

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
-Stadtentwicklungsamt-
Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

Abholung

Evangelisches Waldkrankenhaus Spandau, Krankenhausbetriebs
gGmbH

Carsten Schaulinski

Stadtstrandstraße 555 - 561

13589 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

1160-2025-1629-BWA B11

Herr Brämer

Tel. 90279 3633

Fax

joerg.braemer@ba-spandau.berlin.de

bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Carl-Schurz-Str. 2/6, 13597 Berlin

05.03.2026

Grundstück: **Berlin - Falkenhagener Feld, Stadtstrandstraße 555**

Vorhaben: Schulneubau für die Gesundheitsfachschule Berlin

Baugenehmigung Nr. 2025 / 1629 gemäß § 64 BauO Bln

Antragsdatum: 03.07.2025 Eingang: 07.08.2025 zuletzt vervollständigt: 26.02.2026

Anlagen:

- Nebenbestimmungen anderer Behörden und Dienststellen: - Wasserbehörde
- Bericht Nr. R-25/063-02 vom 18.12.2025 über den geprüften Brandschutz-nachweis vom 28.11.2025
- Bau- und Betriebsbeschreibung
- E-Mail vom 27.10.2025 von Herrn Klinke zur Ergänzung der Betriebsbeschreibung
- Gesamtkonzept Barrierefreiheit
- Erläuterungsbericht Außenanlagen
- Lageplan
- Nutzungsberechnung
- 11 Blatt Bauzeichnungen
- 4 Blatt Außenanlagenplan und Freiflächengestaltung
- Nachweis zur Anforderung von PV-Anlagen
- Anlagenbeschreibung Fachplanung TGA, Potthoff Ingenieure vom 16.05.2025, 41 Seiten
- 5 Blatt Zeichnungen Haustechnik:
 - Grundriss EG 2063_4_IBP_RLT_GR_EG vom 02.01.2026
 - Grundriss 1.OG 2063_4_IBP_RLT_GR_1OG vom 02.01.2026
 - Grundriss 2.OG 2063_4_IBP_RLT_GR_2OG vom 02.01.2026

Sprechzeiten: Dienstags 9.00 - 13.00 Uhr; Montag und Mittwoch bis Freitag, nur nach Terminvereinbarung

Fahrverbindungen: Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638, 671, M32, M37, M45, X33, S-Bahn: S5, U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)

Berliner Sparkasse, IBAN: DE14 1005 0000 0810 0046 07, BIC: BELADEBEXX

Empfänger: Bezirkskasse Spandau

- Grundriss DG 2063_4_IBP_RLT_GR_DA vom 02.01.2026
- Schema Lüftung 2063_4_IBP_RLT_FS vom 02.01.2026

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 folgendem Link

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/formularcenter/bereich-bauen/bauaufsicht/>

oder unter folgender URL

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/formularcenter/bereich-bauen/bauaufsicht/#online>

Unter dem Link

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/formularcenter/bereich-bauen/bauaufsicht/bauantrag-und-baudurchfuehrung/>

gelangen Sie direkt auf die Webseite mit den bauaufsichtlichen Formularen.

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.

Die als Voraussetzung für diesen Bescheid erforderliche Baulasteintragung ist im Baulastenverzeichnis für den Bezirk Spandau von Berlin unter der Baulastenblatt-Nr. 324 Seite 2 vom 26.02.2026 erfolgt.

Nebenbestimmungen:

Aufschiebende Bedingung:

Mit der Bauausführung darf gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln i. V. m. § 16 Abs. 1 BauVorlV erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis und das Ergebnis der Prüfung nach § 66 Abs. 3 BauO Bln oder die Erklärung nach § 15 Abs. 3 BauVorlV der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Auflagen:

Die in der Anlage beigefügten Nebenbestimmungen der nachfolgend aufgeführten Behörden / Dienststellen sind Bestandteil dieses Bescheides:

- Wasserbehörde

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Spandau von Berlin fordert:

Die Details zur Gestaltung der Fassadenelemente Fenster und Türen, Fassadenverkleidung) sind hinsichtlich der Materialität, Farbigkeit und Oberflächenbeschaffenheit im Rahmen des Bauverlaufs mit dem Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Folgende Auflagen zum Lärmschutz sind einzuhalten:

1. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass die Geräuschemissionen (Zusatzbelastung), die durch den Anlagenbetrieb hervorgerufen werden, nicht die entsprechenden Immissionsrichtwerte an den nachfolgend aufgeführten Immissionsorten überschreiten.

Immissionsort	Beurteilungspegel dB (A)	
	Tag	Nacht
Haus 13 Stadtstrandstr. 555	54	
Wohnhaus Stadtstrandstr. 551	55	40

Zu den anlagebedingten Geräuschen zählen insbesondere diejenigen, die durch

- Auf dem Grundstück betriebene Anlagen
- Das Verhalten der Auszubildenden auf dem Schulgelände
- sonstige geräuschverursachende Tätigkeiten, insbesondere im Freien

hervorgerufen werden.

Der Beurteilungspegel ist gemäß DIN 45645-1 sowie der TA Lärm während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) auf 16 Stunden, während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) auf die ungünstigste (lauteste) Stunde zu beziehen.

Die Immissionsrichtwerte gelten entsprechend der TA Lärm Nr. 6.1 auch dann als nicht eingehalten, wenn einzelne Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit um mehr als 30 dB(A) und zur Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

2. Die Lüftungs- bzw. kältetechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681⁴ / TA Lärm auszuführen.

Die anteiligen Geräuschmissionen der Lüftungs- bzw. kältetechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Auflagen TGA:

Raumluftechnische Anlagen:

§ 41 BauO Bln

Nach Fertigstellung der Lüftungsanlage sind an Ort und Stelle die Volumenströme zu messen. Über das Ergebnis des fertiggestellten Bauvorhabens ist eine Gewährbescheinigung zu erbringen. Die Konformitätserklärung für die Lüfter ist nachzureichen.

