



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Herrn Stadtrat Winfried Kaum
Herrn Stadtrat Manuel Pretzl
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling
Frau Stadträtin Heike Kainz
Herrn Stadtrat Alexander Reissl
Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann
Herrn Stadtrat Andreas Babor
Herrn Stadtrat Thomas Schmid
Rathaus

08.12.2023

Schaffung vom zusätzlichem Wohnraum III. Info-Börse Aufstockung von Wohngebäuden

Antrag Nr. 20-26 / A 03930 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Thomas Schmid vom 26.06.2023, eingegangen am 26.06.2023

Schaffung vom zusätzlichem Wohnraum V. Werbeinitiative Aufstockung von Wohngebäuden

Antrag Nr. 20-26 / A 03932 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Thomas Schmid vom 26.06.2023, eingegangen am 26.06.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Antrag vom 26.06.2023 „Schaffung vom zusätzlichem Wohnraum III., Info-Börse Aufstockung von Wohngebäuden“ beantragen Sie die Schaffung einer digitalen, öffentlichen Info-Börse mit dem inhaltlichen Thema „Aufstockung von Bestandsgebäuden“. Die Info-Börse soll sämtliche Informationen über Realisierungsmöglichkeiten und rechtliche Anforderungen zum Thema „Aufstockung von Gebäuden zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum“ zur Verfügung stellen. Zusätzlich soll die Möglichkeit zur niederschweligen persönlichen Beratung für Interessenten eingerichtet werden.

Mit weiterem Antrag vom 26.06.2023 „Schaffung vom zusätzlichem Wohnraum V., Werbeinitiative Aufstockung von Wohngebäuden“ beantragen Sie den Start einer Werbekampagne, um das Bewusstsein über das Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung zu stärken und die Bereitschaft dazu bei privaten und öffentlichen Bauherren zu erhöhen. Aufgrund der engen inhaltlichen Verbindung der beiden Anträge erlauben wir uns, diese gemeinsam zu behandeln.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich letztendlich um den Vollzug der Baugesetze handelt. Da im Wesentlichen die vorhandene digitale Infrastruktur genutzt

wird, sind damit auch keine erheblichen Verpflichtungen, insbesondere finanzieller Art zu erwarten.

Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihren Anträgen vom 26.06.2023 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Das Thema Aufstockung ist auch dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein wichtiges Anliegen, da hierdurch ohne weiteren Flächenverbrauch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Insofern können die oft rivalisierenden Ziele des schonenden Umgangs mit Flächen einerseits und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums andererseits vorteilhaft verknüpft werden.

Um entsprechende Bauvorhaben zu unterstützen, leistet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diesbezüglich bereits seit langer Zeit fachliche Beratung für die Bauherren, insbesondere bezogen auf den jeweiligen Einzelfall und die für das konkrete Vorhaben sich ergebenden Herausforderungen. Dabei wird gerade auch bei Themen, die sich im Zusammenhang mit der Aufstockung von Gebäuden typischerweise als problematisch erweisen, wie die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, Fragen der Statik, Möglichkeiten zum Nachweis der notwendigen Stellplätze, Gestaltung der Freiflächen, etc., lösungsorientiert beraten.

Beispielhaft sei hier etwa das Bauprojekt Grillparzerstraße / Hackländerstraße / Versailler Straße genannt, bei dem durch Rückbau des Dachstuhls und Neuerrichtung mit Gauben und Laubengang 14 neue Wohnungen geschaffen werden. Im Rahmen von mehreren vorgeschalteten Vorbescheidverfahren wurden unter anderem denkmalschutzrechtliche und planungsrechtliche Fragen geprüft und beantwortet. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren wurde der Nachweis der gesetzlich erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder unter Einbeziehung eines Mobilitätskonzepts geklärt, die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen konkretisiert, sowie für das Projekt erforderliche Befreiungen und Abweichungen erteilt. Mit dem Bauvorhaben wurde bereits begonnen.

Das Hans-Mielich-Karree, Wohnanlage an der Krumpfer-, Agilolfinger -, Hans-Mielich-Straße wurde im Zuge einer energetischen Modernisierung bei sechs Gebäuderiegeln neben weiterer Maßnahmen um ein bis zwei Geschosse aufgestockt. Das Projekt insgesamt wurde durch Befreiungen von den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans ermöglicht; die nachzuweisenden Stellplätze und bestehende oberirdische Stellplätze wurden auch unter Einbeziehung eines Mobilitätskonzepts in einer neuen Tiefgarage untergebracht; gleichzeitig wurde ein Anteil von 40% geförderter Wohnungen in einem mit dem Projekt zusammenhängenden Neubau nachgewiesen.

Auch in dem Gebiet Fürstenried-West, Appenzeller-, Bellinzonastraße, Forst-Kasten-Allee, wird die vorhandene große Wohnanlage mit Neubauten sowie durch Aufstockung bestehender Gebäude nachverdichtet. Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze wurde mit der Bebauungsplanung für das Projekt - und auf die ganze Siedlung bezogen - ein Mobilitätskonzept entwickelt, bei dem bereits während des Bauleitplanverfahrens Beratung zur Funktionsfähigkeit des Mobilitätskonzepts, aber auch zu den Aufstockungen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geleistet wurde.

Gerne greifen wir daher Ihre Anträge auf und werden die angesprochenen Informationen gemeinsam mit dem Referat für Klima und Umwelt als kompakte Informationen zusammenstellen und auf den Internetseiten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission den Bürger*innen und potentiellen Bauherr*innen zugänglich machen.

Diese Vorgehensweise verspricht durch Nutzung bereits vorhandener und sehr gut angenommener digitaler Infrastruktur eine schnellstmögliche und effiziente Umsetzung des Anliegens. Die Informationen werden parallel auch in Papierform im Beratungszentrum des

Referats für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden wir die Mitarbeiter*innen des Beratungszentrums speziell auf die Thematik „Aufstockung“ schulen und können so eine substantiierte Beratung sicherstellen. Ergänzend werden wir gemeinsam mit dem Referat für Klima und Umwelt prüfen, ob und in welchem Umfang im Bauzentrum spezielle Informationsveranstaltungen für interessierte Bürger*innen oder potenzielle Bauherr*innen angeboten werden können.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheiten damit abgeschlossen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin