

ECOtrinoVA e.V. Weiherweg 4B, 79194 Gundelfingen

- offener Brief mit E-Mail -

**An die Mitglieder und Fraktionen
des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br**

16.9.2016

Freiburg und Dietenbach (4. Schreiben) – Dachausbauten und Aufstockungen

Sehr geehrte Damen und Herren und Vorsitzende der Fraktionen sowie Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Freiburg i.Br.

die Aufgabe, mehr Wohnraum bereitzustellen, sollte vordringlich auch die Aufgabe umfassen, den Dachausbau und Aufstockungen wo möglich voranzubringen. Dazu gehört seitens der Stadt das Instrument Dachausbau- und Aufstockungskataster. Beides ist in Freiburg wie u.a. ein Leerstandskataster (zu letzterem unser Schreiben vom 10.8.2016) offenbar ebenfalls nicht vorhanden. Wir halten das für ein Versäumnis und regen sehr an, dem schnell abzuhelpfen. Denn Stadt und Gemeinderat möchte ja mehr Wohnraum schaffen. Dachausbau und Aufstockungen sind große Teilbeiträge, das Bauen auf der „grünen Wiese“ wie geplant bei Dietenbach zu vermeiden.

Wir hatten Sie zwar schon mit Schreiben vom 11. Oktober 2013 (13.10.2013 an OB und BM) darauf hingewiesen und sind nun besonders aufmerksam geworden erstens durch eine aktuelle Expertise des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für das Bundesbauministerium (2). Freiburg und Nachbarkreise zählen danach zu den besonders lohnenden Gebieten für solche Maßnahmen.

Laut BBSR bieten vor allem die Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre gute Voraussetzungen. Diese weisen ohnehin einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Zuge der anstehender Modernisierung können Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden. Fast 40% des Wohngebäudebestandes in Deutschland entfallen auf solche Gebäude. Dass Dachausbauten angespannte Wohnungsmärkte entlasten, belegen viele Praxisbeispiele. Auch in Freiburg gibt es schon etliche Vorbilder, z.B. die Aufstockungen von der Heimbau eG in der Wilmersdorfer Str. oder von einem bekannten Architekten in der Lorettostr..

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. Es liege im mittleren Preissegment, weniger im unteren. Positive Effekte für den Wohnungsmarkt auch im unteren Preissegment würden indirekt erzielt, indem die künftigen Nutzer preiswertere Bestandswohnungen frei machen infolge von Umzugsketten und Sickereffekten. Kosten können z.B. mit Verzicht auf zusätzliche Stellplätze dank gutem ÖPNV, Maßnahmen pro Radfahren und Car-Sharing, so ECOtrinoVA dazu; und vor allem bisherige oberste Geschosse erfahren schon durch Dachausbau und Aufstockung als solche sehr erhebliche – bis zur Hälfte - Heizenergieeinsparungen und folglich geringere Heizkosten.

Eine zweite neue Studie (3), hier der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts weist ebenfalls auf das immense Flächenpotential auf den Dächern von Bestandsbauten hin, (unter unseren Grüßen die Information aus Baulinks dazu) Die Studie i.A von 11 führenden Organisationen und Verbänden der

deutschen Planungs- Bau- und Immobilienbranche sieht in der Aufstockung bestehender Bauten große Chancen. Über 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. (Abb. S. 65 Studie), dies dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: d.h. in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten.

Freiburg gehört laut Studie wie die Nachbarkreise zu den Regionen Deutschlands, wo Aufstockung besonders sinnvoll ist (Abbildung Studie S. 55). Wenn Freiburg Durchschnitt wäre als 1/400 von Deutschland, wären das für Freiburg rund 4000 Wohnungen, so unsere Daumenregel, fast so viel wie die 5000 für Dietenbach geplanten, und das allein mit einem von vielen Maßnahmenpaketen, auf schon erschlossenen Flächen, ohne landwirtschaftlichen Boden zu vernichten, passend für eine Öko- und Nachhaltigkeits- und Klimaschutzhauptstadt.

Mit Worten von Architekten bei der Architektenkammer Baden-Württemberg zum Punkt Dachausbau, noch ohne Aufstockung (4):

„Durch den Ausbau ungenutzter Dachgeschosse kann ohne zusätzlichen Verbrauch an Bauland qualitativvoller neuer Wohnraum entstehen. Da für Dachausbauten im Normalfall keine wesentlichen Restriktionen gelten, lassen sich hier zumeist auch offene Grundrisslösungen realisieren. In der Regel sind die vorhandenen Deckenkonstruktionen in der Lage, erhöhte Lasten durch die neue Nutzung aufzunehmen, eine statische Berechnung sollte dennoch auch bei verfahrensfreien Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.“

Sehr geehrte Damen und Herren:

Statt der offensichtlichen „Sünde“ Freiburg-Dietenbach und dem dort entstehende Kostenloch für Erschließen, Bauen, Personalkosten und Bürgerschweiß und statt dort angedachten und ggf. noch anstehenden „Abmagerungen“ und Enteignungsproblemen: Schwenken Sie um auf die vielen Alternativen zu Dietenbach, zu denen auch viele mit dem Perspektivplan entstehende Neubauten und der auch beim Baudezernat sicher in Vorbereitung befindliche sozialökologische Stadtumbau etlicher Teile Freiburgs gehören.

Wir wären für Ihre Antwort dankbar und wenden uns erneut in nächster Zeit erneut an Sie mit weiteren Argumenten und Fakten.

Freundliche Grüße, Georg Löser, 16.7.2016

Zu den Quellen:

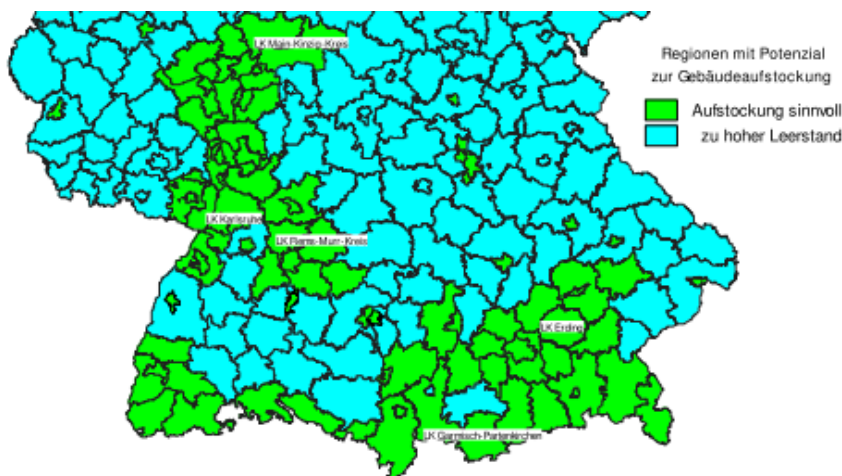
- (1) https://www.vcd.org/vorort/fileadmin/user_upload/suedlicher-oberrhein/redaktion/Position/131013_anOB_BM-Sozialo__776_kol.StadtumbaustattBauenaufTeufelkommraus.pdf
http://www.ecotrinova.de/downloads/2013/131011endg-Sozialökolog_Stadtumbau-statt-BauenaufTeufelkommraus.pdf
- (2) <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2016/bbsr-online-08-2016-dl.pdf>
- (3) <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/wohnraumpotential-aufstockung/studie-wohnraum-potential-durch-dach-aufstockung-ao-langfassung.pdf>
- (4) <http://www.akbw.de/service/themen/bauen-im-bestand/der-altbau-was-ist-moeglich.html>
- (5) <http://www.baulinks.de/webplugin/2016/0333.php4>

1,5 Millionen neue Wohnungen durch Aufstockungen (5)

Beginn Zitat: (20.3.2016) Eine Mitte März in Berlin vorgestellte Studie der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts weist auf das immense Flächenpotential auf den Dächern von Bestandsbauten hin. Die Studie, von 11 führenden Organisationen und Verbänden der deutschen Planungs- Bau- und Immobilienbranche in Auftrag gegeben, sieht in der Aufstockung bestehender Bauten eine Möglichkeit, fehlenden Wohnraum in den gefragten Ballungsräumen und Universitätsstädten zu schaffen. - 3 -

Mehr als 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen könnten laut Studie durch Dach-Aufstockung entstehen. Und zwar dort, wo der Wohnraum heute schon knapp und das Wohnen teuer ist: in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten. Damit dieses Potenzial schnell genutzt werden kann, sollte die Bundesregierung Anreize schaffen und Sonderabschreibungen auch für Aufstockungen ermöglichen. Bei den Wohnungen, die als „On-Top-Etagen“ auf die Dächer schon bestehender Wohnhäuser gebaut werden können, geht die Studie von einer durchschnittlichen Größe von rund 85 m² Wohnfläche aus.