§ 41 Abs. 1 BauO Bln

Die Herstellung der Abluftanlagen ist durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Nach Fertigstellung der Anlagen ist eine Schlussprüfung des Sachverständigen erforderlich.

§ 41 Abs. 1 BauO Bln

Die Lüftungsanlagen sind während der Nutzungszeit durchgehend zu betreiben.

§ 41 Abs. 2 BauO Bln

Die Konzeption der Lüftungsanlagen ist mit dem Brandschutzkonzept sowie mit dem Prüfenieur für Brandschutz abzustimmen.

§ 41 Abs. 2 i.V.m. § 15 Abs. 1 BauO Bln

Lüftungsleitungen müssen so beschaffen oder isoliert sein, dass Kondensatbildung verhindert wird. Der Wärmedämmwert ihrer Wandungen muss über Dach, in Dachböden und an Stellen mit ähnlicher Kälteeinwirkung mindestens dem Wert entsprechen, der in DIN 4108 für Außenwände festgelegt ist. Über Dach kann der Wärmedämmwert geringer sein, wenn die Länge der Leitung oberhalb der Dachhaut weniger als 1,00 m beträgt.

§ 41 Abs. 3 BauO Bln

Eine Geräuschübertragung durch die Abluftanlagen darf nicht erfolgen. Die Einhaltung des Schallschutzes im Hochbau gemäß DIN 4109 mit den zugehörigen Beiblättern 1 und 2 in geltender Fassung ist zu beachten.

§ 41 Abs. 3 BauO Bln

Die Abluft der Lüftungsanlagen muss so ins Freie geführt werden, dass Gefahren und unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Entwässerungsanlagen:

§ 3 BauO Bln

Revisionsschächte sind wasserdicht sowie verkehrssicher herzustellen und zu unterhalten. Der Zugang zu den Schächten muss gesichert und stets frei sein.

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 lagemäßigen Einordnung, der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage

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:

- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Standsicherheit an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Standsicherheitsnachweis** (Vordruck Bauaufsicht125) + **geprüfter Standsicherheitsnachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)
- eine Kopie der **Erklärung für die Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung** (Vordruck Bauaufsicht113), Erklärung der Prüferin / des Prüfers für Brandschutz an Bauherrn/in + **zusammenfassender Überwachungsbericht zum Brandschutznachweis** (Vordruck Bauaufsicht124) + **geprüfter Brandschutznachweis** (in elektronischer Form - PDF-Format)

Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Allgemeine Hinweise Entwässerungsanlagen:

DIN 1986-100:2016-12

Es sind die Maximalabstände für Revisionsöffnungen (Schächte) in den Entwässerungsleitungen gemäß DIN 1986-100 einzuhalten bzw. nicht zu überschreiten.

Revisionsschächte mit offenem Gerinne sind mit geruchsundurchlässigen und rückstausicher verschraubten Abdeckungen herzustellen.

Geruchsundurchlässige und rückstausicher verschraubte Schachtabdeckungen können entfallen, wenn sich die Schachtoberkante (Abdeckung) über der Rückstauenebene befindet und keine Geruchsbelästigung eintreten kann (Die Entfernung zu Fenstern, Türen oder Terrassen zum Revisionsschacht ist größer als 5 m).

Revisionsschächte mit geschlossenem Gerinne müssen keine geruchs- und tagwasserdichten Abdeckungen erhalten. Aufgrund von Tagwassereintritt ist dies dennoch sinnvoll.

DIN EN 12056 1+4 und DIN 1986-100:2016-12

Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene sind grundsätzlich über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlage rückstaufrei (Fördern über die Rückstauenebene) an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100). Nur in Ausnahmefällen sind Rückstauverschlüsse zulässig (DIN 1986-100). In ebenem Gelände gilt die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle als Rückstauenebene.

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.

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.

§§ 16a und 16b BauO Bln

Sofern für verwendete

- **Bauarten** eine allgemeine Bauartgenehmigung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten oder eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bzw. für verwendete
- **Bauprodukte** eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ), ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (abP) oder eine Zustimmung im Einzelfall (ZiE)

vorliegt, die regelmäßige Prüfungen und/oder Wartungen vorschreiben, obliegt es dem Betreiber, eigenverantwortlich diese Maßnahmen durchführen zu lassen.

Es sind stets die Nachweise der Prüfungen und/oder Wartungen aufzubewahren und nach Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aufbewahrungspflicht gemäß §18 BauVorlV

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr und deren oder dessen Rechtsnachfolger sind nach § 18 BauVorlV 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.
- (2) 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 Erbbauberechtigte 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 aufzubewahren.

Im Auftrag



Brämer

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Januar 2026 (GVBl. Nr. 3 S. 22) geändert worden ist

Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) vom 19. Juni 2025 (GVBl. Nr. 21/2025 S. 334)

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz - DSchG Bln -) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt

durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

DIN 45645-1 Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen - Teil 1: Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft (Ausgabe 1996-07)

Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503)

DIN 45680 Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft

DIN 45681 Bestimmung der Tonalität von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlags für die Beurteilung von Geräuschimmissionen (März 2005)

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)

Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (M-LAR) vom 30.04.2021, Fassung 10.02.2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 03.09.2020; Amtliche Mitteilungen 2021/3 (Ausgabe: 30. April 2021); Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz; DIBt (Hrsg.)