



Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Neukölln	2
Anschrift	2
Kontakt	2
Barrierefreie Zugänge	2
Öffnungszeiten	2
Verkehrsanbindungen	2
Zahlungsmöglichkeiten	2
Baugenehmigung - Erteilung eines Bauvorbescheids beantragen	3
Voraussetzungen	3
Erforderliche Unterlagen	3
Formulare	4
Gebühren	4
Rechtsgrundlagen	4
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	4
Weiterführende Informationen	4
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	5
Hinweise zur Zuständigkeit	5

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 - Erteilung eines Bauvorbescheids beantragen

Ist die Erteilung einer Baugenehmigung vorgeschrieben, kann vor Einreichung des Bauantrags, auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens, ein Vorbescheid gestellt werden, der dann von der Bauaufsichtsbehörde zu erteilen ist.

Verfahrensablauf

1. Es wird empfohlen, vor Erstellung und Einreichung der Unterlagen Kontakt mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes (Stadtentwicklungsamt), in dem das (Bau-)Grundstück liegt, aufzunehmen und sich beraten zu lassen.
2. Nutzen Sie den Antrags-Assistent für den Vorbescheid (§ 75 Abs. 1 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 Bauantrag 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

- **Es handelt sich um ein Vorhaben gemäß § 75 Abs. 1 BauO Bln** (https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_75)
- **Vollständige Angaben zum Vorhaben und den Beteiligten**

Erforderliche Unterlagen

- **Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids**

Sie können für den Antrag den Online-Assistenten nutzen oder Sie nutzen das Formular und reichen es schriftlich per Post ein.
- **Bei Online-Antragstellung:**
 - Nachdem Sie die Schritte des Online-Antragsassistenten durchlaufen haben, entsteht ein ausgefülltes Formular. Bitte senden Sie das unterzeichnete Formular mit allen Unterschriften der Bauaufsichtsbehörde zu.

- 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 Unterlagen**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauVorIVBEpP5>)
Vollständige prüffähige Bauvorlagen und Unterlagen können gemäß § 5 BauVorIV sein:
Bauvorlagen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind
- **Besondere Bauvorlagen gemäß Anlage 1 BauVorIV**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauVorIVBEpAnlage1>)

Formulare

- **Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids (Bauaufsicht 103a)**
(https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue n/bauaufsicht/bau_103a.pdf?ts=1683652531)

Gebühren

Gebühren nach BauGebO

Rechtsgrundlagen

- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 75 Abs. 1 - Vorbescheid**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE !_75)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 68 - Bauantrag, Bauvorlagen**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE2005V20P68>)
- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 69 - Behandlung des Bauantrags**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE2005V20P69>)
- **Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) - Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauVorIVBEpIVZ>)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
(<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>)
- **Baugebührenordnung (BauGebO)**
(<https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauGebOBE2008rahmen>)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

siehe § 69 Bauordnung Berlin (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 (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 Bearbeitung von Vorbescheiden ist die Bauaufsichtsbehörde des Bezirkes, in dem das (Bau-)Grundstück liegt. An diese Bauaufsichtsbehörde ist der Antrag zu senden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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