

Dachterrasse und Balkon am Berliner Dachgeschoss: Genehmigungen, Statik und BauO Bln · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine Dachterrasse oder ein Balkon am Berliner Dachgeschoss verändert die vorhandene Konstruktion und das Genehmigungsverfahren deutlich. Der Ausbau wird deshalb nicht allein nach Platz, Komfort oder Gestaltung beurteilt. Entscheidend sind die Tragfähigkeit des Daches, die Einhaltung der Abstandsflächen sowie mögliche Vorgaben des jeweiligen Berliner Bezirks. Der folgende Überblick ordnet diese Fragen praktisch und hilft dabei, den nächsten Planungsschritt vorzubereiten, ohne eine Genehmigungsfähigkeit vorwegzunehmen.

Was ist beim Antrag vorab zu klären?

Eine begehbare Dachterrasse ist in Berlin in der Regel nicht genehmigungsfrei. Besonders früh sollten daher die zuständige Bauaufsicht, eine gegebenenfalls vorhandene Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung sowie eine denkmalrechtliche Betroffenheit geklärt werden. Auch die Darstellung der Abstandsflächen nach § 23 BauO Bln gehört in die Vorbereitung. Dazu kommt die Frage, ob Nachbarbeteiligungen wegen Abstandsflächen, Belichtung oder Verschattung erforderlich werden. Ein vollständiger Bauantrag sollte nachvollziehbar darstellen, wo Terrasse, Brüstung, Geländer und Nutzung vorgesehen sind. Die Hinweise zur Berliner Genehmigung und zu den weiteren Anforderungen fasst der Überblick zu Dachterrasse, Balkon, Genehmigung und Statik zusammen.

Warum ist ein Statiker frühzeitig einzubinden?

Ein Freisitz auf dem Dach ist eine Zusatzlast für den bestehenden Dachstuhl. Zu berücksichtigen sind nicht nur Belag, Estrich und Möbel, sondern auch Pflanztröge, Verkehrslasten, die Lastweiterleitung in Sparren und Pfetten sowie die Anschlüsse von Geländerverankerungen und Abdichtungen. Als Orientierung nennt die Quelle für Wohnterrassen eine Verkehrslast von 4 kN/m^2 nach DIN EN 1991-1-1. Die konkrete Einstufung und Berechnung muss jedoch der Bestandssituation entsprechend erfolgen. Bei einem neu aufgesetzten Balkon in Holzbauweise kommt der statische Nachweis der Geschossdeckenverbindung hinzu. Wärmebrückenfreiheit nach GEG und die Abdichtung sind dabei ebenfalls zu klären. Kosten lassen sich ohne Angaben zum Gebäude und zum Umfang nicht belastbar beziffern; ein frühzeitig eingebundener Prüfstatiker kann spätere Änderungen vermeiden.

Welche Gestaltungsvorgaben können relevant werden?

Neben der Berliner Bauordnung können Berliner Bezirke zusätzliche Gestaltungsvorgaben festlegen. Betroffen sind beispielsweise Brüstungshöhen, Materialien, Geländerformen, Einfriedungen, Begrünung oder Substrat. Auch Sichtschutz kann relevant sein, insbesondere bei aufgeständerten Terrassen. In denkmalgeschützten Bereichen oder innerhalb von Ensembles können weitere Anforderungen hinzukommen. Welche Satzung für ein konkretes Grundstück gilt, sollte deshalb vor der Antragstellung beim zuständigen Bezirk erfragt werden. Die Bandbreite reicht je nach Gebiet von liberaleren Innenstadtbereichen bis zu strengeren Erhaltungssatzungen. Die konkrete Gestaltung sollte daher früh mit der zuständigen Stelle abgestimmt werden. Ein Überblick über die Berliner Gebiete bietet die Anbieterseite zu den Berliner Bezirken und ihren baulichen Rahmenbedingungen.

Wie werden Genehmigung, Statik und Gestaltung zusammengeführt?

Ein belastbarer Antrag verbindet drei Ebenen: Die Statik muss die zusätzlichen Lasten und Anschlüsse abdecken, der Antrag muss die bauordnungsrechtlichen und bezirklichen Anforderungen erfüllen, und die vorgesehene Gestaltung muss zu Brüstung, Material, Sichtschutz und gegebenenfalls Denkmalschutz passen. Wird eine Ebene vernachlässigt, drohen Verzögerungen oder zusätzliche Auflagen; eine Rückbaubefugnis wird nicht durch eine sorgfältige Planung automatisch vermieden. Sinnvoll ist daher eine Reihenfolge aus

Bestandsaufnahme, Prüfung der örtlichen Satzungen, statischer Vorklärung und anschließender Antragserstellung. Bei einem größeren Vorhaben mit Gauben oder Dachfenstern können die baulichen Schnittstellen und die Abstimmung zwischen den beteiligten Fachbereichen gemeinsam betrachtet werden. Ergänzende Leistungen zu Dachgauben und Dachfenstern finden sich im Angebot des Berliner Fachbetriebs.

Weitere Dokumente zum Thema

[Dachterrasse und Balkon am Berliner Dachgeschoss: Genehmigungen, Statik und BauO Bln](#)

[Zugehöriges Dokument](#)