

# Leitfaden für kreative Zwischennutzer

Leerstand- und Zwischennutzungsmanagement

# 1. Einführung

## 1.1. Zwischennutzung

- Ziele der Landeshauptstadt Stuttgart . . . . . 1
- Kernbranchen/Zielgruppen . . . . . 1
- Vorteile für Eigentümer, Nutzer und Stadt . . . . . 2
- Flächenpotenziale . . . . . 2
- Angebot des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements. . . . . 3
- Interdisziplinäre Projektgruppe. . . . . 4

## 1.2. Die Eigentümer

- Private Eigentümer . . . . . 5
- Investoren und Projektentwickler. . . . . 5
- Die Stadt als Eigentümerin. . . . . 6
- Die Kontaktaufnahme zu Eigentümern . . . . . 6

## 1.3. Die Nutzer

- Anforderungen an kreative Nutzer . . . . . 7
- Projektplanung – Bewertungskriterien für kreative Zwischennutzungen . . . . . 7
- Checkliste „Projektplanung kreative Zwischennutzung“ . . . . . 8
- Formalien der Antragstellung – Zusammenspiel der Verwaltungseinheiten. . . . . 9

# 2. Das Genehmigungsverfahren

## 2.1. Die baurechtlich erforderliche Genehmigung zur Nutzungsänderung

- Definition Nutzungsänderung . . . . . 10
- Dauerhafte oder befristete Nutzungsänderung . . . . . 10
- Genehmigungspflicht und Privilegierung kultureller Zwischennutzungen . . . . . 11
- Besonderheit kultureller Zwischennutzungen. . . . . 12
- Ablaufschema baurechtliche Genehmigung. . . . . 13
- Baurechtliche Einstufung von Zwischennutzungen . . . . . 14
- Einstufung einer Nutzung als Vergnügungsstätte. . . . . 14
- Einstufung als Versammlungsstätte . . . . . 14
- Sicherheitsrelevante Anforderungen bei Zwischennutzungen. . . . . 15

## 2.2. Einzelveranstaltung

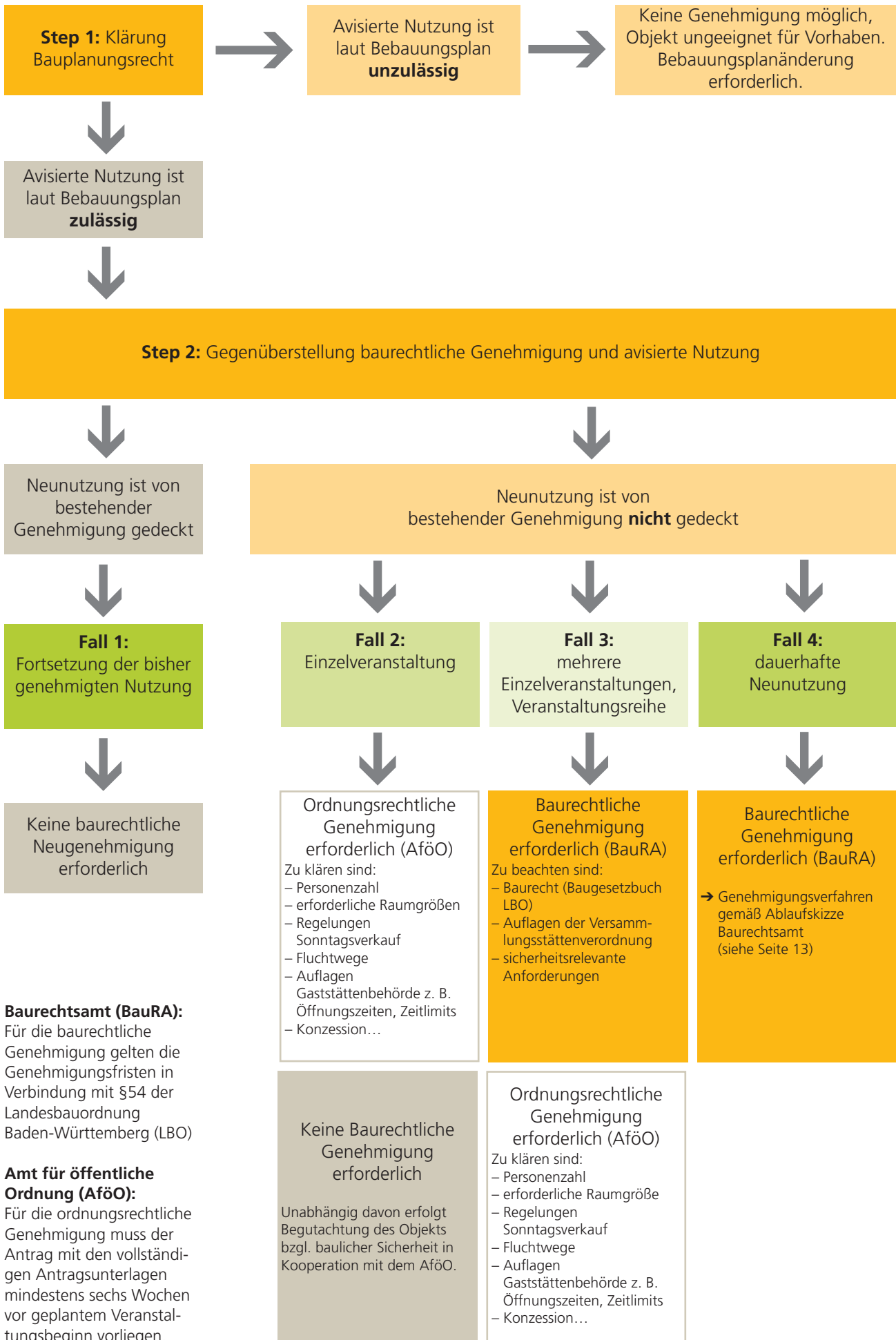
- Definition Einzelveranstaltung . . . . . 16
- Genehmigung von Einzelveranstaltungen . . . . . 16
- Die Antragsstellung. . . . . 17

