



Sabrina Desens

Hotels und Ladenlokale im Angebot

Insbesondere Hotels, Kaufhäusern und Einzelhandelsgeschäften macht die Coronakrise zu schaffen. Durch die Pandemie gingen Umsätze zurück, viele Unternehmen müssen vermutlich aufgeben. In welche neuen Nutzungsarten könnten die Handelsflächen und Hotels umgebaut werden, und welche baurechtlichen Details sind zu beachten?

Die Pandemie sorgt nicht nur für viele gesellschaftliche Veränderungen, sondern wirkt sich auch auf den Immobilienbereich aus. Viele innerstädtische Verkaufsflächen werden überflüssig, weil der Onlinehandel stark zunimmt. Auch manche Hotels, insbesondere privat geführte kleinere Herbergen, die vor allem von Geschäftsreisen und Messebesuchern leben, werden wahrscheinlich aufgeben müssen. Manche dieser Entwicklungen zeichneten sich bereits vor der Coronakrise ab. Diese beschleunigt nun Anpassungen. Gleichzeitig mangelt es in vielen Großstädten an Wohnraum, und es boomt infolge des Distanzhandels der Logistikflächenbereich. Besonders gefragt sind zentrale Verteil- und Abholstationen für Pakete. Daher stellt sich die Frage, ob beispielsweise Hotels in Wohnungen oder Mikroappartements umgebaut und ob Läden einer alternativen Nutzung als Logistik-Hub zugeführt werden könnten. Neben einer wirtschaftlichen Prüfung der Planungs- und Umbaukosten müssen zudem baurechtliche Fragen gelöst werden.

Stadthotels, die vorrangig von Geschäftsreisenden gebucht werden und kaum Touristen empfangen, haben in den zurückliegenden Monaten viele Federn gelassen. Im Gesamtjahr 2020 lag beispielsweise in Frankfurt am Main die Belegungsrate bei 22,7 %. 2019 belief sie sich noch auf über 68 %. Der Erlös pro verfügbarem Zimmer ging um 70,4 % zurück, in München um 75,2 % (Quelle: Fairmas-Hotelreport: Jahresrückblick 2020). Hinzu kommt, dass weiterhin neue Hotels geplant sind. In diesem sowie im nächsten Jahr sollen in Deutschland circa 180 eröffnen.

Diese beiden Entwicklungen nehmen vor allem kleinere, inhabergeführte Hotels in die Zange. Nicht wenige werden aufgeben, vor allem, wenn Sanierungsstaus bestehen und sie sich wegen einer geringen Zimmerzahl kaum wirtschaftlich betreiben lassen. Hier stellt sich die Frage, ob man die Gebäude nicht umnutzt in Wohnungen, Kleinwohnungen für Studierende oder in Mikroappartementwohnhäuser, die sich an Projektarbeiter, Jobnomaden und Berufseinsteiger richten, die neu oder vorübergehend in der Stadt beruflich tätig sind.

Grundsätzlich gilt, dass eine Umnutzung in Wohnraum – auch bei einer vorigen vermeintlich ähnlichen Nutzung – nicht ohne Weiteres möglich ist. Zum einen betrifft dies die bauplanungsrechtliche Seite, bei der zahlreiche Faktoren zu beachten sind, und zum anderen baurechtliche

Aspekte, durch die die spätere Baumaßnahme mit hohem Kostenaufwand verbunden sein kann. Bleibt es bei einer hotelnahen Nutzung, könnten die Baukosten vergleichsweise gering sein. Die Art der Folgenutzung entscheidet also über den planerischen Aufwand.

Umnutzung erlaubt?

Die erste Problematik, die sich bei Bestandsgebäuden stellt, ist der Konflikt zwischen Bestandsschutz und genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung. Überschreitet die neue die bisherige Nutzung, sodass städtebauliche Belange berührt werden, stellt sich die Genehmigungsfrage neu. Das dürfte häufig der Fall sein. Im Ergebnis heißt dies, dass der Bestandsschutz entfällt und bei einem Umbau die aktuellen baurechtlichen Vorschriften zu beachten sind.