Im Fokus der Studie stehen die Wohnraum-Reserven von Mehrfamilienhäusern, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden. Allein durch die Dach-Aufstockung von rund 580.000 dieser Nachkriegsbauten sollen sich 1,12 Millionen Wohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zusätzlich errichten lassen - so die Studie. Darüber hinaus könnten weitere 420.000 Wohnungen auf Gebäuden entstehen, die vor 1950 gebaut wurden. „Das Potenzial ist enorm. Und das, obwohl bei der Auswahl der Gebäude, die für eine Dach-Aufstockung in Frage kommen, sowohl der Denkmalschutz als auch der Erhalt des Stadtbildes in der Studie berücksichtigt sind“, betonte Prof. Dr. Karsten Tichelmann von der TU Darmstadt bei der Vorstellung.



Auszug aus Abb. (3): Verteilung der Regionen mit sinnvollem Aufstockungspotential; S. 55 Langfassung

Und Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, erinnerte: „Für Aufstockungen wird kein zusätzliches Bauland gebraucht und es findet keine Versiegelung statt. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, Grundstücks- und Erschließungskosten entfallen.“ Auch solle sich bei einer Aufstockung der Energiebedarf im darunter liegenden Geschoss bis zur Hälfte reduzieren lassen

Um das große Wohnraum-Potenzial zu nutzen, müssten jedoch bundesweit zunächst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hier seien Bund, Länder und Kommunen gefragt, etwa auf die Forderung zusätzlicher Stellplätze zu verzichten. Auch die Bebauungspläne müssten - bei der Beschränkung von Trauf- und Firsthöhen - zeitgemäß angepasst werden.

Sonder-AfA auch für Aufstockungen gefordert

„Um eine bundesweite ‚Auf-Dach-Offensive‘ anzustoßen, sind insbesondere finanzielle Anreize dringend notwendig. Diese Impulse müssen für private, kommunale und genossenschaftliche Eigentümer von Wohnimmobilien attraktiv sein, wenn ein maximaler Effekt für die Wohnungsmärkte erreicht werden soll. Ideal wäre es, ein Bundesprogramm ‚Dach-Aufstockung‘ aufzulegen“, sagte Matthias Günther vom Pestel-Institut Hannover. In ihrer Wirtschaftsanalyse fordern die Wissenschaftler zudem, dass die angestrebte Sonderabschreibung auch für Aufstockungen sowie Dachausbau Anwendung findet, und dass in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt eine Erhöhung der linearen steuerlichen Abschreibung auf 4 Prozent erfolgt.

„On-Top-Etagen‘ bieten enorme Wohnraum-Ressourcen. Es wäre fatal, diese Chance nicht zu nutzen. Gerade dort, wo Wohnungen extrem knapp sind und immer teurer werden, muss Deutschland beim Wohnen nach oben wachsen“, stellt Studien-Koordinator Holger Ortleb vom Bundesverband der Gipsindustrie fest.

Übrigens: Initiatoren der Studie sind diese elf Organisationen und Verbände der deutschen Planungs-, Bau- und Immobilienbranche

Ein besonderer Vorteil von Dachaufstockungen und Dachausbauten liegt ferner darin, dass für diese neuen Wohnungen kein Bauland in Anspruch genommen werden muss und daher auch keine weiteren Flächen versiegelt werden. Hinzu kommt, dass in Quartieren mit schwierig umzusetzender Nachverdichtung - also ohne ein paar Baulücken - Dachaufstockungen und Dachausbauten oftmals die einzige Möglichkeit darstellen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Daher ist die Erfassung der theoretischen Potenziale durch die Kommune bedeutsam, da so die Relevanz von Dachausbauten und Dachaufstockungen für die Wohnraumversorgung verdeutlicht wird.

„Wir heben bisher nur einen Bruchteil der Potenziale, die Dachaufstockungen und Dachausbauten bieten“, resümiert BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Auf Baumaßnahmen im Bestand entfallen derzeit maximal zehn Prozent an allen fertiggestellten Wohnungen in Deutschland.“ Er mahnte jedoch: „Eigentümer wägen sehr genau ab, ob sich ihre Investitionen rechnen. Zudem wirken rechtliche Anforderungen der Länder und Kommunen, wie etwa die Stellplatzpflicht oder die Pflicht, einen Aufzug einzubauen, als Kostentreiber.“ Um die Baukosten zu reduzieren, empfehlen die Wissenschaftler, dass die Kommunen ihre planerischen Ermessensspielräume nutzen und kostentreibende Auflagen in einem angemessenen Maß reduzieren. Dies entspricht auch den Forderungen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen, das Bundesbauministerin Hendricks ins Leben gerufen hat.

Da Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden mit erheblichen Belastungen für Bewohner und Nachbarn einhergehen, gelte es zudem, stärker für die Akzeptanz der Baumaßnahmen zu werben. „Es sind umfangreiche Informationen und eine gezielte Kommunikation notwendig, um die Vorteile der Maßnahmen deutlich zu machen“, sagte Herrmann.(Ende Zitat)