# 3. Fördermöglichkeiten

- Vergabekriterien des LZM bezüglich künstlerisch-kultureller Nutzungen. . . . . 18
- Kulturförderung durch das Kulturamt . . . . . 18
- Beratungsangebote der städtischen Wirtschaftsförderung. . . . . 18

# 4. Adressen, Ansprechpartner, Links

# Genehmigungsverfahren Zwischennutzung – Step by Step





# 1. Einführung

## 1.1. Zwischennutzung

### Ziele der Landeshauptstadt Stuttgart

Die Sicherung attraktiver Stadt- und Wirtschaftsräume ist eng verknüpft mit Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für Kreativ- und Kulturschaffende sowie Existenzgründer. Die Bereitstellung von Räumen auf Zeit sichert den Verbleib dieser Potenziale am Standort und trägt zu Innovationen sowie einem attraktiven und lebendigen Stadtbild entscheidend bei. Ein gezieltes Zwischennutzungsmanagement ist gerade in prosperierenden Regionen ein wichtiges Element zur Sicherung von kreativen und inspirierenden Räumen und kann als sinnvoller Baustein im Rahmen von Stadtentwicklungsprojekten dienen. Die städtische Wirtschaftsförderung bietet daher den Service des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements (LZM) zur Aktivierung von Leerständen.

### Kernbranchen und Zielgruppen

Das Stuttgarter Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement fokussiert sich auf Kreativschaffende und Unternehmen der Kreativwirtschaft. Bedingt durch die Firmen- und Hochschullandschaft liegen die thematischen Schwerpunkte in den Bereichen Architektur, Design, Werbung, Verlagswesen und IT. Parallel arbeitet das Zwischennutzungsmanagement eng vernetzt mit der Kulturverwaltung zusammen. Über die gezielte Bündelung von Raumangeboten und Nutzernachfrage soll u.a. jungen Unternehmen und Existenzgründern der Start erleichtert werden.



*Produktionsflächen Stuttgart-Feuerbach*



*Industriehalle Stuttgart-Zuffenhausen*

### **Vorteile für Eigentümer, Nutzer und Stadt**

Als Zwischennutzung gilt eine zeitlich befristete Nutzung von leer stehenden Gebäuden oder brach liegenden Flächen, die mit geringen Investitionen umgesetzt werden kann. Durch eine gezielte Aktivierung vorhandener Leerstände wie zum Beispiel Büro- oder Gewerbeflächen können die Interessen von Kreativbranche, Eigentümern und Investoren vernetzt werden. Die Adresse bleibt in Zeiten der Zwischennutzung positiv besetzt, der Wertehalt der Immobilien wird gesichert. Ein „Trading-Down“ des städtebaulichen Umfelds wird vermieden, lebendige Stadtquartiere bleiben erhalten und gewinnen neue Impulse. Dies kommt besonders langfristig angelegten Projektentwicklungen zugute. Die Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung als städtische Kernaufgaben können erfüllt werden.

### **Flächenpotenziale**

Die Landeshauptstadt ist im Bundesvergleich ein hochattraktiver Wirtschaftsstandort und den damit verbundenen Dynamiken unterworfen: Flächenangebote für Wohnen und Gewerbe sind knapp und teuer, Brachflächen im Vergleich mit anderen Städten somit rar. Die vorhandenen Potenzialflächen der Innenentwicklung sind aufgrund der knappen Angebotslage laufend im Umbruch. Chancen für kreative Zwischennutzungen bieten sich in Stuttgart daher nicht nur in der Innenstadt, sondern vor allem in den Stadtbezirken.

### **Angebot des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements**

Ein LZM als Teil der Stadtverwaltung bietet eine gezielte Verknüpfung der einzelnen Ämter und Abteilungen und eine bessere Koordination von Genehmigungsprozessen. Kreativkonzepte können so rascher umgesetzt werden. Das LZM ist Vermittler zwischen den Interessenlagen. Zentrale Aufgabe ist die Verknüpfung aller relevanten externen Akteure wie Kreativnutzer, Eigentümer, Investoren sowie lokaler Öffentlichkeit.

Verwaltungsintern übernimmt das LZM Lotsenfunktion für kreative Nutzer, die ihre Ideen platzieren möchten, berät externe Akteure und klärt über die Chancen und eventuellen Risiken eines Vorhabens auf.

Weitere Aufgabe ist die strategische Erfassung der vorhandenen aktuellen Flächenpotenziale in einer Datenbank, die Pflege eines aktiven Akteursnetzwerks sowie die Initiierung von Pilotprojekten.



*Bahnhofsplatz Stuttgart-Feuerbach*

### **Interdisziplinäre Projektgruppe (IPG)**

Zur Optimierung und raschen Abstimmung der Belange kreativer Zwischennutzer hat die Wirtschaftsförderung eine verwaltungsinterne interdisziplinäre Projektgruppe initiiert.



*Interdisziplinäre Projektgruppe (IPG) Zwischennutzung*

Die Leitung und Geschäftsstelle der IPG liegt bei der Wirtschaftsförderung. Die Projektgruppe trifft sich im achtwöchigen Turnus, erörtert aktuelle Projekte und formuliert Handlungsansätze für den Umgang mit kreativen Nutzungen.





*Ladenleerstand Stuttgart-Süd*

### 1.2. Die Eigentümer

Zwischennutzungen setzen die Bereitschaft von Eigentümern oder Investoren voraus, geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Zeitfenster, die sich im Entwicklungszyklus eines Objekts oder einer Fläche ergeben, sind für eine Zwischennutzung bindend. Zwischennutzungen dürfen eine dauerhafte Nachnutzung von Flächen nicht verzögern oder blockieren.