Zunächst muss dann geprüft werden, ob an dem Standort des Hotels eine Umnutzung in Wohnraum im Grundsatz genehmigungsfähig ist. Liegt die Herberge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, gibt dieser Auskunft über zulässige Nutzungen. Entscheidend ist dabei vor allem, welches Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt wurde: Während in Mischgebieten sowohl Hotels als auch Wohngebäude zulässig sind, sodass eine Umnutzung in der Regel unproblematisch möglich sein dürfte, wird eine Umwandlung in Gewerbe- und Kerngebieten nur in Ausnahmefällen bzw. unter bestimmten Bedingungen realisierbar sein. Existiert kein Bebauungsplan, entscheidet die Stadt anhand der Umgebungsbauung und Nachbarschaft, ob an der Stelle eine Wohnnutzung gebietsverträglich ist.

Welche Konsequenzen ein Entfallen des Bestandsschutzes nach sich zieht, zeigt sich auch am Bauordnungsrecht. Einige Beispiele, die für Baugenehmigung relevant werden könnten, verdeutlichen dies: Die Landesbauordnungen regeln besondere Erfordernisse für Wohnungen; zum Beispiel muss jede Wohnung eine Küche oder Kochnische haben. Nach der Landesbauordnung NRW dürfen Wohn- und Schlafräume außerdem nicht ausschließlich nach Norden ausgerichtet sein. Auch der Brandschutz stellt an einen Hotelbetrieb andere Anforderungen als an Wohngebäude.

Zahlreiche Kommunen haben zudem Stellplatzsatzungen, aus denen sich konkrete Vorgaben zur Anzahl von Pkw- und Fahrradstellplätzen ergeben. Diese hängt einerseits von der



Nutzung des Gebäudes und andererseits von seiner Größe ab. Als Beispiel sei Leipzig herausgegriffen. Die Stadt erließ Ende 2019 eine Satzung, die pro Wohnung zwei bis vier leicht zugängliche Fahrradstellplätze vorsieht. Einzelne müssen so breit sein, dass auch Lastenräder beziehungsweise Anhänger sicher geparkt werden können. Für Pkw sind 0,5 Parkplätze je Wohnung bis 50 Quadratmeter vorzusehen (bzw. 0,7, wenn die Wohnung größer ist). Für Hotels gelten andere Regeln.

Soll im Falle einer Hotelumnutzung auch ein Balkon angebaut werden, wird in der Regel auch dafür eine Baugenehmigung nötig sein. Hier wären dann etwa Abstandsregeln zur Nachbarbebauung einzuhalten. Bei historischen Gebäuden muss außerdem die Denkmalbehörde miteinbezogen werden. Möglicherweise macht sie Vorgaben, die Balkone auf der Gebäuderückseite erlauben, nicht aber an der vorderen Fassade. Auch bei An- oder Aufbauten, neuen Fenstern etc. redet sie dann mit. Ebenfalls nicht zu vergessen sind die kontinuierlich steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden als Grund für möglicherweise teure Umbaumaßnahmen. Zentral bei der Umnutzung und den zu erfüllenden Vorgaben ist demnach, welches Konzept das Hotel fortan verfolgt.

Co-Living-Modelle noch nicht unmittelbar in Baunutzungsverordnung eingeflossen

Als sinnvoll könnten sich sogenannte Co-Living-Modelle herausstellen. Damit ist nicht die klassische Studenten-WG gemeint. In vielen Fällen handelt es sich um ein Mikroapartmentwohnhaus, in dem jeder Bewohner seinen Rückzugsraum hat, daneben aber auch Serviceeinheiten, wie eine Rezeption oder ein Café und weitere Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen. Zum Teil werden diese Modelle auch Serviced Apartments genannt. Gemeinsam ist den verschiedenen Co-Living-Modellen, dass es sich um eine hybride Nutzung handelt, die zwischen Wohnen und Beherbergen liegt. Solche Boardinghäuser sind eine Nutzungsform, die es erst seit einigen Jahren in Deutschland gibt. Sie haben es als Begriff noch nicht in die Baunutzungsverordnung beziehungsweise landesrechtlichen Bauordnungen geschafft.

