

Lesehilfe zum Prozessschaubild: Vom Vorbescheid bis zur Baugenehmigung



Inhalt

- 1. Bauherr / Entwurfsverfasser:in stellt Antrag auf Antragkonferenz bei der zuständigen Bauprüfung 3**
- 2. Bauprüfung bestätigt, sofern alle Kriterien (Größe/ Komplexität) erfüllt sind 3**
- 3. Bauherr / Entwurfsverfasser:in sendet Planung und Fragenkatalog an zuständige Bauprüfung zur Vorbereitung 4**
- 4. Verfahrenskoordination verteilt Planung und Fragenkatalog an Fachämter zur Vorbereitung 4**
- 5. Antragskonferenz (Bauherr / Entwurfsverfasser:in / Verfahrenskoordination / Bauprüfung / Fachämter), Verfassen eines Lol 5**
- 6. Bauherr / Entwurfsverfasser:in setzt Ergebnisse aus Antragskonferenz um 6**
- 7. Verfahrenskonferenz (Bauherr / Entwurfsverfasser:in / Verfahrenskoordination / Bauprüfung / Fachämter) 6**
- 8. Baugenehmigung 6**

1 Bauherr / Entwurfsverfasser:in stellt Antrag auf Antragskonferenz bei der zuständigen Bauprüfung

Wenn ein Projekt die im Leitfaden formulierten Voraussetzungen für das Instrument einer Antragskonferenz erfüllt, also die Wesentlichkeitsschwelle (beispielhaft ca. 10.000 m² BGF, mehr als 30 Wohnungen, Denkmalschutz, mehrere Nutzungsarten, Baunebenrechte) überschreitet, kann bei der zuständigen Bauprüfung ein Antrag auf die Durchführung einer Antragskonferenz gestellt werden.

2 Bauprüfung bestätigt, sofern alle Kriterien (Größe/ Komplexität) erfüllt sind

Der Antrag auf die Durchführung einer Antragskonferenz wird anhand der im Leitfaden formulierten Voraussetzungen („Wesentlichkeitsschwelle“) von der zuständigen Bauprüfung geprüft. Erst durch die Bestätigung der Bauprüfung, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, können die nächsten Schritte zur Vorbereitung der Antragskonferenz erfolgen.

3 Bauherr / Entwurfsverfasser:in sendet Planung und Fragenkatalog an zuständige Bauprüfung zur Vorbereitung

Um die Antragskonferenz gut vorbereiten zu können, sollen die im Leitfaden aufgelisteten Unterlagen (aussagekräftige Planunterlagen, Darlegung der Intention für die Durchführung der Antragskonferenz, Aufzeigen von Fragestellungen und zu klärenden Sachverhalten) in digitaler Form mindestens vier Wochen (z. B. über OKTAGON oder einen neuen Datenraum) vor der Antragskonferenz bei der Bauprüfung eingereicht werden.

4 Verfahrenskoordination verteilt Planung und Fragenkatalog an Fachämter zur Vorbereitung

Anhand der Fragestellungen wird durch eine (einzurichtende) Verfahrenskoordination geprüft, welche Fachämter vorab beteiligt und zur Antragskonferenz eingeladen werden müssen. Die eingereichten Unterlagen werden durch die Verfahrenskoordination an die erforderlichen Teilnehmer:innen der Antragskonferenz vorab verteilt. Ziel ist es, dass alle zur Beantwortung der Fragestellungen erforderlichen Entscheidungsbefugte gut vorbereitet an der Antragskonferenz teilnehmen.

5 Antragskonferenz (Bauherr / Entwurfsverfasser:in / Verfahrenskoordination / Bauprüfung / Fachämter), Verfassen eines Lol

In der Antragskonferenz werden durch Bauherrn / Entwurfsverfasser:in zunächst anhand einer kurzen Projektpräsentation die wesentlichen Fragestellungen und zu klärenden Sachverhalte vorgestellt. Darauf aufbauend wird mit allen Teilnehmer:innen die Festlegung konkreter Ziele gemeinsam erörtert und definiert sowie Zielkonflikte identifiziert. In einer konstruktiven Erörterung sollen dann gemeinsam Lösungsansätze oder Alternativen erarbeitet werden, um mögliche Zielkonflikte auszuräumen. Ziel ist die Herbeiführung und Ergebnisdokumentation des Ausgleiches der vom Vorhaben betroffenen privaten und öffentlich-rechtlichen Interessen. Das Ergebnis der Antragskonferenz und die dort getroffenen Entscheidungen werden in einem Protokoll als Letter of Intent (Lol) schriftlich festgehalten. Die Protokollierung erfolgt durch die Verfahrenskoordination und wird anschließend an alle Beteiligten zur Kenntnis und Bestätigung versendet.

6 Bauherr / Entwurfsverfasser:in setzt Ergebnisse aus Antragskonferenz um

Der Bauherr bzw. Entwurfsverfasser passt die Entwurfsplanung anhand der Ergebnisse der Antragskonferenz an und reicht entweder direkt einen Bauantrag, oder gegebenenfalls zunächst eine Bauvoranfrage, bei der zuständigen Bauprüfung ein.

7 Verfahrenskonferenz (Bauherr / Entwurfsverfasser:in Verfahrenskoordination / Bauprüfung / Fachämter)

Falls erforderlich wird ca. zwei Monate nach Antragsstellung eine Verfahrenskonferenz durchgeführt. Ziel ist es, mögliche Fragestellungen bzw. Genehmigungshindernisse in Anwesenheit aller Entscheidungsbefugten zu erörtern und anhand von Lösungsansätzen auszuräumen.

8 Baugenehmigung

Die zuständige Bauprüfung berücksichtigt die Ergebnisse der Verfahrenskonferenz in der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.



Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Ulrica Schwarz, STRABAG Real Estate GmbH
Stefan Fleischhaker, Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB
Matthias Tscheu, Richard Ditting GmbH & Co. KG (bis November 2024)

Mitwirkende des Arbeitskreises

Daniel Boneß, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Christiane Heintschl, Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bettina Husemann, P3 Pekrul ProjektPartner GmbH
Dr. Holger Matauschak, Hamburgische Architektenkammer
Finn Warncke, KPW Architekten