



I. **Herrn Stadtrat Hans Hammer**
Rathaus

01.06.2021

Lockerung bei der Nutzung von leerstehenden Ladenflächen
Antrag Nr. 20-26 / A 00874 von Herrn StR Hans Hammer
vom 14.12.2020, eingegangen am 14.12.2020

Sehr geehrter Herr Kollege Hammer,

Sie beantragen, dass die Stadtverwaltung prüft und Hinweise gibt, ob und unter welchen Voraussetzungen die gesetzlichen Regelungen zur Umnutzung von Ladenflächen schnell und zielgerichtet angewendet werden können. Insbesondere leerstehende Ladenflächen könnten für die Nutzung durch die Gastronomie, das Handwerk, leichtes produzierendes Gewerbe oder als Büroflächen freigegeben werden.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu Ihrem Antrag vom 14.12.2020 Folgendes mit:

Nutzungsänderungen bedürfen gemäß Art. 55 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO nichts anderes bestimmt ist. Bei den im Antrag aufgeführten Nutzungsänderungen wie Laden zu Gastronomie, zu Handwerk, zu leicht produzierendem Gewerbe oder zu Büro handelt es sich jeweils um genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen. Der Prüfumfang eines Genehmigungsverfahrens richtet sich danach, ob die Nutzungsänderung im vereinfachten Verfahren oder im Sonderbauverfahren geprüft werden muss. Neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit und beispielsweise dem Stellplatznachweis sind je nach Gebäudeklasse die Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz Kriterien bei der Prüfung des Bauantrages bzw. für die weitere Bauüberwachung. Bauordnungsrecht ist vor allem Sicherheitsrecht und der Baugenehmigungsbehörde sind gesetzliche Grenzen gesetzt, die zu beachten sind. Solange der Gesetzgeber die normierten Anforderungen für notwendig erachtet, sind Anträge in den dafür vorgesehenen Verfahren mit einer inhaltlichen Prüfung erforderlich. Auch bei größter Flexibilität können diese nicht zu schlichten Anzeigeverfahren umgewandelt werden. Die Änderung von Laden in Gastronomie löst z. B. ein Sonderbauverfahren aus, wenn die Zahl der Gastplätze mehr als 40 beträgt. Für Sonderbauten gelten dann höhere Anforderungen an den Brandschutz. Auch erhöhte Anforderungen an die Standsicherheit aufgrund nutzungsbedingter höherer Lastannahmen sind möglich.

Die Lokalbaukommission ermöglicht bestimmte coronabedingte, vorübergehende Zwischen-

nutzungen im Rahmen von § 47 Versammlungsstättenverordnung (VStättV). Derzeit sind verschiedene gewerbliche Nutzungen durch den Lockdown verboten oder können nur sehr eingeschränkt ausgeübt werden. Im Einzelfall können Zwischennutzungen für den begrenzten Zeitraum der coronabedingten Schließungen auch geduldet werden. Das kommt vor allem für solche Zwischennutzungen in Betracht, an die keine höheren Anforderungen gestellt werden, z. B. wenn die vorherige Nutzung bereits ein Sonderbau ist. Seitens des Betreibers muss dabei immer sichergestellt sein, dass der Brandschutz vor allem hinsichtlich der Rettungswege sowie die Standsicherheit gegeben sind. Weitere Nutzungen, wie die Einrichtung von Corona-Teststationen oder Impfzentren in genehmigten Läden oder Gaststätten, werden von uns gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 13c BayBO als verfahrensfrei eingestuft, da diese dem Katastrophenschutz dienen.

Für genehmigungspflichtige Nutzungsänderung sichern wir den Antragsteller*innen eine liberale Handhabung mit Augenmaß sowie eine schnellstmögliche Bearbeitung zu, bei der wir gemeinsam nach Lösungen suchen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ.Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin