Beschlussvorlage 2018/342	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**25.09.2018**	**öffentlich**

Dachflächenfenster in der Altstadt - weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Die Erteilung einer Abweichung von § 5 Abs. 2 Satz 1 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg für das beantragte Dachflächenfenster mit Glasmaß 0,365 m² wird abgelehnt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2018/342

Sachverhalt:

An die Bauordnung wird im Altstadtbereich immer wieder der Wunsch nach Dachflächenfenstern herangetragen, die das in der Satzung geregelte Maß überschreiten.

Die **Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg** vom 1.3.2007 trifft im Hinblick auf Dachflächenfenster folgende Regelung (§ 5 Abs. 2 AWGS):

*Liegende Dachflächenfenster mit einer **Glasfläche von 0,35 m²** sind nur einzeln zulässig. Größere Dachflächenfenster (…) sind nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.*

Die Regelung, die auf die Glasfläche abstellt, ist im Vollzug vergleichsweise unpraktikabel, da es für die Wirkung des Fensters zumindest auch auf die Größe des Rahmens ankommt und der Streitpunkt mit den Bauherren/ Entwurfsverfassern besteht, wo das Glasmaß des Fensters gemessen wird (innen, dort größer/ außen, dort kleiner).

Nach § 14 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg regelt die Möglichkeit, von den Regelungen der Satzung abzuweichen:

*(1) **Abweichungen** von den Bestimmungen dieser Satzung können erteilt werden, wenn*

1. *Die Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Friedberg und der Einzelbaudenkmäler in ihrem Erscheinungsbild und Wesen nicht beeinträchtigt werden*
2. *Die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden und*
3. *Unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

Nach Erkenntnissen des Baureferates existieren auf zahlreichen Anwesen Dachflächenfenster, die die Voraussetzungen der Satzung nicht einhalten und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sind.

Vor Erlass der Satzung wurden folgende Anwesen errichtet:

- Stadtmauer 2
- Stadtmauer 8
- Bahnhofstraße 5
- Ludwigstraße 14
- St.-Jakobs-Platz 1 und 5
- St.-Jakobs-Platz 2
- Uhrmachergasse 2
- Bauernbräustraße 4
- Pfarrstraße 10

- Pfarrstraße 1
- Eisenberg 5
- Schmiedgasse 5
- Jungbräustraße 2

Eine Anpassung an die Regelung der Satzung kann von diesen Eigentümern nicht verlangt werden.

Abweichend von der Satzung wurde folgendes Dachflächenfenster genehmigt:

Ludwigstraße 7

Das Dachflächenfenster überschreitet das zulässige Glasmaß um 0,007 m². Diese Überschreitung wurde auf Weisung der damaligen Politikspitze zugelassen. Hintergrund der Zulassung war es, den Einbau eines industriell vorgefertigten Fensters zu erlauben und den Bauwerber damit davor zu bewahren, auf kostenintensive Sonderanfertigungen zurückgreifen zu müssen.

Das genannte Fenster bildet angesichts seiner Genehmigung einen Bezugsfall für die Zukunft. Gleich große Fenster können nicht mehr rechtmäßig abgelehnt werden.
Die **Praxis des Baureferates** ging daher in der Vergangenheit dahin, denselben Fenstertypus auch weiterhin zuzulassen. Größere Überschreitungen wurden indes nicht zugelassen.

Im Jahre 2014 wurde im **Anwesen Bahnhofstraße 16** ein Dachflächenfenster mit den Maßen 1,18 x 0,55 m ohne die erforderliche Abweichung von der AWGS eingebaut. Das **Glasmaß** dieses Fensters beträgt **0,365 m² (Überschreitung der Satzung um 0,015 m² = 4 %)**. Beantragt war der Einbau eines Fensters mit einem Scheibenmaß von 0,29 m².

Der Fall war Gegenstand mehrerer Artikel der Friedberger Allgemeinen, die von den Bauherren zur Baukontrolle hinzu gerufen wurde. Das Fenster wurde nicht nur vor Genehmigung des Antrages, sondern auch abweichend vom Antrag eingebaut. Aufgrund dessen wurde bereits eine Geldbuße wegen vorsätzlicher Errichtung ohne die erforderliche Genehmigung verhängt.

Das Baureferat hatte es 2014 auch wegen der Historie abgelehnt, das Dachflächenfenster nachträglich zu legalisieren. Der unrechtmäßig handelnde Bauherr sollte nicht besser gestellt werden als derjenige, der rechtmäßig handelt. Überdies würde mit der Erteilung einer Abweichung in Bezug auf das geregelte Glasmaß ein weiterer Bezugsfall geschaffen.

Nunmehr liegt ein formeller Antrag auf isolierte Abweichung von der AWGS für das eingebaute Dachflächenfenster vor, der über den es zu entscheiden gilt.

Durch die zunehmenden Wünsche nach Überschreitungen des Glasmaßes für Dachflächenfenster ist das **Gremium nach § 11 Abs. 1 Ziffer 2 lit.b) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg zuständig.**

Das Gremium hat aus Sicht der Verwaltung darüber zu diskutieren und schließlich auch abschließend zu entscheiden, ob und wenn ja in welchem Umfang über die bisherige Verwaltungspraxis hinaus weitere Abweichungen zugelassen werden.
Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:
Bei Erteilung der Abweichung würde das eingebaute Fenster einen weiteren Bezugsfall für die Zukunft bilden. Die Regelung der Satzung würde damit weiter aufgeweicht.
Darüber hinaus würde dann der unrechtmäßig handelnde Bauwerber bevorzugt, da er letztlich ein größeres Fenster bekäme als derjenige, der sich an Absprachen hält.
Zudem kann man der Auffassung sein, dass der Bauwerber sich dann durch Zahlung einer Geldbuße im mittleren dreistelligen Bereich das von der Satzung abweichende Fenster „erkauft“ hat.
Bei Ablehnung der Abweichung verbliebe es bei der bisherigen Verwaltungspraxis. Diese lässt bereits den Einbau eines industriell produzierten Fensters zu.
Auf Verwaltungsebene würde sich bei dieser Entscheidung dann die Frage anschließen, ob das Fenster bis zu einer Entscheidung über die Änderung der Gestaltungssatzung geduldet werden könnte. Damit wäre jedoch keine Sicherheit für die Bauherren verbunden, dass das Fenster niemals ausgebaut werden muss. Andererseits würde das Fenster aber auch keinen Bezugsfall für die Zukunft bilden.