

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau-und Wohnungsaufsicht



Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin
Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin
Herrn

BA Pankow von Berlin
Abt. Schule u. Facility Management,
FB Hochbau
Jürgen Bornschein
Storkower Str. 113
10407 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

1160-2023-7907-Stadt BWA 216
Frau Roloff

Tel. 030 90295 3504
Fax 030 90295 3411
katrin.roloff@ba-pankow.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.stadtentwicklung@ba-pankow.ber-
lin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Storkower Str. 97, 10407 Berlin

18.06.2024

Grundstück: **Berlin - Weißensee, Charlottenburger Straße 117**
Vorhaben: Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung für max. 200 Personen
Antrag Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten

Baugenehmigung Nr. 2023 / 7907 gemäß § 64 BauO Bln

Antragsdatum: 13.10.2023 Eingang: 31.10.2023 zuletzt vervollständigt: 10.06.2024

Anlagen:

- Flurkarte
- Amtlicher Lageplan vom 21.02.2024
- Nutzungsberechnung vom 21.02.2024
- Baubeschreibung vom 29.01.2024
- Bautechnische Beschreibung nach Kostengruppen vom 29.01.2024
- Betriebsbeschreibung vom 18.12.2023
- Baubeschreibung Barrierefreiheit vom 29.01.2024
- Baubeschreibung Außenanlagen vom 15.02.2024
- Technische Erschließung vom 12.10.2023
- Flächenberechnung vom 29.01.2024
- Raum- und Flächenaufstellung vom 13.10.2023
- 1 Blatt Bauzeichnung: Lageplan vom 29.01.2024

- 3 Blatt Bauzeichnungen: Grundriss Untergeschoss und Erdgeschoss vom 06.12.2023, Grundriss Dachebene vom 29.01.2024
- 2 Blatt Bauzeichnungen: Schnitte vom 29.01.2024
- 2 Blatt Bauzeichnungen: Ansichten vom 29.01.2024
- 4 Blatt Bauzeichnungen: Barrierefreiheit vom 29.01.2024
- 3 Blatt Bauzeichnungen: Außenanlagenplan Bestand und Bauantrag vom 15.02.2024, Berechnung BFF vom 16.10.2023
- Bericht Nr. 1 ü. d. geprüf. Standsicherheitsnachweis vom 12.03.2024 (Teilprüfbericht)
- Bericht Nr. BE-23/368B-01 ü. d. geprüf. Brandschutznachweis vom 14.02.2024
- Hinweise und Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Hinweise Fachbereich Vermessung

Aufgrund des oben genannten Baugenehmigungsverfahrens i. V. m. § 71 Abs. 1 BauO Bln wird gemäß den als Anlage beigefügten, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen die Genehmigung zur Ausführung des oben bezeichneten Vorhabens erteilt.

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt, sie gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sie haben der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn die Bestellung der Bauleiterin / des Bauleiters (Formular Bauaufsicht119) mitzuteilen.

Der Baubeginn (§ 72 Abs. 1 BauO Bln) der vorliegend genehmigten Arbeiten ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (Formular Bauaufsicht114).

Baugenehmigung, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und das Ergebnis deren Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Sie finden diese und alle anderen Formulare auf den Internetseiten der Berliner Bauaufsicht unter: www.berlin.de/bauaufsicht

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

Die Frist kann bezüglich des Ausführungsbeginns auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Nebenbestimmungen:**Aufschiebende Bedingung:**

- Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 6 BauVerfV erst begonnen werden, wenn der Nachweis zur Einsparung von Energie in Gebäuden nach § 12 Abs. 2 BauVerfV der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Bei Teilergebnissen der Prüfung nach § 66 BauO Bln darf die Bauausführung den Umfang der geprüften Bauteile nicht überschreiten.

Auflagen:

1. § 72 Abs. 3 BauO Bln
Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen über NHN wird mit 49,46 m festgesetzt.
2. Die im amtlichen Lageplan mit Abriss (xx) gekennzeichneten Gebäude sind bis Baubeginn abzureißen.
3. Die in der Anlage beigefügten Nebenbestimmungen der nachfolgend aufgeführten Behörden / Dienststellen sind Bestandteil dieses Bescheides:
 - Untere Denkmalschutzbehörde
4. Es sind die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) innerhalb von drei Monaten ab dem Jahr der Inbetriebnahme der Heizungsanlage zu erstellen, aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen. Die hierfür notwendigen Vordrucke für den Nachweis über die Pflichterfüllung nach § 10 EEWärmeG und das von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz dazu herausgegebene Merkblatt finden Sie unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/service/formulare/klimaschutz/>

Nutzungsanfrage

19.06.24 *Pelz*

Bauzustandsanzeigen:

Der **Abschluss der Rohbauarbeiten** des Vorhabens ist hier zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Mit der Anzeige des Abschlusses der Rohbauarbeiten sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- die Bescheinigung eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der genehmigten Höhe (OK Fassadenbekleidung), lagemäßigen Einordnung, der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage

Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn von hier der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt wurde.

