

Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Neukölln	2
Anschrift	2
Kontakt	2
Barrierefreie Zugänge	2
Öffnungszeiten	2
Verkehrsanbindungen	2
Zahlungsmöglichkeiten	2
Baugenehmigung - Vorlage in der Genehmigungsfreistellung einreichen	3
Voraussetzungen	3
Erforderliche Unterlagen	4
Formulare	5
Gebühren	6
Rechtsgrundlagen	6
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	6
Weiterführende Informationen	6
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	7
Hinweise zur Zuständigkeit	7

Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Neukölln

Bezirksamt Neukölln

Anschrift

Karl-Marx-Str. 83
12040 Berlin

Kontakt

Telefon: 90239 3512

Fax: 90239 2418

Internet:

<http://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/>

E-Mail: bwa@bezirksamt-neukoelln.de

Barrierefreie Zugänge



[Erläuterung der Symbole \(https://service.berlin.de/hinweise/artikel.2699.php\)](https://service.berlin.de/hinweise/artikel.2699.php)

Öffnungszeiten

Dienstag: 10:00 - 13:00

Verkehrsanbindungen

S-Bahn

S41, S42, S45, S46, S 47 Neukölln und umsteigen in die U7

U-Bahn

U 7 Rathaus Neukölln

Bus

Bus M43, 166 Rathaus Neukölln, M41 Erkstr. mit Fußweg (5 Min.)

Zahlungsmöglichkeiten

Barzahlung

Girocard (mit PIN)

Baugenehmigung - Vorlage in der Genehmigungsfreistellung einreichen

Die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung ist möglich, wenn Sie Anlagen, bei denen die Voraussetzungen nach § 62 Abs. 2 BauO Bln vorliegen errichten und/oder ändern und/oder deren Nutzung ändern möchten und diese Anlagen nicht gemäß § 61 BauO Bln verfahrensfrei sind. Dieses Verfahren gilt nicht für Sonderbauten, Schaffung von Ersatzwohnraum, Werbeanlagen und Anlagen nach § 62 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln.

Verfahrensablauf

1. Es wird empfohlen, vor Erstellung und Einreichung der Unterlagen Kontakt mit dem zuständigen Stadtentwicklungsamt – Fachbereiche Stadtplanung und Bau- und Wohnungsaufsicht - aufzunehmen und sich beraten zu lassen.

2. Nutzen Sie den Antrags-Assistent für die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 62 BauO Bln).

- Mit dem Online-Assistenten können Sie Ihr Anliegen und Ihre Unterlagen online einreichen. Klicken Sie auf Starten, um das Formular Schritt für Schritt online auszufüllen. Weitere Informationen erhalten Sie nach dem Ausfüllen.
- Nachdem Sie die Schritte des Antrags-Assistenten durchlaufen haben, entsteht ein ausgefülltes Formular. **Bitte senden Sie das unterzeichnete Formular mit allen Unterschriften der Bauaufsichtsbehörde zu.**

3. Nachreichte-Assistent für die Nachreichung von Dokumenten

- Nutzen Sie diesen Assistenten für Nachreichungen von Dokumenten. Eine Nachreichung online ist jedoch erst dann möglich, wenn Ihnen die Bauaufsichtsbehörde mit der Eingangsbestätigung zum Antrag (Vorlage) die Zugangsdaten (Aktenzeichen und PIN) mitgeteilt hat.
- Nachdem Sie die Schritte des Nachreichteassistenten durchlaufen haben, entsteht ein ausgefülltes Formular, welches die benötigten Grunddaten und eine Liste aller nachgereichten Dokumente enthält. **Bitte senden Sie das unterzeichnete Formular mit allen Unterschriften der Bauaufsichtsbehörde zu.**

Voraussetzungen

- **Planungsrechtliche Voraussetzungen gemäß § 62 Abs. 2 BauO Bln liegen vor**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_62)

Das Bauvorhaben

- liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB und widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB sind erteilt worden oder
- ist in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 75 Abs. 2 BauO Bln abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden oder
- die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu

Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des BauGB zum Gegenstand hat und

- die Erschließung ist im Sinne des BauGB gesichert.

- **Vollständige Angaben zum Vorhaben und den Beteiligten**
- **Die Bauvorlagen wurden von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt, die oder der bauvorlageberechtigt ist (u.a. Architektin oder Architekt, Bauingenieurin oder Bauingenieur).**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_65)

Erforderliche Unterlagen

- **Vorlage in der Genehmigungsfreistellung**

Sie können für die Vorlage von Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung entweder den Online-Assistenten nutzen oder Sie nutzen das Formular und reichen Ihre Unterlagen schriftlich per Post ein.

Bei Online-Antragstellung:

- Bitte halten Sie alle erforderlichen Dokumente und Nachweise zum Hochladen im PDF-Format bereit. Die Gesamtgröße Ihrer Dateien darf 300 MB nicht überschreiten. Eine einzelne Datei darf maximal 20 MB groß sein.

- **Vollständige prüffähige Bauvorlagen und sonstige Unterlagen (gemäß § 3 BauVorIV)**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)

- **Auszug aus der Flurkarte, Lageplan und qualifizierter Freiflächenplan**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_7)

Ein Auszug aus der Flurkarte, Lageplan und der qualifizierte Freiflächenplan gemäß § 3 BauVorIV. Der aktuelle Auszug aus der Flurkarte muss das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellen. Baugrundstück ist zu kennzeichnen. Der Lageplan ist auf der Grundlage der Flurkarte zu erstellen.