**Es lassen sich folgende Eigentübertypen mit jeweils individuellen Interessenlagen identifizieren:**

#### **Private Eigentümer**

Das Interesse privater Eigentümer liegt oft in der guten Behandlung des Eigentums und der Sicherung des Immobilienwerts. Vorrangig besteht der Wunsch nach sicheren Mietern und einem gegenseitigen Vertrauensverhältnis.

#### **Investoren und Projektentwickler**

Zwischennutzungen können für Investoren und Projektentwickler sinnvolle Bausteine im Rahmen einer langfristigen Entwicklungsstrategie sein. Die Zwischennutzung findet in der Regel im Bestandsobjekt für die Zeit der Projektentwicklung statt, z. B. bis zum Beschluss eines neuen Baurechts mit nachfolgender Umsetzung des Bauvorhabens. Eine mögliche Motivation kann sein, eine Adresse zu beleben oder im Gespräch zu halten. Aufgrund der Einbettung in eine langfristige Wertschöpfungskette ist die Erwirtschaftung von Renditen über eine Zwischennutzung nicht vorrangiges Ziel. Eine absolut verbindliche Leitplanke ist die Zeitplanung des Investors. Die Dauer der Zwischennutzung wird vertraglich klar geregelt; eine problemlose Räumung bei Bedarf ist verpflichtend.

### Die Stadt als Eigentümerin

Kernaufgabe der städtischen Liegenschaftsverwaltung ist die Unterbringung von Ämtern und fachspezifischen Nutzungen wie Kindertagesstätten, Flüchtlingsunterkünften etc. Kommunale Liegenschaften können für kreative Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden, wenn sie nicht für die oben genannten Aufgaben benötigt werden oder geeignet sind.



*Wilhelmspalais Stuttgart-Mitte*

Komplex stellt sich meist eine Zwischennutzung in Gebäuden auf Abbruch dar. Die Stadt übernimmt diese ohne umfangreiche technische Prüfung. Im Fall einer Zwischennutzung ist die Haustechnik zu prüfen. Oft ergibt sich hier Handlungsbedarf, der erhebliche finanzielle Investitionen nach sich zieht. Dann ist zu klären, wer die Folgekosten für die technische Erüchtigung trägt und ob der Etat auf Nutzer- und/oder Eigentümerseite diese abdeckt.

Aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung ist essenziell, dass für die Zwischennutzung ein verantwortlicher Ansprech- und Vertragspartner zur Verfügung steht, der die entstehenden Untermietverhältnisse im Innenverhältnis verwaltet und betreut und für eventuelle Mietausfälle gegenüber dem Vermieter die finanzielle Verantwortung übernimmt.

### Die Kontaktaufnahme zu Eigentümern

Das Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement hat als städtische Stelle über das Grundbuch Zugang zu Kontaktdaten von Eigentümern. Die Kontakte können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht an kreative Nutzer weitergegeben werden. Die Kontaktaufnahme erfolgt bei entsprechenden Voraussetzungen seitens der Kreativnutzer über die Wirtschaftsförderung.

### 1.3. Die Nutzer

#### Anforderungen an kreative Nutzer

Um eine Immobilie zur Zwischennutzung zu akquirieren, ist nutzerseitig eine genaue Planung des Vorhabens erforderlich. Dies erleichtert das Zugehen auf die Eigentümer und die Zusammenarbeit mit den genehmigenden Behörden.

#### Projektplanung – Bewertungskriterien für kreative Zwischennutzungen

Um Vermieter für eine interimswise Überlassung von Räumen zu gewinnen, sind die Vorteile einer Zwischennutzung darzustellen. Ziel und Zweck des Vorhabens, die Projektstruktur, die Zeitplanung sowie die finanziellen, personellen und zeitlichen Ressourcen sollten transparent und konkret kommuniziert werden. Dies gilt vor allem für Ideen aus dem kulturell-künstlerischen Bereich, die in der Regel nicht profitorientiert ausgerichtet sind, aber unter Umständen einen ideellen Mehrwert bieten können. Das Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement hat eine Checkliste zur Projektplanung kreative Zwischennutzung entwickelt, die sämtliche relevanten Fragestellungen umfasst.



Möbelwerkstatt Azenbergareal

## Checkliste „Projektplanung kreative Zwischennutzung“

Anhand der Checkliste kann die Wirtschaftsförderung die Erfolgsaussichten einschätzen und kritische Punkte in der Interdisziplinären Projektgruppe klären.

<b>Datum</b>	
<b>Verantwortliche Ansprechpartner</b>	
<b>Kontaktdaten</b>	
<b>Struktur/Rechtsform</b>	z.B. Einzelperson, GmbH, Verein
<b>Vorhaben</b>	Titel
	Das Vorhaben zählt zum Bereich
	<input type="checkbox"/> Kreativwirtschaft
	<input type="checkbox"/> Kultur
	<input type="checkbox"/> Einzelhandel
	<input type="checkbox"/> Event
	<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Soziales, Politik, Gastronomie...)
<b>Projektidee geplante Nutzung</b>	Kurzbeschreibung des Vorhabens
	Umfang und Inhalte
	Nutzung und geplante Aktivitäten
	Alleinstellungsmerkmal
<b>Nutzer</b>	Anzahl, Zusammensetzung Nutzerstruktur
<b>Zeitraum Zeitplanung</b>	Bei dem Vorhaben handelt es sich um
	<input type="checkbox"/> eine Einzelveranstaltung
	<input type="checkbox"/> eine Veranstaltungsreihe
	<input type="checkbox"/> eine laufende Belegung/Dauernutzung
	im Zeitraum von _____ bis _____
<b>Zielgruppen</b>	Bei Veranstaltungen: geplante Besucher- und Ausstellerzahlen, Zielgruppen
<b>Raumgrößen</b>	evtl. erforderliche Raumzuschnitte und -höhen
<b>Budget</b>	In Euro
<b>Lage</b>	
<b>Förderung</b>	Das Vorhaben wird gefördert <input type="checkbox"/> ja, durch _____ <input type="checkbox"/> nein
<b>Langfristige Zielsetzungen der Nutzer</b>	
<b>Sonstiges</b>	

### **Formalien der Antragstellung – Zusammenspiel der Verwaltungseinheiten**

Abhängig von der Art der geplanten Zwischennutzung werden in den meisten Fällen Genehmigungen erforderlich, insbesondere wenn es sich um die Etablierung von Off-Locations handelt.

#### **Dies gilt unter anderem für**

- die Durchführung von Einzelveranstaltungen mit Publikumsverkehr (zum Beispiel Kreativmärkte, Ausstellungen, temporäre Galerieprojekte),
- die Belegung von Leerständen mit Nutzungen, die nicht der zuletzt baurechtlich genehmigten Nutzung entsprechen,
- eine Zwischennutzung von Gebäuden, die länger als ein Jahr leer stehen. Dieser Zeitraum ist eine seitens des Baurechtsamts grob definierte Richtgröße. Steht ein Gebäude länger als rund ein Jahr leer, erlischt die baurechtliche Genehmigung. Für neue Nutzungen wird eine Neugenehmigung erforderlich, welche dann die Auflagen des geltenden Baurechts zu erfüllen hat. Dies kann im Einzelfall zum Beispiel eine Anpassung an aktuell geltende Schallschutzvorschriften oder energetische Anforderungen bedeuten, was Kosten verursacht.

#### **Zuständig für Genehmigungen sind**

- das Amt für öffentliche Ordnung im Fall von Einzelveranstaltungen
- sowie das Baurechtsamt im Fall von längerfristig angelegten Zwischenutzungen, wie zum Beispiel mehrwöchig laufenden Projekten sowie bei wiederholten Einzelveranstaltungen. Dies gilt auch für voneinander unabhängige Veranstaltungen unterschiedlicher Veranstalter, die nacheinander stattfinden. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aufgrund der Objektbezogenheit des Baurechts.

Das Amt für öffentliche Ordnung und die Baurechtsbehörde arbeiten eng vernetzt und beurteilen die individuellen Vorhaben bedarfsbezogen gemeinsam. Die Brandschutzbehörde wird von diesen beiden Ämtern im Antragsverfahren grundsätzlich beteiligt, ein separater Antrag ist dort nicht zu stellen.

Weiterhin gelten die Aussagen des jeweiligen Bebauungsplans, innerhalb dessen sich ein zur Zwischennutzung vorgesehenes Objekt befindetet. Auskünfte zum geltenden Planungsrecht erteilt der Bürgerservice Bauen des Baurechtsamts. Die Kontaktdaten befinden sich in Kapitel 4 dieser Broschüre. Für Auskünfte zum Planungsrecht wird keine besondere Berechtigung benötigt.

Je nach Vorhaben sind die erforderlichen Anträge in adäquater Form einzureichen. Im Fall von Bauanträgen ist die Einschaltung eines kompetenten Planers erforderlich. In § 43 Abs. 3 LBO i.V.m. §2 Abs.12 LBO ist gesetzlich festgelegt, wer als Entwurfsverfasser tätig werden darf. Die berechtigten Architekten, Innenarchitekten und Bauingenieure werden bei den Architekten- und Ingenieurskammern in entsprechenden Listen geführt. Dort erhält man auch Auskünfte über planvorlageberechtigte Entwurfsverfasser in der näheren Umgebung. Genehmigungen durch das Baurechtsamt und das Amt für öffentliche Ordnung sind grundsätzlich kostenpflichtig.

## 2. Das Genehmigungsverfahren

Ein entscheidender Faktor für die Umsetzung von Zwischennutzungen ist der bisherige baurechtliche Genehmigungsstand. Die Grafik der Ausklappseite illustriert die möglichen Genehmigungssituationen und die erforderlichen Schritte zur Neugenehmigung von Zwischennutzungen.

*Siehe Ausklappseite Umschlag*

### 2.1. Die baurechtlich erforderliche Genehmigung zur Nutzungsänderung

#### **Definition Nutzungsänderung**

Eine baurechtlich relevante Genehmigung zur Nutzungsänderung ist erforderlich, wenn

1. die Variationsbreite der genehmigten Nutzung verlassen wird, d.h. wenn das bisher charakteristische Nutzungsspektrum erweitert wird und
2. dadurch städtebauliche oder bausicherheitliche Belange neu berührt werden können. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt, wenn weitergehende bauplanungsrechtliche Vorschriften gelten, wenn die Zulässigkeit der Nutzung nach dem geltenden Bebauungsplan anders zu beurteilen ist oder wenn die geänderte Nutzung für die Nachbarschaft höhere Belastungen mit sich bringt.

Voraussetzung ist dabei immer eine Veränderung der Nutzung, d.h. des Angebots des Betreibers gegenüber der erteilten Genehmigung.

Keine Nutzungsänderung im Sinne des Baurechts ist also eine Nutzungsintensivierung allein durch Änderung der tatsächlichen Verhältnisse ohne Einfluss des Bauherrn, wenn es also zum Beispiel bei genehmigtem und gleichbleibendem Angebot durch ein verändertes Verhalten der Besucher zu anderen Auswirkungen kommt (zum Beispiel hinsichtlich Lärm).