Die **beabsichtigte Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht112) ist hier mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Vor Aufnahme der Nutzung wird eine Bauüberwachung durchgeführt. Das Vorhaben darf erst nach erfolgter Bauüberwachung benutzt werden.

Mit der Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

1. eine Kopie der Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfsachverständigen / des Sachverständigen für Standsicherheit an Bauherrn/in
+ zusammenfassender Überwachungsbericht zum Standsicherheitsnachweis (Vordruck Bauaufsicht125)
+ geprüfter Standsicherheitsnachweis (in elektronischer Form - PDF-Format)
2. eine Kopie der Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüfsachverständigen / des Sachverständigen für Brandschutz an Bauherrn/in
+ zusammenfassender Überwachungsbericht zum Brandschutznachweis (Vordruck Bauaufsicht124)
+ geprüfter Brandschutznachweis (in elektronischer Form - PDF-Format)
3. der erforderliche Nachweis zur Solarpflicht gemäß Solargesetz Berlin (SolarG Bln) bzw. die zugelassene Befreiung gemäß § 7 SolarG Bln.

Die Formulare zum Nachweis der Erfüllung der Solarpflicht bzw. zur Ausnahme von der Solarpflicht sowie den dazu herausgegebenen Praxisleitfaden der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe finden Sie unter:

<https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1053243.php>

Hinweis über Ordnungswidrigkeitssachverhalte:

Wird der Solarpflicht nach § 3 Abs. 1 SolarG Bln nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachgekommen, werden die nach § 6 Abs. 1 bis Abs. 4 SolarG Bln oben benannten angeforderten Unterlagen nicht eingereicht oder werden wider besserem Wissen unrichtige Angaben gemacht oder unrichtige Unterlagen vorgelegt, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 9 SolarG Bln dar. Diese kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

4. Prüfbericht des Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen über die Abnahme zur Errichtung und Wirksamkeit der Lüftungsanlagen.

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Pankow von Berlin erhoben werden.

Hinweise:

Es wird auf die Einhaltung technischer Regeln und Mustervorschriften gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind, hingewiesen.

Die brandschutztechnischen Anforderungen an die Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installations-schächte und -kanäle müssen mit den Anforderungen des geprüften Brandschutzes zu diesem Bauvorhaben übereinstimmen. Bei der Errichtung dieser Anlagen sind die Muster-Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen (M-LüAR) sowie den Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie M-LAR zu beachten.

Sollte es zu Beeinträchtigungen für Anwohner und Umgebung kommen, können weitere Anforderungen gestellt werden. Nach § 3 BauO Bln sind Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass insbesondere Leben, Gesundheit und die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährdet werden.

Die Ableitung vom anfallenden Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Es sind geeignete Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu treffen. Diese dürfen jedoch nicht gegen Festsetzungen eines Bebauplanes verstoßen, ferner muss dies wasserrechtlich zulässig sein. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation, ist bei den zuständigen Behörden vor Beginn der Baumaßnahmen eigenständig zu klären.

Ferner sind nicht überbaute Flächen, außer auf Flächen, die andere Erfordernisse aufweisen müssen, auf dem Baugrundstück wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind gemäß § 46 BauO Bln mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. Aufgrund der Bauart Technischen Anlagen auf der Dachfläche, können Blitzschläge leichter eintreten. Um schwere Folgen entgegen zu steuern wird empfohlen, dass Gebäude, mit einer dauerhaft wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

fensterlose Toilettenräume (Untergeschoss) sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung dieser Räume gewährleistet ist. Jeder fensterlose Raum muss unmittelbar durch eine mechanische Lüftungsanlage entlüftet werden können und eine den Raum- und Nutzungsverhältnissen angepasste Frischluftversorgung haben.

Für den im Werkraum zu errichtenden Brennofen, ist möglicherweise, nach den Herstellerangaben, eine Abluftleitung zu errichten. Die Abluftleitung muss alle in Frage kommenden materiellen Anforderungen der BauO Bln genügen.

Räume für feste Abfallstoffe (Müllraum) müssen ab Gebäudeklasse 3 eine ständig wirksame Lüftung haben. Diese ist herzustellen.

