

# Ist die Umnutzung von Hotel zu Wohnungen eine gute Idee?

**Spätestens der zweite Lockdown hat klar gemacht, dass die Hotellerie, insbesondere die Businesshotellerie, in eine langandauernde Systemkrise geraten ist. Besitzer von Hotelliegenschaften denken jetzt fieberhaft nach, ob sie ihre Gebäude umwandeln können – am liebsten in Wohnungen, die einen steigenden und sicheren Ertrag versprechen.**



Unser Gastblogger: Manfred Ronstedt. Architekt und Bauingenieur für Hotels

Zwei Hoteltypen sind besonders betroffen und prüfen die Umnutzung:

Zum einen sind es ältere „abgerockte“ Bestandsbauten mit einer geringen Zimmeranzahl, die sich selbst mit einer grundlegenden Renovierung und Sanierung nur mit Mühe im künftigen härteren Markt werden behaupten können. Zum anderen sind es jetzt in Projektierung und Bau befindliche Hotels, deren Bau mehr dem Anlagedruck als der Nachfrage geschuldet war und die verpachtet sind an Hotelbetreiber, die jetzt mehr oder weniger angeschlagen sind und unsichere Zukunftsaussichten haben.

180 im Bau befindliche Hotels sollen laut der Datenbank Tophotel Projects in Deutschland 2021/22 noch eröffnen, 36 weitere mit 5.000 Zimmern noch in den letzten sechs Wochen des Jahres 2020.

Bei ersterem Hoteltyp, den älteren Bestandsbauten mit meist unregelmäßigen Grundrissen und unterschiedlichen Zimmergrößen, liegt die Idee nahe, zwei Zimmer zu einer kleinen Wohnung zusammenzulegen und ein Bad dabei in eine Küche umzuwandeln. Beim anderen Typ, den effizienzoptimierten Limited Services Hotels mit oft 150 – 250 fast gleichen Zimmern, denkt man eher an Mikropartments auf der Fläche eines Hotelzimmers. Diese Assetklasse erlebte schon vor Corona einen Boom und jetzt eine ungebrochene Nachfrage.

Da die baurechtlichen und bautechnischen Anforderungen an Hotels allgemein als hoch eingeschätzt werden, glauben die Eigentümer, soweit sie in den letzten Jahren nicht selber Wohneigentum als Bauherren erstellt haben, dass diese Nutzungsänderung unproblematisch ist. Das ist jedoch ganz und gar nicht der Fall.

Das Planungsrecht muss diese Nutzungsänderung von Beherbergung auf Wohnen natürlich erlauben. In Gewerbe- und Industriegebieten ist das grundsätzlich nicht der Fall, auch in Kerngebieten kann die Möglichkeit eingeschränkt sein. Neben der allgemeinen Ausweisung muss auch ein etwa anzuwendender Bebauungsplan auf Sonderbestimmungen untersucht werden. Da aber dort, wo Wohnen nicht erlaubt ist, diese Nutzung auch meist keine gute Idee ist, liegen die Umwandlungsprobleme meist woanders.

#### Anforderungen aufgrund Anwendung der aktuellen Bauvorschriften

Bei einer Nutzungsänderung ist die neue Nutzung nach den aktuell für diese geltenden Bauvorschriften zu behandeln. Davon haben wir zwar 16 verschiedene in Deutschland, die sich aber insoweit ähneln, als sie alle aus der Musterbauordnung und anderen Musterverordnungen heraus entwickelt wurden, sich aber in verschiedenen Stadien dieser Entwicklung befinden. Bestandsschutz gibt es nicht, da es durch die Nutzungsänderung keinen Bestand mehr gibt. Konkrete Beispiele aus der Praxis sind:

Fangen wir mit den älteren Bestandshotels an, die zwar früheren Anforderungen entsprachen – wenn auch nicht immer -, aber nicht allen heute an Hotels oder Wohnungen gestellten.

Ein Problempunkt ist die Feuerwiderstandsfähigkeit von Stahlbetonbauteilen, also von Decken, Stützen, Unterzügen und Wänden. Sie ist wesentlich abhängig von der Stärke der Betonüberdeckung der Stahlbewehrung. Diese wurde in der Betonbau – DIN 1045 im Jahre 1988 stark erhöht und entspricht oft erst seitdem den Anforderungen, die der Brandschutz heute an die Betonüberdeckung stellt. Da man durch die Nutzungsänderung gezwungen ist, das Gebäude nach heutigem Vorschriftenstand herzurichten, können umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen der Betonbauteile nötig werden, durch zusätzliche Putzschichten oder durch Brandschutzverkleidungen.

