

## Bauantrag B-2020-89, Neubau eines Boardinghauses in der Ludwig-Erhard-Straße - überarbeitete Planung

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>16.10.2020</b>	Stadt Landshut, den	05.10.2020
Sitzungsnummer:	<b>7</b>	Ersteller:	Jahn, Stefan

### Vormerkung:

Mit Datum vom 30.04.2020 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für ein Boardinghaus mit 344 Appartements an der Ludwig-Erhard-Straße gestellt. Die Anlage sollte in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – Westlich Fuggerstraße“. Auf die Vormerkung vom 07.07.2020 wird verwiesen.

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Bausenats am 23.07.2020 in die 2. Lesung verwiesen. Dem Bausenat sollte die Rechtslage hinsichtlich einer eventuellen Bebauungsplanänderung detailliert geschildert werden.

Am 04.09.2020 wurde das Vorhaben in reduzierter Form mit 225 Appartements neu beim Amt für Bauaufsicht eingereicht.

Das Projekt wurde daraufhin in der Sitzung des Bausenats vom 18.09.2020 behandelt. Das Vorhaben wurde abgelehnt, mit der Begründung, dass das derzeit vorliegende Planungs- und Nutzungskonzept nicht ausreicht, um das Bauvorhaben zu genehmigen. Das Vorhaben konnte nach Auffassung des Bausenats nicht eindeutig einer Beherbergungsnutzung zugeordnet werden.

Zwischenzeitlich ist auch mit Wirkung vom 06.10.2020 die im Stadtratsplenum vom 25.09.2020 beschlossene Änderung des Stellplatzschlüssels für Boardinghäuser in Kraft getreten.

Nach erneuten Abstimmungsgesprächen mit dem Bauherrn wurden vom planenden Büro am 08.10.2020 überarbeitete Pläne vorgelegt, die Änderungen im EG und 1. OG vorsehen und schon den neuen Stellplatzschlüssel beachten. Gegenüber dem im Bausenat vom 18.09.2020 vorgestellten letzten Stand wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Technik- und der Elektroraum wurden zu Lasten des Fahrradraumes (neue Stellplätze in Garage) nach Westen verschoben.
- Dadurch konnten auf den entstandenen neuen Flächen ein Loungebereich mit 52,86 m<sup>2</sup> sowie ein Konferenzraum mit 26,41 m<sup>2</sup> geschaffen werden.
- Im OG I konnte im Bereich des Lichthofes durch Tauschen des Zuluft-Schachts und des Abstellraums eine Snackbar (13,52 m<sup>2</sup>) eingeplant werden, an die sich im Westen ein Aufenthaltsbereich (96,26 m<sup>2</sup>) anschließt, der als Cafeteria genutzt wird.
- Die durch die Änderung des Stellplatzschlüssels erforderlichen zusätzlichen Stellplätze werden durch einen Außenparkplatz auf der Nordseite des Gebäudes nachgewiesen. Dadurch können sowohl die erforderlichen 187 PKW-Stellplätze wie auch die 225 Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Das Vorhaben erhält durch die Änderungen zusätzliche Räume und Nutzflächen, die für Beherbergungsbetriebe kennzeichnend sind. Damit wird das Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen merklich erhöht. Verbindliche Vorgaben zum Umfang der Gemeinschafts- und Servicräume existieren nicht. Diese müssen unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts im Verhältnis zur Gesamtzahl der Räume angemessen sein.

Unter Berücksichtigung des vorgelegten Nutzungskonzepts wird seitens der Verwaltung die Ausstattung mit Serviceräumen/Gemeinschaftsräumen als ausreichend betrachtet. Eine Genehmigungsfähigkeit liegt vor.

### **Klärung des Umfangs des Anspruches auf Vertrauensschaden**

In der Sitzung vom 18.09.2020 wurde moniert, dass der Umfang des Anspruches auf Vertrauensschaden in der Vormerkung nicht hinreichend dargestellt wurde. Das Rechtsamt teilt dazu nochmals mit, dass eine eindeutige Beurteilung, welche Ansprüche im Rahmen des § 39 BauGB auf die Stadt zukommen könnten, nicht möglich ist, da es zunächst Sache des Antragstellers ist darzulegen, welche Ansprüche er geltend macht und wie er diese begründet.

BauGB / BauNVO – context (6. Aufl.) > Kommentar zum Baugesetzbuch > § 39 > RNr. 4, 5, 6:

Nach § 39 Satz 1 sind zunächst - ganz allgemein - entschädigungsfähig Aufwendungen, die zur Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen worden sind. Dazu können beispielsweise gehören Architekten- und Ingenieurhonorare für Planentwürfe, Kosten einer Grundstücksvermessung, einer Baugrunduntersuchung, einer Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnung, aber auch Kreditkosten für die Vorbereitung des Bauvorhabens.

Nicht zu den entschädigungsfähigen Aufwendungen gehören hingegen (nach allgemeiner Meinung) Grunderwerbskosten, also - bei einem Eigentümer - der Kaufpreis und die Kosten des Grunderwerbs einschließlich der Notar- und Grundbuchgebühren, bei anderen dinglichen oder obligatorischen Nutzungsberechtigten die entsprechenden «Vertragsaufwendungen».

§ 39 Satz 2 stellt diesen «allgemeinen» Aufwendungen für die Nutzungsvorbereitung Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften gleich, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Aufwendungen in diesem Sinne sind also nicht nur die Erschließungsbeiträge nach §§ [123](#) ff., sondern - soweit sie erschließungsbezogen sind - auch Beiträge nach Kommunalabgabenrecht.

Bei der Bewertung solcher Beiträge als entschädigungsfähige Aufwendungen i. S. d. § 39 ist aber zu beachten, dass diese auch in den Grundstückswert eingehen können; dann unterliegen sie nicht mehr der Regelung über den Vertrauensschaden nach § 39, sondern den bodenwertbezogenen Entschädigungsregelungen, dies u. a. mit der Folge, dass für sie die Grenze der Sieben-Jahres-Schutzfrist nach § [42 Abs. 2](#) und 3 eingreift.

§ 39 betrifft Ansprüche, die sich nicht in der Substanz des Grundstückes niederschlagen.

Ein schwieriger Punkt könnten Ersatzleistungen für die Lösung von eingegangenen vertraglichen Bindungen sein, da § 39 auch betriebliche Dispositionen schützt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten über den aktuellen Sachstand wird Kenntnis genommen.
2. Das Bauvorhaben ist in der überarbeiteten Form (Planungsstand 08.10.2020) als Beherbergungsbetrieb mit 225 Zimmern zu genehmigen. Die Befreiung von Punkt 8. der Bebauungsplansatzung (Auffüllung) für die Verfüllung der Zufahrten/Zuwege und Stellplätze auf Straßenniveau ist zu erteilen, damit das Gebäude barrierefrei erschlossen werden kann.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Grundriss EG neu

Anlage 2 – Grundriss 1. OG neu

Anlage 3 – Ansichten neu

Anlage 4 – Grundriss EG alt

Anlage 5 – Grundriss 1. OG alt

Anlage 6 – Betriebsbeschreibung (nicht-öffentlich)