Für die anfallenden Abwässer der Küche, ist eine Fettabscheidevorrichtung vorzusehen. Die Bauart der Abwasserbehandlungsanlage muss den Anforderungen nach § 38 (3) des Berliner Wassergesetzes erfüllen, dazu muss die Anlage dem zuständigen Umweltamt angezeigt werden.

Die im Abschnitt 6 der BauO Bln - Technische Gebäudeausrüstung - sowie auf Grund von § 86 Abs. 1 der BauO Bln dazu erlassenen Verordnungen geforderten Nachweise der Betriebssicherheit sind durch den BauherrInnen zu veranlassen. Die erbrachten Nachweise bzw. Bescheinigungen sind durch den BauherrInnen aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Es wird auf die Einhaltung der Prinzipien und Anforderungen nach § 50 BauO Bln zur barrierefreien Ausführung Ihres Vorhabens hingewiesen.

Die Art der Nutzung des Vorhabens unterliegt gemäß der Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (BetrVO) einer Brandsicherheitsschau.

Die Brandsicherheitsschau ist regelmäßig, mindestens jedoch in Abständen von höchstens fünf Jahren nach Aufnahme der Nutzung, durchzuführen in

- Verkaufsstätten nach § 8 Absatz 1.
- Versammlungsstätten nach § 23 Absatz 1.
- Krankenhäusern.
- Wohnheimen sowie sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung von Personen.
- Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen gemäß § 2 Absatz 4 Nummer 9 der Bauordnung für Berlin.
- Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen.
- Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen.
- Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Betten.

Bei Bauarbeiten, die mit öffentlichen Straßen in Berührung kommen, sind die vorgeschriebenen Sperrmaßnahmen anzuwenden. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem zuständigen Tiefbauamt mindestens drei Tage vorher anzuzeigen.

§ 11 Abs. 3 BauO Bln

Zum Baubeginn ist ein Bauschild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Straße aus sichtbar anzubringen.

Ein Antrag auf Ausnahme nach Baumschutzverordnung - BaumSchVO - (Baumfällantrag) lag nicht vor. Die Anforderungen an Artikel X Drittes Gesetz zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung vom 11. Juli 2006 (GVBl. S. 819) sind durch diesen Antrag nicht geprüft worden. Die Verantwortung für die Einhaltung der Anforderung der BaumSchVO obliegt dem Grundstückseigentümer.

Bitte beachten Sie zum Sachverhalt des sogenannten Sommerrodungsverbots gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend genannten Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

- Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes bei der Beseitigung von Bäumen oder anderen Gehölzen während des Zeitraumes 1. März bis 30. September (Abschnitt 2, § 39 Abs. 6, Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Vollzugshinweise zu
 - I. Allgemeiner Artenschutz § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - II. Verhältnis Allgemeiner Artenschutz / Besonderer Artenschutz: § 44 Abs. 1 BNatSchG

Aufbewahrungspflicht

Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 BauVerfV verpflichtet,

1. vorhabenbezogene Bescheide,
2. die Bauvorlagen,
3. die Standsicherheits- und Brandschutznachweise sowie die jeweiligen Ergebnisse der Prüfung nach § 66 Absatz 3 der Bauordnung für Berlin,
4. die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen,

5. die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten, bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder bis zu einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sind Bauherrin oder Bauherr und Grundstückseigentümerin oder Grundstückseigentümer personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Sind Bauherrin oder Bauherr und Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter personenverschieden, geht mit Fertigstellung des Vorhabens die Aufbewahrungspflicht auf die Erbbauberechtigten oder den Erbbauberechtigten sowie deren oder dessen Rechtsnachfolger über. Die Bauaufsichtsbehörde hat die in Satz 1 genannten Unterlagen bis zur Beseitigung der baulichen Anlage oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung zumindest in elektronischer Form aufzubewahren.

Im Auftrag



Roloff

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GVBl. Nr. 35 S. 472)

Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV) vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636, 2018 GVBl. S. 147), zuletzt geändert durch Zweite Verordnung zur Änderung der Bauverfahrensverordnung vom 20. September 2020 (GVBl. S. 742)

Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2024 (ABl. Nr. 4 S. 192)

Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung - BetrVO) vom 10. Oktober 2007 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Mai 2019 (GVBl. S. 273)

Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S. 837)

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 261 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie M-LüAR) Fassung September 2005 - veröffentlicht in den Mitteilungen 3/2006 des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) und als lfd. Nr. 3.6 der Liste der Technischen Baubestimmungen eingeführt (ABl. Nr. 14/ 09.04.2010 S. 475)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis und mehrfach geändert, § 16h neu gefasst, Anlage 3 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Sechsten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 3. Januar 2023 (GVBl. S. 11)