Deshalb kommt es auf die genaue Ausgestaltung des Konzepts an, ob die Nutzung eher dem temporären Wohnen oder einem hotelähnlichen, gewerblichen Beherbergungsbetrieb zuzurechnen ist. Dies wiederum ist die Weichenstellung für weitere rechtliche Fragestellungen. Diese Abgrenzung lässt sich nicht pauschal vornehmen, es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Ausgegangen wird von der Definition

der Wohnnutzung im Sinne des Bauplanungsrechts und zugehöriger Indizien: Eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung basierend auf der Ausstattung und ein Mindestmaß an Abgeschlossenheit und Privatsphäre sind die wichtigsten Kriterien. Bei der Zuordnung wird auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste, die Art des Vertrages (befristeter Mietvertrag, Pauschalmietvertrag, tageweise Buchung) berücksichtigt. So spricht beispielweise eine monatliche Abrechnung unter Berücksichtigung des Verbrauchs für eine Wohnnutzung. Hingegen sprechen kurze Zahlungs- und Buchungszeiträume sowie Pauschalmieten eher für eine Beherbergung. Ebenso ist das Anbieten weiterer hotelähnlicher Dienstleistungen, wie Zimmerreinigung, Wäscheservice, Frühstück und eine rund um die Uhr besetzte Rezeption, ein Indiz in diese Richtung.

Je nach konkretem Nutzungskonzept bleibt es bei der Hotelumnutzung also entweder bei derselben Nutzungsart oder es liegt nunmehr eine Wohnnutzung vor. Das Ergebnis steht in direktem Zusammenhang mit notwendigen Umbaumaßnahmen und damit auch Kosten. Pauschal lässt sich dies vorab nicht beurteilen. Gerade aufgrund der fließenden Grenzen ist unbedingt zu empfehlen, frühzeitig den Kontakt zu den zuständigen Behörden zu suchen.

Umbaumöglichkeiten könnten Nutzungskonzept bestimmen

Die Art der Neupositionierung des Exhotels kann sich auch an den nötigen und möglichen Grundrissanpassungen entscheiden: Für kleinere Exhotels mit unregelmäßigen Grundrissen bietet sich womöglich eher das Zusammenlegen zweier Zimmer mit dem Umbau eines der Bäder in eine



Abb. 1: Leerstehendes ehemaliges Fundbüro am Bahnhof in Wuppertal (Foto: Jost)



Küche an. Hingegen könnte bei größeren Häusern mit über 80 Zimmern, die in jeder Etage einheitliche Grundrisse haben, die Einrichtung von Mikroapartements näherliegen. Dabei kann der Umbau hoteltypischer Gemeinschaftsflächen, wie Lobby, Tagungsflächen und Frühstücksraum, eine Herausforderung sein. Hier ist die Kreativität von Architekten gefragt, vor allem bei Flächen, die sich im Erdgeschoss befinden. Wird ein Co-Living-Modell angestrebt, dürften sich diese gemeinschaftlichen Flächen vermutlich ohne größere Grundrissanpassungen weiter nutzen lassen. Die Räume können etwa als Lounge und Co-Working-Spaces, als Kino oder Gemeinschaftsküche genutzt werden.

Einzelhandel in Fußgängerzonen ist starken Veränderungen ausgesetzt

Ein starker Wandel wird vermutlich nach der Pandemie den Einzelhandel in Fußgängerzonen betreffen. Nicht wenige große Textilunternehmen mussten bereits in den zurückliegenden Monaten Insolvenz anmelden. Andere reagierten mit Geschäftsschließungen. Einkaufsstrassen in Nebenlagen, etwa in den Stadtteilen, haben bereits vor 20 Jahren große Veränderungen durchgemacht. Viele Verkaufsflächen wurden seitdem in Arztpraxen, Büros oder Kitas umgewandelt. Andere wurden zu Bürgerämtern, Goldschmiede- oder Fahrradreparaturwerkstätten umgebaut. In Großflächen mieteten sich Drogerie- und Supermärkte ein. Außerdem eröffneten Cafés und Restaurants sowie individuelle Modengeschäfte. Ähnliche Nutzungen könnten künftig auch in 1A-Einkaufslagen zu einer Repositionierung der Immobilien führen.

