

zu Teil II Bauliches
Weitere Beispiele:

Dachausbau
Aufstocken
Hinterhäuser
Parkplätze/Garagen
Baulücken

- Was tun ?
- **Projekte der Freiburger Stadtbau für mehr Wohnungen im Bestand**
aus Antwort auf ECOtrinoVA-Anfrage vom Nov. 2017
- 1. **Dach-Ausbauten**: derzeit nicht geplant
- 2. **Aufstockungen**: derzeit in der **Belchenstraße**
- 3. **gebäudeinnere Umbauten ...**Wohnungen verkleinern:
derzeit im Binzengrün 34
- 4. **Abriss +Neubau** auf demselben Grund, **ggf. höher**:
derzeit im Schildacker,
gepl. Belchenstraße + Metzgergrün
- 5. **Anbauten** derzeit im Binzengrün 34
- 6. **Parkplätze überbauen** derzeit nicht geplant

Was tun?

2 Beispiele in Freiburg und Breisach



Foto 1



Foto 2

Freiburg: Bj. 1950er Abriss + Neubau gepl. Isenbergstr.

Rosshaldeweg am Lorettoberg

BIMA will 40 statt 25 WE

per 5 x 4-Stöcker

Breisach: Bj. 1950er Aufstocken

BIMA macht 32 statt 24 WE

Sozialer Wohnbau KM 7,5 €/qm

50% barrierefrei, energiewiedersaniert KfW-50 Standard

Quelle BZ 21.7. und 26.7.2020, Foto li. Th. Kunz, re.J. Steckmeister

badische-zeitung.de/in-der-wiehe-sollen-fuenf-haeuserzeilen-durch-neubauten-ersetzt-werden—print

badische-zeitung.de/stadtbau-breisach-schafft-32-sozialwohnungen--189708633.html

Doppelt: DG-Ausbau + Aufstocken

Freiburg im Stühlinger



Fotos G. Löser 13.10-2020

Doppelt: DG-Ausbau + Aufstocken

Freiburg im Stühlinger + 4-Stock-Hinterhaus auf 28 qm



FotoG. Löser 13.10.2020



Bei einem bestehenden dreigeschossigen Wohnhaus aus dem Jahr 1888 wurde das Dach durch eine 2-geschossige Maisonettewohnung ersetzt. Das Büro im Erdgeschoss und die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss blieben dabei unangetastet. Auf selbigem Grundstück entstand in 2. Reihe an die Nachbarbebauung angrenzend ein 4-geschossiges Bürotürmchen als Anbau mit 85 qm Nutzfläche. Die genehmigte Grundfläche von nur 28 qm konnte eingehalten werden. Beide Gebäudeteile sind mehrschichtige Holzkonstruktionen mit hochwärmegeprägten Wänden und Dächern – die Außenhaut der Wände besteht aus einer sehr dauerhaft farbbehandelten Holzverschalung.

Fertigstellung: 2000. Architekturbüro: arp architekturbüro reiner probst, Freiburg. Tragwerksplanung: Ingenieurbüro Harald Rheinberger, Freiburg. Holzbau: Saum + Bammerl GmbH, St. Peter. Bauherr: Reiner Probst, Freiburg.

Was tun ? Belchenstr. Freiburg-Haslach

Freiburger Stadtbau (FSB):

Aufstocken 2018 - knapp **unter** Mietspiegel-2019 Fotos G. Löser 22.6.2018



Aufstocken Belchenstr. Freiburg

Nr. 24-34 (2017) und Nr. 12-22 (2018)

- pro 3-Eingänge-Gebäude 6 neue Wohnungen, das 4 x
- => 24 extra Wohnungen, Aufstocken **NICHT** gefördert!
- KM Miete Aufstockwohnungen: **8,40** €/qm/M <= Mietspiegel 2019
- sehr niedrige Kosten für Heizen + WW (KfW 55): spart Warmmiete:
Kosten unter **0,50** €/qm/Monat, <= 30 €/65 qm/Monat
- *Arbeitspreis Fernwärme aus BHKW 5,47 C/kWh,*
- *1,76 €/qm/Jahr Grund-/Messpreis*
- In sanierten geförderten Wohnungen (+Energiekostensenkung!):
- KM-Miete bisher **5,23** €/qm/M auf **7,39** €/qm/M in 3 Stufen 7 Jahre

