

Dienststelle: Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt u. Natur, Bereich untere Bauaufsichtsbehörde
Dienstgebäude: Hegelallee 6-10, Haus 1, 6. Etage
Postanschrift: **Stadtverwaltung Potsdam**
Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam
Fernruf: **Bauantragsannahme**
0331/289-2627 o. 289-2629
E-Mail: **Bauservice.Bauaufsicht@Rathaus.Potsdam.de**
Sprechzeiten: Dienstag: 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 Uhr
Mo., Mi., Do., Fr.: nach vorheriger Vereinbarung



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Information

des Bereiches Bauaufsicht zur gewerblichen Nutzung von vorhandenen baulichen Anlagen und Grundstücken

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde möchte Sie darüber informieren, dass Sie eine Baugenehmigung benötigen, wenn Sie zur **Ausübung des Ihnen erlaubten bzw. geplanten Gewerbes vorhandene bauliche Anlagen oder Teile davon und Grundstücksflächen nutzen** möchten, für die in der **Baugenehmigung eine andere Nutzung festgeschrieben ist**. Wir sprechen hier von einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, und diese gehört nach § 54 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben.

Der Inhalt der genehmigten Nutzung ergibt sich immer aus der Baugenehmigung und den dieser zugrunde liegenden Bauvorlagen. **Wird nun einer baulichen Anlage eine neue Zweckbestimmung gegeben, so liegt hier eine Änderung der bisherigen Nutzung vor.** Hierbei ist es **ohne Bedeutung, ob die Nutzungsänderung mit der Durchführung von Bauarbeiten verbunden ist oder nicht.** Es reicht aus, wenn die neue Nutzung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften angepasst werden muss, als die bisherige Nutzung.

Sind im konkreten Einzelfall keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu stellen, als an die bisherige Nutzung, so ist die Nutzungsänderung nach § 55 Abs. 12 Nr. 1 BbgBO genehmigungsfrei. Die Entscheidung hierüber obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Die Nutzungsänderung umfasst z. B.

- **ganze bauliche Anlagen, wie**

- *der Umbau einer Scheune zum Wohnhaus;*
- *ein landwirtschaftliches Gebäude wird Getränkegroßhandel;*
- *eine Grundstücksfläche wird zu einem Autohandel umgestaltet;*
- *eine Remise wird Fitness-Studio oder Solarium.*

- **Teile einer baulichen Anlage, wie**

- *ein Ladengeschäft wird Spielhalle;*
- *ein Kellerraum wird Gaststätte;*
- *ein Verkaufsstätte wird zu einem Imbiss oder zu einem Friseurladen umgebaut;*
- *ein Wohnraum wird eine Boutique;*
- *ein Schuppenraum wird zu einem Büro oder Ausstellungsraum umgebaut.*

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die bauliche Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Gewerbenutzung entspricht. Hierfür ist die **Hinzuziehung eines vorlageberechtigten Objektplaners (Ingenieur oder Architekt)** erforderlich.

Das Fehlen der erforderlichen Baugenehmigung kann für Sie erhebliche Unannehmlichkeiten nach sich ziehen. Neben der **Erhebung erhöhter Genehmigungsgebühren bei Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung** können **empfindliche Bußgelder bei formeller Illegalität festgesetzt werden.** Es kann die **Einstellung der Nutzung** und **im Einzelfall ein Rückbau der baulichen Anlage verfügt** werden, wenn auf anderem Wege eine Genehmigung nicht zu erreichen war.

Wir möchten nicht die genannten Maßnahmen vollziehen müssen und bitten Sie deshalb, **rechtzeitig den erforderlichen Bauantrag zu stellen.** Diese Antragstellung ist auch **nachträglich noch erforderlich, wenn die neue Nutzung schon ausgeübt oder schon länger ausgeübt wird.**

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bereiches Untere Bauaufsichtsbehörde gern zur Verfügung.