

Darstellung möglicher Auswirkungen bei gewerblicher Vereinsgastronomie (Nutzungsänderung)

Gliederung

1. Anlass der Betrachtung	S. 2
2. Betrachtetes Fallbeispiel	S. 2
3. Produktspezifische Beurteilung	
3.1 Beurteilung der „Bauordnung“ (FB 5, Planen und Bauen)	S. 4
3.2 Beurteilung der „Stadtplanung“ (FB 5, Planen und Bauen)	S. 12
3.3 Beurteilung des „Grundstücksmanagements“ (FB 4, Finanzen, Wohn- und Grundstücks- management)	S. 13
3.4 Beurteilung der „Allgemeinen Sicherheit und Ordnung, Gaststätten“ (FB 3, Recht und Ordnung)	S. 17
3.5 Beurteilung der „Sportförderung“ (FB 1, Bildung, Kultur und Sport)	S. 18
4. Checkliste, Kostenschätzung	S. 20
5. Allgemeine Hinweise	S. 20
6. Fazit	S. 20
Anhang	S. 22

1. Anlass der Betrachtung

Eine Vielzahl von Vereinen der Stadt möchte ihre Vereinsheime aus wirtschaftlichen Gründen zu gewerblichen Gaststätten umnutzen. Da vielen Antragstellern die daraus resultierenden Folgen nicht deutlich sind, folgt die Verwaltung der Bitte des Stadtentwicklungsausschusses mit der Aufarbeitung dieses Themas. Die Anforderungen und Konsequenzen aller relevanten Fachstellen sind im Folgenden zusammengestellt und übersichtlich aufgezeigt.

2. Betrachtetes Fallbeispiel

Anhand eines beispielhaften Falls soll im Folgenden das notwendige Genehmigungsverfahren transparent aufgezeigt und die resultierenden Auswirkungen einer Nutzungsänderung demonstriert werden. Um der Vielschichtigkeit der zu untersuchenden Fälle gerecht zu werden, wird diese Situation zudem fallbezogen verändert.

Kleingartenverein „Grüne Wiese e.V.“

Der Kleingartenverein „Grüne Wiese e.V.“ möchte sein Vereinsheim zukünftig als gewerbliche Gaststätte nutzen, um auf diese Weise zusätzliche Einnahmen zu erzielen. Bislang finden hier lediglich Vereinsveranstaltungen statt.

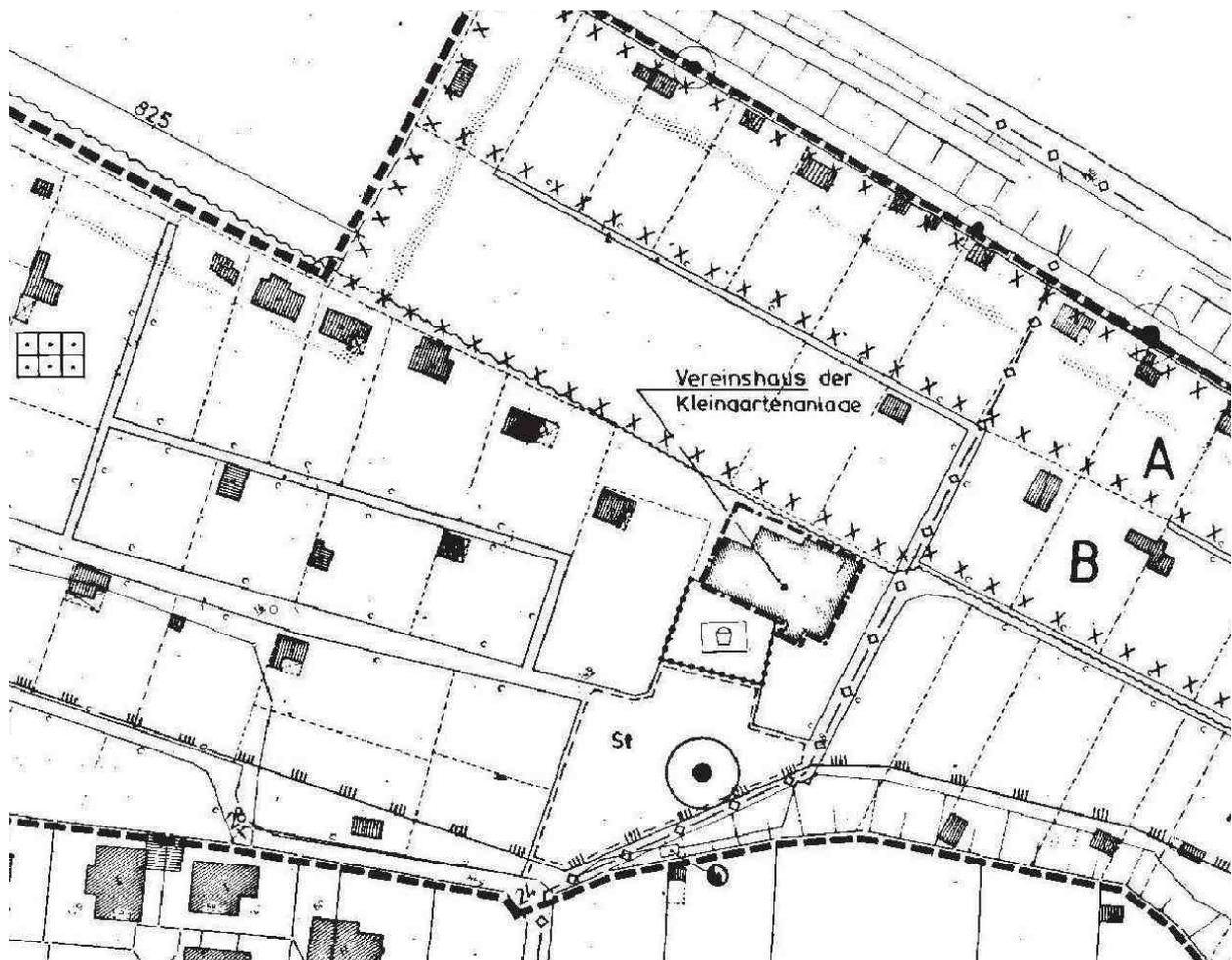


Abb. 1a: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Grenzen- und Begrenzungslinien

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze Landschaftsschutzgebiet
	Überschwemmungsgrenze
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Flächen

	Grünflächen privat
	Kinderspielfläche
	Dauerkleingärten
	Erhaltungsgebot für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
	Straßenverkehrflächen
	Stellplätze
	Erhaltungsgebot für Bäume
	Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)
	Baublock A
	Wasserlauf

II. PLANBESTIMMENDE MASSE

	Verlängerungen
	Maße
	Breiten
	Radien
	Parallel
	rechtwinklig

III. BESTANDSANGABEN

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	topogr. Umrißlinien
	Nutzungsgrenzen
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Hecken
	vorh. Hauptsammler 80/120 (Mischwassersystem)

Abb. 1b: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan

Die Kleingartenanlage befindet sich im Stadtgebiet und weist eine Geländegröße von ca. 8ha mit 150 Kleingartenparzellen auf. Sie befindet sich im Bereich eines geltenden Bebauungsplanes. Die überbaubare Grundstücksfläche des Heimes liegt innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten.

Der Begriff des Dauerkleingartens ist im Bundeskleingartengesetz (BKleingG) geregelt.

§ 1 Begriffsbestimmungen (BKleingG)

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

[...]

Eigentümerin der Fläche mit dem Vereinsheim ist die Stadt.

Das Heim befindet sich im südlichen Teil der Anlage und grenzt mit seiner Erschließung und Stellplatzanlage direkt an ein „Allgemeines Wohngebiet“ an. Die Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen ist den beigelegten Zeichnungen (s. Anhang) zu entnehmen.

Um auch die Situation der Sportvereine zu beleuchten, wird in einem nächsten Schritt davon ausgegangen, dass es sich bei dem betrachteten Verein um einen Sportverein handelt, welchem im Jahr 1997 ein 50-prozentiger Zuschuss für die Errichtung des Vereinsheimes gewährt wurde.

Da es sich bei der Nutzungsänderung um ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben (gem. §63 BauO NRW, s.u.) handelt, muss der Verein zur Umsetzung einen entsprechenden An-

trag (Umwandlung in einen Gastronomiebetrieb) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde stellen. Ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann, muss im Rahmen der Prüfung mit Beteiligung weiterer Stellen auf Grundlage der entsprechenden Regelwerke entschieden werden.

3. Produktspezifische Beurteilung

Die betroffenen Fach-/Produktbereiche werden den Änderungsantrag nun aus der eigenen Sicht betrachten, prüfen und ihre Forderungen und Resultate vorbringen:

3.1 Beurteilung der „Bauordnung“ (FB 5, Planen und Bauen)

Von Seiten der Bauordnung ist der Änderungsantrag entsprechend der aufgeführten Regelwerke zu prüfen.

3.1.1 Prüfungsgrundlage

Landesbauordnung (BauO NRW)

Gemäß § 68 (1) Punkt 11 BauO NRW ist das Vereinsheim als „**großer Sonderbau**“ einzustufen. Diese Einordnung schließt ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren aus.

§ 68 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (BauO NRW)

(1) Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 durchgeführt, soweit sie nicht nach den §§ 65 bis 67 genehmigungsfrei sind. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies gemäß § 67 Abs. 1 Satz 3 beantragt. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt nicht für die Errichtung und Änderung von

[....]

- 11.** Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen oder Beherbergungsbetrieben mit mehr als 30 Betten und Vergnügungstätten,

[...]

Die Situation verlangt eine **vollumfängliche Prüfung im normalen Genehmigungsverfahren** gemäß § 63 BauO NRW „Genehmigungsbedürftige Vorhaben“ in Verbindung mit § 54 BauO NRW „Sonderbauten“ und der Gaststättenbauverordnung (GastBauVO) vom 9. Dezember 1983. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt, ohne Ausnahme einzelner Bereiche (Bauordnungs- und Planungsrecht).

§ 63 Genehmigungsbedürftige Vorhaben (BauO NRW)

(1) Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 bedürfen der Bau-

genehmigung, soweit in den §§ 65 bis 67, 79 und 80 nichts anderes bestimmt ist. Soweit für das bauliche Vorhaben nach § 1 i.V.m. Anlage 1 Nrn. 20, 21, 27, 28 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen (UVPNG NW) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, müssen die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Vorprüfung des Einzelfalles den Anforderungen des UVPNG NW entsprechen.

[...]

§ 54 Sonderbauten (BauO NRW)

(1) Für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden [...]

(2) Anforderungen und Erleichterungen können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der auf Baugrundstücken freizuhaltenen Flächen, [...]

5. Brandschutzeinrichtungen und Brandschutzvorkehrungen, [...]

13. die Stellplätze und Garagen sowie die Abstellplätze für Fahrräder, [...]

23. den Betrieb und die Benutzung.

(3) Die Vorschriften der Absätze 1 und 2 gelten insbesondere für die in § 68 Abs. 1 Satz 3 aufgeführten Vorhaben.

Gaststättenbauverordnung (GastBauVO)

Da die GastBauVO am 11.10.2002 ohne Aufstellung eines alternativen Rechtsmittels aufgehoben wurde, dient sie der Bauaufsicht stets als Grundlage für die Beurteilung von Gaststätten. Es ist eine „bewährte“ Vorschrift, welche insbesondere aus brandschutztechnischer Sicht eine sichere Beurteilungsgrundlage darstellt.

§ 1 Geltungsbereich (GastBauVO)

(1) Die Vorschriften dieser Verordnung gelten für den Bau und Betrieb

1. von Schank- und Speisewirtschaften in Gebäuden sowie mit Gastplätzen im Freien und [...]

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (SBauVO)

Zu prüfen ist in diesem Fall die Anzahl der möglichen BesucherInnen. Bei einer Gastzahl über 200 Personen ist die Sonderbauverordnung (SBau-VO) Teil 1 in Verbindung mit der BauO NRW für die Beurteilung anzuwenden bzw. maßgebend.

§ 1 Anwendungsbereich für Versammlungsstätten (SBauVO)

(1) Die Vorschriften des Teils 1 gelten für den Bau und Betrieb von

1. Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen. Sie gelten auch für Versammlungsstätten mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben;
[...]

(2) Die Anzahl der Besucher ist wie folgt zu bemessen:

1. für Sitzplätze an Tischen: Ein Besucher je m² Grundfläche des Versammlungsraumes,
[...]

Ermittlung der möglichen Personenanzahl

-	Fläche Clubraum 1	8,74 m x 9,44 m	=	82,51 m ²
	Fläche Clubraum 2	8,74 m x 12,70 m	=	111,0 m ²
	Gesamtfläche		=	193,5 m²
-	193,5 m ² / 1 Gast pro m ²		=	194 Personen
			<	200 Personen, d.h. keine Versammlungsstätte

Da wir hier von einer Personenanzahl von unter 200 ausgehen können, handelt es sich nicht um eine Versammlungsstätte im rechtlichen Sinne. Die SBauVO ist somit nicht anzuwenden.