- **Bauzeichnungen**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_8)

- **Baubeschreibung und die Betriebsbeschreibung**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_9)

Erläutern Sie das Bauvorhaben und seine Nutzung.

- **Nachweis der Standsicherheit (soweit er bauaufsichtlich geprüft wird)**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_10)

- **anderenfalls die Erklärung der Tragwerksplanerin oder des Tragwerksplaners**

(<https://gesetze.berlin.de/perma?d=jlr-BauVorIVBEpAnlage2>)

Einreichung der Erklärung nach Maßgabe des Kriterienkataloges der Anlage 2 BauVorIV

- **Nachweis des Brandschutzes (soweit er bauaufsichtlich geprüft wird)**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_11)

- **Nachweise zum Schall- und Erschütterungsschutz**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_12)

Die Berechnungen müssen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

- **Bestätigung über die Einhaltung des Baunebenrechts**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)
Bestätigung über die Einhaltung des Baunebenrechts im Sinne des Leitfadens Baunebenrecht der Obersten Bauaufsicht bei der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung.
- **Besondere Bauvorlagen gemäß Anlage 1 BauVorIV**
(<https://gesetze.berlin.de/perma?d=jlr-BauVorIVBEpAnlage1>)
- **Angaben über die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen Erschließung**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)
Vorlage von Unterlagen mit den erforderlichen Angaben über die gesicherte Erschließung, soweit das Bauvorhaben nicht an eine öffentliche Wasser- oder Energieversorgung oder eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden kann oder nicht in ausreichender Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt (BauVorIV § 3 Absatz 1).
- **Vorlage einer prüffähigen Berechnung bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_7)
Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, ist eine prüffähige Berechnung gemäß § 7 Absatz 6 BauVorIV aufzustellen, soweit diese nicht bereits Bestandteil des Lageplans ist.
- **Bei Gebäuden: Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)
- **Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde oder des Fernstraßen-Bundesamts**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)
Für bauliche Anlagen, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 der Bauordnung für Berlin unterfallen und zustimmungspflichtig sind, die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde oder des Fernstraßen-Bundesamts nach § 9 Absatz 2 Satz 2 des Bundesfernstraßengesetzes
- **Stellungnahme der unteren Behörden für Naturschutz und Landschaftspflege**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)
Für bauliche Anlagen, die der Genehmigungsfreistellung nach § 62 der Bauordnung für Berlin unterfallen, die Stellungnahme der unteren Behörden für Naturschutz und Landschaftspflege nach § 17 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Formulare

- **Vorlage in der Genehmigungsfreistellung**
(https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue/n/bauaufsicht/bau_102.pdf?ts=1683652514)
- **Veranlassung Prüfung Standsicherheit (Formular Bauaufsicht 123) ODER**
(https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue)

[n/bauaufsicht/bau_123.docx?ts=1702425640\)](https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue/n/bauaufsicht/bau_123.docx?ts=1702425640)

- **Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (Formular Bauaufsicht 111)**
(https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue/n/bauaufsicht/bau_111.pdf?ts=1702425640)
- **Veranlassung der Prüfung des Brandschutznachweises (Formular Bauaufsicht 120)**
(https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue/n/bauaufsicht/bau_120.pdf?ts=1702425640)
- **Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik**
(<https://www.statistik-bw.de/baut/>)

Gebühren

Die Baugebühren werden in der Regel in Abhängigkeit von den Herstellungskosten berechnet.

Rechtsgrundlagen

- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 59 - Grundsatz**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_59)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 61 - Verfahrensfreie Bauvorhaben**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_61)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 62 - Genehmigungsfreistellung**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_62)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 65 - Bauvorlagenberechtigung**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_65)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 66 - Bautechnische Nachweise**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_66)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 68 - Bauantrag, Bauvorlagen**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_68)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 69 - Behandlung des Bauantrags**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_69)
- **Bauvorlagenverordnung (BauVorIV)**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
(<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>)
- **Baugebührenordnung (BauGebO)**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauGebO_BE)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

Siehe § 62 Abs. 3 BauO Bln

Weiterführende Informationen

- **Informationsportal der Obersten Bauaufsicht (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)**
(<https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/>)
- **Leitfaden zum Baunebenrecht (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)**

(<https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/leitfaden-baunebenrecht/>)

- **Entscheidungshilfen der Obersten Bauaufsicht Berlin (EHB)**
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen)
(<https://www.berlin.de/sen/bauen/baurecht-und-bauplanung/bauaufsicht/entscheidungshilfen/>)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

<https://senstadtfms.stadt-berlin.de/intelliform/forms/eBG/Berlin/ebgNachreichen/index>

Hinweise zur Zuständigkeit

Stadtentwicklungsamt

Zuständig für die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung ist die Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes, in dem das (Bau-)Grundstück liegt. An diese Bauaufsichtsbehörde ist die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung zu senden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bei Bauvorhaben in der Zuständigkeit der Obersten Bauaufsichtsbehörde (u.a. Genehmigung von Botschaften und Bauvorhaben des Bundes und der Länder), bitte die Vorlage in der Genehmigungsfreistellung an die Senatsverwaltung senden.