



Frau
Sybille Stöhr
Vorsitzende des Bezirksausschusses des
8. Stadtbezirkes Schwanthalerhöhe
Meindlstr. 14
81373 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089 233-26338
Telefax: 089 233-989 26338
Dienstgebäude:
Blumenstraße 28b
Zimmer: 077
Sachbearbeitung:
Frau Schmidt
plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
03.06.2022

Betreff:

Dachaufstockung im Genossenschaftsbestand und bei privatem Wohneigentum

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03847 des Bezirksausschusses 08 - Schwanthalerhöhe
vom 05.04.2022

Sehr geehrte Frau Stöhr,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 08 - Schwanthalerhöhe wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit Ihrem Antrag bitten Sie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWO-FAG sowie alle Privateigentümer*innen von Wohn- und Geschäftshäusern auf der Schwanthalerhöhe eindringlich, zur Schaffung von neuem Wohnraum in Ihrem Viertel intensiv und wohlwollend zu prüfen, ob Nachverdichtungen in Form von Dachaufstockungen auf den Bestandshäusern auf der Schwanthalerhöhe geschaffen werden können. Dabei soll bewusst auch geprüft werden, ob von den bisherigen Giebeldächern abgewichen werden kann. Mit einer modernen Holzbauweise könnten so die Bestandsbauten um zwei oder mehr Stockwerke ergänzt und mit Dachbegrünungen und/oder Solaranlagen ein wesentlicher Beitrag zu einer Klimaverbesserung erreicht werden. Zudem fordern Sie die Stadtverwaltung auf, in diesen Fällen die Bauvorschriften großzügig zu Gunsten von neuem Wohnraum auszuliegen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu Ihrem Antrag Folgendes aus:

Die seitens des Bezirksausschusses gewünschten Aufstockungen sind regelmäßig baugenehmigungspflichtig. Eine abschließende Entscheidung kann daher nur nach Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Eine vorweggenommene oder generelle Aussage über die Zulässigkeit von Nachverdichtung bzw. Aufstockung eines ganzen Stadtviertels ist somit nicht möglich.



Vielmehr bedarf die baurechtliche Prüfung konkreter Antragsunterlagen, welche immer den Einzelfall darstellen müssen. Gerade bei Aufstockungen besteht meist ein Konflikt zwischen dem Interesse des Bauherren / der Bauherrin an der Aufstockung und dem Interesse des/der Nachbarn*in an einer rücksichtsvollen Bebauung und dem Erhalt gesunder Wohnverhältnisse.

Die im Antrag geforderte großzügige Auslegung der Bauvorschriften ist nicht generell möglich, da der Gesetzgeber in den maßgeblichen Baugesetzen den Prüfungsumfang und -inhalt geregelt hat. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat sich an diesen gesetzlichen Maßstab zu halten, welcher im Übrigen auch durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ausgestaltet ist. Entscheidungen der Lokalbaukommission können sowohl durch den Bauherren/die Bauherrin als auch durch die Nachbarn durch Klageerhebung einer gerichtlichen Überprüfung zugeführt werden.

Zudem ist der Stadtbezirk 8 geprägt von Denkmälern. Die Anforderungen an den Denkmalschutz müssen daher zusätzlich geprüft werden.

Die Lokalbaukommission des Referates für Stadtplanung und Bauordnung teilte mit, dass es bereits jetzt nahezu keine Genehmigung gibt, in welcher nicht Abweichungen oder gar Befreiungen erteilt werden. Die Entscheidung über Abweichungen und Befreiungen erfolgt unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens. Der Gesetzgeber schreibt jedoch vor, dass eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen und auch mit den nachbarlichen Interessen vorliegen muss. Da Nachverdichtungen meist von den Eigentümern*innen der Nachbargrundstücke sowie deren Mietern*innen abgelehnt werden, führen solche Genehmigungen häufig zu verwaltungsgerichtlichen Verfahren.

Anträge für Neubauvorhaben wie auch Aufstockungen etc. gehen schon jetzt in aller Regel an die Grenzen des baurechtlich Vertretbaren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass mit dem Vorschlag, in dem benannten Areal 2 oder gar 3 Stockwerke aufzusetzen, schnell die nach der Bayerischen Bauordnung definierte Hochhausgrenze erreicht wird. Dies hat zur Folge, dass für relativ wenig Nutzfläche ein erheblicher Mehraufwand ausgelöst wird.