3.1.2 Einzureichende Bauvorlagen gem. Verordnung über bautechnische Prüfungen

Zur bautechnischen Prüfung des Antrags sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Lageplan/amtlicher Lageplan (3-fach)
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (3-fach)
- Bauzeichnungen (3-fach)
- Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (3-fach)
- Nachweis der Standsicherheit geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n (§ 72 Abs. 6 BauO NRW) (2-fach)
- Nachweis des Schallschutzes aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n (§ 72 Abs. 6 BauO NRW) (2-fach)
- Nachweis des Wärmeschutzes aufgestellt oder geprüft durch eine/n staatlich anerkannte/n Sachverständige/n (§ 72 Abs. 6 BauO NRW) (2-fach)
- Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO i.V.m. § 58 Abs. 3 BauO NRW) (3-fach)
- Betriebsbeschreibung für gewerbliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (3-fach)
- Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (2-fach)

§58 Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser (BauO NRW)

[...]

(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen gemäß § 54 Abs. 2 Nr. 19 und § 69 Abs. 1 Satz 2 sollen von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden.

[...]

§72 Behandlung des Bauantrags (BauO NRW)

[...]

(6) Legt die Bauherrin oder der Bauherr Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen im Sinne des § 85 Abs. 2 Nr. 4 vor, so wird vermutet, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. Im Hinblick auf die Standsicherheit und den Brandschutz einer baulichen Anlage sind Bescheinigungen über die Prüfung der entsprechenden Nachweise und Bauvorlagen erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage solcher Bescheinigungen verlangen. Die Bauaufsichtsbehörde ist zu einer Überprüfung des Inhalts der Bescheinigungen nicht verpflichtet. Mit der Vorlage der Bescheinigungen sind der Bauaufsichtsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind. Die Sätze 1 bis 5 gelten im Hinblick auf den Brandschutz einer baulichen Anlage nicht für Sonderbauten (§ 54).

§ 9 Brandschutzkonzept (BauPrüfVO)

(1) Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes bei Sonderbauten. Gemäß § 58 Abs. 3 BauO NRW soll das Brandschutzkonzept von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden. Die gemäß § 36 der Gewerbeordnung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz sind ihnen insoweit gleichgestellt.

(2) Das Brandschutzkonzept muss insbesondere folgende Angaben enthalten:

[...]

4. das System der äußeren und der inneren Abschottungen in Brandabschnitte bzw. Brandbekämpfungsabschnitte sowie das System der Rauchabschnitte mit Angaben über die Lage und Anordnung und zum Verschluss von Öffnungen in abschottenden Bauteilen,

5. Lage, Anordnung, Bemessung (ggf. durch rechnerischen Nachweis) und Kennzeichnung der Rettungswege auf dem Baugrundstück und in Gebäuden mit Angaben zur Sicherheitsbeleuchtung, zu automatischen Schiebetüren und zu elektrischen Verriegelungen von Türen,

[...]

10. die Alarmierungseinrichtungen und die Darstellung der elektro-akustischen Alarmierungsanlage (ELA-Anlage),

[...]

Außengastronomie

Sollte eine Außenbewirtung nach 22 Uhr stattfinden, wird für eine bauordnungsrechtliche Beurteilung ein Lärmgutachten für den Bereich der Außengastronomie gefordert.

Zusätzliche Bauvorlagen

Gem. GastBauVO §29 müssen neben den oben genannten Anforderungen der Bauvorlagenverordnung zusätzliche Angaben und Vorlagen eingereicht werden.

§ 29 Zusätzliche Bauvorlagen (GastBauVO)

(1) Die Bauvorlagen müssen zusätzlich zu den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung Angaben enthalten über

1. die Art des Betriebes und die Nutzung der Räume (§1)
2. die Zahl der Gastplätze in Schank- oder Speisewirtschaften (§20)
3. [...]
4. die erforderlichen Rettungswege und ihre Abmessungen mit rechnerischem Nachweis (§9)

(2) Der Lageplan muß die Anordnung und den Verlauf der Rettungswege auf dem Grundstück und die Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr enthalten.

[...]

(4) Über Anlagen für Beheizung, Rauchabführung und Lüftung, Feuermelde-, Feuerlösch- und Alarmanrichtungen sowie für elektrische Sicherheitseinrichtungen können besondere Bauvorlagen verlangt werden.

Die überschlägig kalkulierten Kosten für die Erstellung der Bauvorlagen (Architektenleistung) in Höhe von ca. 3.000 €, der Gutachten von Sachverständigen (Standicherheit, Wärme- und Brandschutz, Schallemission) in Höhe von ca. 11.000€ und der Baugenehmigung in Höhe von ca. 500€ ergeben somit eine **Gesamtsumme von ca. 14.500 €**.

3.1.3 Bauliche Anforderungen

Im Rahmen der Genehmigung wären folgende bauliche und technische Anforderungen zu überprüfen:

Beispielhafte Anforderungen gem. GastBauVO (unter anderem):

- Brandschutzkonzept gem. § 9 BauPrüfVO unter Berücksichtigung der GastBauVO

Brandschutzanforderungen betreffen z. B.:

- Breite und Länge der Rettungswege,
- (Nicht-)Brennbarkeit der eingebauten Materialien,
- Einbau von T30(-RS)-Türen,
- Anforderungen an Fluchttüren wie Aufschlagrichtung, Öffenbarkeit etc.
- Anzahl Feuerlöscher usw.

§6 Wände (GastBauVO)

(1) Wände müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

[...]

§7 Decken (GastBauVO)

(1) Decken müssen in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (A) bestehen. [...]

§8 Wand- und Deckenbekleidungen, Dämmstoffe (GastBauVO)

(1) Bekleidungen von Wänden in Gasträumen sind einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen (B1) herzustellen. [...]

§ 9 Rettungswege im Gebäude (GastBauVO)

(1) Gänge in Gasträumen, Ausgänge zu den Fluren, Flure, Treppen und andere Ausgänge (Rettungswege) müssen in solcher Anzahl und Breite vorhanden und so verteilt sein, daß Gäste und Betriebsangehörige auf kürzestem Wege leicht und gefahrlos ins Freie auf Verkehrsflächen gelangen können. [...]

§ 13 Türen (GastBauVO)

(1) Türen im Zuge von Rettungswegen müssen in Fluchrichtung aufschlagen. [...]

§ 19 Feuerlöschgeräte, Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarmanlagen (GastBauVO)

(1) In Schank- oder Speisewirtschaften sind geeignete Feuerlöscher in ausreichender Zahl gut sichtbar und leicht zugänglich anzubringen. [...]

[...]

- Anforderungen an haustechnische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Rauchabführung, Feuerstätten, elektrische Anlagen usw.

§14 Lüftung (GastBauVO)

(1) Gasträume und andere Aufenthaltsräume müssen Lüftungsanlagen haben, wenn eine ausreichende Erneuerung der Raumluft durch Fensterlüftung nicht möglich ist oder wegen des Lärmschutzes unerwünscht ist.

[...]

- Anforderungen an Gasträume

§20 Gasträume (GastBauVO)

[...]

