

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/795/2019

Gegenstand der Vorlage:

Bauantrag für die Nutzung von zwei Gewerbeeinheiten in Boarding-Einheiten am Mehrfamilienwohnhaus, Am Stadtweg 5

Mit Bescheid vom 07. November 2016 wurde der Neubau des Mehrfamilienwohnhauses mit zwei Gewerbeeinheiten Am Stadtweg 5 genehmigt. Die Gewerbeeinheiten waren eine Forderung seitens des Landratsamtes, da das Grundstück im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als Mischgebiet ausgewiesen ist und daher ein gewisser Anteil gewerblich genutzt werden muss. Genehmigt ist im Gewerbeanteil Büro- und Verwaltungsnutzung und ist auch so gebaut.

Der Bauherr, die Mainland Objekt GmbH aus Aschaffenburg teilt nun mit, dass seit über zwei Jahren versucht wird, genau diese Einheiten in dieser Form zu vermarkten, insbesondere auch über den Vertriebspartner, die Sparkasse Miltenberg-Obernburg. Leider gab es jedoch keine Nachfrage.

Nachfragen gab es jedoch für eine mögliche Nutzung als Boarding-Einheiten für Kapitalanleger. Dies deckt sich auch mit einer bundesweiten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, nach wohnungsähnlichen Einrichtungen für Kurzaufenthalte, unabhängig von hoteltypischen Einrichtungen.

Hierzu fand ein Vorgespräch im Landratsamt Miltenberg statt, wonach grundsätzlich eine Möglichkeit auf Nutzungsänderung eingeräumt wurde. Hierzu ist der jetzt vorliegende Bauantrag erforderlich.

Begriff Boardinghouse:

Ein Boardinghouse ist vor allem für Personen gedacht, die sich längere Zeit an einem Ort aufhalten (z.B. Geschäftsreisende) und dabei ihren Aufenthalt unabhängig von hoteltypischen Dienstleistungen gestalten wollen. Kennzeichnend für ein Boardinghouse ist im Allgemeinen die Bereitstellung von mehr oder weniger wohnungsartig, möblierten Räumen mit einer Küchenausstattung und dem Fehlen von Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Nebenleistungen. (Quelle: Kommentar zur Baunutzungsverordnung).

Die geplanten beiden Boarding-Einheiten werden möbliert bzw. teilmöbliert und in jedem Fall mit einer Küche versehen, die ein kurzzeitiges, aber dauerhaftes Wohnen ermöglicht. Gleichzeitig haben die beiden Einheiten auch zugewiesene Waschmaschinen- und Trocknerplätze im Haupthaus, sodass dort ein Wohnen in verschiedenen Zeitabschnitten für einen wechselnden Personenkreis problemlos möglich ist.

Am Objekt sind entsprechende Stellplätze ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ sind eingehalten, jedoch wird eine Genehmigung beantragt, insbesondere zur Prüfung der Einfügung in das Mischgebiet.

Beschluss:

Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Markt Bürgstadt erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.