



PLAN-HAIV-1

I.

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen
Herrn Spengler
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstr. 40
81660 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer: 132
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
09.06.2021

Verzicht auf Stellplatzablöse bei nachträglichem Dachgeschossausbau durch soziale Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 02176 des Bezirksausschusses 05 - Au-Haidhausen
vom 21.04.2021

Sehr geehrter Herr Spengler,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Es wird beantragt, dass die Landeshauptstadt München künftig auf eine Stellplatzablöse bei nachträglichem Dachgeschossausbau für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und bei Baugenossenschaften verzichten soll, wenn diese sich im Gegenzug zu einer dauerhaft niedrigeren Miete für die neuen Wohnungen verpflichten.

Da sich ihr Antrag auf ein Geschäft der laufenden Verwaltung bezieht, der Vollzug der Bayerischen Bauordnung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV Lokalbaukommission erfolgt, wird Ihr Anliegen schriftlich beantwortet:

Der Vollzug der Stellplatzablöse nach Art. 47 Bayerische Bauordnung - BayBO erfolgt auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 03.01.2008. Dabei wird dem Anliegen aber in weitem Umfang bereits nachgekommen.

Ausschlaggebend ist im ersten Schritt dabei die Feststellung des auf die beantragten Vorhaben anzuwendenden Stellplatzschlüssels. Anstelle von 1:1, also einem Stellplatz je Wohnung kommt im geförderten Wohnungsbau im Regelfall bereits nur ein reduzierter Schlüssel von 0,8 - in Einzelfällen sogar nur von 0,6 (einkommensorientierte Förderung) oder 0,5 (Unterbringung spezieller Zielgruppen) - zur Anwendung. Damit wird dem Umstand bereits Rechnung getragen, dass bei dem Personenkreis mit einem geringeren Bestand an KFZ zu rechnen ist.

Eine weitere Reduktion der im geförderten Wohnungsbau damit ohnehin schon vorliegenden Stellplatzreduzierung nach dem Standardkonzept auf 0,8 ist zudem in allen Fällen bei Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Mobilitätsreferat möglich. Basierend auf dem Stadtratsbeschluss „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.06.2016 wird es Bauherrinnen und Bauherren bereits ermöglicht, den Stellplatzschlüssel bei Vorhaben ab 10 neu geschaffenen Wohneinheiten für ihr Wohnbauvorhaben mit Vorlage eines fundierten und tragfähigen Mobilitätskonzepts auf bis zu 0,3 Stellplätze je Wohneinheit zu reduzieren. Die Anzahl von 10 Wohneinheiten ermöglicht eine Sicherstellung der Mobilitätsangebote, da bei kleineren Wohnanlagen in der Regel die Kapazitäten/Räumlichkeiten für Mobilitätsangebote fehlen. Hierfür steht ein Formular Mobilitätskonzept mit nachvollziehbar dargestellten Kriterien und einer Ausfüllhilfe zur Verfügung. Eine Absenkung unter den Stellplatzrichtwert von 0,3 ist nicht möglich. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht planbare Änderungen im Leben der Bewohnerinnen und Bewohner abgefedert werden können sowie der Besucher- und Lieferverkehr aufgenommen werden kann.

Soweit bei Dachgeschossausbau eine Stellplatzschaffung selbst bei reduziertem Schlüssel tatsächlich oder rechtlich unmöglich ist, wird an Stelle dessen auch eine vollständige Ablöse des verbleibenden Rests akzeptiert. Dabei wird zu Gunsten der Wohnraumschaffung bereits der eigentliche Leitgrundsatz durchbrochen, dass Ablöse eigentlich überhaupt nur dann möglich ist, wenn verkehrliche Auswirkungen dies zulassen. Gerade bei geschlossener Bebauung und im Innenbereich ist in diesen Fällen eine weitere Verlagerung des Parkdruck in den öffentlichen Raum die Folge.

Zusätzlich ist bei der nachträglichen Schaffung von Wohnraum im Bereich von Dachgeschossen noch über zwei spezielle Vertragsmodelle eine soziale Abfederung möglich.