- **aus der BBSR-„Dächer-Studie“ (2016):**

- **Dachaufstockungen und Dachausbauten: Potenziale und Rahmenbedingungen**

Laut Bundesanstalt BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehenden Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. **Fast 40% des Wohngebäudebestandes** in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele. (...) Die BBSR hat Potenziale von Dachaufstockungen und Dachausbauten anhand von Fallstudien ermittelt und eventuelle Hemmnisse untersucht. Das Potenzial sei hoch, so ein wichtiges Ergebnis der Studie. Beispiele aus der Studie:

- **(1) Aufstockung Bonn:**

- Neu: **7,90€/m²** (insgesamt 1.055 m² Wohnfläche),

- Bestand nicht höht oder Bestand 6,5 €/m² nettokalt bei Neuvermietung (und erfolgter Modernisierung) ohne Umlage 11 % Modernisierungskosten."

- **(2) Aufstockung Köln: gute Lage, Maisonette + Erschwernisse/Hemmnisse:**

- Neu: **12 €/m²** nettokalt insgesamt 560 qm Wohnfläche,

- Bestand 6,60 - 7,20 €/m² nettokalt bei Neuvermietung und erfolgter Modernisierung

- **(3) Dach-Ausbau Köln:**

- Neu ca. **8,50 €/m²** nettokalt 2009 (2015 für **9 €/m²** nettokalt)

- Bestandswohnungen Modernisierungsumlage

- **(4) Dach-Ausbau Köln mit Modernisierung/Sanierung:**

- Neu **9,00€/m²** (+50 € für Balkon)

- Bestand 7,50–8,50 €/m². bei Neuvermietung und Modernisierung

- Baukosten für den Ausbau geschätzte **2.500-3.000 €/m²** Wohnfläche

- (ein reiner Ausbau ohne neuen Dachstuhl und -eindeckung **1.300 €/m²** Wohnfläche).

- **(5) Fürth Aufstocken:**

- Neu : **7,43 €/m²** nettokalt gefördert mit **sozialer Wohnraumförderung** (Tilgungszuschuss)

- Bestand: 4,66 €/m² Wfl. nettokalt vor und 6,33 €/m² Wfl. nettokalt nach Modernisierung

- Erhöhung der Betriebskosten um 20 % von ca. 1,7 auf 2,1 €/m² wegen Aufzugsanbau (u.a.)

Überraschung: **vorher**...!



Aufstockung und Modernisierung

Steingrüblerweg FR-Benzhausen

mangels Baugrundstücks :

Einfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im EG/UG
wurde **Mehrgenerationenhaus:**

- * Dachstuhl abgebaut,

- * **neues Haus** in Grünspecht-Haus-Standard
darauf gesetzt

- * vorhandenes Gebäude energetisch modernisiert

Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



Beispiel im Sedanviertel, mit Solar-PV+ Mini-BHKW. Foto G. Löser 18.4.2015

Tübingens OB will, dass die Eigner leerer Grundstücke diese bebauen oder der Stadt verkaufen. Notfalls will er sie zwingen. Auch in Südbaden gibt es Leerstand.

• brachliegendes Bauland in Südbaden

- In der 60 000-Einwohner-Stadt **Offenburg** liegen **285** Privatgrundstücke brach, heißt es bei der Stadtverwaltung. Diese seien in einem Kataster erfasst, und dieses sei im Internet veröffentlicht worden. **In Lörrach** stehen laut der Stadtverwaltung 98 000 Quadratmeter Bauland dem freien Markt nicht zur Verfügung, weil sie in privater Hand sind und die Eigentümer nicht oder noch nicht bauen wollen. Das entspricht in etwa der Fläche von **13 Fußballfeldern**.

