

Vorlage Nr. 074/13

**Darstellung möglicher Auswirkungen bei
gewerblicher Vereinsgastronomie
(Nutzungsänderung)**

Stadtentwicklungsausschuss 30. Januar 2013

Anlass der
Betrachtung

Betrachtetes
Fallbeispiel

Produktspezifische Beurteilung
des Produktbereichs

Checkliste
Kostenschätzung

Allgemeine
Hinweise

Fazit

Gliederung

- 1. Anlass der Betrachtung**
- 2. Betrachtetes Fallbeispiel**
- 3. Produktspezifische Beurteilung**
 - 3.1 Beurteilung der „Bauordnung“
 - 3.2 Beurteilung der „Stadtplanung“
 - 3.3 Beurteilung des „Grundstücksmanagements“
 - 3.4 Beurteilung der „Allgemeinen Sicherheit und Ordnung, Gaststätten“
 - 3.5 Beurteilung der „Sportförderung“
- 4. Checkliste, Kostenschätzung**
- 5. Allgemeine Hinweise**
- 6. Fazit**

1. Anlass der Betrachtung

Eine Vielzahl von Vereinen der Stadt möchte ihre Vereinsheime aus wirtschaftlichen Gründen zu gewerblichen Gaststätten umnutzen.

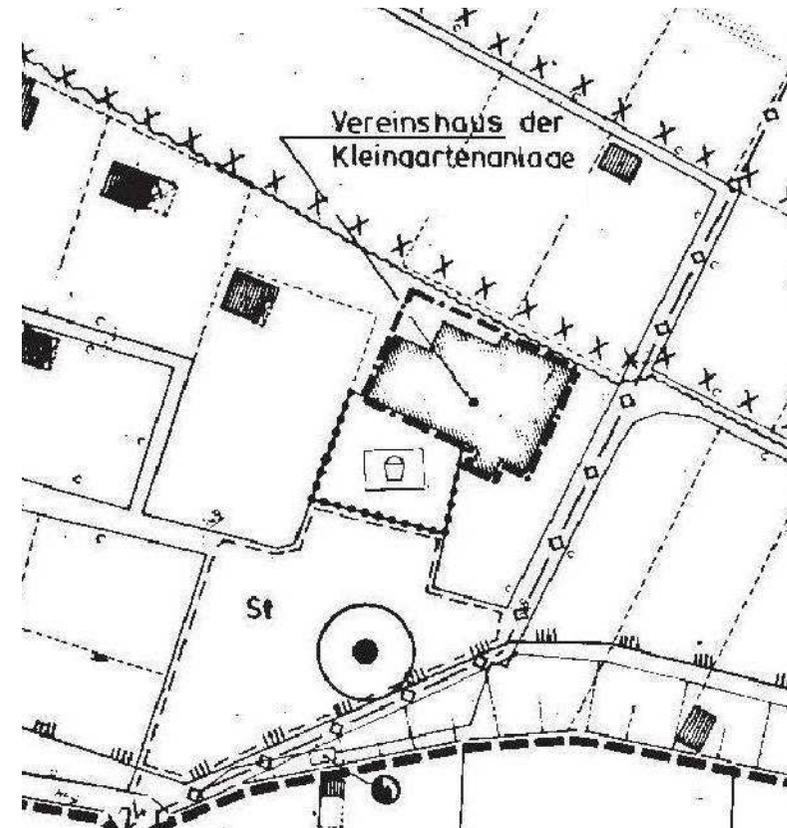
- ➔ Positionierung der Stadt zum zukünftigen Vorgehen
- ➔ Aufarbeitung des Themas als Hilfestellung für Vereine

2. Betrachtetes Fallbeispiel

Beispielhafte Situation, fallbezogen verändert:

Kleingartenverein „Grüne Wiese e.V.“

- Anlage im Stadtgebiet, Geländegröße ca. 8ha, 150 Kleingartenparzellen, Vereinsheim mit Kinderspielplatz, Stellplatzanlage
 - Rechtsverb. Bebauungsplan
 - Städtischer Grund
 - Zusätzl. Annahme: Sportverein
- Ziel: Vereinsheim als gewerbliche Gastronomiebetrieb nutzen



3. Produktspezifische Beurteilung

3.1 Beurteilung der „Bauordnung“

Die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben.

