

„Wildwuchs an Freischankflächen“ – Teil III

Erika Schindecker zum Thema „Wirtsgärten (Biergärten, Bierkeller) und Freischankflächen“ (Teil III)



Erika Schindecker vom Vorstand des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V. (BFW). Foto: privat

Mit den ersten warmen Sonnenstrahlen hat der Großstädter nur einen Gedanken im Kopf: Nichts wie raus – egal, ob auf einen Kaffee im Freien beim Bäcker um die Ecke oder auf eine Maß Radler im Biergarten. Um diesem Bedürfnis gerecht zu werden, gab es in München bisher eine klare Regelung: Sind Gehsteige, Plätze und Fußgängerzonen breit genug und tre-

ten keine Brandschutzprobleme oder dergleichen auf, waren solche Freischankflächen zu genehmigen. Immobilienexpertin Erika Schindecker vom Vorstand des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e.V. (BFW) hat nun zu diesem Thema recherchiert.

Freischankflächen sind keine traditionellen Bier- oder Wirtsgärten, sondern gastronomische Flächen auf öffentlichem Verkehrsgrund. Solche Freischankflächen, die auf öffentlichen Gehwegen eingerichtet werden, stellen eine besondere rechtliche Konstellation dar. Denn sie befinden sich zum einen weder im Eigentum noch in der Pacht oder Miete des jeweiligen Gaststättenbetreibers; sie verkörpern zum anderen eine Straßennutzung, die vom Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) nicht generell als sogenannter Gemeingebrauch – gemeint ist hier das allgemeine Verkehrsgeschehen – gestattet ist.

Sondernutzung öffentlichen Verkehrsgrundes

Freischankflächen stellen vielmehr eine über diesen Gemeingebrauch hinaus gehende Sondernutzung öffentlichen Verkehrsgrundes dar, für die neben einer straßen- und wegerechtl-

chen Ausnahmegenehmigung (Sondernutzungserlaubnis) nach dem BayStrWG auch eine verkehrsaufsichtliche Erlaubnis nach der Straßenverkehrs-Ordnung erforderlich ist. Für Freischankflächen in München werden diese beiden Genehmigungen gemeinsam in der sogenannten Freischankflächenenerlaubnis erteilt. Überdies ist für den Betrieb einer Freischankfläche die gaststättenrechtliche Konzessionierung (bei alkoholausschenkenden Betrieben) erforderlich, die im Rahmen der Gaststättenenerlaubnis gemäß dem Gaststättengesetz ausgereicht wird.

Bezirksinspektionen entscheiden

In München obliegt die Entscheidung über dieses Genehmigungspaket den Bezirksinspektionen, die stadtinternen Zuständigkeiten für die Sondernutzungs- bzw. verkehrsaufsichtliche Erlaubnis wurden der damaligen Gaststättenabteilung bereits vor vielen Jahren vom Baureferat (Sondernutzungsbehörde) bzw. von der Straßenverkehrsbehörde des KVR förmlich übertragen. Die Bezirksinspektionen entscheiden über Anträge auf Freischankflächen stets nur nach vorheriger Anhörung des örtlichen Bezirksausschusses, der zuständigen Polizeiinspektion sowie in bestimmten Fällen des Baureferates. Verkehrsrechtliche Belange werden dabei in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde regelmäßig von den Bezirksinspektionen beurteilt, lediglich in besonderen Zweifelsfällen erfolgt eine zusätzliche Einbindung der Verkehrsabteilung des Kreisverwaltungsreferates. Nur in einzelnen Sonderfällen, in denen Flucht- oder Rettungswege von der Errichtung oder dem Betrieb einer Freischankfläche betroffen sein könnten, wird überdies die Branddirektion hinzugezogen.

Auflagen sind einzuhalten

Die Bezirksinspektion ordnet in ihren Freischankflächenenerlaubnissen eine Reihe von Auflagen zum störungsfreien Betrieb und entsprechender Möblierung dieser Areale an. In der Praxis aber

erweist es sich oft als ausgesprochen problematisch, die stetige Einhaltung dieser Anordnungen lückenlos zu gewährleisten.

