



Nutzungsänderungen

1. Wann liegt eine Nutzungsänderung vor?

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn sich die bisherige genehmigte Nutzungsart einer baulichen Anlage ändert, unabhängig davon, ob mit ihr bauliche Veränderungen verbunden sind. Ein Blick in die aktuelle Baugenehmigung zeigt, welche Nutzungsart für das Gebäude festgelegt ist, z.B. Einzelhandel, Gaststätte, Wohnen. Die Baugenehmigung können Sie bei der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde einsehen.

2. Genehmigungspflicht

Gemäß § 60 Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bedarf die Nutzungsänderung grundsätzlich einer Baugenehmigung. Folgende Nutzungsänderungen sind beispielsweise baugenehmigungspflichtig:

- ungenutzter Dachraum in Wohnung
- Keller in Wohnraum
- Blumenladen in Möbelgeschäft
- Lebensmittelladen in Gaststätte
- Gaststätte in Diskothek
- Ausstellungsraum in Einzelhandel
- Vermietung eines Gastzimmers einer Wohnung an Messegäste
- Wohnung in Büro (handelt es sich bei der Wohnung um öffentlich geförderte Wohnfläche bedarf deren Zweckentfremdung der Genehmigung des Amtes für Wohnungswesen)

3. Bauantrag und Bauvorlagen

Baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen bedürfen eines Bauantrags gemäß § 70 BauO. Dieser ist von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (i.d.R. Architekt oder Ingenieur der Fachrichtung Bauingenieurwesen, § 67 Abs. 3 BauO NRW) nach der BauPrüfVO mit folgenden Bauvorlagen vollständig und in dreifacher Ausfertigung wie folgt einzureichen:

1. Formlose Bauanzeige / Bauantragsformular
2. Betriebsbeschreibungsförmular
3. Auszug aus der Flurkarte (nicht älter als 6 Monate)
4. Grundrisszeichnung Maßstab 1:100 (mit Einrichtungsdarstellung; insbesondere bei Gaststätten: Zahl der Gastplätze, behindertengerechte Toiletten und Lüftungsföhrung)
5. Schnittzeichnung Maßstab 1:100 (ggfs. Angabe der lichten Raumhöhe ausreichend)
6. Nutzflächennachweis
7. Stellplatznachweis

Bei baulichen Nutzungsänderungen werden zudem erforderlich:

- a) Lageplan Maßstab 1:500 (bei äußerlichen Änderungen am Gebäude)
- b) Baubeschreibungsförmular (Vordruck erhältlich im Bauaufsichtsamt)
- c) Veranschlagte Herstellungskosten
Bruttorauminhaltsnachweis (bei äußerlichen Änderungen am Gebäude)

Die amtlichen Vordrucke für die Stadt Köln finden Sie unter
<http://www.stadt-koeln.de/service/produkt/nutzungsänderung>

4. Wann kann auf einen Bauantrag verzichtet werden?

Ein Bauantrag ist nicht erforderlich, wenn die bauliche Anlage von vornherein genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen, § 62 BauO, oder ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung miteinschließt, § 61 BauO.

5. Worauf geachtet werden muss

Grundsätzlich geht mit einer Nutzungsänderung die Errichtung notwendiger Stellplätze einher, § 68 BauO. Hat die Gemeinde eine eigene Stellplatzsatzung erlassen, regelt diese die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Ansonsten gelten die landesweit einheitlichen Regelungen, die in § 68 Absatz 2 BauO angekündigt, aber noch vom Bauministerium festzulegen sind.

6. Kontakt

Die Adressen der Bauaufsichtsbehörden im IHK-Bezirk Köln finden Sie auf der Homepage der IHK Köln im Artikel: Zulässigkeit von Bauvorhaben und Nutzungsänderung.

Ihre Ansprechpartner

Ester Maniecki

Tel. +49 221 1640-4110

E-Mail: ester.maniecki@koeln.ihk.de

Niklas Keller

Tel. +49 221 1640-4100

E-Mail: niklas.keller@koeln.ihk.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

www.ihk-koeln.de