Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich	Stadtamt Amt 63	Stellungnahme-Nr. S0231/13	Datum 12.11.2013
zum/zur F0140/13 – Fraktion CDU/BfM			
Bezeichnung Bürogebäude Freiligrathstraße			
Verteiler Der Oberbürgermeister		Tag 10.12.2013	

In der Sitzung des Stadtrates am 07.11.2013 wurde die Anfrage gestellt.

Die Stadtverwaltung nimmt zu den einzelnen Fragen wie folgt Stellung:

1. Ist der Stadtverwaltung bekannt, ob es bereits einen Zuschlag an eventuelle Bewerber gegeben hat?

Ja, das Objekt wurde kürzlich an eine Privatperson verkauft.

Anmerkung:
Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass es sich bei dem angefragten Objekt um das Gebäude Freiligratstraße 5/7 handelt.

2. Wenn es den Zuschlag gab, gibt es bereits eine Konzeption für die Nutzung des Gebäudes?

Der Stadtverwaltung ist ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung des Objektes nicht bekannt. Dem Bauordnungsamt liegt kein Antrag auf Änderung/Nutzungsänderung des Gebäudes vor.

3. Wie steht die Stadtverwaltung, unabhängig von einem Zuschlag, zu der Situation von Einstellplätzen bei der Nutzung des Gebäudes?

Im Stadtgebiet - Stadtfeld Ost - besteht ein hoher Stellplatzbedarf. Die Errichtung notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück hat deshalb höchste Priorität. Die im Einzelfall mögliche Ablösung notwendiger Stellplätze ist daher stets nachrangig zu prüfen.

4. Liegt hier nach Auffassung der Verwaltung durch die lange Stillegung des Gebäudes noch ein Bestandsschutz vor oder müssen Einstellplätze neu gebaut werden?

Die klassische Rechtsprechung nahm den Untergang des Bestandsschutzes schon bei einer zeitweisen Nutzungsunterbrechung an (s. Zeitmodell des BVerwG, 18.05.1995 - 4 C 20/94, DÖV, 1996, S. 42; BRS 57, Nr. 67). Stets waren aber immer schon bei der Berechnung des Zeitraumes die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen (OVG Nordrhein-Westfalen 13.11.1995 - 11 B 2161/95, BRS 57, Nr. 184).

Die Folgen von Nutzungsunterbrechungen auf den Bestandsschutz werden in der neueren Rechtsprechung allerdings mittlerweile differenzierter gesehen. Das OVG Thüringen, 29.11.1999 - 1 EO 658/99, BauR 2000, S. 719 und BRS 62, Nr. 203) setzt z. B. für den Untergang des Bestandsschutzes eine längere Zeit der Nutzungsunterbrechung und besondere Umstände des Einzelfalls voraus.

Auch laut dem VGH Bayern, 20.02.2003 - 15 B 00.1363 ist zwischen dem Bestandsschutz des Gebäudes auf der einen Seite und der entsprechenden Nutzung auf der anderen Seite zu differenzieren.
Das vorgenannte Obergericht führte zu dem Einzelfall aus, dass eine Nutzungsänderung im öffentlichen Baurecht immer dann vorliegt, wenn sich die neue Nutzung öffentlich-rechtlich anders beurteile und sich deshalb die Genehmigungsfrage neu stelle. Hierbei bedürfe es keiner zeitlichen Kontinuität zwischen alter und neuer Nutzung. Solange die Feststellungswirkung einer erteilten Baugenehmigung greift, sei das Vorhaben formell legal und darf wie genehmigt genutzt werden. Die Landesbauordnung beinhaltet keine Regelung, wonach mit Aufgabe einer Nutzung auch die Sicherungsfunktion der Baugenehmigung untergehe.
Auch einen Zwang zur Nutzung eines Gebäudes (Nutzungsobliegenheit) kennt das Bauordnungsrecht nicht. Ebenso hat das OVG Nordrhein-Westfalen 14.03.1997 - 7 A 5179/95 (BauR 1997, S. 811) das Erlöschen des Bestandsschutzes eines Wohngebäudes trotz Nichtnutzung über einen langen Zeitraum verneint, da das Gebäude nicht dem Verfall überlassen, sondern in Stand gehalten wurde und eine jederzeitige Wiederaufnahme der Nutzung möglich war (vgl. hierzu auch: VGH Bayern, 20.02.2003 - 15 B 00/1363 und OVG Niedersachsen 03.01.2011 - 1 ME 209/10 sowie VG Berlin 19.02.2004 - 13 A 357/03). Laut dem OVG Niedersachsen 03.01.2011 - 1 ME 209/10 kann die Legalisierungswirkung einer erteilten Baugenehmigung sogar dann noch andauern, wenn die entsprechende Nutzung bereits sechs Jahre und länger unterbrochen wurde.

Unter Berücksichtigung der neueren verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechnung spricht vorliegend Überwiegendes dafür, dass derzeit eine Wiederaufnahme der zuletzt genehmigten Nutzung des Gebäudes Freiligratstraße 5/7 (noch) vom Bestandsschutz gedeckt sein könnte.

Bei Änderungen oder bei Änderungen der Nutzung baulicher Anlagen dürfen nur die Stellplätze für den Mehrbedarf verlangt werden (§ 48 Abs. 1 BauO LSA). Diesbezüglich wird der Mehrbedarf an Stellplätzen durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage und dem Stellplatzbedarf des - formell und/oder materiell legalen und legal genutzten - Altbestandes ermittelt.

Dr. Scheidemann