Lagerung von Freischankflächenmobiliar

Für Vollzugsprobleme und Beschwerden von dritter Seite sorgen nicht zuletzt diejenigen Auflagen, die sich mit der Möblierung von Freischankflächen befassen. Während die Bezirksinspektion in Vorgaben festlegt, dass das Freischankflächenmobiliar – dies sind vor allem Tische und Stühle – „außerhalb der festgesetzten Betriebszeiten grundsätzlich vom öffentlichen Grund zu entfernen und täglich in der Gaststätte oder auf anderem Privatgrund zu lagern“ ist, bewahren die Gastwirte ihre Möbel insbesondere während der Freiluftsaison zur Nachtzeit oder an Ruhetagen gerne auf den Gehwegen auf, um am nächsten Tag nicht sämtliches Mobiliar wieder aus dem Lager räumen zu müssen. Das Kreisverwaltungsreferat ist der Auffassung, dass nicht nur eine liberale Überwachungspraxis beibehalten werden sollte, sondern dass in der Zeit vom 1. April bis 15. Oktober generell auf die Entfernung des Mobiliars verzichtet werden kann. Gewissermaßen als „Gegenleistung“ wird aber den Wirten folgendes abverlangt: Verwendung leichter, klapp- und stapelbarer Möbel (keine Bänke), Einhaltung einer maximalen Stapelhöhe von 1,20 Metern, regelmäßige Reinigung der Freischankfläche durch den Wirt. Entschieden entgegengetreten wird jedoch einer Abdeckung des gelagerten Mobiliars mit Planen, die zudem nicht selten als Werbeflächen genutzt werden und überdies auch als Unterschlupf für Ratten dienen könnten. Außerhalb der eigentlichen Freiluftsaison, also in der Zeit vom 15. Oktober bis 30. März, wird allenfalls eine reduzierte Mobilialagerung auf Gehwegen geduldet, da während dieser Zeit das vollständige Freischankflächenmobiliar in aller Regel nicht benötigt wird. Um etwaigen Missbräuchen

oder Auswüchsen zu begegnen, wird gegen nicht mehr hinnehmbare Möblierung bzw. Lagerungen konsequent vorgegangen (regelm. Beseitigungs-Aufforderung/-Anordnung, Durchsetzung ggf. mit Verwaltungszwang; bei wiederholten Verstößen Ahndung per Bußgeldverfahren).

Abgrenzungen

Was die Abgrenzungen der Freischankflächen betrifft, so erscheinen sie nur dann hinnehmbar, wenn sie aus Gründen der Verkehrssicherheit (z. B. als Abtrennung vom Radweg) erforderlich sind.

Heizstrahler auf Freischankflächen

Ein weiteres Problem im Zusammenhang mit Freischankflächenmöblierung und -nutzung betrifft den Einsatz von Heizstrahlern auf Freischankflächen.

Heizstrahler auf Freischankflächen beinhalten zum einen sicherheits- und ordnungsrechtliche Schwierigkeiten und Risiken (z. B. Arbeitssicherheit oder Brandschutz); sie werfen aber auch in bauplanungs- und ordnungsrechtlicher Hinsicht Probleme auf, denn Gaststätten sind in Bezug auf ihre Umweltverträglichkeit (Lärmschutz), auf ihre Toilettenanzahl und nicht zuletzt auch bei der Beurteilung der Stellplatzfrage durch die Baubehörde auf eine bestimmte Zahl von Besuchern ausgelegt.

Während die Lärmschutzproblematik in aller Regel durch entsprechende Betriebsauflagen (insbes. Schlusszeitregelung) gelöst werden kann, wird bei der Stellplatz- und Toilettenfrage bisher von einer witterungsabhängigen Wechselnutzung (Freischankfläche/Gasträume) ausgegangen – also von der Annahme, dass schwerpunktmäßig entweder Innen- oder Außengastronomie stattfindet. Aus diesem Grunde wird bei der Genehmigung von Freischankflächen seitens des Kreisverwaltungsreferates grundsätzlich darauf geachtet, dass Gastraum- und Freischankfläche vergleichbare Ausmaße aufweisen (Ausnahme

hiervon ist die so genannte Sitzbagatelle).