#### **Dauerhafte oder befristete Nutzungsänderung**

Entstehen durch eine Nutzungsänderung nicht sicherheitsrelevante Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften kann auch deren Behebung oder Ausräumung sehr kostspielig sein (Beispiel: Stellplatzablösung). Bei einem Antrag auf ausdrücklich befristete Nutzungsänderung kann dann im Einzelfall jedoch ggf. eine Befreiung möglich sein. Abschließend zu entscheiden ist dies aber, da es sich regelmäßig um Ermessensentscheidungen handelt, nur für das jeweils konkrete Einzelvorhaben.

Keine Befreiung ist möglich von Sicherheitsvorschriften (siehe Seite 15), von der Art der Nutzung (z. B. Wohnen, Gewerbe, Industrie: Der Nachbarschutz ist zu gewährleisten!) und von Schallschutzvorschriften (nach TA Lärm nach außen und nach DIN innerhalb des Gebäudes, wenn dort noch andere Nutzungen verbleiben).

### **Genehmigungspflicht und Privilegierung kultureller Zwischennutzungen**

Entscheidend ist zunächst der Vergleich der baurechtlich genehmigten Nutzung (ersichtlich aus der erteilten Genehmigung und der genehmigten Betriebsbeschreibung) mit der gewünschten künftigen Nutzung. Die genehmigte Nutzung vorhandener Räume und Gebäude kann beim Bürgerservice Bauen des Baurechtsamts erhoben werden. Die Kontaktdaten befinden sich in Kapitel 4 der Broschüre. Da rund 20% der Bauakten ausgelagert sind ist eine Anmeldung per Mail am Vortag sinnvoll. Für Auskünfte aus Bauakten wird aus Datenschutzgründen die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers benötigt. Es können vier Fälle unterschieden werden

#### **Fall 1**

- Ist die künftige Nutzung von der Genehmigung gedeckt, bedarf es keiner erneuten Genehmigung.

#### **Fall 2**

- Ist die künftige Nutzung von der erteilten Genehmigung **nicht** gedeckt, bedarf es für eine einmalige Sonderveranstaltung (= Einzelveranstaltung) keiner **baurechtlichen** Genehmigung. Es ist jedoch eine Genehmigung der Einzelveranstaltung durch das Amt für öffentliche Ordnung erforderlich (vgl. Punkt 2.2).

#### **Fall 3**

- Ist die künftige Nutzung von der erteilten Genehmigung **nicht** gedeckt und sollen Einzelveranstaltungen mehrfach (also dauerhaft, wiederholt und planvoll) durchgeführt werden, handelt es sich nicht mehr um Einzelveranstaltungen, sondern um eine Nutzungsänderung mit der Folge der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

#### **Abgrenzung von Fall 2 zu Fall 3**

Es liegt keine Einzelveranstaltung im Sinne von Fall 2 mehr vor, wenn insgesamt mehr als drei Veranstaltungen im Jahr stattfinden. Wenn in momentan nicht genutzten Räumlichkeiten verschiedene Veranstalter Veranstaltungen beantragen (also keine planvolle Veranstaltungsreihe) wurden schon bis zu fünf Veranstaltungen im Jahr als Einzelveranstaltungen behandelt.

Über einen längeren Zeitraum geplante Veranstaltungsreihen oder Dauerveranstaltungen (zum Beispiel Clubnutzung für einige Wochen) sind – sofern es sich nicht um reine kulturelle Interimsnutzungen (vgl. Seite 12) handelt – nie Einzelveranstaltungen, sondern genehmigungspflichtige Bauvorhaben.

#### **Fall 4**

- Die künftige Nutzung ist von der bestehenden Genehmigung **nicht** gedeckt. Im Fall einer angestrebten dauerhaften Neunutzung wird in jedem Fall eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