- ➔ Nutzungsänderungsantrag an untere Bauaufsichtsbehörde
- ➔ Vollumfängliche Prüfung des Nutzungsänderungsantrags im normalen Genehmigungsverfahren

(gem. BauO NRW § 63 „Genehmigungsbedürftige Vorhaben“ in Verbindung mit § 54 „Sonderbauten“ und der Gaststättenbauverordnung (GastBauVO))

Einzureichende Bauvorlagen gem. Verordnung über bautechnische Prüfungen

- amtlicher Lageplan
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
- Nachweis der Standsicherheit
- Nachweis des Schallschutzes
- Nachweis des Wärmeschutzes
- Brandschutzkonzept
- Betriebsbeschreibung für gewerbliche Betriebe auf amtlichem Vordruck
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
- Lärmgutachten (bei Außenbewirtung nach 22Uhr)

zusätzliche Bauvorlagen gem. GastBauVO

z. B.: Angaben über Art des Betriebes und Nutzung der Räume, Anzahl der Gastplätze, Bauvorlagen über Anlagen der Beheizung, Rauchabführung, Lüftung usw.

Bauliche u. Technische Anforderungen gem. GastBauVO

- Brandschutzkonzept
- Anforderungen an haustechnische Anlagen
- Anforderungen an Gasträume
- Anforderungen an Toilettenräume
- Anforderungen an Küchen und Vorratsräume, etc.
- Prüfungen in festgelegten Zeitabständen

Erforderliche Stellplatzanzahl

22 Stellplätze (gem. Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW
„Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“)

Anforderungen der Barrierefreiheit

Öffentlich zugängliche Bereiche barrierefrei ausbilden

(gem. BauO NRW § 55 „Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen“)

3.2 Beurteilung der „Stadtplanung“

Planungsrecht

- Regionalplan der BR Münster:
Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
 - Landschaftsplan des Kreis Steinfurt: Landschaftsschutzgebiet
 - Flächennutzungsplan der Stadt Rheine: Grünfläche mit der Spezifizierung Dauerkleingarten
 - rechtsverbindliche Bebauungsplan: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“, Vereinshaus mit vorgelagertem Kinderspielplatz und Pkw-Stellplatzanlage
- **eindeutig definierte Zweckbindung des Vereinshauses an Hauptnutzung Grünfläche bzw. Dauerkleingarten**
- **gastronomische Nutzung, die über die vereinstypische, kleingartenbezogene Bewirtung hinausgeht, ist unzulässig**

Änderungsverfahren

- Entscheid zur „Öffnung“ der bauplanungsrechtlich fixierten Zweckbindung möglich
→ Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplan
- Nutzungsänderung von Vereinsheim zu gewerblicher Gastronomie
→ Festsetzung eines Sondergebietes , -baufläche erforderlich
- Änderung/Ergänzung von Nutzungsarten berührt Grundzüge der bestehenden Planung
→ normales Genehmigungsverfahren inkl. Umweltbericht etc.

hier: erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehrs durch angrenzendes Wohnquartier → Fachgutachten zu verkehrlichen Auswirkungen, schalltechnischen Erforderlichkeiten, u. B. der Außengastronomie

- erforderliche Zustimmung von:
Regionalplanungsbehörde in Münster und
Untere Landschaftsbehörde in Steinfurt/Tecklenburg

3.3 Beurteilung des „Grundstücksmanagements“

Pacht für Kleingarten- und Sportflächen 0,01 €/qm/Jahr (Gemeinnützigkeit)

- Anpassung nach Nutzungsänderung
- Vorschlag zur Berechnung des Nutzungsentgeltes auf Grundlage der Sondernutzungssatzung der Stadt (2,50 €/qm/mtl.)

Nutzungs- und Berechnungsmodelle für gewerbl. genutzte Vereinsheime

- Ganzjährige Bewirtschaftung der Gaststätte durch den Verein
- Tageweise Bewirtschaftung der Gaststätte durch den Verein
- ganzjährige Verpachtung/Vermietung des Vereinsheimes an einen konzessionierten Wirt
- Raumvermietung durch den Verein mit Abnahmeverpflichtung von Getränken
- Raumvermietung durch den Verein ohne Abnahmeverpflichtung für private Feiern
- Pauschalierte Abrechnung bei einer Nutzung nur an einzelnen Bewirtschaftungstagen bzw. Raumvermietung durch den Verein