- **Die Stadt Freiburg sah sich bis Dienstagabend nicht imstande**, Auskunft über das Ausmaß unbebauter Grundstücke in der Hand von Privatleuten zu geben.

- **Palmer meint es ernst** Noch vor Ostern will Palmer einen Brief an 450 Tübinger Grundstückseigentümer verschicken lassen,, das unbebaute Grundstück **zum "Verkehrswert" zu kaufen**.

Falls die Eigentümer des begehrten Bodens zu beidem nicht bereit sind, droht Palmer mit einem **Zwangsgeld**. Am Ende könnte die **Enteignung** stehen. Dass es Palmer ernst meint, zeigen Unterlagen des Tübinger Gemeinderats und das Schreiben an die Grundstückseigner: "Keine Rückantwort gilt als Ablehnung", steht darin.

• Palmer hat es auf sogenannte Enkel-Grundstücke abgesehen

-dass laut Grundgesetz Eigentum verpflichtet. Er verweist auch auf das **Baugesetzbuch**. Dort ist das **Baugebot** verankert, **550 Grundstücke**"Hier könnten bei vollständiger Nutzung in wenigen Jahren Wohnungen für **2000 Menschen** entstehen", schrieb er an den Gemeinderat.. Bei den Flächen, die Palmer im Blick hat, handelt es sich meist um sogenannte **Enkel-Grundstücke**. Grundstücke also,

- Palmer verspricht: Wer an die Stadt verkauft, erhält ein **25-jähriges Erstzugriffsrecht** auf städtische Grundstücke, um später doch noch die Familie mit Land zu versorgen.

- Di, 09. April 2019 <https://www.badische-zeitung.de/boris-palmer-droht-mit-enteignung-brachliegender-grundstuecke>

Baugebot nach Baugesetzbuch !

Tübingens OB Palmer:

**die Eigner von Baulücken sollen bebauen oder an Stadt verkaufen.
Sonst Zwang oder Enteignung**

- **Palmer:** Brief an 450 Tübinger Grundstückseigentümer:
- unbebaute Grundstücke **bebauen oder an Stadt zum "Verkehrswert" verkaufen.** Andernfalls **Zwangsgeld.** Später **Enteignung** gegen Entschädigung.
- **Baugesetzbuch:** §§ zu **Baugebot** bei Wohnungsmangel
- **Grundgesetz:** Eigentum ist geschützt und zugleich sozial verpflichtet

- **Palmer;** im Blick meist sogenannte **Enkel-Grundstücke**, die für Enkel zum Bebauen aufbewahrt werden. Wer an die Stadt verkauft: **25-jähriges Erstzugriffsrecht** auf städtische Grundstück für Familie

- Palmer an Gemeinderat: **550 Grundstücke**"Hier könnten...Wohnungen für **2000 Menschen** entstehen",

- **Brachliegendes Bauland in Südbaden**
- **Offenburg 285** Privatgrundstücke brach lt Stadtverwaltung / Kataster veröffentlicht
- **Lörrach** 98 000 qm Bauland betroffen : ca **13 Fußballfelder.**
Freiburg nicht imstande, Auskunft zu geben. (BZ 9.4.2019)

- Di, 09. April 2019 <https://www.badische-zeitung.de/boris-palmer-droht-mit-enteignung-brachliegender-grundstuecke>

!! Freiburg 47 Wohnungen auf Parkdeck !!