### Besonderheit kultureller Zwischennutzungen

Wenn

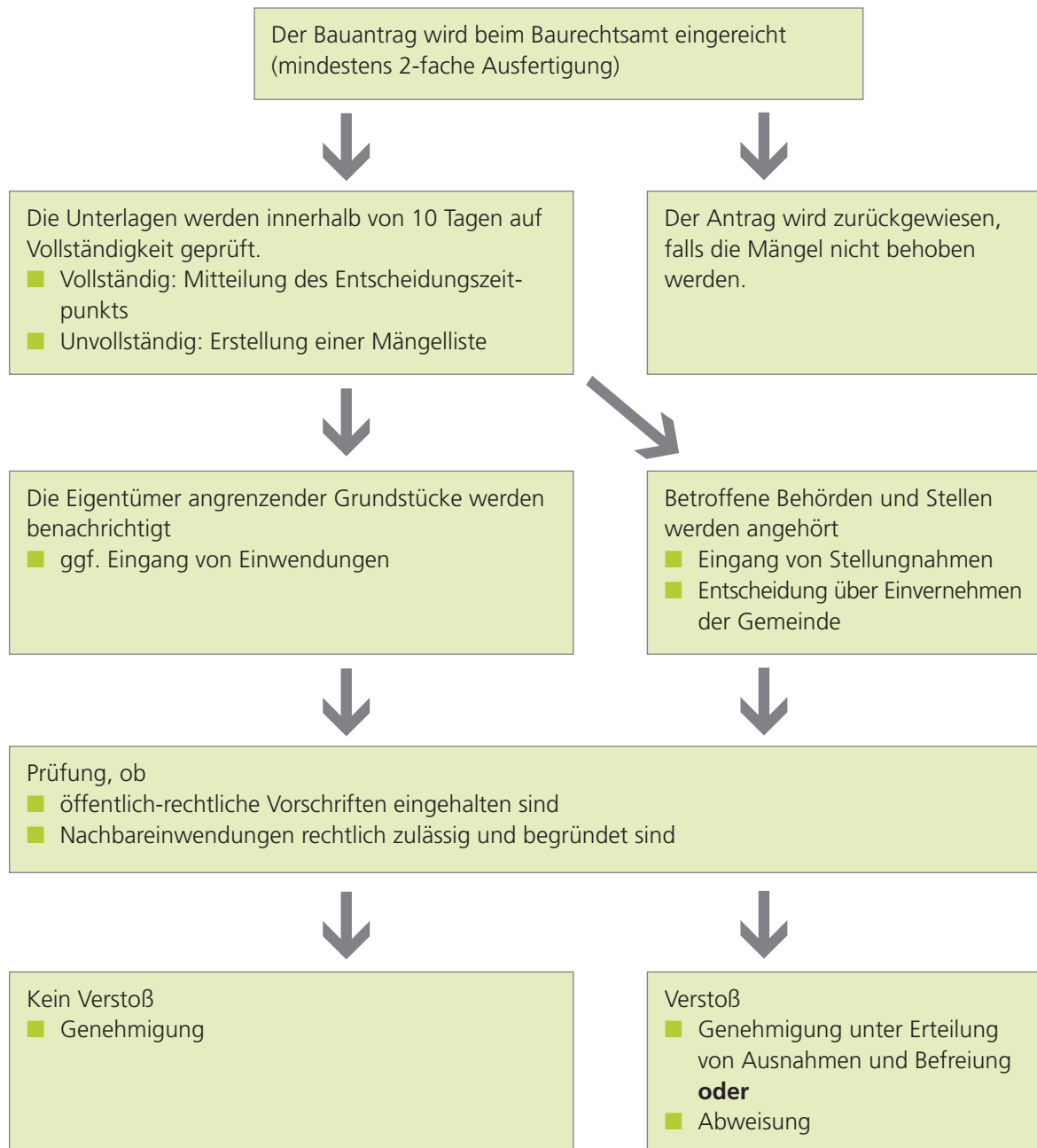
- die alte (genehmigte) Nutzung eines Gebäudes auf Dauer aufgegeben ist,
- der Abbruch bzw. die neue Nutzung (mindestens, informell) bereits im baurechtlichen Verfahren ist und
- ein Zeitraum von 6 Monaten ab Beginn der ersten Interimsnutzung nicht überschritten wird, werden kulturelle Interimsnutzungen nach entsprechender Einzelfallprüfung unter Gewährung weitgehender Ausnahmen und Befreiungen von sonstigen Anforderungen (zum Beispiel Stellplatznachweis) baurechtlich genehmigt, wenn dies ermessensfehlerfrei möglich ist, insbesondere also alle sicherheitsrelevanten Voraussetzungen gegeben sind (siehe Seite 15).



Galerieprojekt Palermo Stuttgart-Nord



## Ablaufschema baurechtliche Genehmigung



Der Bürgerservice Bauen bietet als Servicecenter in zwei Beratungsstufen die Möglichkeit, sich als Eigentümer, Makler, Architekt, Bauingenieur oder Nachbar eines Vorhabens zum konkreten Vorhaben zu informieren. Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden oder von ihnen bevollmächtigte Personen, können Einsicht in die Bauakten nehmen und Kopien anfertigen. Beim Bürgerservice Bauen sind die Antragsformulare für baurechtliche Verfahren sowie Auszüge aus dem Bebauungsplan, der Stadtkarte, Luftbilder und Baulastabfragen erhältlich. Die Leistungen des Bürgerservice Bauen sind teilweise gebührenpflichtig. Es gelten die Genehmigungsfristen in Verbindung mit §54 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO).

## Baurechtliche Einstufung von Zwischennutzungen

### Einstufung einer Nutzung als Vergnügungsstätte

Musikalische Zwischennutzungen im wörtlichen Sinne sind vielfach als Vergnügungsstätten einzustufen und somit in den meisten Teilen des Stadtgebiets bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Art der Nutzung muss den Anforderungen des Nachbarschutzes gerecht werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Abgrenzung zwischen einer Schank- und Speisewirtschaft und einer Vergnügungsstätte ist nicht entscheidend, wie die konkrete Bezeichnung der Einrichtung lautet (Club, Lounge, Disco, Bar ...) oder ob eine eindeutige Zuordnung zu einer unstreitig als Vergnügungsstätte zu wertenden Betriebsform wie Diskothek, Nachtclub, Nachtbar etc. möglich ist. Ausschlaggebend ist, ob bei wertender Gesamtbeurteilung die Einrichtung von ihrem Gesamterscheinungsbild und ihrer Angebotspalette her den Charakter einer Vergnügungsstätte hat. Eine Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichem Einzugsbereich ist demnach eine Vergnügungsstätte. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Nutzung endgültig oder nur als Zwischennutzung ausgeübt werden soll.

### Einstufung als Versammlungsstätte – Anwendungsbereich der VersammlungsstättenVO

Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen, insbesondere erzieherischer, wirtschaftlicher, geselliger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art, bestimmt sind sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Zwischennutzungen im Sinne des Leerstandsmanagements sind also oft auch Versammlungsstätten. Hat eine Vergnügungsstätte Versammlungsräume, die einzeln oder insgesamt, sofern die einzelnen Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben, mehr als 200 Besucher fassen, unterliegen sie den materiellen Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung. Die Berechnung der Besucherzahl ist dabei durch die Verordnung festgelegt:

- für Sitzplätze an Tischen ein Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraumes
- für Sitzplätze in Reihen und für Stehplätze zwei Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraumes
- bei Ausstellungsräumen ein Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraumes.

