



Pressegespräch 17.5.2018

ECOTrinova e.V.





Zukunft Altbau:

Presseinformation 02/2011

Stuttgart, 11. Januar 2011

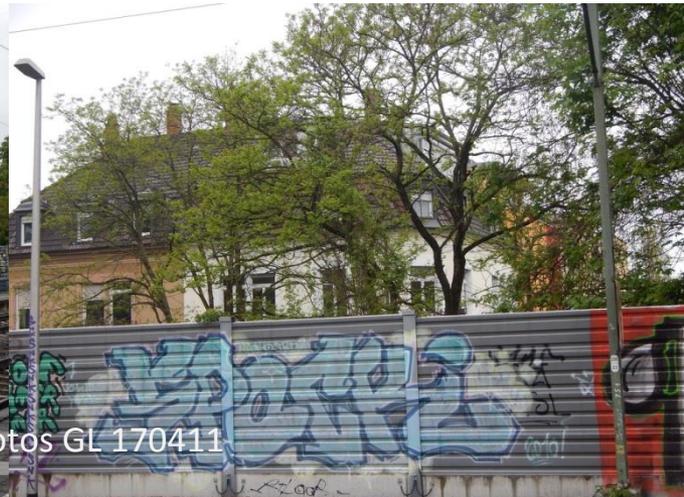
- Energieeffiziente Modernisierung eines Wohngebäudes in Südbaden
- **Moderne Technik hinter historischer Fassade**
Gründerzeithaus behutsam saniert
- (Erwinstr. 4, Urs Dischler
- mit Dachausbau für Wohnen)
- www.energie-sparen-freiburg.de

Mehr Wohnraum und Wohnungen durch **Aufstocken + Umbau** anl. Energiesanierung

li. Scheffelstr. 35 (Dachausbau), Lorettostr. (Aufstockung, Hinterhausbüro-Ausbau); Mitte: Buggingerstr. 50 (Aufstockung + kleinere Wohnungen/Balkonausbau), re.: Baslerstr. +Lorettostr. (Dachausbau/Aufstockung) , Fotos © G. Löser 2010-2013



Fotosafari: Potenziale erkennen



Fotosafari: Potenziale erkennen II



Fotosafari: Potenziale erkennen III



Hinterhäuser...

fürs Wohnen erschließen samt Dachausbau



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



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016

**Potenziale und Rahmenbedingungen
von Dachaufstockungen und Dachausbauten**

Bauherr

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn e.G.

Ansprechpartner: Michael Hartmann (Geschäftsführer), Tel.: 0228 / 604580

4.1.2 Projekt GWG Bonn, Kölnstraße 317-329, Bonn: Dachaufstockung und Modernisierung

Nordrhein-Westfalen

Bonn

313.958 Einwohner (Stand: 31.12.2014)

Quartier Bonn-Auerberg

(9.258 Einwohner (Stand: 31.12.2014))

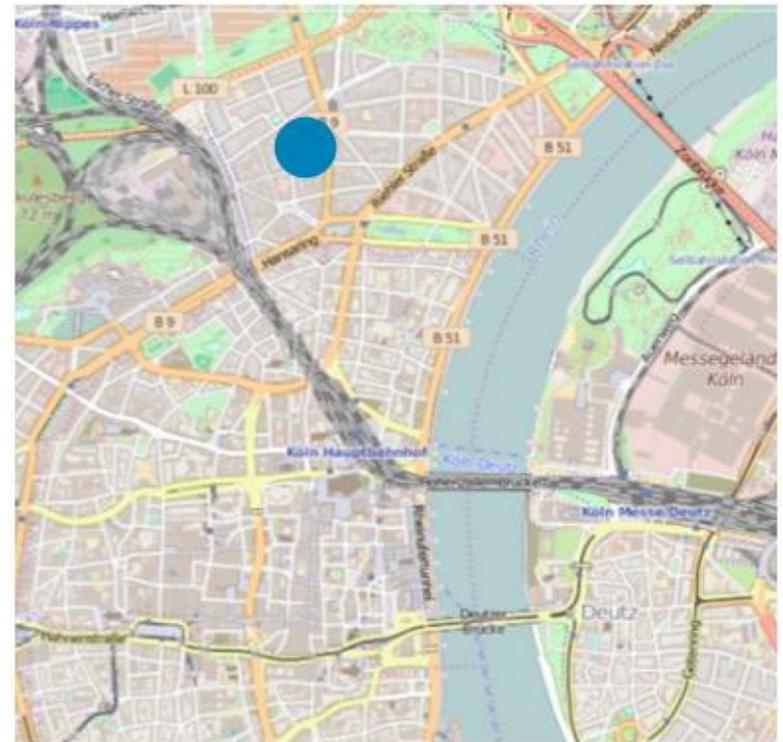
Baujahr: 1959

Unternehmenstyp: Wohnungsgenossenschaft

Regionstyp: Großstadt im hochverdichteten Agglomerationsraum

Lage: außerhalb der Innenstadt, gemischtes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe

Sozialstruktur: einfacher Wohnstandort, gemischte Bewohnerschaft



Quelle: Open Street Map

Fotos

Ansichten vor der Sanierung und Dachaufstockung



Ansichten nach Sanierung und Dachaufstockung



Die Entscheidung für die Dachaufstockung wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt:

- innenstadtnahe Lage
- gute Vermietungslage
- Anzahl der Geschosse, so dass auch bei einer Dachaufstockung das Anbringen eines Aufzugs nicht notwendig war (Kostenfaktor)
- Möglichkeit der Erschließung über die vorhandenen Treppenhäuser (ein separater Zugang von außen wäre nicht genehmigungsfähig gewesen, da dies bei dem Gebäude am westlichen Grundstücksrand zu Problemen mit den Abstandsflächen geführt hätte)

Wirtschaftlichkeit

Investitionskosten

Dachaufstockung: rd. 1.800.000 € bzw. rd. 1.392 € /m² BGF

Instandhaltung: rd. 680.000 € bzw. rd. 130 € /m² BGF

Pauschalangebot, keine separat ausgewiesenen Kostengruppen 300 und 400.

Einnahmen

Die neugeschaffenen Wohnungen werden für 7,90€/m² (insgesamt 1.055 m² Wohnfläche), die Bestandswohnungen bei Neuvermietung (und erfolgter Modernisierung) für 6,50€/m² nettokalt vermietet. Die bestehenden Mietverträge im Bestand werden nicht erhöht, d.h. es erfolgt auch nicht die rechtlich mögliche Umlage von 11 % der Modernisierungskosten.

Für die Studie wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen und mehr in Regionen mit einem nachgewiesenen Bedarf an Wohnraum untersucht.

Das Potential wurde nach der Projektmethodik für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 ausgewiesen, die sich in der Hand von einem einzelnen

Insgesamt ergibt sich in ungesättigten Wohnungsmärkten ein kostengünstig erschließbares Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen.

Eigentümer befinden. Potentiale auf Gebäuden mit den Baujahren von vor 1950 und diese im Besitz von Eigentümergemeinschaften wurden separat als Sekundärpotential ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich bei 0,58 Mio. aufstockbaren Mehrfamilienhäusern in ausgewiesenen Regionen mit erhöhten Wohnbedarf ein Potential von rund 1,1 Mio. zusätzlichen Wohnungen mit 84,2 Mio. m² zusätzlicher Wohnfläche. Bei der Berücksichtigung eines Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 0,42 Mio. Wohnungen mit 31,8 Mio. m² Wohnfläche. Zudem lässt sich durch diese Aufstockungsmaßnahmen ein Flächenbedarf von 102 Mio. m² bis 246 Mio. m² für Gebäude-, Frei- und Verkehrsfläche vermeiden. Bei einer Berücksichtigung des Sekundärpotentials erhöht sich das Potential um weitere 40 Mio. m² bis 90 Mio. m².

Die statisch-konstruktiven Untersuchung und bautypologischen Auswertungen ergaben, dass für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 die konstruktiven Voraussetzungen für Aufstockungen grundsätzlich gegeben sind. Als Maß dafür, wie viele Geschosse im Mittel auf die Bestandgebäude aufstockbar sind, ergab sich ein mittlerer Verdichtungsschlüssel von 1,3 Geschossen pro Gebäude.

Aus energetischer Sicht kann durch die Überbauung der obersten Geschossdecke mit beheiztem Wohnraum eine Reduktion des Energiebedarfs der oberen Wohnungen von bis zu 50 % erreicht werden. Die neu aufgestockten Geschosse in Niedrigbauweise, entsprechend EnEV 2016 oder Effizienzhaus, weisen nur einen sehr geringen zusätzlichen Energiebedarf, der aufgrund der Einsparungen im



Ecotrinova und Mitveranstalter des 13.5.2017 Samstags-Forum Regio Freiburg

Fotosafaris: Freiburg: Chancen für DG-Ausbau & Aufstockungen

Foto-Safari-Strecke/Fährte Nr. Stühlinger Mitte (Wannerstr +Fehrenbachallee)

AbsenderIn der Liste: Georg Löser

If. Nr. ggf. Datum	Foto: (1) Autor =Absender? (2) auch von Haus-Rückseite?	Straße, Haus-Nr.	Art des Potenzials: beides? (1) DG-Ausbau / (2) Aufstocken	Bemerkungen: z.B. (1) Solaranlage Süd- /West/Ostdach?
1	Zwischenergebnis	Summe 153 WE	(1)..92 WE	
2			(2) 61 WE	
1		170529-033klA Eschholz-Ecke Wannerstr..JPG	(1) .2 WE (2) + 2 Stock 4 WE + X	Für das rote Gebäude Foto machen ohne Laub
2		170529-034klA Eschholz-Ecke Wannerstr..JPG	Links (1)..2 WE Rechts: (1)..2 WE (2)..2 WE	
3		170529-035kl Wanner27 Kleineschholzweg- Nord Fot G.Löser..JPG	Hinten Mitte (2)..+2 Stock 2-4 WE ??	