(5) Die lichte Höhe von Gasträumen muß bei einer Grundfläche

[...]

3. von mehr als 100m² mindestens 3,0 m betragen.

[...]

- Anforderungen an Toilettenräume

§ 22 Toilettenräume (GastBauVO)

[...]

(2) In Schank- oder Speisewirtschaften sollen mindestens vorhanden sein:

Gastplätze	Toilettenbecken		Urinale	
	Herren	Damen	Becken Stck.	oder Rinne Lfdm.
bis 50	1	1	2	2
über 50 bis 200	2	2	3	3
über 200 bis 400	3	4	6	4
über 400	Festlegung im Einzelfall			

[...]

sowie mindestens 1 Behinderten-WC
weitere Anforderungen an Ausstattung der Toilettenräume wie Wasserspülungen, bauliche Abtrennungen, Wandbeschaffenheit usw.

- Anforderungen an Küchen und Vorratsräume

§ 23 Küchen und Vorratsräume (GastBauVO)

(1) Küchen müssen mindestens 8m² Grundfläche haben. [...]

(2) [...]

(3) Fußböden müssen gleitsicher, wasserundurchlässig, fugendicht und leicht zu reinigen sein. Die Wände müssen bis zu einer Höhe von 2,0 m einen glatten, waschfesten und hellen Belag oder einen entsprechenden Anstrich haben. [...]

Zudem ist eine Anordnung der wiederkehrenden Prüfung bestimmter Anlagen und Einrichtungen (Bsp. Feuerlöschgeräte, Lüftungsanlagen, elektrische Anlagen usw.) in festgelegten Zeitabständen möglich.

§ 30 Prüfungen

(1) Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Betreiberin oder der Betreiber haben die technischen Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Verordnung Anforderungen gestellt werden, entsprechend der Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen von Sonderbauten durch staatlich anerkannte Sachverständige und durch Sachkundige - Technische Prüfverordnung - (TPrüfVO) vom 5. Dezember 1995 (GV. NW. S. 1236) prüfen zu lassen.

[...]

- Amt für Arbeitsschutz (wenn Arbeitnehmer beschäftigt werden)
- Amt für Lebensmittelüberwachung (u. a. für Überwachung der Hygiene)

Hinweis:

Es handelt sich hier **nicht** um eine abschließende Stellungnahme in bauordnungsrechtlicher Hinsicht!

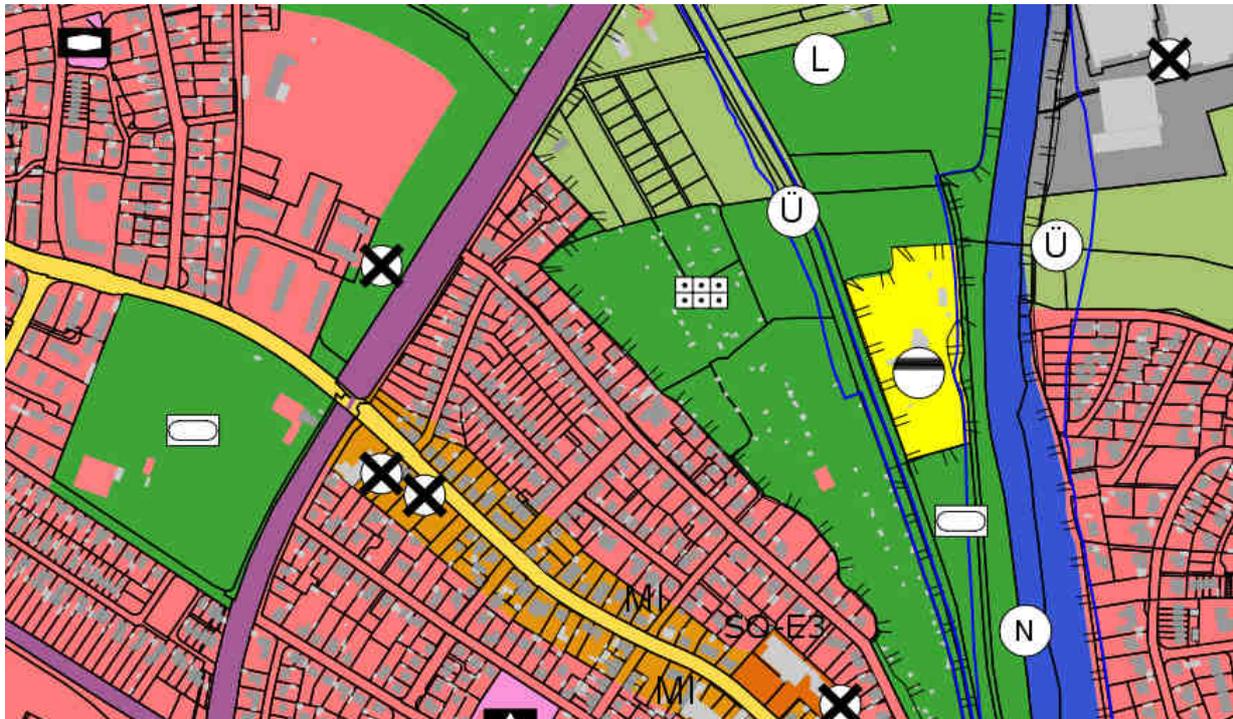
Das Baurecht ist anlagenbezogen. Es ist daher grundsätzlich nicht möglich ein verallgemeinertes Verfahren für die baurechtliche Beurteilung zu entwickeln.

3.2 Beurteilung der „Stadtplanung“ (FB 5, Planen und Bauen)

3.2.1 Beispielfall und Planungsrecht

Die hier exemplarisch betrachtete Kleingartenanlage „Grüne Wiese e.V.“ befindet sich im Stadtgebiet, hat eine Geländegröße von ca. 8 ha und beherbergt etwas mehr als 150 Kleingartenparzellen.

Die Kleingartenanlage ist im Regionalplan der Bezirksregierung Münster als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Folglich ist das Areal im vom Kreis Steinfurt beschlossenen Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die „Grüne Wiese“ als Grünfläche mit der Spezifizierung Dauerkleingarten dargestellt. Entsprechendes gilt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festsetzt. Im Zentrum der Kleingartenanlage ist ein Vereinshaus mit vorgelagertem Kinderspielplatz und einer Pkw-Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert. Derzeit sind 26 Stellplätze angelegt, die über das angrenzende Wohngebiet angefahren werden.

Aufgrund der oben beschriebenen, eindeutig definierten Zweckbindung des Vereinshauses an die Hauptnutzung Grünfläche bzw. Dauerkleingarten ist eine gastronomische Nutzung, die über die vereinstypische, kleingartenbezogene Bewirtung hinausgeht, nicht zulässig.