Bei der Grundflächenberechnung ist jeweils die gesamte Fläche anzusetzen, die im Versammlungsraum für Besucher vorgesehen ist. Gänge, Rettungswege, Ausstellungsstände, Mobiliar etc. werden nicht abgezogen. Für Besucher nicht zugängliche Flächen werden in die Berechnung nicht einbezogen. Es ist von der größtmöglichen Besucherzahl auszugehen. Es ist nicht mehr möglich (wie noch in der alten VStättVO), durch Begrenzung der Besucherzahl die Anwendbarkeit der VStättVO auszuschließen.



*Galerie Ebene 0, Züblinparkhaus*

### **Sicherheitsrelevante Anforderungen bei Zwischennutzungen**

Eine Genehmigung für Einzelveranstaltungen oder eine kulturelle Zwischennutzung kommt nur bei Einhaltung von Sicherheitsstandards infrage, die Gefahren für Leib und Leben ausschließen.

Dies sind insbesondere:

- zwei gesicherte bauliche Rettungswege ohne jede Brandlast (Deko o.ä.)
- Bemessung der Rettungswegbreiten nach Berechnung der Personenzahl über die Fläche. Im Einzelfall ist eine Personenbeschränkung möglich unter Berücksichtigung des Veranstaltungstyps und des Verhältnisses vorhandene Ausgangsbreite/erforderlicher Ausgangsbreite.
- beleuchtete Fluchtwegbeschilderung (gegebenenfalls mit Akkupufferung)
- Sicherheitsbeleuchtung für Räume und Fluchtwege mind. 1 Lux (gegebenenfalls mit Akkupufferung)
- Entrauchung mind. 2% der Grundfläche; keinesfalls eine Entrauchung über die Rettungswege
- Deko/Einbauten in den Versammlungsräumen mind. Brandschutzklasse 1
- Die Nutzungsart muss im Gebiet grundsätzlich zulässig sein.

## 2.2. Einzelveranstaltung

### Definition Einzelveranstaltung

Eine Einzelveranstaltung liegt vor, wenn einzelne, nicht von der Baugenehmigung erfasste Nutzungen mit Veranstaltungscharakter in einer baulichen Anlage oder einem Objekt stattfinden sollen. Darunter fallen Ausstellungen, Konzerte, Partys usw. Die Abgrenzung zur Nutzungsänderung besteht lediglich darin, dass sich die Einzelveranstaltungen auf drei Nutzungen innerhalb eines Jahres (**nicht:** Kalenderjahres) beschränken.

### Genehmigung von Einzelveranstaltungen

Für die Genehmigung der Einzelveranstaltung gelten die Kriterien, wie sie bereits bei der Nutzungsänderung (vgl. Pkt. 2.1) genannt wurden. Weicht also eine geplante Nutzung von der bisherigen baurechtlich genehmigten Nutzung ab, ist eine Genehmigung für die Einzelveranstaltung durch das Amt für öffentliche Ordnung erforderlich.

Eine Checkliste, welche Nutzung im Einzelfall genehmigt werden muss und in welchem Umfang die Nutzung genehmigt werden kann, ist wegen der Vielfalt der Konstellationen nicht möglich.

Insoweit sollte frühzeitig, also bereits vor dem Unterschreiben von Verträgen, der Werbung für die Veranstaltung oder dem Verkauf von Eintrittskarten mit dem Amt für öffentliche Ordnung Kontakt aufgenommen werden, um eine später ggf. erforderliche Absage der Veranstaltung zu vermeiden, weil die Veranstaltung nicht genehmigungsfähig ist, da auch dann die vollen Genehmigungsgebühren in Rechnung gestellt werden müssen.



*Holy Shit Shopping im Römerkastell*

Um eine rasche Auskunft über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit zu erhalten, ist es dabei notwendig,

- die bisherige bauliche Nutzung nachzuweisen (Genehmigung, genehmigte Pläne bzw. Pläne, aus denen sich die tatsächlichen Verhältnisse ergeben) und
- die beabsichtigte Nutzung so genau wie möglich darzustellen (Art der Veranstaltung. Welche Flächen sollen genutzt werden? Wie häufig bzw. wie lange soll die Veranstaltung stattfinden? Wie viele Besucher werden erwartet?)

Die Gebühren für die Genehmigung hängen vom tatsächlichen Aufwand ab, der bei der Behörde entsteht. Dieser ergibt sich unter anderem aus dem Zeitaufwand und dem Umfang der genehmigungspflichtigen Nutzungen. So entstehen beispielsweise für eine gaststättenrechtliche Gestattung, Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften des Sonn- und Feiertagsgesetzes usw. zusätzliche Gebühren.

Grundsätzlich ist Sonntagsverkauf im Unterschied zu einer gaststättenrechtlichen Gestattung für Sonn- und Feiertage nicht möglich. Über Ausnahmen kann nur anhand des konkreten Konzepts im Einzelfall entschieden werden.

Bei Konzerten ist damit zu rechnen, dass Veranstaltungen im Freien aus Lärmschutzgründen spätestens um 22.30 Uhr beendet werden müssen. Bei Veranstaltungen in baulichen Anlagen hängt die mögliche Dauer von der Art der umgebenden Bebauung und der konkreten Störwirkung ab.

### Die Antragsstellung

- Antragsformulare stehen als Download unter **www.stuttgart.de** zur Verfügung.
- Für die Beurteilung des Antrags ist neben dem Antrag noch die Vorlage von beurteilungsfähigen, vermaßten Plänen (Maßstab 1:200) erforderlich, aus denen die geplante Nutzung, also alle vorgesehenen Einbauten, genauso hervorgehen wie die Breite der Fluchtwege und Ausgänge. Selbstgezeichnete Pläne („Faustskizzen“) oder vermaßte Fotodokumentationen genügen **nicht**.
- Je nach Art und Umfang der Veranstaltung kann es auch erforderlich sein, ein Sicherheitskonzept, ein Sanitätsdienstkonzept oder den Nachweis einer Haftpflichtversicherung für die Veranstaltung nachzuweisen.
- Die Kontaktaufnahme mit dem Amt für öffentliche Ordnung (Ansprechpartner für Einzelgenehmigungen) sollte möglichst frühzeitig erfolgen. Der Antrag mit den **vollständigen Antragsunterlagen** muss **mindestens 6 Wochen** vor dem geplanten Veranstaltungsbeginn vorliegen.

