

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Kenntnis im **Alle Ortsbeiräte**  
zur Kenntnis im **Alle Ortschaftsräte**

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Betreff:</b> | <b>Städtebauliche und gestalterische Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten</b>   |
| Bezug:          | 380/2008, 9/2014, 313/2011, 537/2021  |
| Anlagen:        | Anlage 1 Tabellarische Übersicht<br>Anlage 2 Dachform der Dachgauben<br>Anlage 3 Maximale Länge der Dachgauben<br>Anlage 4 Abstand der Gaube zur traufseitigen Außenwand<br>Anlage 5 Maximale Höhe der Dachgaube<br>Anlage 6 Abstand der Gaube zur Giebelwand |

---

### **Zusammenfassung:**

Die bestehenden Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten wurden konkretisiert und weiterentwickelt. Die Regelungen zur Dachform der Dachgauben, zur maximalen Länge der Dachgauben, zum Abstand zur traufseitigen Außenwand, zur maximalen Dachgaubenhöhe und zum Abstand zur giebelseitigen Außenwand wurden überarbeitet. Auf der Basis der dargestellten Grundsätze soll im Stadtgebiet der Universitätsstadt Tübingen ein grundsätzlicher Rahmen für die Erteilung von Befreiungen von entsprechenden Festsetzungen der Bebauungspläne gesetzt werden.

### **Ziel:**

Mit den städtebaulichen und gestalterischen Befreiungsgrundsätzen für Dachausbauten soll die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung eingeräumt werden.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

In Tübingen gibt es zahlreiche Bebauungspläne, insbesondere aus den 60-er und 70-er Jahren, die bezüglich der Dachgestaltung so starke Einschränkungen aufweisen, dass eine Wohnnutzung im Dach nahezu ausgeschlossen ist. Dazu zählen u.a. Festsetzungen über die Höhe von Kniestöcken, Dachneigungen und das Verbot der Herstellung von Dachaufbauten. Mit der Vorlage 380/2008 und der Überarbeitung (Vorlage 313/2011) wurden Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten zugunsten der Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder der Verbesserung im Wohnwert vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung gebilligt und vom Fachbereich Baurecht angewendet.

Der Wohnraummangel betrifft mittlerweile diverse Bevölkerungsschichten, insbesondere haben einkommensschwache Familien, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, erhebliche Schwierigkeiten angemessenen Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt hat das Land Baden-Württemberg per Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) den Wohnungsmarkt in Tübingen im Juli 2022 als „angespannt“ identifiziert und somit den dringenden Bedarf an Wohnstätten gesetzlich bestätigt. Messbare Indikatoren für diese Wohnraumangellage in Tübingen sind der Wohnungsversorgungsgrad, die Mietbelastungsquote und die Entwicklung der Angebotsmieten.

Die Verwaltung sieht im Ausbau der Dachgeschosse zur Schaffung von Wohnraum ein sinnvolles Instrument der Innenentwicklung, um die bestehende Bebauung heutigen Wohnansprüchen anzupassen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und damit die natürlichen Ressourcen zu schonen. Im Zuge der Anwendung dieser Befreiungsgrundsätze hat sich gezeigt, dass einzelne Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht werden, weshalb eine erneute Überarbeitung erfolgen soll.

Des Weiteren wurde im Antrag „Weiterentwicklung der Richtlinien für Dachausbauten“ von der AL/Grüne Tübingen vom 21.07.2021 (Vorlage 537/2021) ebenfalls eine Weiterentwicklung der Richtlinien angestrebt.

### 2. Sachstand

Insbesondere brandschutzrechtliche Vorgaben und wärmeschutzbedingte dickere Wand- und Dachaufbauten führen dazu, dass die Befreiungsgrundsätze nur noch beschränkt ihren Zweck erfüllen. Daher hat sich die Verwaltung mit den Änderungen der Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten beschäftigt. Die grundsätzliche Systematik der Unterteilung in Regelungen zu Gebäuden mit Dachneigungen unter 35° und über 35 ° wurde dabei beibehalten.

In den Sitzungen des Gestaltungsbeirats am 06.10.2023 und am 28.06.2024 wurde über die Befreiungsgrundsätze für Dachausbauten beraten. Die Ergebnisse dieser Sitzungen dienen als Grundlage für die Überarbeitung der Befreiungsgrundsätze.

