

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0709/2020
Amt/Aktenzeichen VI/61 26 - Mo All	Datum 20.03.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Mombach	Kenntnisnahme	28.05.2020	Ö

Betreff: Sachstandsbericht zum Antrag Nr. 1514/2019 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Ortsbeirat Mainz-Mombach <u>hier: Neuer Wohnraum</u>
Mainz, 07.05.2020 gez. Marianne Grosse Beigeordnete

1. Die Verwaltung wird gebeten, das Potenzial zur Schaffung von weiterem Wohnraum durch Aufstockung vorhandener Gebäude zu prüfen.
2. Die Verwaltung möge dabei zum einen prüfen, welche Möglichkeiten zur Gebäudeaufstockung in den bestehenden Wohn- und Mischgebieten aktuell baurechtlich vorhanden sind.

Bei der Frage, welches Potenzial an Wohnraum durch Aufstockung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers möglich ist, gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen einer Aufstockung von Gebäuden innerhalb der vorhandenen prägenden Struktur, die das bisher zulässige Maß noch nicht vollständig ausgeschöpft haben, oder einer Aufstockung über den bisherigen städtebaulichen Rahmen hinaus. Letzteres bedarf einer aktiven Planung zur Definition neuer Maßstäbe.

Eine Aufstockung von Gebäuden, die das zulässige Maß der Bebauung noch nicht ausgeschöpft haben, ist grundsätzlich durch den jeweiligen Eigentümer möglich. Unabhängig davon, ob es sich um Gebäude im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt. Eine Überprüfung, für welche Gebäude aktuell noch ein Potenzial zur Aufstockung besteht, ist durch die Verwaltung nicht leistbar, da jedes einzelne Gebäude im Stadtteil mit dem jeweils geltenden Baurecht abgeglichen werden müsste. Auch eine überschlägige Einschätzung in welchem Anteil noch Nachverdichtungspotenzial besteht, ist hierbei nicht belastbar.

Wenn seitens eines Bauherrn der Wunsch einer Aufstockung vorgebracht wird, wird dies im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Verwaltung auf die Verträglichkeit mit der Umgebung geprüft und beurteilt.

3. *Die Verwaltung möge außerdem gebietsbezogene baurechtliche Hemmnisse zusammentragen, die in der Vergangenheit den Aufstockungswünschen einzelner Mombacher Gebäudeeigentümer entgegenstanden und deshalb von der Stadt abgelehnt werden mussten.*

Der Verwaltung sind keine konkreten Vorhaben bekannt, bei denen eine Aufstockung explizit abgelehnt wurde. Hemmnisse, die Aufstockungswünschen entgegenstehen, sind im geltenden Baurecht begründet. Jeder Bauherr genießt auf seinem Grundstück zunächst Baufreiheit im Rahmen des geltenden Baurechts. Wenn eine Aufstockung baurechtlich zulässig ist, besteht ein Anspruch des Bauherrn auf Erteilung der Baugenehmigung. Der begrenzende Faktor ergibt sich daher regelmäßig aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung, entweder durch Bebauungsplan, oder nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich.

4. *Die Verwaltung wird gebeten, nach Abschluss dieser Prüfungen die Ergebnisse im Ortsbeirat mündlich vorzustellen und dabei Vorschläge zu unterbreiten, welche Anreize die Gebäudeeigentümer zur Aufstockung Ihrer Häuser dort erhalten können, wo es bereits jetzt baurechtlich möglich wäre.*

Bei der Schaffung von Anreizen geht es in der Regel um finanzielle Hilfen oder Anreize zur Generierung von höheren Verkaufserlösen oder Mieteinnahmen (z.B. Wohnraumförderung). Dies ist jedoch kein planerisches Instrument, dessen sich die Bauverwaltung bedienen kann. Haushaltsmittel zur Unterstützung von bauwilligen Eigentümern stehen im Haushalt nicht zur Verfügung. Unabhängig davon kann davon ausgegangen werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung innerhalb des baurechtlich zulässigen Maßes regelmäßig wirtschaftliche Vorteile für den Eigentümer mit sich bringt, wenn der zusätzliche Wohnraum beispielsweise vermietet wird. Darüber hinaus hängt die Bereitschaft zu baulichen Veränderungen aber sehr stark von persönlichen Lebensumständen und der Wohnzufriedenheit der Eigentümer/Bewohner ab. Insbesondere wenn es sich um selbstbewohntes Eigentum handelt, stehen oft andere Interessen als die reine Wirtschaftlichkeit im Vordergrund.