

Auskunft erteilt Herr Dietrich  
Zimmer 52  
Fernruf 05032/84-224  
E-Mail bauordnung@neustadt-a-rbge.de

Öffnungszeiten  
Dienstag 08.00 - 13.00 Uhr  
Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr  
Freitag 08.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Dienstgebäude  
Theresenstraße 4, Eingang D



Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

- Bauordnung -

15.01.2018

0005-1900-06

## Vorübergehende Nutzungsänderungen in Gebäuden

In der Vergangenheit ist aufgefallen, dass sehr häufig Gebäude oder Teile von Gebäuden entgegen der eigentlich baurechtlich genehmigten Nutzung vorübergehend für Veranstaltungen o.ä. genutzt werden. Dies bezieht sich sowohl auf öffentliche (wie Schulen, Sporthallen u.a.), gewerbliche (wie Betriebshallen u.a.) und private (wie Scheunen u.a.) Gebäude.

Hierbei liegt im Regelfall eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor.

Es sind zwei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

A.

Die Grenzen der Nieders. VersammlungstättenVO werden überschritten.

Das ist in der Regel dann der Fall, wenn einzelne Räumen von mehr als 200 Besucherinnen und Besucher genutzt werden **oder mehrere** Räume von insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher genutzt werden und einen gemeinsamen Rettungsweg haben.

In diesem Fall kann von der Bauaufsicht im Einzelfall eine Ausnahme erteilt werden, wenn Sicherheitsaspekte, insbesondere hins. Brandschutz, Rettungswegen und Bausubstanz gewährleistet werden können. Diese Ausnahme bezieht sich ausdrücklich nur auf die eine beantragte Veranstaltung und rechtfertigt keine Wiederholung, ohne dass nicht ein erneutes Verfahren durchgeführt wird. Außerdem ist zu beachten, dass mehrere, zeitlich dicht aufeinanderfolgende Veranstaltungen **nicht** über die Ausnahmeregel gelöst werden können. Hier kann von max. 2 Veranstaltungen jährlich ausgegangen werden.

Der Antrag hierfür ist bei der Bauaufsicht der Stadt zu stellen. Bei Bedarf kann bei der Bauaufsicht ein entsprechendes Hinweisblatt angefordert werden, aus dem sich auch die notwendigen Unterlagen und Angaben ergeben. Je nach Art und Größe der Veranstaltung und des Veranstaltungsortes variiert der Umfang der Unterlagen.

Der Antragsteller muss zwar keine Qualifikation nachweisen. Aufgrund der Komplexität der Thematik wird jedoch ein baurechtlicher Fachmann empfohlen, um eine zügige Bearbeitung mit wenigen Rückfragen zu gewährleisten.

Der Antrag sollte mindestens 4-5, besser 6-8 Wochen vor der Veranstaltung vorliegen, um eine rechtzeitige Bearbeitung sicherzustellen, da vereinzelt größere Prüfungen, Ortsbesichtigungen oder auch Beteiligungen von Fachbehörden notwendig sind.



B.

Die o.a. Grenzen werden nicht überschritten.

In diesen Fällen wird im Regelfall eine temporäre Nutzungsänderung nach Bauordnungsrecht zu genehmigen sein.

Es empfiehlt sich, in jedem Fall bei der Bauaufsicht rechtzeitig die Rechtslage abzufragen, denn auch in diesen Fällen ist eine förmliche Genehmigung notwendig.

Der Antrag ist grundsätzlich unter Beteiligung eines qualifizierten Entwurfsverfassers zu stellen, wenn nicht von der Bauaufsicht **vorab** auf die Qualifikation verzichtet wird. Hinsichtlich der Zeitvorgabe gilt das Gleiche wie unter A.

Nach Durchführung der Veranstaltung ist die übliche Nutzung wieder zulässig.

Beachte: Beide Verfahren lösen eine Kostenpflicht aus.

In beiden Fällen bedeutet eine Durchführung der Veranstaltung ohne entsprechenden Bescheid eine **rechtswidrige** Nutzung.

Die Bauaufsicht ist verpflichtet, bei Kenntnisnahme die Veranstaltung ggf. zu untersagen. Das gilt auch, wenn die Bescheide nicht erteilt werden können, weil der Antrag nicht rechtzeitig gestellt worden ist.

Außerdem liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden kann.

Darüber hinaus wird auf zivilrechtliche Folgeprobleme wie Schadenersatzforderungen und strafrechtliche Konsequenzen bis hin zu Freiheitsstrafen verwiesen, die im Fall von Schadenseintritten auf die Veranstalter zukommen werden.

#### Zusatz:

Auch Veranstaltungen im Freien mit mehr als 1.000 Personen können genehmigungspflichtig sein. Hier wird ebenfalls rechtzeitig eine Rückfrage bei der Bauaufsicht empfohlen.

Bauaufsicht  
Stadt Neustadt a. Rbge.