Die Richtlinien wurden dabei unter anderem anhand von gestalterischen Aspekten überarbeitet, mit dem vorrangigen Ziel, Wohnraum zu schaffen. Eine sorgfältige Abwägung dieser Belange führte zu folgenden Ergebnissen, die in Anlage 1 als Synopse der bisherigen Fassung gegenübergestellt sind und in Anlage 2-6 veranschaulicht dargestellt sind:

Dachform der Dachgauben (Anlage 2):

Die Regelung zur Dachform der Dachgauben soll auch für Dachneigungen von Gebäuden über 35 ° flexibilisiert werden, damit die Dachfläche optimal zur Nutzung von regenerativen Energien genutzt werden kann. Somit kann auf individuelle Gegebenheiten besser reagiert werden. Es sind unabhängig der Dachneigung der Hauptgebäude somit künftig Schlep- und Flachdachgauben zulässig.

Maximale Länge der Dachgauben (Anlage 3):

Die derzeitige Regelung legt fest, dass die Gesamtlänge der Dachgauben höchstens die Hälfte der Länge der Gebäudeaußenwand betragen darf, wobei Dachüberstände unberücksichtigt bleiben. Es wird angestrebt, die maximal zulässige Länge der Dachgauben zu erhöhen, da dies wesentlich zur effizienteren Nutzung des Wohnraums im Dachgeschoss beiträgt. Die neue Regelung legt fest, dass die Gesamtlänge der Dachgauben maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen darf. Dachüberstände bleiben dabei unberücksichtigt. Bei dieser Änderung wird den gestalterischen Belangen weiterhin Rechnung getragen und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen, zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Abstand der Gaube zur traufseitigen Außenwand (Anlage 4):

Die derzeitige Regelung besagt, dass der Abstand der Dachgaube von der Gebäudeaußenwand mindestens 0,50 Meter betragen muss. In Zukunft gilt, dass die Dachgaube bis an die Gebäudeinnenwand heranrücken kann. Diese Regelung bewirkt, dass einerseits mehr Wohnfläche im Dachgeschoss entstehen kann und andererseits stellt sie sicher, dass dennoch ein durchgängiger Dachüberstand vor der Gaube ausgebildet werden kann, damit das Dach als solches erkennbar bleibt.

Maximale Höhe der Dachgaube (Anlage 5):

Die maximale Höhe der Dachgaube beeinflusst maßgeblich die Nutzbarkeit als Rettungsweg. Als liches Maß ist hierfür eine Höhe von 1,20 Meter erforderlich. Die zusätzliche Konstruktionshöhe beträgt mindestens 0,50 Meter, weshalb durch die bestehende Regelung, mit einer maximalen Höhe von 1,50 Meter, keine Rettung über eine Dachgaube möglich ist. Dies führt insbesondere bei Reihenhäusern dazu, dass die innenliegenden Dachgeschossflächen, bei welchen eine Rettung über die Giebelseite nicht möglich ist, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden können. Die maximale Höhe einer Dachgaube soll daher auf 2,00 Meter erhöht werden.

Abstand der Gaube zur Giebelwand oder zur grenzständigen Außenwand (Anlage 6):

Die derzeitige Regelung besagt, dass der Abstand von der giebelseitigen Außenwand zur Dachgaube mindestens 1,50 Meter betragen muss. Bei grenzständigen Gebäuden bezieht sich das Maß auf die Grundstücksgrenze. Dies gilt nicht bei aneinanderggebauten Gauben. Die Regelung soll geändert werden. Der Abstand zur giebelseitigen Außenwand soll auf 1,0 Meter reduziert werden. Außerdem soll der Abstand bei grenzständigen Gebäuden (Doppel- und Reihenhäuser) 0,75 Meter zur Grenze betragen. Dies gilt nicht bei aneinanderggebauten Gauben.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird die dargestellten Befreiungsgrundsätze in ihrer Beratungs- und Genehmigungspraxis im gesamten Stadtgebiet mit Ausnahme der Satzungsgebiete der Orts- und Stadtbildsatzung berücksichtigen. Für die Ortsbildsatzungen mit Ausnahme von Bebenhausen werden die Regelungen der bestehenden Befreiungsgrundsätze aus dem Jahr 2014 von der Verwaltung in einem nächsten Schritt erneut überprüft. Sollten sich im Weiteren Fehlentwicklungen abzeichnen, sind die Befreiungsgrundsätze nochmals anzupassen.

4. Lösungsvarianten

Von der Überarbeitung der Befreiungsgrundsätze wird Abstand genommen. Viele Innenentwicklungspotenziale bleiben damit unberücksichtigt.