

BESCHLUSSVORLAGE V119/20 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	26.05.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	30.06.2020	Vorberatung	
Stadtrat	23.07.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Dachgeschossausbau zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums
-Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.10.2019-;
Stellungnahme der Verwaltung
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Im Rahmen der Bauberatung wird verstärkt auf die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums hingewiesen.

Der Stadtrat wird jährlich über die Anzahl der durch nachträglichen Dachgeschossausbau geschaffenen Wohneinheiten informiert.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 22.10.2019, Dachgeschossausbau zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums (V0893/19) beinhaltet die Erarbeitung einer Potentialanalyse, Beratung und Prüfung eines Förderprogramms.

Derzeitige Rechtslage

Nach derzeit geltender Rechtslage ist der Dachgeschossausbau verfahrensfrei, d.h. es bedarf keines Genehmigungsverfahrens in Wohngebäuden, soweit die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. Hierbei darf aber keine eigene Wohneinheit entstehen. Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist zulässig, nicht jedoch die Errichtung von Dachgauben.

Künftige Rechtslage

Der Gesetzentwurf der Novelle der Bayerischen Bauordnung sieht eine Erleichterung des Dachgeschossausbaus vor. Der Anwendungsbereich des Freistellungsverfahrens soll auf den Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich, d.h. in Gebieten für die kein Bebauungsplan besteht, ausgedehnt werden. Dieses Freistellungsverfahren umfasst auch die Errichtung einer eigenständigen Wohneinheit und von Dachgauben.

Beim Genehmigungsfreistellungsverfahren hat der Bauherr die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde und nicht wie bei Genehmigungsverfahren üblich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Gemeinde kann innerhalb eines Monats prüfen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält, weil das Vorhaben künftigen Planungsabsichten entgegensteht oder nach Ausbau des Dachgeschosses wegen der Höhenentwicklung oder der veränderten Dachlandschaft sich nicht in die nähere Umgebung einfügt oder eine anderweitige Genehmigung z.B. nach Denkmalschutzrecht erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann nach Ablauf des Monats mit dem Bau begonnen werden.

Stellplätze

Wird durch den Dachgeschossausbau eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, ist grundsätzlich der Nachweis eines Stellplatzes erforderlich. Die Bayerische Bauordnung sieht hier die Möglichkeit vor, von der Stellplatzpflicht abzusehen, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde. Für Ingolstadt bedeutet dies, dass beim Ausbau des Dachgeschosses, Stellplätze auch außerhalb der Altstadt abgelöst werden können, falls eine Herstellung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist. Die Ablöse beträgt derzeit 5.000 Euro pro Stellplatz. Sie wird nur in der Altstadt praktiziert, wo öffentliche Großgaragen für Anwohner zur Anmietung von Stellplätzen zur Verfügung stehen. Außerhalb der Altstadt stehen keine öffentlichen Garagen zur Verfügung. Wo es verkehrlich möglich ist, wird in der Regel der öffentliche Straßenraum genutzt.

Potentialanalyse

Aufgrund der bestehenden Rechtslage, nach der der Dachgeschossausbau teilweise verfahrensfrei gestellt wurde, ist aus den vorhandenen Planunterlagen nicht ersichtlich, ob das Dachgeschoss ausgebaut ist. Des Weiteren wäre eine derartige Potentialanalyse bei knapp 70.000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet mit dem vorhandenen Personal nicht durchführbar, zumal jeder Einzelfall auf planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden müsste. Allerdings belegen die Zahlen und Erfahrungswerte der letzten Jahre, dass von der Möglichkeit des nachträglichen Dachgeschossausbaus durchaus Gebrauch gemacht wird. Während der letzten 10 Jahre wurden jährlich zwischen 20 und 30 Anträge auf nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten gestellt. Bei Neubauten erfolgt ohnehin in der Regel eine optimale Ausnutzung der Grundstücke.

Beratung

Im Rahmen der Bauberatung wird bereits seitens der Verwaltung auf die Möglichkeit des nachträglichen Dachgeschossausbaus hingewiesen. Der Stadtrat kann zusätzlich jährlich über die Anzahl der durch nachträglichen Dachgeschossausbau geschaffenen selbstständigen Wohneinheiten informiert werden.