

**Bauvorhaben Bürgerblock der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG an der Oberndorferstraße - Antrag zum teilweisen Nachweis der notwendigen Stellplätze durch Ablöse**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>16</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>29.11.2019</b>	Stadt Landshut, den	12.11.2019
Sitzungsnummer:	<b>86</b>	Ersteller:	Jahn, Stefan

**Vormerkung:**

Mit Schreiben vom 13.11.2019 hat die GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG für das geplante und noch mit Bauantrag einzureichende Bauvorhaben Bürgerblock, Sankt-Wolfgangplatz 1, 84032 Landshut beantragt, dass der errechnete Stellplatznachweis von 69 Stellplätzen teilweise durch Herstellung auf dem Baugrundstück (54 Stellplätze) gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO und teilweise durch Stellplatzablöse (15 Stellplätze) gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO erbracht wird.

Die GeWoGe beruft sich bei ihrem Antrag auf § 5 Abs. 2 Nr. 2 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Hier wird für Neubauten als Ersatzbau generell eine Ablöse bis zur Hälfte des Stellplatzbedarfs in Aussicht gestellt. Dies gilt aber nur für Ersatzbauten innerhalb der Ablösezonen I – IV. Der § 5 Abs. 3 Nr. 4 der Satzung legt fest, dass außerhalb der Ablösezonen eine Ablöse nur möglich ist, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde.

Das Vorhaben liegt weit außerhalb jeglicher Ablösezonen. Insofern scheidet eine Regelung über § 5 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung aus. Es verbleibt die Möglichkeit eine Stellplatzablöse nach § 5 Abs. 3 Nr. 4 der Satzung zuzulassen, weil sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde. Der Ablösebetrag richtet sich dann nach Zone IV und beträgt 2.500,- € je abgelöstem Stellplatz.

Die GeWoGe führt in ihrem o.g. Schreiben vorwiegend aus, dass bei dem Bauvorhaben Bürgerblock tatsächlich ein geringerer Stellplatzbedarf zu erwarten ist, als der sich nach der Satzung ergebende Stellplatzbedarf von 69 Stellplätzen. Wenn man dieser Argumentation folgt, gilt dies auch für die Vorhaben privater Bauherren, Bauträger und Wohnungsbaufirmen. Es ist nicht darstellbar, warum bei gleicher örtlicher Lage bei einem benachbarten Bauvorhaben eines privaten Bauherrn Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung angesetzt werden und für ein Bauvorhaben im genossenschaftlichen Wohnungsbau (zudem ohne sozial geförderten Wohnraum) ein verringerter Stellplatznachweis gelten sollte.

Eine diesbezügliche Flexibilisierung der Stellplatzanforderungen wurde bereits kürzlich im Stadtratsplenium vom 02.07.2019 abgelehnt.

Die GeWoGe stellt in ihrem Schreiben dar, dass der zusätzliche Bau von Stellplätzen 520.000,- € verursachen würde. Es ist zwar nicht ausgeführt und behauptet, dass diese Summe das Projekt schlussendlich verhindern würde; man kann aber davon ausgehen, dass diese zusätzlichen Baukosten eine erhebliche Erschwerung i.S. des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO für das genossenschaftliche Vorhaben bedeuten würde. Insofern ist es vertretbar anzunehmen, dass die Anforderungen des § 5 Abs. 3 Nr. 4 der Satzung erfüllt sind und hier ausnahmsweise auch außerhalb der Ablösezone eine Ablöse zugelassen werden kann.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass im Falle einer positiven Entscheidung ein Präzedenzfall geschaffen wird, der künftig bei gleicher Ausgangssituation dann nicht anders entschieden werden kann. Zu den sonstigen Wohnbauvorhaben, insbesondere privaten Bauträgerobjekten besteht hier jedoch der Unterschied, dass es sich um einen Ersatzbau handelt, der nicht zuvorderst die Mehrung der Wohnfläche, sondern die Erhöhung der

Wohnqualität verfolgt.

**Abstimmung über den Antrag der GoWoGe Wohnungsgenossenschaft eG:**

Für das Bauvorhaben Bürgerblock der GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG in der Oberndorferstraße/Ecke St.-Wolfgang-Platz, Fl.Nr. 1948/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 der Gemarkung Landshut zum Neubau einer Wohnanlage mit 49 Wohnungen wird der Ablösung von 15 notwendigen Stellplätzen mit einem Ablösebetrag von je 2.500,00 € (Zone IV) (insgesamt 37.500,- €) zugestimmt.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Antragsschreiben GeWoGe

Anlage 2 – Lageplan