Insgesamt ist das Kreisverwaltungsreferat zu der Auffassung gelangt, dass Heizstrahler auf Freischankflächen allenfalls während der Freiluftsaison (1. April bis 15. Oktober) zugelassen werden.

Sonnenschirme

Sonnenschirme gehören zum Bild zahlreicher Freischankflächen. Sie sollen jedoch nicht als Werbeträger missbraucht werden. Das Kreisverwaltungsreferat achtet darauf, dass Sonnenschirme ohne Fremdwerbeaufdruck aufgestellt werden. Entlang einiger Straßen wurden in der Vergangenheit zahlreiche großflächige Sonnenschirme in Bodenhülsen installiert. Derartige Einbauten sind nur mit Zustimmung des Baureferates zulässig (insbes. wegen unterirdisch verlegter Sparten bzw. um Behinderungen der Straßendienste zu vermeiden). Überdies sind die Wirte angehalten, ihre Schirme außerhalb des Freischankflächenbetriebes grundsätzlich zu entfernen.

(Quelle: Landeshauptstadt München)

Erika Schindecker

Obendrauf statt mittendrin

„Aufwärtskompatibel“ ist ein Begriff aus dem Computer-Fachjargon, der sich auch gut auf viele alter Häuser übertragen lässt. Beim Rechner ist damit gemeint, dass er durch Nachrüsten für neue, größere Anforderungen fit gemacht werden kann. Beim Altbau bedeutet es: Ein Dachboden wartet auf seine Chance, endlich von einem Speicher in eine attraktive Wohnfläche verwandelt zu werden.

Nirgendwo ist neuer Wohnraum so günstig zu haben. Das Fundament und die schützende Hülle sind bereits vorhanden. Da beim Dachausbau zudem bevorzugt Trockenbaustoffe wie Dämmfilze, Gipskarton- und Verlegeplat-

ten zum Einsatz kommen, können sich versierte Heimwerker hier besonders gut einbringen. So lässt sich ab etwa 500 Euro pro m² besonders attraktiver Wohnraum schaffen – hell, licht, behaglich und von ganz individuellem Charakter. Bevor es so weit ist, muss allerdings eine Reihe von Voraussetzungen stimmen. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat die folgende Checkliste erstellt, worauf beim Dachausbau zu achten ist.

Die Baugenehmigung

Wird die äußere Gestalt eines Einfamilienhauses durch den Ausbau nicht verändert, braucht man in der Regel keine Baugenehmigung. Genehmigungspflichtig ist jedoch die Errichtung einer neuen, abgeschlossenen Wohnung im Dachgeschoss. Geprüft werden vor allem die Statik sowie Brand-, Wärme- und Schallschutz. Wird die Statik verändert oder ist der Einbau von Gauben geplant, braucht man genauso eine Genehmigung wie für eine neue Dachwohnung in einem Mehrfamilienhaus. In jedem Fall sollte man rechtzeitig bei der zuständigen Behörde vorstellig werden.

Die Dachform

Wichtige Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Dachausbau ist eine Dachneigung von über 30 Grad, eine möglichst große Haustiefe und eine freie Giebelfläche. Die Raumhöhe sollte über mindestens 70 Prozent der Grundfläche 2,30 Meter oder mehr betragen. Reicht die Höhe nicht aus, kann man den ganzen Dachstuhl anheben lassen, was allerdings mit erheblichen Kosten verbunden ist und sich in der Regel nur lohnt, wenn das Dach ohnehin komplett saniert werden muss. Etwas weniger Platz als unter Satteldächern ist unter Walm-, etwas mehr (we-

gen der steilen Neigung) unter Mansardendächern.

Die Bausubstanz

Ob und wie viel neuer Wohnraum möglich ist, hängt auch von der Substanz des ganzen Hauses, insbesondere dem Zustand des Dachstuhls ab. Ist er von Schwamm oder Holzbock befallen, muss er erst gründlich saniert werden.

Die Statik

Ursprünglich sind weder die



Nirgendwo ist neuer Wohnraum so günstig zu haben. Das Fundament und die schützende Hülle sind bereits vorhanden. Da beim Dachausbau zudem bevorzugt Trockenbaustoffe wie Dämmfilze, Gipskarton- und Verlegeplatten zum Einsatz kommen, können sich versierte Heimwerker hier besonders gut einbringen.

Foto: Schwäbisch Hall

Wände noch die Balken oder das Fundament für die Lasten ausgelegt, die eine Wohnung auf dem Dachboden bedeutet. Also muss ein Architekt, Statiker oder Ingenieur berechnen, wie hoch die neue Last ist und ob der Boden und die unteren Geschosse diese tragen können. Muss die Statik verstärkt werden, kann das teuer werden.

Die Versorgung

Ein Installateur kann feststellen, ob die Zentralheizung stark genug für eine Erweiterung ist, wie viele Heizkreise eingebaut werden müssen und wie viele Heizkörper fehlen. Die Alternative ist eine kompakte Etagenheizung, die nur das Dachgeschoss beheizt und mit warmem Wasser versorgt. Unter Umständen müssen aber sämtliche Leitungen für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vom Dach bis zum Hausanschluss neu verlegt werden.

Auch beim Dachausbau gelten Bauvorschriften

Sind diese Details geklärt, gilt es im nächsten Schritt die rechtlichen Bedingungen zu sondieren. Bei Dachausbauten sind eventuell Regelungen einzuhalten, die durch die jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer verordnet sind.

Die Größe und Form des Raumes

Meist werden 220 bis 240 Zentimeter lichter Höhe über mindestens der Hälfte bzw. zwei Drittel der Grundfläche gefordert. Die Fensterfläche muss mindestens 12,5 Prozent der Grundfläche betragen.

Die Sicherheit

Zwei Fluchtmöglichkeiten sind zwingend vorgeschrieben – übers Treppenhaus sowie über ein mindestens 90 x 120 Zentimeter großes Fenster, das die Feuerwehr mit der Leiter erreichen kann.

Die Wärmedämmung

Wer neuen Wohnraum unterm Dach schafft, erweitert das „beheizte Gebäudevolumen“ und muss sich an die Regeln der Energieeinsparverordnung (EnEV) halten. Entstehen mehr als 30 Kubikmeter neuer Wohnraum (darunter ist ein Dachausbau ohnehin kaum sinnvoll), müssen beim Energieverbrauch die gleichen Anforderungen erfüllt werden wie bei Neubauten.

Wurde der Dachraum bereits vorher beheizt, reicht es, die Wärmedämmung auf einen U-Wert von 0,30 W (m²K) zu verbessern. Im Hinblick auf die steigenden Heizkosten lohnt es sich allerdings, sich nicht mit den gesetzlichen Mindestanforderungen zu begnügen, sondern gleich optimal zu dämmen.

Viele Schritte zum neuen Wohn(t)raum

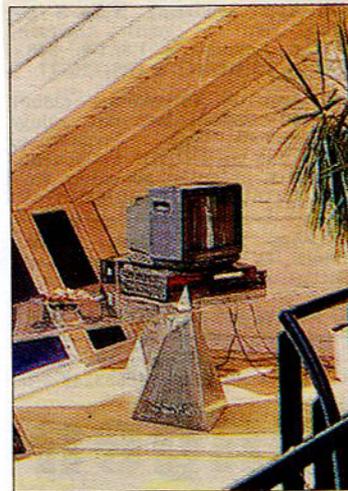
Hat man sich über die rechtlichen Rahmenbedingungen orientiert, kann die konkrete Planung in Angriff genommen werden. Welche Nutzung lassen Form und Größe des Dachs überhaupt zu? Die Einrichtung eines großen Raums etwa, der als zusätzliches Wohn-, Spiel- oder Arbeitszimmer eine Form von Luxus bietet, wie es eben nur ein Raum kann, den man nicht unbedingt braucht? So ein Raum ist wirklich günstig zu haben, weil vor allem der Aufwand für Installationen deutlich geringer ist als bei einer kompletten Wohnung. Dafür benötigt man ja Bad und Küche, zusätzliche Zähler für die Abrechnung der Verbrauchskosten und nicht zuletzt eine deutlich bessere Schalldämmung.

