

Informationsblatt 9

Nutzungsänderung

1. Wann bedarf die Nutzungsänderung von Anlagen einer Baugenehmigung?

Eine Nutzungsänderung liegt immer dann vor, wenn der Anlage - zumindest teilweise - eine neue, d.h. andere Zweckbestimmung gegeben wird. Typische Beispiele hierfür sind

- die Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro oder eine Praxis
- die Nutzungsänderung eines Ladens in eine Gaststätte oder
- die Umnutzung eines Bürogebäudes in ein Wohngebäude.

Baugenehmigungsbedürftig ist die Änderung der Nutzung von Anlagen nach §§ 59 (1) i.V.m. 61 (2) SächsBO, wenn

- für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen nach § 64 in Verbindung mit § 66 SächsBO als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
- die Errichtung oder Änderung der Anlage nicht nach § 61 (1) SächsBO verfahrensfrei ist.

Die in Betracht kommenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus dem Prüfungsumfang des Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 SächsBO, und zwar unabhängig davon, ob es sich bei der umzunutzenden baulichen Anlage/ Nutzungseinheit um einen Sonderbau im Sinne von § 2 (4) SächsBO handelt oder nicht.

Liegt eine verfahrensfreie Nutzungsänderung vor, entbindet dies nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung von Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden (§ 59 (2) SächsBO). Das Erfordernis der Einholung anderer notwendiger Genehmigungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder Satzungen (z.B. Erhaltungssatzung, Denkmalschutzgebietssatzung, Sanierungssatzung) bleibt unberührt.

Die Wiedernutzung nach dauerhafter Nutzungsaufgabe oder zwischenzeitlich geänderter Nutzung stellt regelmäßig eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar, für die eine Baugenehmigung zu beantragen ist. So ist z. B. die Wiedernutzung des Untergeschosses eines Gebäudes als Einliegerwohnung eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung, wenn das Untergeschoss zwischenzeitlich als z.B. Abstellraum, Lager, Praxis, Büro diente.

2. Antrag auf Nutzungsänderung und notwendige Bauvorlagen

Die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung ist unter Verwendung der aktuellen öffentlich bekannt gemachten Bauantragsvordrucke zu beantragen. In der Vorhabensbezeichnung sind die **vorherige Nutzung und die geplante Nutzung** anzugeben. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen (§ 8 (3) DVOSächsBO, § 68 (2) SächsBO). Eine allgemeine Übersicht zu Bauvorlagen, ist im Informationsblatt 12 enthalten.

Der Bauherr hat zur Vorbereitung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens einen Entwurfsverfasser zu bestellen, der die notwendige Sachkunde besitzen muss (§§ 53, 54 SächsBO). Erfordert die geplante Nutzungsänderung auch bauliche Änderungen, die weder geringfügig noch technisch einfach sind, ist ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser zu beauftragen (§ 65 SächsBO).

In den **Bauzeichnungen** sind die von der Nutzungsänderung betroffenen Räume kenntlich zu machen. Die geplante Nutzung der Räume ist in den Grundrissen anzugeben. Bei Gaststätten oder Veranstaltungsräumen ist ein Grundriss u.a. mit der Darstellung der Gastplätze (Bestuhlungsplan) einzureichen (§ 10 DVOSächsBO).

Bei gewerblichen Nutzungen sind u.a. Angaben zur Art der geplanten Nutzung, zur Kapazität (z. B. Anzahl der Gastplätze, Besucher, Beschäftigte), zu Betriebszeiten/ Öffnungszeiten, relevanter Zu- und Abgangsverkehr usw. beizufügen (Angaben

im Vordruck Baubeschreibung, ggf. Vordruck Betriebsbeschreibung Gaststätten, aussagekräftiges formloses Nutzungskonzept). Als Gebührenkennwerte sind bei baulichen Änderungen die **Herstellungskosten** für das Vorhaben anzugeben.

Die gem. § 49 SächsBO notwendigen **Stellplätze für PKW sowie Abstellplätze für Fahrräder** sind auf Grundlage der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden - StGaFaS rechnerisch und im Lageplan bzw. Grundriss zeichnerisch nachzuweisen.

Nutzungsänderungen sind **abstandsflächenrelevant**, wenn bauliche Veränderungen damit einhergehen, es sich um eine ursprünglich abstandsflächenrechtlich privilegierte Anlage handelt oder das Gebäude aufgrund einer Abweichung, Befreiung oder Ausnahme von abstandsflächenrechtlichen Vorschriften errichtet wurde (Nr. 6.1 VwVSächsBO). Dies gilt auch bei bestandsschutzbeendenden Eingriffen in die Bausubstanz oder bei einem Gebäude, das die aktuell maßgebenden Abstandsflächen nicht einhält und sich durch die Nutzungsänderung nachteiligere Auswirkungen auf die durch Abstandsflächenvorschriften geschützten Belange ergeben. Im Lageplan sind die Abstandsflächen entsprechend darzustellen.

Bei Nutzungsänderungen zwischen den Hauptnutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau (z. B. durch Umnutzung von Wohnfläche in gewerblich genutzte Fläche und umgekehrt) ist auch der **statistische Erhebungsbogen** mit einzureichen (HBauStatG).

Bautechnische Nachweise: Ein Brandschutznachweis ist in der Regel immer erforderlich, die Notwendigkeit von Standsicherheitsnachweis oder Schallschutznachweis ist abhängig von den konkret geplanten baulichen Maßnahmen bzw. Nutzungen (§ 66 SächsBO, §§ 1, 12 (4) DVOSächsBO). Beachten Sie bitte, dass die Erstellung bautechnischer Nachweise nur durch die dafür Berechtigten (§ 66 SächsBO) erfolgen darf. Die bautechnischen Nachweise können bis Baubeginn vorgelegt werden mit Ausnahme des Brandschutznachweises im Verfahren nach § 64 SächsBO und bei beantragten Abweichungen von Brandschutzanforderungen im Verfahren nach § 63 SächsBO.

Die Antragsannahme und Vorprüfung erfolgt in der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle des Bauaufsichtsamtes, die abschließende Bearbeitung im für den örtlichen Bereich zuständigen Sachgebiet des Bauaufsichtsamtes.

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

Bauaufsichtsamt, Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)
Telefon (03 51) 4 88 18 02
E-Mail zavs@dresden.de

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Gestaltung/Gesamtherstellung:
Zentrale Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS)

März 2024

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente.
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es

jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.