3.2.2 Änderungsverfahren und -kosten

Im Falle einer „Öffnung“ der bauplanungsrechtlich fixierten und per Satzung beschlossenen Zweckbindung müssen der Bebauungsplan und auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Bei Änderung oder Ergänzung von Nutzungsarten sind gemäß § 13 Baugesetzbuch die Grundzüge der bestehenden Planung berührt und damit ein vereinfachtes Verfahren ausgeschlossen.

Da es sich hier um eine Nutzungsänderung von einem Vereinshaus/-heim (mit vereinsinternen Veranstaltungen und Feierlichkeiten) zu einem Wirtshaus, d.h. einer öffentlichen, kommerziellen, gewerblichen Gastronomie handeln würde, muss ein Sondergebiet festgesetzt bzw. eine Sonderbaufläche dargestellt werden. Für die beiden Planwerke Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wären insgesamt Planungs- bzw. Verwaltungs- und Bekanntmachungskosten in Höhe von etwa 6.400 € zu veranschlagen. Verfahrenszeiten von etwa einem Jahr sind einzuplanen.

Zudem sind im Rahmen der Umweltprüfung jeweils Umweltberichte zu erstellen, die etwa mit 2.000 € honoriert werden müssten.

Aufgrund des erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs mitten durch das angrenzende Wohnquartier ist mit starken Beeinträchtigungen zu rechnen, insbesondere in den Abend- bzw. Nachtstunden. Es sind Fachgutachten einzuholen, die die verkehrlichen Auswirkungen (Verkehrsmengen, -ströme, -ablauf; Prognose mit Varianten; Verkehrssicherheit) sowie die schalltechnischen Erforderlichkeiten (Verkehrs- und Gewerbelärmsituation; Ermittlung, Beurteilung, Maßnahmen) untersuchen. Dabei sind „worst-case“-Szenarien anzunehmen, die eine Vollauslastung mit Außengastronomie (Biergarten, Raucherzone, Taxiverkehr, Türeenschlagen o.ä.) unterstellen. Die beiden Sachverständigengutachten würden Kosten von etwa 6.000 € verursachen.

Letztlich steht die Änderung der Bauleitpläne (in Sondergebiet, -baufläche) insbesondere unter dem Vorbehalt der Zustimmung der eher dämpfend einwirkenden Regionalplanungsbehörde in Münster und eher kritisch urteilenden Unteren Landschaftsbehörde in Steinfurt/Tecklenburg.

3.3 Beurteilung des „Grundstücksmanagements“ (FB 4, Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement)

Die Pacht für Kleingarten- und Sportflächen beträgt aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit 0,01 €/qm/Jahr. Der Fortbestand dieser geringen Pacht für Vereine würde nach der Nutzungsänderung zu einer Ungleichbehandlung gegenüber anderen Gaststätten und zu einer „Subventionierung“ der Vereinsgastronomie führen. Daher ist hier eine Korrektur erforderlich. Im Folgenden soll nun die Ermittlung des Nutzungsgeldes transparent und nachvollziehbar dargestellt werden.

3.3.1 Ermittlung der für die Berechnung des Nutzungsentgeltes zugrunde gelegten Flächen

Der FB 4.1 übernimmt die vom Ordnungsamt für das Ausstellen der Gaststättenkonzession ermittelten Flächen (Gebäude und ggfls. Außengastronomie). Diese sind dann Grundlage für die Berechnung des Nutzungsentgeltes für die „Sondernutzung“.

3.3.2 Festlegung des Nutzungsentgeltes

Als Grundlage für die Berechnung des Nutzungsentgeltes wird die Sondernutzungssatzung der Stadt vorgeschlagen, da diese auch bereits heute als Berechnungsgrundlage für von der Stadt verpachtete Außengastronomieflächen dient. Weitere Kosten sind dann nicht mehr auf den Nutzer umzulegen, da bei der Sondernutzung unterstellt wird, dass die Stadt eine erschlossene und in der Regel auch gepflasterte Fläche zur Verfügung stellt.

Das Nutzungsentgelt soll neben der bisher für die Fläche vereinbarte Pacht in Höhe von 0,01 €/qm/Jahr gefordert werden, da die Fläche, die gastronomisch genutzt wird nicht aus der Pachtfläche herausgenommen wird.

3.3.2.1 Festlegung des Nutzungsentgeltes bei ganzjährig geführten Gaststätten

Auf eine Berechnung des Nutzungsentgeltes anhand der genehmigten Öffnungszeiten sollte verzichtet werden, da dies zu einem nicht zu vertretbaren Verwaltungsaufwand führen würde. Hier könnte als Berechnungsgrundlage ein Betrag in Höhe von 50 % der bei einer Sondernutzung vorgesehenen Gebühr (50 % von 2,50 €/qm/mtl.) zugrunde gelegt werden, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung.

Mit der 50 % Regelung wäre dem Umstand Rechnung getragen, dass Vereinsgaststätten in aller Regel geringere Öffnungszeiten und Besucherzahlen haben, als andere gewerbliche Gaststätten.

Zusätzlich sollte bei der Ermittlung der Pacht für die Außengastronomie berücksichtigt werden, dass die Fläche in der Regel nur in der Zeit von Mai bis September genutzt werden kann. Die Außengastronomie wird daher bei der Berechnung des Nutzungsentgeltes nur für 5 Monate berücksichtigt.

3.3.2.2 Festlegung des Nutzungsentgeltes je Tag bei einer gewerblichen Nutzung durch Einzelkonzessionen oder bei einer Raumvermietung

Bei Abrechnungen über einzelne Nutzungstage/Konzessionen sollte der Satz wegen der tatsächlichen Inanspruchnahme auf 100 % der Sondernutzungsgebühr erhöht werden. Die Erhöhung von 50 % auf 100 % ist berechtigt, da bei der pauschalen Lösung (3.3.2.1) auch die geschlossenen Tage berücksichtigt werden. Bei der tageweisen Abrechnung gibt es keinen „Leerstand“.

3.3.3 Selbstbewirtschaftete Vereinsgastronomie am Beispiel KV „Grüne Wiese“

Für dieses Beispiel wird davon ausgegangen, dass der Verein die Gaststätte selbst führt und nicht nur die Räume vermietet oder verpachtet.

a) Grundfläche des Vereinsgebäudes	ca. 350 qm
b) Fläche, die für eine Außengastronomie zur Verfügung steht	<u>ca. 160 qm</u>
Konzessioniert werden könnte eine Fläche von	ca. 510 qm



3.3.3.1 Berechnungsbeispiel „Ganzjährig bewirtschaftete Gaststätte“

Berechnungsgrundlage = 50 % der Sondernutzungsgebühr in Höhe von 2,50 €/qm/mtl, die für Flächen außerhalb der Fußgängerzone genommen wird (3.3.2.1)

50 % von 2,50 €/qm/mtl = 1,25 €/qm/mtl.

