

Baurechtlicher Fahrplan für Zwischennutzungen

Sie haben sowohl ein Projekt im künstlerisch und kreativen Bereich als auch ein leerstehendes oder aktuell ungenutztes Gebäude ins Auge gefasst und wollen nun gerne Ihr Vorhaben in diesen Räumlichkeiten für eine befristete Dauer realisieren? Sie wissen aber nicht genau, welche baurechtlichen, brandschutztechnischen und sonstigen Bestimmungen für eine abgesicherte und sichere Nutzung nötig sind? Dann sind Sie hier genau richtig: Unser baurechtlicher Fahrplan für Zwischennutzungen hilft Ihnen anhand einzelner notwendiger Schritte, den Grundstein für die Durchführung Ihres Projektes – im Rahmen einer **Einzelveranstaltung** (Konzert, Seminar oder Workshop), einer **Veranstaltungsreihe** (Festival oder Startup-Weekend) oder einer **mittel- bis längerfristigen Zwischen- bzw. Umnutzung** von Gewerbe-/Büro- oder Ladenflächen – zu legen. In der Regel gilt: Eine Zwischennutzung ist eine Umnutzung auf Zeit. Und jede Umnutzung muss vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz genehmigt werden. In Ausnahmefällen gibt es jedoch für Zwischennutzungen, das heißt für zeitlich befristete Vorhaben, Sonderregelungen und ein einfacheres Genehmigungsverfahren.

Schritt 1: Formlose Anfrage

Ist mein Vorhaben zum beabsichtigten Zweck in diesem Gebäude/auf diesem Gelände möglich?
Klären Sie die bisherige Art der Nutzung beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz ab.
Die Kolleginnen und Kollegen im Technischen Bürgeramt erteilen Ihnen hierzu gerne Auskunft.



Ist die avisierte Nutzung bauplanungsrechtlich **unzulässig**, ist in der Regel keine Genehmigung möglich.



Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich der Nutzung der Räumlichkeit(en) bauplanungsrechtlich **zulässig**, folgen Schritt 2 und 3.

Sowohl für die **Klärung des Brandschutzes und der Fluchtwege** (Schritt 2) als auch für das umfassende **Genehmigungsverfahren** (unter Schritt 3) ist die Hinzuziehung eines/r fachlich fundierten Architekt/in bzw. Bauingenieur/in ratsam, um sich einen Überblick über die Machbarkeit des Vorhabens und eventuell anfallende Umbaukosten zu verschaffen. Außerdem kann der/die Architekt/in bzw. Bauingenieur/in als bauvorlagenberechtigte Person auch die für das Genehmigungsverfahren notwendigen Pläne professionell und zeitsparend erstellen.

Schritt 2: Klärung Brandschutz und Fluchtwege

Eine geeignete Brandschutz- und Fluchtsituation ist Voraussetzung für die Genehmigung! Da das Vorhaben daran scheitern kann, dass die Herstellung der baulichen Voraussetzungen für eine temporäre Nutzung zu teuer ist, sollte dies im Vorfeld unbedingt – unter Hinzuziehung eines/einer Sachverständigen – geklärt werden. Folgende Punkte sind dabei wesentlich:

- Ist für eine genehmigungsfähige Fluchtsituation ein Umbau nötig?
(Info: Aufenthaltsräume müssen immer über zwei Flucht- und Rettungswege verfügen!)
- Entsprechen Wände, Türen und Decken unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung den brandschutzrechtlichen Anforderungen?
- Wie hoch sind die Kosten im Falle eines Umbaus? Wie lange wird der Umbau dauern? Wann darf dieser begonnen werden (in der Regel erst nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe)?

Ob die brandschutztechnischen Voraussetzungen erfüllt sind, prüft das Baurechtsamt, ggf. unter Beteiligung der Feuerwehr, im Zuge des Antragsverfahrens.

Schritt 3: Genehmigungsverfahren und Einreichung der Unterlagen

Umfang und Dauer des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist stark abhängig von der Art der bisher genehmigten Nutzung und der geplanten Zwischen- beziehungsweise Umnutzung. Generell lässt sich aber festhalten, dass ab Vorlage der vollständigen Unterlagen bei einem normalen Genehmigungsverfahren mit einem zeitlichen Rahmen von etwa zwei Monaten und bei einem vereinfachten Verfahren mit mindestens einem Monat Bearbeitungszeit zu rechnen ist.

Im Folgenden werden überblicksartig vier Fälle voneinander unterschieden und die jeweils zu beachtenden Bestimmungen skizziert.

Zwischennutzung ist von bestehender Genehmigung **gedeckt**.



Fall 1:
Fortsetzung der bisher genehmigten Nutzung (z. B. Büronutzung)

Keine baurechtliche Neugenehmigung erforderlich

Zwischen-/Umnutzung ist von bestehender Genehmigung **nicht gedeckt**.



Fall 2:
Einzelveranstaltung

Ordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich (Bürgeramt)

Keine baurechtliche Genehmigung erforderlich



Fall 3:
Veranstaltungsreihe, mehrere Einzelveranstaltungen

Baurechtliche Genehmigung erforderlich (Baurechtsamt)
► **Durchführung des Genehmigungsverfahrens (= Antrag auf Nutzungsänderung)**

Achtung: Möglicherweise ist zusätzlich eine ordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich (Bürgeramt).

Folgende Unterlagen sind beim Baurechtsamt in schriftlicher Form einzureichen:

- Antrag auf Baurechtliche Genehmigung (Vordrucke finden Sie hier: <https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen/baurecht/erlasse-und-vorschriften/>)
- Kurze, aber detaillierte Beschreibung zum Vorhaben mit Angaben zum beabsichtigten Nutzungsumfang und der Nutzungsdauer sowie zur bisherigen Nutzung der Räumlichkeiten
- Plan (Grundriss) der Bestands- und der beabsichtigten Nutzung. Hierin sind darzustellen: Flucht- und Rettungswege, Bauteilqualitäten, ggf. erforderliche Umbaumaßnahmen und die geplante Möblierung. Außerdem benötigt das Baurechtsamt meist einen Gebäudeschnitt und, sofern Sie Veränderungen an der Fassade geplant haben, auch Ansichtszeichnungen. Diese Unterlagen sind in der Regel durch eine/n Architekt/in oder Bauingenieur/in zu erstellen.

Zu klären sind:

- Personenzahl
- Erforderliche Raumgrößen
- Fluchtwege, Brandschutz
- Auflagen Gaststättenbehörde
- Konzession usw.

Zu beachten sind u.a.:

- bauordnungsrechtliche Vorschriften
- Nachweis ausreichender Pkw- und Fahrrad- Stellplätze
- je nach Art des Vorhabens die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung
- Arbeitsstätten-Richtlinien

Schritt 4: Abschließen notwendiger Versicherungen

Die Absicherung (Unfall und Haftpflicht) für den Betrieb liegt in Ihrer Verantwortung und ist nicht Teil des Nutzungsantrages. Klären Sie unbedingt im Vorfeld der Zwischennutzung die für das Vorhaben notwendigen Versicherungen mit der Unfallkasse und Ihrer Versicherung ab!