• [badische-zeitung.de/wohnungen-auf-parkdeck-kommen](https://www.badische-zeitung.de/wohnungen-auf-parkdeck-kommen)

• **Wohnungen auf Parkdeck kommen**

• [Jelka Louisa Beule](#),

• **13. Juni 2020,**

• **„Eigentümer des EKZ in Weingarten investieren 15,5 Millionen Euro.“**

• **(3.300 €/WE)**

• „Die Idee, auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums (EKZ) Weingarten 47 Wohnungen in Holzmodulen zu bauen, nimmt Form an.“



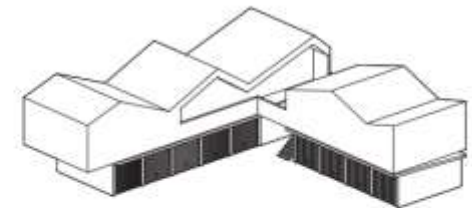
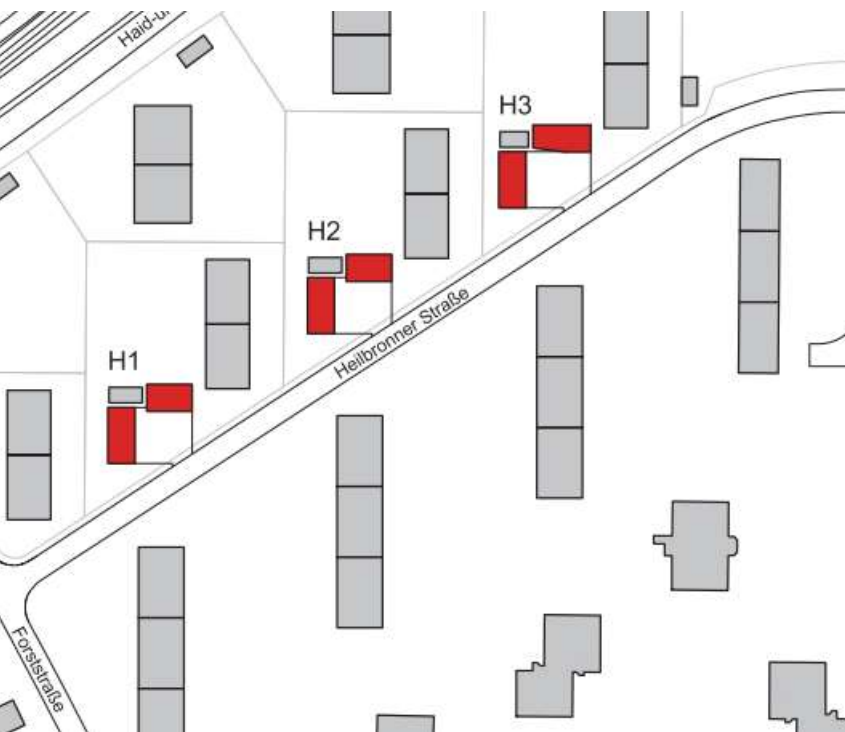
Was tun? Freiburg – Stadt der Parkplätze-Sünden ?

kl. Auswahl in „Mittelwest“ Fotos G. Löser 2015,
gelber Stern: Gebiet G16-062/Stühlinger, grüner Stern: Bebauung vorgesehen