## 3. Fördermöglichkeiten

### **Vergabekriterien des LZM bezüglich künstlerisch-kultureller Nutzungen**

In Kooperation des Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements mit dem Kulturamt erfolgt eine prioritäre Vergabe von Räumen an Kreativ-schaffende, welche den unten dargelegten Fördertatbestand des Kulturamts erfüllen, somit unter qualitativen künstlerischen Aspekten förderfähig sind.

### **Kulturförderung durch das Kulturamt**

Das Kulturamt fördert die Stuttgarter Kultureinrichtungen und -initiativen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel auf der Grundlage der Beschlüsse des Gemeinderats. Es berät die Einrichtungen und Gruppen und unterstützt sie finanziell sowie durch praktische Hilfestellung. In Ausnahmefällen können Kosten für Instandsetzung von temporär nutzbaren Räumen anteilig übernommen werden.

Ansprechpartner sind die jeweiligen Fachreferentinnen und Fachreferenten. Weitere Informationen erhalten Sie unter **[www.stuttgart.de/kulturfoerderung](http://www.stuttgart.de/kulturfoerderung)**.

### **Beratungsangebote der städtischen Wirtschaftsförderung**

Die Wirtschaftsförderung bietet neben dem Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement Beratungsangebote zum Thema Existenzgründung an. Insbesondere zur Klärung möglicher Organisations- und Rechtsformen von zum Beispiel Partnerschaften oder Vereinigungen freischaffender Kreativer kann eine Beratung hilfreich sein. Weiterhin bietet das Team Bestandspflege Unterstützung bei der Suche nach langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Flächen im gewerblichen Sektor.



Urban Gardening-Projekt Züblinparkhaus

## 4. Adressen, Ansprechpartner, Links

Die vorliegende Broschüre sowie die angegebenen Links und Kontakte entsprechen dem Stand der Drucklegung. Falls Sie Anregungen und/oder Fragen haben, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wir leiten Ihre Fragen gerne an die fachlich zuständige Stelle in der Stadtverwaltung weiter.

Landeshauptstadt Stuttgart,  
**Wirtschaftsförderung**  
Rathaus, Marktplatz 1, 70173 Stuttgart

### Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement (LZM)

Telefon: 0711/216-60708  
Fax 0711/216-60712  
E-Mail: wifoe@stuttgart.de

Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement:  
[www.stuttgart.de/zwischennutzung](http://www.stuttgart.de/zwischennutzung)

---

Landeshauptstadt Stuttgart  
**Bürgerservice Bauen beim Baurechtsamt**  
Eberhardstraße 33 (im Schwabenzentrum), 70173 Stuttgart

### Beratungszeiten

Montag – Mittwoch 9:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr  
Donnerstag 9:00 – 18:00 Uhr  
Freitag 9:00 – 12:00 Uhr

Telefonauskunft: 0711/216-60100  
Montag bis Mittwoch  
sowie Freitag 9:00 – 12:00 Uhr

Bürgerservice Bauen:  
[www.stuttgart.de/buergerservice-bauen](http://www.stuttgart.de/buergerservice-bauen)

Landeshauptstadt Stuttgart

**Amt für öffentliche Ordnung**

Schwabenzentrum B4

Eberhardstraße 39, 70173 Stuttgart

**Ansprechpartner für Einzelgenehmigungen**

Eberhardstraße 35 (im Schwabenzentrum), 70173 Stuttgart

Montag bis Freitag 8:30-13:00 Uhr, Donnerstag zusätzlich von  
14:00 bis 15:30 Uhr

Telefon: 0711/216-91911  
Fax: 0711/216-95 91911  
E-Mail: versamlungsstaetten@stuttgart.de

---

Landeshauptstadt Stuttgart

**Kulturamt**

Eichstraße 9, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711/216-80011  
Fax: 0711/216-80040  
E-Mail: kulturamt@stuttgart.de

Richtlinien Kulturförderung  
[www.stuttgart.de/kulturfoerderung](http://www.stuttgart.de/kulturfoerderung)

---

Landeshauptstadt Stuttgart,

**Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**

Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711/216-20029 (zentrale Auskunft)  
Fax: 0711/216-20331  
E-Mail: poststelle.61@stuttgart.de

---

Landeshauptstadt Stuttgart,

**Amt für Liegenschaften und Wohnen**

Heustraße 1, 70174 Stuttgart

Telefon: 0711/216-91400  
Fax: 0711/216-91484  
E-Mail: poststelle.aflw@stuttgart.de



## **Impressum**

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Wirtschaftsförderung in Zusammenarbeit mit der Abteilung Kommunikation, Baurechtsamt, Amt für öffentliche Ordnung, Kulturamt, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Amt für Liegenschaften und Wohnen

Fotos: Landeshauptstadt Stuttgart, Jigal Fichtner, Max Hehr (Seite 16)

Gestaltung: Uwe Schumann

März 2014

Landeshauptstadt Stuttgart  
**Wirtschaftsförderung**  
Rathaus, Marktplatz 1  
70173 Stuttgart

Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement (LZM)  
Telefon: 0711/216-60708  
Fax: 0711/216-60712  
E-Mail: [wifoe@stuttgart.de](mailto:wifoe@stuttgart.de)

Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement:  
[www.stuttgart.de/zwischenutzung](http://www.stuttgart.de/zwischenutzung)