Inwiefern private Eigentümer*Innen der potentiellen Grundstücke überhaupt an einer kostenintensiven Nachverdichtung interessiert sind, entzieht sich unserer Kenntnis.

Die GEWOFAG bestätigt grundsätzlich, dass Dachaufstockungen in Verbindung mit intensivierten Klimaschutzmaßnahmen ein großes Potenzial darstellen. Jedoch befinden sich im 8. Stadtbezirk - Schwanthalerhöhe derzeit kaum Bestandsgebäude der GEWOFAG, die für eine Aufstockung geeignet sind.

Erfolgreiche Aufstockungsprojekte setzte die GEWOFAG bereits in der Attenkoflerstraße und Führichstraße um. Durch ein- bis zweigeschossige Dachaufstockungen in Holzbauweise wurden hier insgesamt rund 90 neue Wohnungen geschaffen.

Die GEWOFAG sieht die Vorteile, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum sowie die Möglichkeit der Nachrüstung von Solaranlagen bzw. Dachbegrünungen. Durch die Erfahrungen bei den bereits umgesetzten Aufstockungen ist die GEWOFAG jedoch auch auf Realisierungshürden gestoßen. Grundvoraussetzung für Dachaufstockungen sind die jeweiligen baurechtlichen und technischen Möglichkeiten hinsichtlich Höhenentwicklung und Gebäudesubstanz. Der verhältnismäßig geringe Wohnflächengewinn in Verbindung mit einer Vielzahl von technischen Maßnahmen (Dacherschließung, Erweiterung Haustechnik, statische Ertüchtigung für zusätzliche Lastaufnahmen) erschwert jedoch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und hemmt

eine breite Anwendung. Ungeachtet dessen wird die GEWOFAG aber weiterhin ihre Liegenschaften im Rahmen von energetischen Modernisierungen auch das Potenzial einer Dachaufstockung prüfen.

Die GWG München teilte mit, dass sie ihre Bestände hinsichtlich Nachverdichtungspotential untersucht habe. Für den Bereich der Schwanthalerhöhe wurde aufgrund der bereits dichten innerstädtischen Bebauung nur ein geringfügiges Potential von überschlägig bis zu 25 Wohneinheiten durch Aufstockungen ermittelt. Hierbei handelt es sich allerdings um ein rein flächenmäßiges Potential, das im Einzelnen erst noch hinsichtlich der technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit überprüft werden muss. Da der Auftrag der GWG München in der Erstellung von bezahlbarem Wohnraum besteht, muss die GWG München vor allem die Wirtschaftlichkeit der Aufstockung angesichts der vergleichsweise höheren Kosten detailliert prüfen. Aktuell untersucht die GWG München Gebiete in der Angler-Heimeranstr. und Landwehrstraße hinsichtlich ihres Potentials für Aufstockungen. Potentiale in der Tulbeckstr. (ca. 23 WE), Westendstraße und in der Schießstättstraße befinden sich in der Entwicklung. Weiterhin nutzt die GWG München bei ihren Beständen die Baurechtsreserven auch durch komplette Erneuerungen, wie z.B. aktuell bei den Bauvorhaben Westendstraße 35, Gollierstraße 84 – 86a sowie Westendstraße 151.

Die GWG München teilt weiter mit, dass die bereits erfolgten Aufstockungen in der Regel in Leichtbauweise ausgeführt sind, da sie sich durch eine schnellere Bauweise, der statisch einfacheren Umsetzung und der potentiell besseren Nachhaltigkeit auszeichnet. Dennoch sind die Möglichkeiten der Erweiterung begrenzt, da eine Aufstockung über mehr als 2 Geschoße nur mit erheblichen statischen Verstärkungsmaßnahmen möglich ist.

Eine Ausbildung als Flachdach im Gegensatz zu einem Satteldach muss mit der Genehmigungsbehörde geklärt werden. Grundsätzlich ist die GWG München Flachdächern gegenüber aufgeschlossen, da ein Flachdach hinsichtlich der Wohnfläche und der Nutzbarkeit mehr Potential bietet. Wo technisch und baulich möglich, werden PV-Anlagen oder Dachbegrünung berücksichtigt, wobei diese bei Aufstockungsmaßnahmen im beengten Bestand meist nicht kombiniert werden können.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03847 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Klar
Stadtdirektorin