Die Anforderungen an die Energieeinsparung von Gebäuden hat sich über die Jahre laufend verschärft, ab 1.11.2020 gilt nun das GEG, das Gebäudeenergiegesetz als Nachfolger der EnEV (Energie-Einsparungsverordnung). Alte Bauten entsprechen diesen Anforderungen in der Regel nicht und der Wärmeschutz und auch die Luftdichtigkeit der Bauten ist aufwändig nachzurüsten

Brandschutzschottungen von Durchführungen durch Wände und Decken mit Anforderungen sind schon lange gefordert, werden von den Behörden allerdings erst in letzter Zeit wirklich überprüft. Man kann davon ausgehen, dass in einem über 30 Jahre alten Gebäude keine vorschriftsmäßigen Brandschottungen vorhanden sind.

Die Leitungsanlagenrichtlinien und die Lüftungsanlagenrichtlinien gibt es seit den 90er Jahren und sind kontinuierlich immer weiterentwickelt worden. Hier gilt das gleiche, alte Gebäude entsprechen diesen Anforderungen nicht. Diese Richtlinien sind in allen Bundesländern bauaufsichtlich eingeführt,

Der auch „Bestandserhalt“ genannte Brandschutz von sicherheitsrelevanten Verkabelungen wie für Notbeleuchtung, Brandmelder und Alarmierung, an der roten Kabelfarbe erkennbar, ist auch noch nicht viel älter als 20 Jahre. 2011 gab es dann weitergehende Vorschriften über die Brandlast und Halogenfreiheit von Verkabelungen. Ältere Verkabelungen sind bei einer Nutzungsänderung also zu ersetzen.

Holzbalkendecken wurden bei früheren Maßnahmen brandschutztechnisch ertüchtigt, in dem man unterseitig Brandschutzverkleidungen anbrachte. Heute muss man das auch oberseitig tun, um ein Durchbrennen von oben nach unten zu verhindern. Davon abgesehen, entsprechen ältere Befestigungen dieser Untersichtsverkleidungen oft nicht mehr heutigen Anforderungen, so dass auch der Schutz von unten mit diesen Verkleidungen nicht mehr nachweisbar ist.

#### Anforderungen aufgrund der Wohnnutzung

Wohnungstrennwände und Wände zu Fluren müssen feuerbeständig (F90) sein. Hotelzimmer sind oft nur feuerhemmend (F30) ausgeführt. Diese Wände müssten alle aufgedoppelt werden.

Der Schallschutz der Wohnungstrennwände und Decken sollte bei einem Neubau reichen, bei älteren Bestandsbauten, z.B. mit Holzbalkendecken, dürfte es kritisch werden.

Die Schallschutzanforderungen an Wohnungseingangstüren bei Türen direkt in Aufenthaltsräume, was bei Kleinwohnungen oft der Fall ist, übersteigt meist die vorhandene Türqualität.

Die Bauordnung NRW sagt: *Eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.* Die Diskussion mit dem Bauamt, wieviel Grad Abweichung keine „reine“ Nordlage mehr ist, wird sicher kein Spaß.

Die Sächsische Bauordnung bestimmt: *Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche ... haben.* Das heißt... richtig: offene Bäder sind in einer Wohnung nicht zulässig, die Dusche muss im Bad sein, nicht im Wohnraum!

Sie bestimmt auch weiter: *Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen* (d.i. Gebäudeklasse 5), *müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.* Hotelzimmertüren haben in der Regel 85 cm lichte Breite.

In Niedersachsen, NRW und anderswo müssen heute alle Wohnungen barrierefrei gebaut sein. Um das dafür geltende Regelwerk richtig auszulegen und zu beherrschen, brauchen Sie einen Fachplaner für die Erstellung des häufig geforderten Barrierefrei-Konzeptes. Aber vergessen Sie schon mal alle bestehenden oder geplanten Bäder, da die Flächen in Ihnen nicht ausreichen, und verbreitern Sie die Türen. Jede 8. Wohnung (Niedersachsen) oder auch 12. (NRW) muss rollstuhlgerecht sein, das erfordert noch mal mehr Fläche, nicht nur in den Bädern. Übrigens: vor dem Aufzug darf nach DIN 18040-2, die überall als technische Baubestimmung eingeführt ist, der nächste Treppenlauf erst in 3,00 m Entfernung nach unten abgehen....

