

Nutzungsänderung

1. Wann ist die Nutzungsänderung baulicher Anlagen verfahrensfrei gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO)?

Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen (z. B. Bauplanungsrecht) oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach § 61 Abs. 1 SächsBO verfahrensfrei wäre.

Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden. Das **Erfordernis anderer Genehmigungen**, auch auf Grund von Satzungen (z. B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung, Erhaltungssatzung, Sanierungssatzung) **bleibt unberührt**.

2. Antrag auf Nutzungsänderung und notwendige Bauvorlagen

Ist die Nutzungsänderung von Anlagen nicht verfahrensfrei, bedarf sie der Baugenehmigung. Der Antrag auf Nutzungsänderung ist unter Verwendung der aktuell öffentlich bekannt gemachten Vordrucke einzureichen. In der Vorhabensbezeichnung sind die vorherige Nutzung und die geplante Nutzung anzugeben. Dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

Der Bauherr hat zur Vorbereitung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens einen Entwurfsverfasser zu bestellen, der die notwendige Sachkunde für die jeweilige Nutzungsart besitzen muss. Sollten mit der geplanten Nutzungsänderung auch bauliche Änderungen verbunden sein, die weder geringfügig noch technisch einfach sind, ist ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser (Architekt oder Bauingenieur, der in der Liste der Bauvorlageberechtigten Ingenieure der Ingenieurkammer Sachsen eingetragen ist) zu beauftragen.

In jedem Fall sind **Bauzeichnungen** (Grundrisse und Schnitt) für die Räume vorzulegen, die von der Nutzungsänderung betroffen sind. Bei geplanten Gaststätten ist beispielsweise ein Grundriss mit der Darstellung der Gastplätze und der Rettungswege einzureichen.

Abhängig vom Vorhaben können die bautechnischen Nachweise, insbesondere Brandschutznachweis, Schallschutznachweis oder Standsicherheitsnachweis, notwendig sein.

Ein **formloses Nutzungskonzept** mit Angaben zur Art der geplanten Nutzung, zur Kapazität (z. B. Anzahl der Gastplätze), evtl. geplanten Öffnungszeiten ist dem Antrag beizufügen. Als Gebührenerkennwerte sind die **Herstellungskosten** für das Vorhaben anzugeben.

Bei Nutzungsänderungen zwischen beiden Hauptnutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau (z. B. durch Umwidmung von Wohnfläche in gewerblich genutzte Fläche und umgekehrt) ist auch ein **statistischer Erhebungsbogen** mit einzureichen.

Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen können z. B. sein:

- Umnutzung von Wohngebäuden bzw. -räumen zu gewerblichen Gebäuden bzw. Räumen (Gaststätte, Büro, Arztpraxis)
- Nutzungsänderungen, wenn andere bauplanungsrechtliche Vorschriften gelten, die sich insbesondere auf die Art der baulichen Nutzung erstrecken (z.B. Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Gaststätte, oder von leer stehenden Gewerberäumen, die einer bestimmten Nutzung zugeführt werden)

Mit dem Antrag auf Nutzungsänderung ist eine Überprüfung der Stellplätze, Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder erforderlich, somit ist dem Antrag eine Stellplatzberechnung beizufügen.

Bei einer Nutzungsänderung eines Gebäudes können auch neue **Abstandsflächen** entstehen (z. B. Umnutzung einer nach § 6 Abs. 7 Nr. 1 SächsBO privilegierten Grenzgarage in ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen und/oder Feuerstätten), die in diesem Fall darzustellen und zu beurteilen sind.

Auch eine Wiederaufnahme einer zuletzt genehmigten Nutzung stellt eine Nutzungsänderung dar, wenn sie zwischendurch durch eine genehmigungsfreie Nutzung ersetzt wurde. So ist die Wiederaufnahme der Nutzung des Untergeschosses eines Gebäudes als Einliegerwohnung als Nutzungsänderung einzustufen, wenn das Untergeschoss zeitweilig als Abstellraum diente.

Die Wiederaufnahme einer vorübergehend aufgegebenen Nutzung, wie der Bezug einer seit mehr als 2 Jahren leer stehenden Wohnung, ist allerdings dann keine Nutzungsänderung, wenn die Wohnräume zwischenzeitlich keiner anderen Zweckbestimmung zugeführt wurden und weitere Nutzungsabsichten erkennbar war (keine dauerhafte Nutzungsaufgabe).

Die Antragsannahme und Bearbeitung erfolgt im Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Pirna.