

Digitales Baugenehmigungsverfahren

Infoschreiben zum digitalen Baugenehmigungsverfahren | Stand: Juli 2025

WICHTIGE INFORMATION:

Wechsel am 01.08.2025 von der Itebo zum Online-Dienst „Digitale Baugenehmigung“ vom Land Niedersachsen

Mit der zum 01. Januar 2022 in Kraft getretenen Änderung der NBauO wurde die elektronische Kommunikation in bauordnungsrechtlichen Verfahren zum Regelfall erklärt. Für die Einreichung und Bearbeitung von Anträgen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde nutzt die Stadt Osnabrück zukünftig den für das Land Niedersachsen entwickelten **Efa-Online-Dienst „Digitale Baugenehmigung“**. Damit ändert sich das Verfahren und die Bereitstellung von Online-Diensten **ab dem 01.08.2025** für die Antragsverfahren nach § 3a NBauO, zu denen insbesondere der Antrag auf Baugenehmigung, Bauvorbescheid oder Abweichung sowie das Mitteilungsverfahren zählt.

Ab August werden neue Anträge nicht mehr über die bisher angebotenen Formularassistenten eingereicht, sondern es wird der einreichenden Person ein individueller Vorgangsraum zur Verfügung gestellt. Innerhalb dieses Vorgangsraums können zu verschiedenen Baumaßnahmen Anträge vorbereitet, eingereicht und verwaltet werden. Auch die Kommunikation mit den Kolleginnen und Kollegen der Bauaufsichtsbehörde sowie das Nachreichen von Bauvorlagen erfolgt über den Vorgangsraum des Online-Dienstes „Digitale Baugenehmigung“. Dieses vom Land Niedersachsen entwickelte Angebot löst daher bei Neueingängen, die ab dem 01.08.2025 eingereicht werden, das virtuelle Bauamt der Itebo und die Austauschplattform Conject vollständig ab. Bereits eingereichte und noch nicht beschiedene Anträge werden bis zum Abschluss des Verfahrens weiterhin über das virtuelle Bauamt abgewickelt. In diesen Fällen ändert sich für Sie zunächst nichts.

Durch den Wegfall der Austauschplattform Conject können fehlende oder geänderte Bauvorlagen zukünftig ausschließlich über den Vorgangsraum an die Bauaufsichtsbehörde übermittelt werden. Soweit die Prüfung bautechnischer Nachweise gemäß § 65 NBauO erforderlich ist, erfolgt die Kommunikation sowie die Übermittlung der Standsicherheitsnachweise und Bewehrungspläne separat über die **Elektronische Bautechnische Prüfsache (ELBA)**. Hierdurch können Aufsteller und Prüfer wie gewohnt direkt kommunizieren und die Einreichung von Unterlagen erfolgt weiterhin effizient und schnell.

Weitere Informationen zur Nutzung von Efa und ELBA erhalten Sie wie gewohnt im **Serviceportal der Stadt Osnabrück**.

Allgemeine Informationen

Seit dem 01.01.2024 sind Anträge **ausschließlich in digitaler Form** zu stellen. Die Bearbeitung von Anträgen, die in Papierform eingereicht werden, wird daher abgelehnt und die Unterlagen werden unverzüglich zurückgeschickt.

Zusätzlich muss sich die einreichende Person seit dem 01.05.2024 über das **Nutzerkonto des Bundes (BundID)** bzw. seit dem 13.05.2025 über ein **Unternehmenskonto auf Basis von ELSTER (MUK)** authentifizieren, um Anträge gemäß § 3a NBauO bei der Stadt Osnabrück stellen zu können.

Die Einreichung von Anträgen ist somit ausschließlich über die Verwendung eines der oben genannten Nutzerkonten möglich!

Mitwirkung aller Beteiligten

Aufgrund der gesetzlich konkretisierten Regelungen ist es zwingend erforderlich, dass sich die einreichenden Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser frühzeitig mit den neuen Anforderungen auseinandersetzen und die technischen und organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um auch zukünftig am digitalen Antragsverfahren teilnehmen zu können. **Dies gilt im Übrigen auch für alle weiteren am Verfahren beteiligten Fachplanerinnen und Fachplaner, die Bauvorlagen zum Verfahren beitragen** (z.B. Brandschutzkonzepte, bautechnische Nachweise, Gutachten, ...). Diese Unterlagen müssen z.B. **von der für ihren Inhalt verantwortlichen Person zwingend mit einer qeS versehen worden sein.**