Die Einhaltung der DIN EN 806 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ funktioniert nicht mehr wie im Hotel mit dem (immer nur gefakten) Spülplan. Bei Unterbrechung der Nutzung von mehr als 7 Tagen (Urlaub des Wohnungsmieters, Leerstand)

sind umfangreiche Maßnahmen nötig. Ohne teure selbsttätige automatische Spülanlagen oder ein ganz anderes Strangschema geht nichts.

Die Anforderungen an Fahrrad-Einstellplätze können Konsequenzen haben. Die Stadt Leipzig z.B. hat eine moderne, erst Ende 2019 erlassene Satzung dazu und fordert 2 – 4 Fahrradstellplätze je Wohnung. Es *sind leicht erreichbare und gut zugängliche* Abstellräume für die Fahrräder herzustellen. Als leicht erreichbar und gut zugänglich können Abstellräume für Fahrräder im Allgemeinen nur angesehen werden, wenn sie zu ebener Erde angeordnet sind oder über nur wenige Stufen. Mindestens jeder zehnte notwendige Fahrradabstellplatz, muss durch eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Lastenfahrrädern oder Fahrradanhängern geeignet sein. Das macht bei 150 Zimmern... ja, genau : 300 Fahrradeinstellplätze und 30 Einstellplätze für Fahrradanhänger !

Bei Einstellplätzen für Pkw sind die Leipziger gnädig, nur 0,5 je Kleinwohnung sind gefordert, macht 75 bei einem Projekt mit 150 Mikroapartments. Aber : Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplatzanlagen sind mit einem 2 m breiten, intensiv begrünten Pflanzstreifen einzufassen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einer begrünten Baumscheibe zu planen. Für 25 v. H. der Pkw-Stellplätze ist ein ausreichender Elektroanschluss baulich vorzubereiten, damit bei Bedarf eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge installiert werden kann. Tja, wenn Ihr Bauantrag in Leipzig vor Ende 2019 gestellt wurde, ist das sicher noch nicht berücksichtigt.

Und haben sie an die Kinderwagen – Abstellplätze gedacht und den Kinderspielplatz ? Und gibt es eine soziale Erhaltungssatzung ? Dann sind Doppelwaschtische, Fußbodenheizung, Klimatisierung und separate Toilette Tabu, inzwischen nicht nur in Berlin.

Natürlich benötigen Sie auch eine Klingel- und Sprechanlage nebst Verkabelung, und auch die Briefkastenanlage für die 150 Mieter braucht einigen Platz.

Bei den Wasserzählern haben Sie Glück. Erforderlich je Wohnung sind nur Zwischenzähler. Da die Rohrleitungssysteme möglicherweise nicht nur eine Zuleitung oder Verbindung je künftiger Wohnung haben, können auch mehrere Zähler je Wohnung erforderlich werden. Der Verbrauch von Warmwasser muss zusätzlich gemessen werden. Betreiber der Anlage bleibt dadurch der Hausbesitzer, der auch für die Legionellensicherheit und die regelmäßige Untersuchung zuständig ist.

Elektrozähler machen mehr Aufwand. Nur ein „Messstellenbetreiber“ darf eigene Zähler zur Abrechnung einbauen, ein Hausbesitzer also nicht. Wenn man diese Zulassung nicht hat, darf man nach dem Energiewirtschaftsgesetz nicht installieren und nicht abrechnen. Also sind Zähler je Wohnung und damit neue Elektroverteilnetze für die Wohnungen ab Hausanschluss erforderlich.

Welche Alternativen gibt es?

Jetzt können Sie sich sicher vorstellen, warum 1/3 aller genehmigten Geschosswohnbauten nie gebaut werden. Für die eine oder andere Abweichung von geltenden Vorschriften mag man eine Ausnahmeregelung erstreiten können, für die Mehrzahl sicher nicht. Dann dürfte der Aufwand für die Umwandlung in Wohnungen oft zu hoch sein, um sich zu rechnen. Was bleibt dann als Alternative?

Wichtig ist es, die Nutzung nicht zu ändern, also bei der gewerblichen Beherbergung zu bleiben. Sie können z.B. auf temporäres Wohnen umschwenken, in der Regel braucht das eine angepasste Zimmermöblierung mit Pantryküche. Dann bleibt das Bauamt außen vor und die Immobilie wird nicht nach anderen, geänderten oder neuen Vorschriften beurteilt.