

## Wie bekomme ich eine Genehmigung für mein Vorhaben?

Um eine Baugenehmigung z.B. für einen Neu-, Um-, oder Anbau zu erhalten, muss ein Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz) gestellt werden. Auch für eine Nutzungsänderung muss ein Bauantrag gestellt werden.

Dieser Prozess erfordert die Einreichung verschiedener Unterlagen und kann je nach Umfang des Bauvorhabens und den örtlichen Vorschriften variieren. In der Regel ist ein Architekt oder Bauingenieur mit Bauvorlageberechtigung erforderlich, um den Bauantrag zu erstellen und einzureichen.

## Welche Möglichkeiten gibt es noch?

Es kann sinnvoll sein, anstelle eines Bauantrages, vorab eine Bauvoranfrage zu stellen, um eine verbindliche Aussage über die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erhalten.

Da viele Fragen bereits im Vorfeld geklärt werden, kann die Bauvoranfrage den späteren Bauantrag beschleunigen und unnötige Kosten vermeiden, wenn sich herausstellt das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Wichtiger Hinweis bei Kaufabsichten einer Immobilie  
Wir empfehlen allen Eigentümern vor Beginn einer Planung, oder auch bei Veräußerungs- bzw. Kaufabsichten eine Einsichtnahme in die Hausakte vorzunehmen, um die aktuelle Genehmigungslage zu erkunden. Die Einsichtnahme ist zu beantragen und gebührenpflichtig (Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz, Telefon: 0203 283-5384 und -4517, bauaktenarchiv@stadt-duisburg.de).



©Daniel Sadrowski

## Was passiert, wenn ich mich nicht an die Vorschriften halte oder mich nicht um mein Gebäude kümmere?

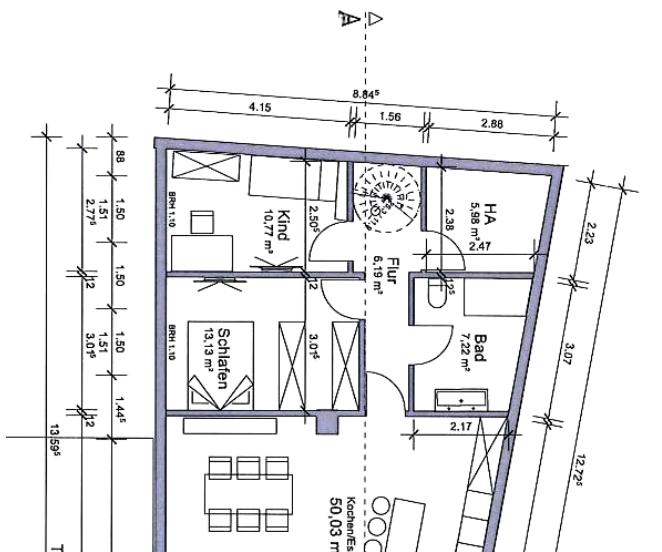
Es obliegt dem Gebäudeeigentümer sich an geltende gesetzliche Vorschriften zu halten und dadurch eine angemessenes Wohnumfeld für die Hausbewohner\*innen sicherzustellen.

Hierzu findet sich auch ein Hinweis im Grundgesetz § 14, Absatz 2: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Die Verpflichtung zum Wohle der Gemeinschaft heißt umgekehrt, dass bei „Gefahr im Verzug“ sofort gehandelt werden muss. Wenn durch Bautätigkeit oder fehlende Instandhaltung eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht, kann der Staat in die Eigentumsrechte eingreifen. Daraus kann man ableiten, dass ungenügender Brandschutz, ungesunde Wohnverhältnisse und gefährdete Standsicherheit eines Hauses am ehesten geeignet sind, ein Eingreifen zu rechtfertigen.

# KURZINFO BAUGENEHMIGUNG

Genehmigt durch den Bauschein Nr.  
Bauaufsichtlich geprüft

Stadt Duisburg  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz  
Untere Bauaufsicht  
FA 2023 - 11 148





## Grundsätzliches

Da oftmals eine große Unsicherheit im Umgang mit Behörden und Bauvorschriften besteht, möchte dieser Leitfaden einen kurzen Überblick über die geltende Rechtslage und eine Hilfestellung für Hauseigentümer geben. Er entbindet Hauseigentümer keinesfalls davon sämtliche Auflagen der Landesbauordnung NRW und anderer Gesetze zu beachten und zu befolgen.

Die Bauordnung regelt wichtige Aspekte wie die Statik, Brandschutz, Schallschutz, Abstandsfächen oder Barrierefreiheit. – alles Faktoren, die unmittelbar Einfluss auf die Lebensqualität und Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer haben. Wer die Bauordnung missachtet, riskiert nicht nur rechtliche Konsequenzen, sondern oft auch erhebliche finanzielle und bau-technische Probleme.

Sofern Sie als Gebäudeeigentümer\*in an Ihrem Gebäude etwas baulich verändern möchten, sollten Sie anhand der Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) überprüfen, ob für Ihre Maßnahme eine Baugenehmigung erforderlich ist.

## Beispiele, wann bei Bestandsgebäuden eine Genehmigung erforderlich ist:

### Anbauten:

Eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wie Balkone oder ein Wintergarten

### Umbauten:

Umbauten, die die äußere Erscheinung eines Gebäudes verändern und dabei statisch wichtige Bauteile betreffen

### Nutzungsänderungen:

Wenn die Nutzung eines Gebäudes oder eines Teils davon geändert wird, z.B. Wohnen in Gewerbe oder der Dachboden in eine Wohnung

### Änderungen an tragenden Bauteilen:

Umbauten, die das Tragwerk des Gebäudes betreffen (z.B. Entfernung von tragenden Wänden, Änderung der Dachkonstruktion)

**Da es sich hier nur um Beispiele handelt, empfehlen wir eine fachkundige Beratung, denn grundsätzlich bedarf es nach §60 einer Baugenehmigung bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen soweit in den §§61 bis 63,78 und 79 nicht anders bestimmt ist.**



©Daniel Sadrowski

## STADTTEILBÜRO DUISBURG-HOCHFELD

Wir beraten und unterstützen Sie gerne. Sprechen Sie uns einfach an.

### Ansprechpartner

Stadtteilarchitekt Jörg Dombrowski

Stadtteilbüro Hochfeld  
i. A. der Stadt Duisburg  
Heerstraße 109  
47053 Duisburg

- 0152 26983018
- stadtteilarchitektur@stadtteilbuero-hochfeld.de
- www.duisburg.de/stadterneuerung-hochfeld
- stadtteilbuero\_hochfeld
- Stadtteilbüro Hochfeld

### ÖFFNUNGSZEITEN:

Sofern keine Außentermine anstehen, ist das Stadtteilbüro zu folgenden Zeiten besetzt:

**Montag bis Donnerstag: 10:00 bis 16:00 Uhr**

Außerhalb der Öffnungszeiten sind wir telefonisch und per E-Mail erreichbar.

Dieses Projekt wird gefördert durch:



Stand: September 2025

