

## Fahrplan für Zwischennutzungen Kultur- und Kreativwirtschaft Heidelberg

Zwischennutzungen sind zeitlich befristete Übergangsnutzungen von leerstehenden Gewerbe-/ Büro- oder Ladenflächen. Insbesondere für Kreativunternehmen und künstlerische Projekte stellen sie ein günstiges und geeignetes Raumangebot auf dem angespannten Mietmarkt in Heidelberg dar. Zugleich dienen Zwischennutzungen zur Aktivierung von brachliegenden Flächen und zur Entwicklung von urbanen Quartieren.

Auch für Zwischennutzungen gelten baurechtliche, brandschutztechnische und weitere Bestimmungen, die bei der Durchführung zu beachten sind. Der Fahrplan für Zwischennutzungen der Stadt Heidelberg soll Ihnen bei der Umsetzung Ihres Vorhabens helfen. In einzelnen Schritten führt er Sie von der ersten formlosen Anfrage über die Klärung des Brandschutzes und der Fluchtwege hin zur Genehmigung und Durchführung der Zwischennutzung. Wir unterstützen Sie gerne dabei!

### Schritt 1: Formlose Anfrage

Ist mein Vorhaben zum beabsichtigten Zweck in diesem Gebäude und 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 gerne Auskunft:

#### Technisches Bürgeramt

Telefon 06221 58-25100 und 58-25110  
technisches-buergeramt@heidelberg.de



### Schritt 2: Klärung des Brandschutzes und der Fluchtwege

Eine geeignete Brandschutz- und Fluchtwegsituation 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 unter Hinzuziehung eines Sachverständigen geklärt werden. Ob die brandschutztechnischen Voraussetzungen erfüllt sind, prüft das Baurechtsamt im Zuge des Antragsverfahrens.



### Schritt 3: Einreichung der Unterlagen / Genehmigungsverfahren

Umfang und Dauer des jeweiligen Genehmigungsverfahrens sind abhängig von der Art der bisher genehmigten Nutzung und der geplanten Zwischen- beziehungsweise Umnutzung. Ab Vorlage der vollständigen Unterlagen ist bei einem nor-

malen Genehmigungsverfahren mit einem zeitlichen Rahmen von etwa zwei Monaten und bei einem vereinfachten Verfahren mit mindestens einem Monat Bearbeitungszeit zu rechnen.

## Im Folgenden werden überblicksartig vier Fälle mit 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:**

#### **Bürger- und Ordnungsamt**

Telefon 06221 58-17300  
buergeramt@heidelberg.de

**keine baurechtliche Genehmigung erforderlich**

### Fall 3:

Veranstaltungsreihe, mehrere Einzelveranstaltungen



**baurechtliche Genehmigung zur Durchführung der Zwischennutzung erforderlich (= Antrag auf Nutzungsänderung)**

#### **Technisches Bürgeramt**

Telefon 06221 58-25100 und 58-25110  
technisches-buergeramt@heidelberg.de

#### **Achtung:**

**Möglicherweise ist zusätzlich eine ordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich (Bürger- und Ordnungsamt).**

#### **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 einen Gebäudeschnitt. Diese Unterlagen sind durch einen Architekten oder Bauingenieur zu erstellen.

#### **Zu klären sind:**

- Personenzahl
- erforderliche Raumgrößen
- Fluchtwege, Brandschutz
- Auflagen der Gaststättenbehörde
- Konzession

#### **Zu beachten sind:**

- Bauordnungsrechtliche Vorschriften
- Nachweis ausreichender Pkw- und Fahrradstellplätze
- 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 im Vorfeld der Umsetzung die für das Vorha-

ben notwendigen Versicherungen mit der Unfallkasse und Ihrer Versicherung ab.

### **Ihre Ansprechpartnerinnen bei der Stadt Heidelberg:**

**Katharina Pelka und Ellen Koban**

**Stabsstelle Kultur- und Kreativwirtschaft**

Gaisbergstraße 11,  
69115 Heidelberg

Telefon 06221 58-21520 / -21  
zwischennutzungen@heidelberg.de  
www.heidelberg.de/kreativwirtschaft

### **Ihre Agentur zur Unterstützung von Zwischennutzungen:**

**Shiva Hamid und Wulf Kramer**

**Team Z – Zwischennutzungen für Heidelberg**

B\_Fabrik, Bergheimer Straße 104,  
69115 Heidelberg  
Telefon 0176 23236513 und 0176 38541956  
hallo@team-zwischennutzungen.de  
www.team-zwischennutzungen.de