

Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Neukölln	2
Anschrift	2
Kontakt	2
Barrierefreie Zugänge	2
Öffnungszeiten	2
Verkehrsanbindungen	2
Zahlungsmöglichkeiten	2
Baugenehmigung für Sonderbauten beantragen	3
Voraussetzungen	3
Erforderliche Unterlagen	3
Formulare	5
Gebühren	5
Rechtsgrundlagen	5
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	6
Weiterführende Informationen	6
Durchschnittliche Bearbeitungszeit	6
Hinweise zur Zuständigkeit	6

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 für Sonderbauten beantragen

Der Antrag für eine Baugenehmigung für Sonderbau ist erforderlich, wenn Sie Sonderbauten errichten und/oder ändern und/oder deren Nutzung ändern möchten. Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der Tatbestände gemäß §2 Abs. 4 BauO Bln erfüllen.

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 das Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten (§ 64 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 einen Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln** (https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_2)
Sonderbauten sind zum Beispiel: bestimmte (Tages-)Pflegeeinrichtungen, Hochhäuser, Versammlungsstätten, Krankenhäuser, Wohnheime, Schulen, Hochschulen, Freizeit- und Vergnügungsparks u.v.m.
- **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

- **Antrag auf eine Baugenehmigung für Sonderbauten**

Sie können für den Antrag 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 können gemäß § 3 BauVorIV unter anderem sein:**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauVorIV_BE_!_3)
- **Auszug aus der Flurkarte, Lageplan und der qualifizierte 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. Das 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 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
- **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?j=BauVorIV_BE_!_3)
- **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 hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Entsorgung von Abwasser und der verkehrsmäßigen 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)

Formulare

- **Antrag auf eine Baugenehmigung für Sonderbauten**

(https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/service/formular-center/bereich-baue n/bauaufsicht/bau_100.pdf?ts=1683652538)

- **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)

- **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) § 2 Abs. 4 - Begriff Sonderbauten**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_2)

- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 59 - Grundsatz**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_59)

- **Bauordnung für Berlin (BauO Bln) § 64 - Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten**

(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauO_BE_!_64)

- **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)
- **Baugebührenordnung (BauGebO)**
(https://gesetze.berlin.de/perma?j=BauGebO_BE)

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

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

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

Hinweise zur Zuständigkeit

Stadtentwicklungsamt

Zuständig für die Bearbeitung von Bauanträgen 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 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.