

Objektprüfung und Checkliste

Seitens der gesetzlichen und behördlichen Auflagen, ist speziell auf folgendes zu achten:

- Ist die geplante Betriebsart im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung zulässig?
Die Baunutzungsverordnung unterscheidet 10 verschiedene Arten von Baugebieten - reine Wohngebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete etc. -, wobei in gewissen Baugebieten nur bestimmte Betriebsarten zulässig sind. Die freizügigste Regelung besteht in dieser Hinsicht in Kerngebieten; die meisten Einschränkungen sind in reinen Wohngebieten zu erwarten.
- Ist eine ausreichende Anzahl von PKW und Fahrrad Stellplätzen vorhanden?
Jeder Hotel- und Gaststättenbetrieb ist verpflichtet, Stellplätze bzw. Garagen bereitzuhalten. Die jeweilige Anzahl ergibt sich hauptsächlich aus der Größe des Betriebes und ist im sogenannten Garagenerlass geregelt. Falls bei einer Neugründung, aber auch bei einer Übernahme, zu wenig Plätze vorhanden sind, können die Plätze sehr oft auch über Ablösesummen - heute fast nie mehr unter 5.000 Euro/Platz - ersatzweise nachgewiesen werden. Falls allerdings eine Ablösung nicht möglich ist, kann in dem Mangel an Stellplätzen ein Erlaubnisversagungsgrund liegen. Da auch ein bereits bestehender Betrieb bei einer Neuvergabe neu konzessioniert werden muss, ist diese Frage immer wieder zu prüfen.
- Entspricht der Betrieb den Ausführungsbestimmungen zum Gaststättengesetz?
Aus den jeweiligen Ausführungsbestimmungen zum Gaststättengesetz gehen die Mindestanforderungen zu bestimmten Räumen ihrer Lage, Beschaffenheit, Ausstattung oder Einteilung hervor (z.B. Mindestraumgröße).
- Das Gleichstellungsgesetz sagt: Dass Behinderten Barrierefreiheit im täglichen Leben garantiert sein soll. Barrierefrei bedeutet die Berücksichtigung der Probleme von Geh-, Seh- sowie Hörbehinderter und umfasst mehr als lediglich "rollstuhlgeeignet".
- Gesetzliche Grundlage ist § 39 LBO BW: Bauliche Anlagen [...] sind so herzustellen, dass sie von diesen Personen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können (barrierefreie Anlagen). Diese Vorschrift gilt insbesondere auch für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe. Diese Vorschrift ist besonders für Neubauten zu beachten, allerdings werden die Gegebenheiten bei jeder Konzessionsvergabe neu geprüft, unter Umständen ist sind behinderten gerechte Bedingungen nachzurüsten.

- Ist der Betrieb konzessionsfähig? Informieren Sie sich bei der Konzessionsbehörde (Ordnungsamt), wer der entsprechende Ansprechpartner ist.
Es empfiehlt sich, wenn Sie ein konkretes Objekt ins Auge gefasst haben, rechtzeitig mit der Behörde in Kontakt zu treten. Die Bestimmungen der Landesbauordnung ändern sich regelmäßig; erst bei der Übernahme eines Betriebs werden die Vorschriften angepasst. Unter Umständen kann es deshalb sein, dass auf Sie weitreichende Umbaumaßnahmen zukommen. Planen Sie dies nicht rechtzeitig ein, ist die Überraschung später groß. Zudem sollten solche investiven Maßnahmen mit dem Verpächter/Vermieter abgestimmt werden. Wer ist für was verantwortlich.
- Die Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gaststätten in Mannheim (BGN) ist u.a. für alle arbeitssichertechnischen Auflagen zuständig. Auch hier ist es zweckmäßig sich rechtzeitig an die BGN zu wenden, um sicherheitsrelevante Auflagen möglichst früh einplanen zu können.

Checkliste:

- Größe/ Nutzung des Objektes
- Gebäude (Bausubstanz innen und außen)
- Halle/Eingangsbereich/Rezeption
- Technische Anlagen allg. (Heizung, Klimaanlage, Wasserleitungen, Strom, Brandschutz...), Internetanschluss
- Restaurant (Zustand Wände, Böden, Decke/Zustand Inventar), ggf. Bar, Kiosk-Verkauf
- Sanitäre Anlagen (Gäste WC)
- Küche (Zustand Wände, Böden, Decke/Zustand Inventar)
 - Maschinen
 - Herdbereich
 - Kühlaggregate/ Kühlhaus
 - Theke
 - Schankanlagen
 - Office
 - Lager
 - Leergut/Müll
 - Wasseranschluss

- Verbindung Restaurant (Officebereich)
- Lagerräume (Küche, Buffet)
- Gästezimmer/Etagen
- WC/Bad
- Brandschutz
- Parkplätze/Garagen/Carport
- Büros/Verwaltung/Telefonzentrale/ Safe bzw. Tresor/ Schließsysteme
- Gepäckfluss
- Gästetoiletten
- Aufenthalts-/Leseraum/ Ruheraum/ Spielzimmer für Kinder
- Schwimmbad/Sauna/ Spa Bereich/Kegelbahn
- Lagerraum (Trockenraum) für Sport/ Ski/ Fahrräder
- Personalräume / WC's/ Duschen