Die Erschließung

Weil der Dachraum ursprünglich meist nur als Speicher gedacht war, fehlt im Geschoss darunter der Platz, eine normale Treppe zu bauen. Und die vorhandene Stiege genügt den heutigen Anforderungen in der Regel nicht. Die Lösung des Problems ist eine Raumpartreppe. Besonders beliebt: die Wendeltreppe. Bevor man sich allerdings dafür entscheidet, sollte geklärt sein, welches Mobiliar darüber nach oben transportiert werden muss: Nur die Spielzeugkisten der Kinder? Kein Problem! Oder ein komplettes Schlafzimmer samt Ehebett und Kleiderschrank? Das ist über die Wendeltreppe nicht zu schaffen.

Der Fußboden

Im Dachgeschoss empfehlen sich für den Fußbodenaufbau Estrichplatten aus Gips und Holzwerkstoffen, da sie ohne Feuchteintrag verarbeitet werden können und zudem leichter sind als Fließestrich. Wenn die Statik es hergibt, ist allerdings ein Betonestrich besser, der eine wirklich ebene Oberfläche schafft.



Hell und licht ist es unterm Dach. Foto: HALLO

Die Wände

Massive Zwischenwände aus Ziegel, Betonelementen, Porenbeton-, Beton- oder Kalksandsteinwänden haben deutlich bessere Schallschutzeigenschaften, müssen aber genau über den tragenden Wänden in den unteren Geschossen errichtet werden – sofern die Statik dies überhaupt zulässt. Mehr Freiheiten erlaubt die Leicht- oder Trockenbauweise. In der Regel arbeitet man dabei mit Gipskarton- oder Gipsfaserplatten, die auf Gerüste aus Aluminiumrahmen montiert werden. Besondere Formate, kleiner und handlicher als üblich geschnitten, erleichtern den Transport durch enge Treppenhäuser. Der Baustoffhandel hält eine Vielzahl von Spezialprodukten bereit.

Die Belichtung

Das Gesetz schreibt nur eine

Mindestfensterfläche von 12,5 Prozent der Grundfläche vor. Doch gerade die großen Fensterflächen machen ja oft erst den besonderen Reiz von Dachwohnungen aus. Insofern orientiert man sich eher an DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“, wonach die Fensterbreite 55 Prozent der Raumbreite betragen sollte. Gauben vergrößern die Fläche, auf der man aufrecht stehen kann. Ihre Realisierung ist allerdings spürbar teurer, und sie lassen – es sei denn, sie sind voll verglast – wesentlich weniger Licht herein als Dachflächenfenster. Die wiederum sind bei Heimwerkern sehr beliebt, weil sie als leicht einsetzbar gelten. Aber Vorsicht: Der Anschluss an die Dämmung, die Luftdichtheitsfolie und die Dampfbremse muss absolut exakt ausgeführt sein, sonst kommt es zu Lüftungsverlusten sowie zur Durchfeuchtung von Dämmung und Dachstuhl.

Die Schalldämmung

Handelt es sich beim Boden um eine tragende Deckenkonstruktion, ist ein Betonestrich optimal. Gibt die Statik dies nicht her, kann der Zwischenraum der Balkendecke mit einer Schüttdämmung verfüllt werden. Alternative: eine Schüttung auf dem alten Boden, die aber natürlich Höhe kostet. Wichtig bei beidem: Der Trockenestrich, der verlegt wird, darf keinen Kontakt zu den Außenwänden haben. Auch Leichtbauwände, wie sie üblicherweise gezogen werden, kann man dämmen: indem man sie doppelt mit Gipskarton beplankt, und zwar überlappend.

(Schwäbisch Hall)