Festlegung des Nutzungsentgeltes bei

• ganzjährig geführten Gaststätten

Vgl. gewerbliche Gaststätten: geringere Öffnungszeiten
u. Besu

- Berechnungsgrundlage 50 % der Sondernutzungsgebühr
- 1,25 €/qm/mtl., Außengastronomie wird für 5 Monate berücksichtigt (Mai - September)

Beispiel KV „Grüne Wiese e.V.“:
Selbstbewirtschaftete Vereinsgastronomie

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

Festlegung des Nutzungsentgeltes bei

- **bei tageweise geführten Gaststätten**

Abrechnung über einzelne Nutzungstage/Konzessionen
(tatsächliche Inanspruchnahme)

- 100 % der Sondernutzungsgebühr
- 2,50 €/qm/mtl. → 0,083 €/qm/Tag

Beispiel KV „Grüne Wiese e.V.“:
Selbstbewirtschaftete Vereinsgastronomie

Vereinsheim:

350 qm x 50 Tage x 0,083 €/qm/Tag = 1.452,50 €

Außengastronomie:

160 qm x 20 Tage x 0,083 €/qm/Tag = 265,60 €

Insgesamt: = **1.718,10 € pro Jahr**

3.4 Beurteilung der „ Allgemeinen Sicherheit und Ordnung, Gaststätten“

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

Jahreshauptversammlung, Vereinsjubiläum, Sonstige Vereinsaktivitäten.

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

Private Geburtstagsfeiern, Hochzeiten (auch nicht für Vereinsmitglieder)

Vorlage notwendiger Genehmigungen bei Nutzungsänderung

- Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz inkl. Zuverlässigkeitsprüfung
- Gewerbeanzeige stellen

Bestimmungen des Jugendschutzgesetzes sind zu beachten.

3.5 Beurteilung der „ Sportförderung “

Für die Errichtung des Vereinsheimes mit Umkleidekabinen, sanitären Einrichtungen und Jugendräumen wurde dem Verein vom Sportservice ein 50-prozentiger Zuschuss gewährt:

700 qm Fläche

100.000 € Zuschuss

Zweckbindungsdauer: 25 Jahre (31.12.1997 - 31.12.2022)

Zum 01.01.2013 sollen ca. 350qm der Räumlichkeiten einer anderen Nutzung als gastronomischer Betrieb zugeführt werden.

- Für die Restlaufzeit von 10 Jahren (2013- 2022) muss der Verein 50% (Flächenanteil) der Fördersumme zurück erstatten
- **20.000€** (10 x 4.000€ x 50%)

Bisherige Betriebskostenförderung (25%) und Investitionskostenzuschüsse sind in Zukunft für den Gastronomiebereich zu versagen.

4. Checkliste, Kostenschätzung

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. Allgemeines

- keine abschließende Stellungnahme
- Einzelfallbetrachtung, ohne Gewähr auf Allgemeingültigkeit

6. Fazit

- Vielzahl von Vereinen stellt aus wirtschaftlichen Gründen Anträge auf Genehmigung der gastronomischen Nutzung
 - rechtliche und finanzielle Folgen werden häufig nicht bedacht
- Am Fallbeispiel sollen die konkreten Auswirkungen der Umnutzung eines Vereins veranschaulicht werden
- Thematik beleuchten und Vereinsvorständen bei der Entscheidung eine Hilfestellung zu geben.

Bisherige Haltung der Verwaltung: Ablehnung derartiger Anfragen aus planungsrechtlichen Gründen bzw. grundsätzlichen Erwägungen, Restriktive Handhabung gegen illegale Veranstaltungen

- Legalisierung der Vereinsgastronomie nur in wenigen Fällen möglich
- Schaffung eines Präzedenzfalls
- Initiieren einer Vielzahl an Planverfahren umfangreiches Verwaltungsverfahren
- Nutzungsänderung hat gravierende städtebauliche Auswirkungen zur Folge
- Verstärkte Erfordernis des ordnungsbehördlichen Eingreifens
- Erwartete Einnahmen aus gastronomischer Nutzung nur selten zu erreichen, hoher Kostenaufwand
- **von einer Nutzungsänderung ist daher abzuraten**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Anlass der
Betrachtung

Betrachtetes
Fallbeispiel

Produktspezifische Beurteilung
des Produktbereichs

Checkliste
Kostenschätzung

Allgemeine
Hinweise

Fazit