Für leerstehende Bestandsimmobilien in bester Citylage bietet sich noch eine andere Perspektive an: Verstärkt suchen Logistikunternehmen in Innenstädten nach Flächen für Micro-Hubs, um die Pakete auf der letzten Meile auszuliefern. Der hohe Kostenfaktor der letzten Meile für die Kurier-, Express- und Paketdienstleister steht zahlreichen Ärgernissen gegenüber – von Parkplatzmangel, blockierten Radwegen, Stau über schlechte Luft bis hin zu abwesenden Empfängern. Nicht nur die Innenstädte, auch die Citylogistik hat daher Reformbedarf. Kleine innerstädtisch gelegene Lagerflächen und Verteilstationen – potenzielle Micro-Hubs – könnten in ehemaligen Geschäftshäusern oder Kaufhäusern entstehen und diesen beiden Problemen begegnen.

In all diesen Fällen würde es sich um Nutzungsänderungen handeln. Dabei stellen sich baurechtliche Fragen. Diese betreffen nicht nur die Zulässigkeit von Umbaumaßnahmen, sondern insbesondere auch die Erschließungssituation oder den Immissionsschutz. Möglicherweise stellen sich zusätzlich straßenrechtliche Fragen, etwa mit Blick auf Sondernutzungen. Denn Logistikimmobilien sind in verkehrlicher Hinsicht anspruchsvoll. Zentral ist etwa die Anfahrtsmöglichkeit mit dem Lkw. Anschließend werden die gelieferten

Pakete mit Lastenfahrrädern in der Umgebung ausgefahren und verteilt. Im Gegensatz zu vielen Geschäften in der Fußgängerzone verfügen Kaufhäuser über solche Anlieferungsmöglichkeiten mit Rangierflächen auf der Gebäuderückseite, kommen also für eine solche Umnutzung grundsätzlich in Betracht. Vor allem planungsrechtlich müssen aber, möglicherweise wegen der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung, zunächst noch Hürden überwunden werden. Daher wäre etwa auch an die Aufstellung von Bebauungsplänen zu denken.

Büronutzungen in Innenstädten attraktiv

Ein weiterer Ansatzpunkt verbirgt sich in den Obergeschossen zentraler Geschäftshäuser, die als Verkaufsflächen unattraktiv sind und als Lager nicht benötigt werden. Dort könnten nicht nur klassische Büroräume, sondern auch Konzepte, wie etwa Co-Working-Spaces, entstehen. Fußgängerzonen sind für Büronutzungen prädestiniert, weil sie zentral liegen und häufig Nahversorger, Restaurants und Cafés in der Nähe sind. Es wären jedoch gegebenenfalls neue Baugenehmigungen erforderlich.

Neben der Prüfung eines Bedarfs anhand des konkreten Bestands dürften sich weitere Fragen ergeben. Denn noch ist unklar, welche Anforderungen Unternehmen nach der Pandemie an ihre Büroräume stellen: Werden sie, um mehr Abstand zwischen den Angestellten zu schaffen, einen größeren Flächenbedarf haben? Oder einen geringeren, weil mehr Mitarbeitende im Homeoffice sind? Und werden sie zeitweise Co-Working-Spaces mieten? Oder werden eher offene Arbeitsbereiche durch Einzelbüros ersetzt, in denen man besser Distanz zu den Kollegen halten kann?

Auf den kommunalen Willen kommt es an

Auf alle Fälle sollten die Kommunen tätig werden und Masterpläne erstellen, die ihre Citys zukunftsfähig machen und unter anderem der Frage nachgehen, mit welchen Absichten Menschen künftig in die Innenstadt kommen, was Aufgaben der Innenstadt sein sollen und wie Stadt und Handel diese Bedürfnisse befriedigen. Viele Großstädte haben das schon erkannt und planen den Wandel ihrer Innenstädte, Mittelstädte häufig (noch) nicht.



RA Dr. Sabrina Desens

Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Luther Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Leipzig; Luther-lawfirm.com