Für die Einreichung digitaler Anträge benötigen Sie seit dem 01.05.2024:

- **ein Nutzerkonto (BundID oder MUK)**
Um digitale Anträge im Serviceportal der Stadt Osnabrück stellen zu können, ist der Identitätsnachweis mittels „Nutzerkonto“ erforderlich. Alle im Rahmen der Antragstellung mit hochgeladenen Bauvorlagen benötigen keine eigene qeS, wenn diese von der Person erstellt wurden, die sich mit dem Nutzerkonto authentifiziert hat.
- **die technischen Voraussetzungen zur „qualifizierten elektronischen Signatur“ (qeS)**
Alle Bauvorlagen und Dateien, für deren Inhalt nicht die einreichende Person verantwortlich ist sowie solche die nach Antragstellung als Nachreichung oder Austauschunterlagen in den Vorgangsraum des Online-Dienstes „Digitale Baugenehmigung“ hochgeladen werden, benötigen eine qeS der für den Inhalt verantwortlichen Person (insbesondere auch Statiker, Sachverständige, ...).

„BundID“ als Nutzerkonto

Um die im neuen § 3a (1) Satz 2 NBauO formulierten Anforderungen an den **Identitätsnachweis** der erklärenden Person (Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser) zu erfüllen, stellt Ihnen das Bundesministerium des Innern und für Heimat (BMI) mit der „BundID“ die technischen Voraussetzungen eines Nutzerkontos zur Verfügung. Hierzu muss sich jede „erklärende Person“ im Sinne der NBauO auf der Internetseite der BundID (<https://id.bund.de/de>) registrieren und ein Nutzerkonto eröffnen.

Der Identitätsnachweis über die BundID kann mittels Online-Ausweisfunktion des Personalausweises (so genannter eID-Service) oder über das private ELSTER -Zertifikat erfolgen.

Die Nutzung der BundID ist nur in der Rolle als „Privatperson“ möglich (nicht als Rolle Selbstständiger, z.B. als eingetragener Kaufmann). Sofern ein ELSTER-Zertifikat als Zugangsmittel genutzt werden soll, muss dies das einer Privatperson sein. Der Identitätsnachweis mittels ELSTER-Organisationszertifikat ist nicht möglich.

„MUK“ als Nutzerkonto

Ab dem 13.05.2025 steht neben dem bereits eingeführten Nutzerkonto des Bundes (BundID) zusätzlich das „Mein Unternehmenskonto“ (MUK) als weitere Authentifizierungsmöglichkeit zur Verfügung.