Mit dem Vertragsmodell "Auenstraße" wird eine Erleichterung des Realnachweises oder der Ablöse der Stellplatzbaupflicht eröffnet. Die Bauherrschaft hat bei diesem Modell an Stelle des sofortigen Nachweises die Verpflichtung, die Stellplätze real innerhalb einer Frist von fünf Jahren nachzuweisen. Kann sie diesen Nachweis nicht führen, so ist sie verpflichtet nach Fristablauf die Stellplätze abzulösen.

In Fällen, in denen Bauvorhaben nicht sofort nach Erteilung der Baugenehmigung realisiert werden (können), kann auf Antrag der Bauherrschaft mit dem Vertragsmodell „Maffeistraße“ auch anstelle der Sofortablöse die Zahlung der Ablösesumme bei Baubeginn, spätestens aber zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung vorgesehen werden.

Darüber hinaus gilt an Stelle der je nach Stellplatzzone geltenden Regelablösesätze von 12.500 € / 10.000 € / 7.600 € je Stellplatz bei

- Ausbau des bestehenden Dachgeschosses,
- Umbau oder eine Neuerstellung des Daches,
- Neuerrichtung von Dachgeschossen,
- Aufstockung von Wohngebäuden

als besondere Fälle der baulichen Erweiterung bestehender Gebäude im Dachbereich ein nochmal reduzierter Satz je nach Stellplatzzone von 7.800 € / 6700 € / 5800 €. Voraussetzung für die Gewährung ermäßigter Ablösebeträge ist dabei, dass die Dachgeschosswohnung nicht als Ersatzwohnraum im Sinne der Zweckentfremdungsverordnung genutzt wird. Es muss sich um zusätzlich geschaffene Wohnfläche handeln, eine Aufteilung bestehender Wohnungen in kleinere Wohneinheiten fällt nicht unter diese Regelung.

Ein noch weiter gehender Verzicht auf eine Zahlung im jeweiligen Einzelfall ist aus Rechtsgründen im Vollzug des Art. 47 BayBO sowie auf der Grundlage der geltenden Stellplatzsatzung nicht möglich.

Auch bei den erzielten Einnahmen im Gesamten handelt es sich um treuhänderisch verwaltete Mittel, die im Vollzug eine Gleichbehandlung erfordern. Weder ist ein Baukostenzuschuss „über Eck“ und schon gar nicht die Bevorzugung städtischer oder stadtnaher Einzelvorhaben denkbar.

Bereits in Schreiben vom 11.03.2010, 20.01.2011 und zuletzt 27.05.2011 an den Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen (BA-Antrag Nr. 08-14 / B 02818) sowie zur Empfehlung Nr. 08 – 14 / E 02006 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt am 17.10.2013 zur sozialverträglichen Preisgestaltung und Stellplatzvergabe in der Anwohner Tiefgarage am Josephsplatz wurde ausgeführt, dass das Thema der Stellplatzablöse für soziale Erwägungen nur sehr bedingt zugänglich ist, da den Vorschriften ein rein verkehrlicher Ansatz zu Grunde liegt. Eine Differenzierung nach Einkommen bzw. Bedürftigkeit lässt sich auch mit der Bayerischen Bauordnung nicht vereinbaren. Danach orientiert sich der Mitteleinsatz entsprechend der Regelung in Art. 47 Abs. 4 BayBO nur an der objektiven Geeignetheit der geförderten Anlage oder Maßnahme, zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einen Beitrag zu leisten.

Die im Gesetz benannte, weitergehende Abweichung nach Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO kommt nur in Frage, wenn auch die Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablöse dazu führen würde, dass die Schaffung von Wohnraum unterbleibt. Dies kann unter den beschriebenen Regularien unter Münchner Verhältnissen nicht angenommen werden da der verbleibende Ablösebetrag zu den in München erzielbaren Mieten nicht in einem Verhältnis steht, der die Investition unwirtschaftlich machen würde.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 02176 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Der wortgleiche Antrag des BA 17 (B 01873) wird mit gleicher Post beantwortet. Die übrigen Bezirksausschüsse erhalten einen Abdruck dieser Schreiben zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