Vereinsheim: 350 qm X 1,25 €/qm/mtl. X 12 Monate = 5.250 €

Außengastronomie: 160 qm X 1,25 €/qm/mtl. X 5 Monate = 1.000 €

Insgesamt **= 6.250 € pro Jahr**

Für die Nutzung als Gaststätte könnte beim KV „Grüne Wiese“ neben der „normalen“ Flächenpacht in Höhe von z.Zt. 0,01 €/qm/Jahr ein Nutzungsentgelt für den gewerblichen Anteil der Gastronomie in Höhe von **6.250 €** pro Jahr gefordert werden.

Zum bestehenden Pachtvertrag könnte ein Zusatzvertrag geschlossen werden, der die erforderlichen Regelungen einer gewerblichen Nutzung, enthält. Ein Vertragsmuster ist als Anlage beigefügt.

3.3.3.2 Berechnungsbeispiel „Tageweise geführte Gaststätte“

Berechnungsgrundlage = 100 % der Sondernutzungsgebühr in Höhe von 2,50 €/qm/mtl, die für Flächen außerhalb der Fußgängerzone genommen wird (3.3.2.2)

2,50 €/qm/mtl. : 30 Tage = 0,083 €/qm/Tag

Davon **100 % = 0,083 €/qm/Tag**

Vereinsheim = 350 qm, Nutzung an 50 Tagen im Jahr
 350 qm x 50 Tage x 0,083 €/qm/Tag = **1452,50 €**

Außergastronomie = 160 qm, Nutzung an 20 Tagen im Jahr
 160 qm x 20 Tage x 0,083 €/qm/Tag = **265,60 €**

Insgesamt **1.718,10 €**

Dieser Betrag würde zu der „normalen“ Pacht von 0,01 €/qm/Jahr erhoben.

3.3.4 Nutzungs- und Berechnungsmodelle für gewerblich genutzte Vereinsheime

Bei der gewerblichen Gastronomie gibt es verschiedene Nutzungsmodelle, die an dieser Stelle kurz zusammen mit den erforderlichen Genehmigungen, Verträgen und Nutzungsentgelten aufgestellt sind.

1. Ganzjährige Bewirtschaftung der Gaststätte durch den Verein (s. Beispiel 3.3.3.1)

- Gaststättenkonzession für Verein
- Berechnungsgrundlage 50 % der Sondernutzungsgebühr pro Jahr
- Vertrag mit Nutzungsentgelt (siehe Anlage 1)

2. Tageweise Bewirtschaftung der Gaststätte durch den Verein (s. Beispiel 3.3.3.2)

- Einzelkonzession für Verein
- Berechnungsgrundlage 100 % der Sondernutzungsgebühr pro Tag
- Einzelgenehmigungen mit Nutzungsentgelt je Veranstaltungstag
- aufwendige Abrechnung

3. ganzjährige Verpachtung oder Vermietung des Vereinsheimes an einen konzessionierten Wirt

- Gaststättenkonzession für Wirt
- Berechnungsgrundlage 50 % der Sondernutzungsgebühr pro Jahr
- Vertrag wie bei selbstbewirtschafteter Gaststätte. Der Vertrag muss, jedoch zusätzlich noch Regelungen zum Unterpachtverhältnis enthalten (Laufzeit, Haftung, Vertragsunterbrechungen durch z.B. Pächterwechsel usw.)

4. Raumvermietung durch den Verein mit Abnahmeverpflichtung von Getränken (entweder Bereitstellung durch Verein oder durch einen vom Verein vorgegebenen Lieferanten)

- Einzelkonzession für Verein
- Berechnungsgrundlage 100 % der Sondernutzungsgebühr für die einzelnen Nutzungstage
- Einzelgenehmigungen mit Nutzungsentgelt je Veranstaltungstag
- aufwendige Abrechnung

5. Raumvermietung durch den Verein ohne Abnahmeverpflichtung für private Feiern

- bei „öffentlichen“ Feiern mit, sonst ohne Genehmigung des Ordnungsamtes
- Berechnungsgrundlage 100 % der Sondernutzungsgebühr für die einzelnen Nutzungstage
- Einzelgenehmigungen mit Nutzungsentgelt je Veranstaltungstag
- aufwendige Abrechnung; schwer zu kontrollieren, für wie viel Tagen gezahlt werden muss.

6. Pauschalierte Abrechnung bei einer Nutzung nur an einzelnen Bewirtschaftungstagen (Modell b) bzw. Raumvermietung durch den Verein (Modell d u e)

- Berechnungsgrundlage 100 % der Sondernutzungsgebühr **pauschaliert**
- für Gebäude = 50 Tage im Jahr
- für Außenfläche = 20 Tage im Jahr
- Vorteil: keine Einzelabrechnung erforderlich
- Berechnung siehe auch Beispiel 3.3.3.2

3.4 Beurteilung der „Allgemeine Sicherheit und Ordnung, Gaststätten“ (FB 3, Recht und Ordnung)

Auch das Ordnungsamt wird im Rahmen des Nutzungsänderungsantrags am Prüfverfahren beteiligt. Die hier aufgeführten erforderlichen Genehmigungen und Auflagen sind von dem Verein bzw. dem Betreiber zu erbringen und zu beachten.

3.4.1 Zulässige Nutzungen in der Vereinsgaststätte

Zum derzeitigen Stand ist die Nutzung der Vereinsgaststätte lediglich für Zwecke des Vereins **zulässig**, z.B.:

- Jahreshauptversammlung
- Erntedankfest
- Vereinsjubiläum
- Sonstige **Vereinsaktivitäten**.

Unzulässig ist die Nutzung für andere Zwecke, z.B.:

- Private Geburtstagsfeiern
- Hochzeiten

(auch nicht für Vereinsmitglieder).

3.4.2 Vorlage notwendiger Genehmigungen bei Nutzungsänderung

Im Zuge der Nutzungsänderung zu einer gewerblichen Gastronomie sind die erforderlichen Genehmigungen vorzulegen:

- Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz (GastG). Die Erlaubnis ist Personen- und Raumgebunden. Bei Änderung der Räumlichkeiten oder des Gewerbetreibenden ist eine neue gebührenpflichtige Erlaubnis erforderlich.

§ 1 Gaststättengewerbe (GastG)

(1) Ein Gaststättengewerbe im Sinne dieses Gesetzes betreibt, wer im stehenden Gewerbe

1. Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Schankwirtschaft) oder [...]

[...]

§ 3 Inhalt der Erlaubnis (GastG)

(1) Die Erlaubnis ist für eine bestimmte Betriebsart und für bestimmte Räume zu erteilen. Die Betriebsart ist in der Erlaubnisurkunde zu bezeichnen; sie bestimmt sich nach der Art und Weise der Betriebsgestaltung, insbesondere nach den Betriebszeiten und der Art der Getränke, der zubereiteten Speisen, der Beherbergung oder der Darbietungen.

[...]

- Es wird eine Zuverlässigkeitsprüfung vorgenommen. Bei juristischen Personen bezieht sich diese auch auf die Vertretungsberechtigten (z.B. Vereinsvorsitzender und Stellvertreter).
- Außerdem ist eine Gewerbeanzeige vorzunehmen.

Desweiteren sind die Bestimmungen des Jugendschutzgesetzes (JuSchG) zu beachten.

§ 4 Gaststätten (JuSchG)

(1) Der Aufenthalt in Gaststätten darf Kindern und Jugendlichen unter 16 Jahren nur gestattet werden, wenn eine personensorgeberechtigte oder erziehungsbeauftragte Person sie begleitet oder wenn sie in der Zeit zwischen 5 Uhr und 23 Uhr eine Mahlzeit oder ein Getränk einnehmen. Jugendlichen ab 16 Jahren darf der Aufenthalt in Gaststätten ohne Begleitung einer personensorgeberechtigten oder erziehungsbeauftragten Person in der Zeit von 24 Uhr und 5 Uhr morgens nicht gestattet werden.

[...]

Bei der Beteiligung durch die Bauordnung würden Auflagen hinsichtlich der barrierefreien Nutzung (auch der Toiletten) und des Immissionsschutzes (Werte nach TA Lärm) verlangt (s. 3.1.2). Bezogen auf die Kleingartenanlage „Grüne Wiese“ liegen aus der Vergangenheit bereits Lärmbeschwerden vor, so dass dieser Aspekt besonders beleuchtet werden müsste (evtl. Schallschutzgutachten erforderlich)

3.4.3 Entstehende Kosten bei Nutzungsänderung

Je nach Verwaltungsaufwand wird für die Erlaubnis eine Gebühr zwischen 400 und 1200 Euro erhoben. Für die Gewerbeanzeige fällt eine Gebühr in Höhe von 20 Euro an.

3.5 Sportförderung (FB 1, Bildung, Kultur und Sport)

Handelt es sich bei dem Antragssteller um einen Sportverein, welcher zur Errichtung des Vereinsheimes Fördergelder beansprucht hat, sind auch die nachfolgend aufgeführten Rückzahlungen zu beachten.

3.5.1 Bewilligte Förderung

Dem Verein wurde im Jahr 1997 ein 50-prozentiger Zuschuss für die Errichtung eines Vereinsheimes mit Umkleidekabinen, sanitären Einrichtungen und Jugendräumen gewährt. Für die insgesamt 700 qm umfassende Fläche wurde ein Zuschuss in Höhe von 100.000 € vom Sportservice gewährt. Die Förderung wurde mit einer Zweckbindungsdauer von 25 Jahren, also bis zum 31.12.2022, bewilligt.

3.5.2 Finanzielle Auswirkung bei Nutzungsänderung

Mit Wirkung zum 01.01.2013 sollen nunmehr die Jugendräume inklusive Toilettenanlagen mit einer Grundfläche von etwa 350 qm einer anderen Nutzung als gastronomischer Betrieb zugeführt werden. Die Funktionen der übrigen Flächen werden gemäß ihrer Zweckbindung fortgeführt.

Hieraus ergeben sich folgende finanzielle Auswirkungen:

1. Ein Teil der **Investitionskostenzuschüsse** müsste vom Verein zurückgefordert werden. Die Fördersumme (100.000 €) ist auf die Zweckbindungsdauer (25 Jahre) aufzuteilen, so dass sich ein Zuschuss von 4.000 € je Jahr ergibt. Da die Zweckbindung bereits nach 15 anstatt wie vorgesehen nach 25 Jahren für die Hälfte der geförderten Fläche nicht mehr gewährleistet wird, ist eine **anteilige Fördersumme von 20.000 € (10 Jahre für die Zeit von 2013 bis 2022) zurückzufordern:**
25 Jahre Zweckbindung a´ 4.000 € ergeben 100.000 € Zuwendung für die Gesamtfläche von 700 qm. Da die Hälfte der Fläche anders genutzt wird, sind somit exakt die Hälfte der Restfördersumme (10 Jahre a´ 4.000 € = 40.000 €), mithin **20.000 €, vom Verein zu erstatten.**
2. Die in der Vergangenheit gewährte 25-prozentige **Betriebskostenförderung** (z.B. Gas, Wasser, Strom) kann mit Beginn des Jahres 2013 wegen des gewerblichen Betriebes in einem Umfang von voraussichtlich mehreren Hundert Euro von der Verwaltung nicht mehr gezahlt werden.
In diesem Zusammenhang wäre von den Vereinen eine aktuelle Bescheinigung über die Gemeinnützigkeit im Sinne der Abgabenordnung einzufordern, der Verein würde außerdem aufgefordert, Zwischenzähler zu installieren, um die Verbräuche des gewerblich geführten Teils separat zu erfassen.
3. Zukünftige Investitionskostenzuschüsse für Renovierung, Um- und Anbauten wären zu versagen, sofern sie in Verbindung zum Betrieb der Gastronomie stehen.

4. Checkliste, Kostenschätzung

Zusammenfassend werden dem Antragsteller folgende Aufgaben bzw. Kosten übertragen:

Aufgaben, zu erbringende Nachweise	Einmalige Kosten	Laufende Kosten
- Bauvorlagen / Architektenleistung (Lageplan, Bauzeichnungen, Bau- / Betriebsbeschreibung, Berechnung d. Maßes d. baul. Nutzung u. d. umbauten Raumes)	ca. 3.000 €	
- Nachweis der Standsicherheit	3.000-4.000 €	
- Nachweis des Wärmeschutzes	1.000-1.500 €	
- Schallemissionsgutachten	3.800-4.500 €	
- Brandschutzkonzept	ca. 1.500 €	
- Umbaumaßnahmen:	ca. 30.000 €	
- Ausbau der haustechnischen Anlagen inkl. regelm. Prüfung		
- Anpassung der Gasträume, Küche, Vorratsräume, Toiletten		
- Erstellung neuer Stellplätze		
- Baugenehmigung	ca. 500 €	
- Änderung Bebauungs-, Flächennutzungsplan	ca. 8.500 €	
- Fachgutachten	ca. 6.000 €	
- Pachterhöhung (Dauerkonzession)		6.250 €
- Erlaubnis n. d. Gaststättengesetz inkl. Zuverlässigkeitsprüfung	400-1.200 €	
- Gewerbeanzeige	20 €	
- Rückzahlung der anteiligen Fördersumme (Hinweis: Verlust der Betriebskostenförderung u. Investitionskostenzuschüsse)	ca. 20.000 €	
Gesamtkosten	ca. 80.000 €	6.250 €

(Die Kostenzusammenstellung leistet keine Gewähr auf Vollständigkeit.)