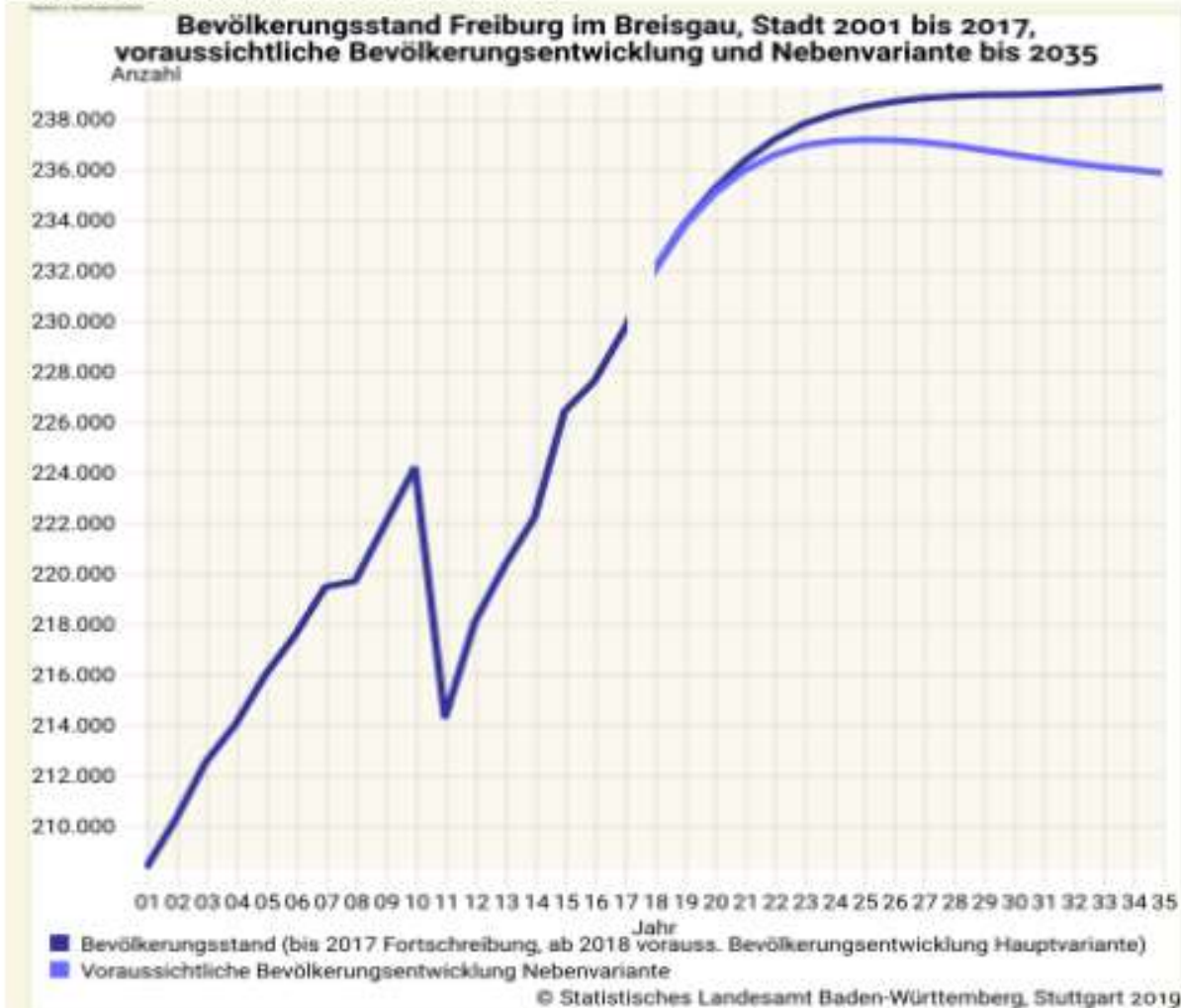


Überbauung von 3 Garagenhöfen

in Karlsruhe durch die Volkswohnung GmbH



Aufschlussreich sind auch die Darstellungen des Statistischen Landesamts für 2001/2017-2035 <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Bevoelkerung/?R=311000> gefunden 27.7.2019. Diese bestätigen das, was von ECOtrnova e.V. gegenüber der Stadt seit 2016 schriftlich mitgeteilt wurde, s.o.



Überraschung...!!

2011: Effekt des ZENSUS 2011

Bauen ohne Bauland – statt Bauern ohne Land!

- Im Laufe der Jahre kann und soll in und auf Dächern Wohnraum entstehen,
der **1 Neubaustadtteil** entspricht,
d.h. ein dezentralisierter „virtueller“ Neubaustadtteil
 - ein **2. auf Parkplätzen, Garagenhöfen...**
 - ein **3. bei Hinterhäusern...**
- falls die Einwohnerschaft noch weiter wächst.
- Also **Wohnungen schaffen ohne Landverbrauch,**
- damit Landwirtschaft, Kleingärten und Natur keine Flächen mehr verlieren!