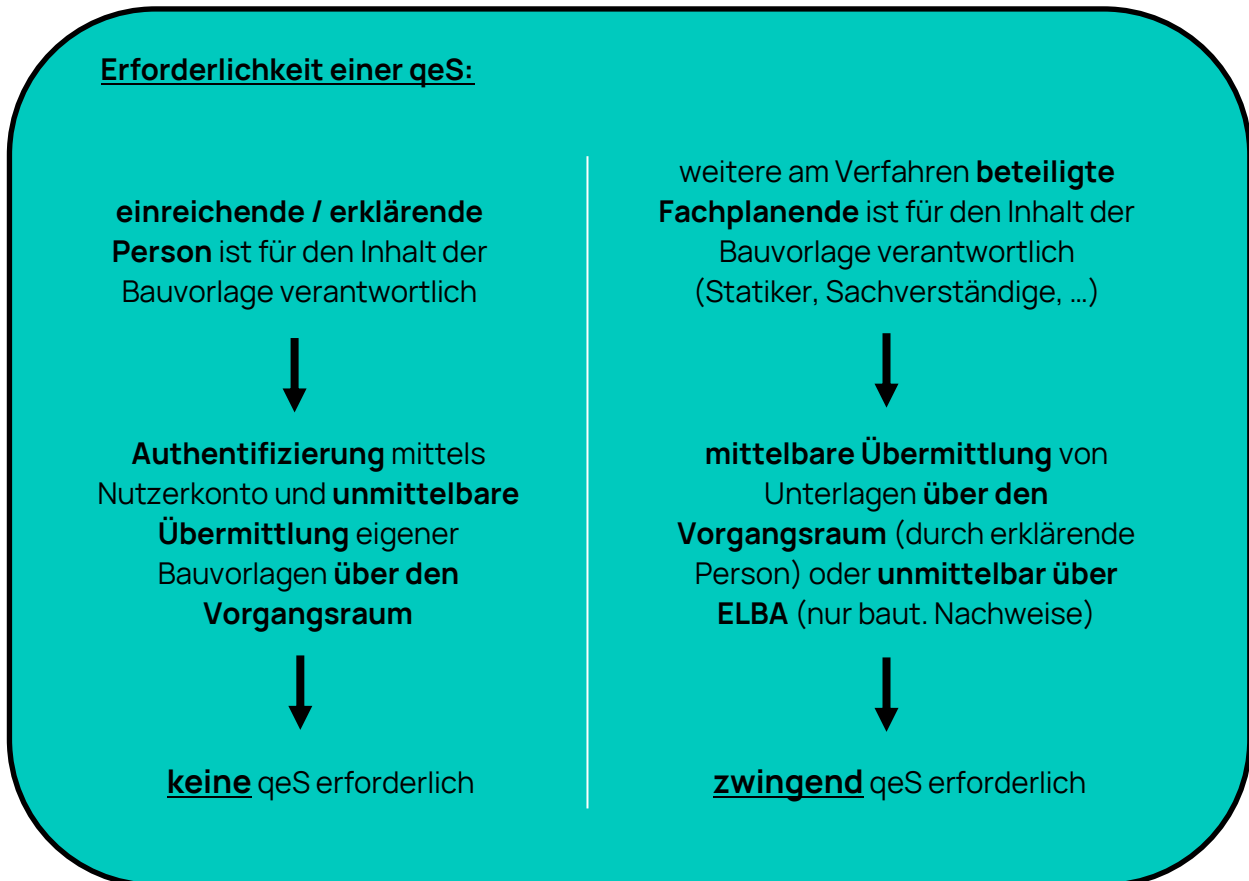
Diese Option richtet sich insbesondere an Organisationen und Unternehmen, die als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser bzw. als verantwortliche Fachplaner am digitalen Antragsverfahren teilnehmen. Die Authentifizierung über das MUK erfolgt unter der Nutzung eines Unternehmenszertifikats und ermöglicht damit auch eine rollenbasierte Nutzung durch Organisationen. Weitere Informationen zur Registrierung und Nutzung des MUK finden Sie unter: <https://mein-unternehmenskonto.de>

Der Identitätsnachweis über die BundID bzw. das MUK wird beim Efa-Online-Dienst "Digitale Baugenehmigung" genutzt, um die oben genannten Anträge digital einreichen zu können.

qualifizierte elektronische Signatur (qeS)

Bauvorlagen, für deren Inhalt die einreichende Person nicht verantwortlich ist sowie die im weiteren Verfahren über die Austauschplattform ELBA eingereichten Unterlagen müssen gemäß § 3a NBauO **von der für ihren Inhalt verantwortlichen Person** zwingend mit einer **qualifizierten elektronischen Signatur (qeS)** versehen sein.

Brandschutzkonzepte, bautechnische Nachweise, Gutachten, amtl. Lagepläne, etc. **sind daher zwingend mit einer qeS der für den Inhalt verantwortlichen Person zu versehen** und können dann über den Vorgangsraum durch die einreichende Person übermittelt werden. Nicht mit einer qeS versehene Unterlagen werden für die Prüfung nicht akzeptiert.



Für die Erstellung einer qeS, die im digitalen Verfahren die Unterschrift ersetzt, stehen auf dem Markt verschiedene technische Systeme und Dienstleister zur Verfügung. Über die verschiedenen Angebote können Sie sich z.B. auf den [Seiten der Bundesnetzagentur](#) informieren.

Einzelheiten zu Umfang, Inhalt, Form und zur elektronischen Übermittlung der beizufügenden Bauvorlagen sind der Bauvorlagenverordnung (NBauVorIVO) zu entnehmen. Bitte achten Sie hierbei zukünftig insbesondere auf die **korrekte Benennung der Bauvorlagen** gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zur NBauVorIVO. Nicht korrekt benannte Unterlagen werden für die Prüfung nicht akzeptiert.

Weiterführende Unterstützung für Antragstellende:

- **Kurzanleitung zur Beteiligung:** finden Sie im ServicePortal der Stadt Osnabrück
- **Erklärvideo für Antragstellende zur digitalen Beteiligung:**
<https://nextcloud.govconnect.de/s/98NcKCJ6FL7rcBH>