5. Allgemeine Hinweise

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nicht um eine abschließende Stellungnahme handelt. Diese Beurteilung betrachtet lediglich einen Einzelfall, ohne Gewähr auf Allgemeingültigkeit.

6. Fazit

Aus wirtschaftlichen Gründen stellen viele Vereine (insb. Kleingarten- und Sportvereine) in den letzten Jahren Anträge auf Genehmigung der gastronomischen Nutzung. Durch die Umnutzung ihrer Vereinsgaststätte sollen zusätzliche Einnahmen erzielt werden. Die rechtlichen und finanziellen Folgen, die dadurch entstehen werden häufig nicht bzw. zu wenig bedacht. Neben den bereits erwähnten Positionen wie z.B. Umbaumaßnahmen, Erhöhung der Pachtbeträge, Rückzahlung anteiliger Fördersummen etc. werden erhebliche steuerrechtliche Veränderungen (hier nicht dargestellt) zu beachten sein. Am Fallbeispiel Kleingartenverein „Grüne Wiese e.V.“ sollen die konkreten Auswirkungen der Umnutzung eines Vereins veranschaulicht werden. Da sich dies jedoch nicht verallgemeinern lässt, ist in jedem Fall eine Einzelfallbetrachtung notwendig. Diese Studie soll dazu beitragen, die

Thematik ein wenig zu beleuchten und den Vereinsvorständen bei der Entscheidung eine Hilfestellung zu geben.

Die heutige Situation zeigt eine Zunahme von illegalen Veranstaltungen in Vereinsheimen ohne Bezug zu der jeweiligen Vereinstätigkeit. Stadtentwicklungs- bzw. ordnungspolitisches Ziel war es bislang diese durch eine restriktive Handhabung (Kontrollen, erforderliche Sanktionen) einzudämmen, um Differenzen mit Nachbarn, konzessionierten Gastrosomen etc. zu vermeiden.

Grundsätzlich wird eine Nutzungsänderung gravierende städtebauliche Auswirkungen (Stellplätze, Emissionen, geordnete städtebauliche Entwicklung) mit sich bringen. Die resultierenden Konflikte werden schon jetzt durch die auftretende „Schwarzgastronomie“ deutlich. Entsprechend einer abgestimmten Entwicklung und Ordnung im gesamtstädtischen Interesse, hat sich die Verwaltung daher bislang gegen eine solche Entwicklung ausgesprochen und derartige Anfragen aus planungsrechtlichen Gründen bzw. grundsätzlichen Erwägungen abgelehnt.

Entscheidet man sich für eine Öffnung der planungsrechtlich fixierten Zweckbindung, ist nach Überprüfung der Standorte festzustellen, dass nur wenige Vereine aufgrund ihrer Lage (ausreichender Abstand zu angrenzenden Wohngebieten) diesen wirtschaftlichen Vorteil erzielen können. Die übrigen Vereine würden so benachteiligt und eine Gleichbehandlung wäre nicht sichergestellt. Die erwarteten Einnahmen der Vereinsvorstände durch eine gastronomische Nutzung sind zudem erfahrungsgemäß nur selten zu erzielen und können die aufgezeigten Kosten vermutlich nicht decken. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die anzupassenden Vereinssatzungen (gewerbliche Nutzung) mit den entsprechenden Bundesgesetzen (Bsp. Bundeskleingartengesetz) in Einklang zu bringen sind.

Es ist festzuhalten, dass die Zulassung einer gewerblichen Gastronomie in einem Vereinsheim einen Präzedenzfall darstellen würde, der eine Vielzahl ähnlicher Anträge zur Folge hätte. Eine Legalisierung der Vereinsgastronomie ist nur in wenigen Fällen möglich und würde ein umfangreiches Verwaltungsverfahren nach sich ziehen. In bislang ruhigen Stadtbereichen würden Konflikte erzeugt, die ein verstärktes ordnungsbehördliches Eingreifen erfordern.

Schließlich ist von einer Nutzungsänderung abzuraten.

Im Auftrag

gez. Brass

Vertragsmuster bei einer vom Verein selbst bewirtschafteten Gaststätte

Zusatzvertrag zum Pachtvertrag vom

Präambel

Mit § x des Pachtvertrages vom xx im folgenden Hauptpachtvertrag genannt, wurde jegliche gewerbliche Tätigkeit auf der Pachtfläche untersagt. Auf Antrag des Kleingartenvereins, der das Vereinsheim nunmehr als konzessionierte Gaststätte führen möchte, wird der folgende Zusatzvertrag geschlossen.

Die hier getroffenen Regelungen beziehen sich ausschließlich auf die Gestattung einer gewerblichen Tätigkeit in der Eigenschaft als Verpächterin. Die Laufzeit des Hauptvertrages, die Pachthöhe für die gesamte Pachtfläche, sowie alle weiteren Regelungen des Hauptpachtvertrages werden beibehalten.

Dies vorausgestellt wird das folgende vereinbart:

§ 1 Gestattung

Die Stadt als Verpächterin erlaubt die Nutzung des Vereinsheimes als gewerblich geführte Gaststätte. Diese Genehmigung ersetzt nicht die sonstigen ordnungsbehördlich geforderten Genehmigungen. Diese holt der Pächter auf eigenes Risiko und eigene Kosten ein. Die Stadt als Verpächterin gibt keine Gewähr, dass das Grundstück für den gedachten Zweck geeignet ist.

§ 2 Nutzungsentgelt

a) Gebäude:

Für die Nutzung der Gebäude als konzessionierte Vereinsgaststätte wird ein Nutzungsentgelt in Höhe von
 $1,25 \text{ €/qm/mtl.} \times 350 \text{ qm} \times 12 \text{ Monate} = 5250 \text{ €/Jahr}$
vereinbart.

b) Außengastronomie

Für die Nutzung der Außengastronomiefläche wird ein Nutzungsentgelt für die Monate Mai bis September in Höhe von
 $1,25 \text{ €/qm/mtl.} \times 160 \text{ qm} \times 5 \text{ Monate} = 1000 \text{ €/Jahr}$
vereinbart.

Bei Um- oder Ersatzbauten sowie Flächenänderungen wird das Nutzungsentgelt angepasst, wenn auch die konzessionierte Fläche sich verändert hat.

§ 3 Laufzeit

Diese Vereinbarung gilt unabhängig von der Laufzeit des Hauptpachtvertrages vom xx für die Zeit vom xxx bis zum xx. Nach Ablauf von x Jahren kann über eine Verlängerung des Vertrages um weitere 5 Jahre verhandelt werden.

Bei Beendigung des Hauptpachtvertrages endet die Laufzeit dieser Gestattung zeitgleich, unabhängig von der hier vereinbarten Laufzeit.

§ x ...