8



170529-040kl
 Wannerstr Nordseite
 Foto G.Löser..JPG

(1)..3- 4

18



170721-497kl
 Wannerstr. Mitte
 Foto G.Löser
 JPG.jpg

Rot
 (1) .2 ?
 (2) 2 ?

Weiß 1:
 (1)..2

Weiß 2:
 (1) .2

Weiß prüfen
 Ob Doppel



170721-498kll
 Wannerstr. Ost Foto
 G.Löser JPG.jpg



170721-490kl. Ecke
Fehrenbachallee
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

6



Fehrenbachallee
(45-)49

(1)..6 WE ?

170721-491kl. Ecke
Fehrenbachallee
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg



170721-494kl
Fehrenbachallee .49
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

7



170721-492kl. Ecke
Fehrenbachallee 39a-
41..Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

(1)..6 WE



170721-495kl
Fehrenbachallee.31
Bauverein Foto
G.Löser JPG.jpg

s.o.

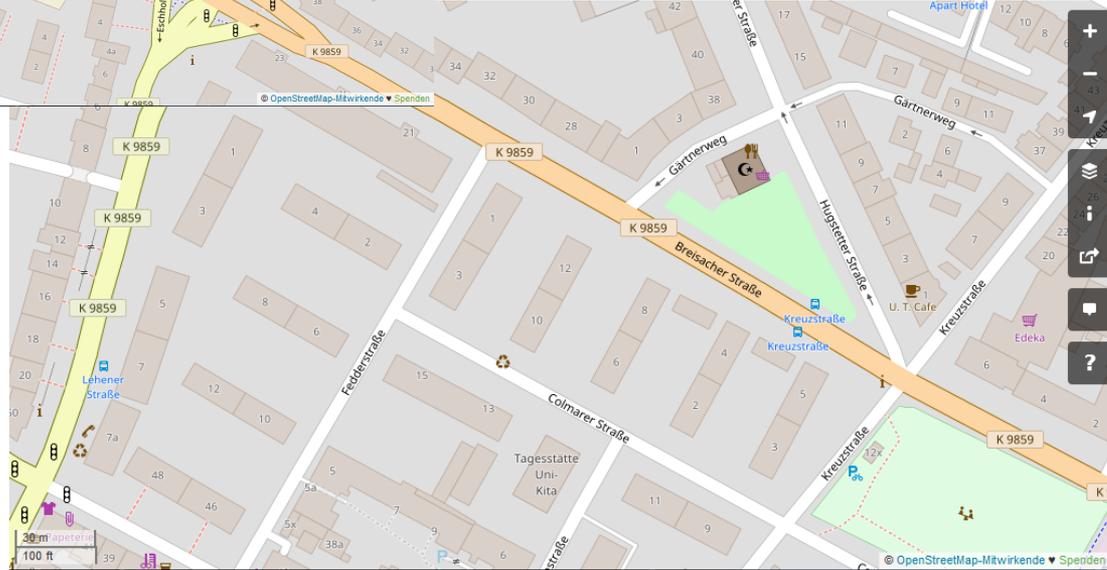


170721-496kl
FehrenbachalleeNord
ausgebaut Foto
G.Löser JPG.jpg

ausgebaut

Teil Dipl.-Ing. Ingo Falk

an /nahe Breisacher Str.



Teilergebnis für **kleinen** Teil Freiburgs

DG-Ausbauten, Aufstocken:

1000 Wohneinheiten machbar

- Sedanviertel: nur Belfort-, Milch-, Moltkestr. 54 WE
- Stühlinger N: Breisacher Süd z.T. +Kreuzstr.: nur DG 50 WE
- Stühlinger Mitte: Wanner-, Fehrenbach- +. 153 WE
- Stühlinger II Fehrenb. Süd + Kleineschholz 5-2018 146
- Beurbarung, Kandelstr., u. weitere, ca. 1/2 102 WE
- Beurbarung, Waldkircherstr., Teil inkl. P 40 WE
- Neuburg, nur ca. die Hälfte des Gebiets 146 WE
- Zähringen: nur Stuttgarter Str. ca. 50 WE
- Zähringen: nur Lameystr. Nord (3-2018) 88 WE
- St. Georgen, sehr kleiner Teil, z.T. inkl. P mind. 70 WE
- Mooswald, sehr kleiner Teil untersucht 26 WE
- Littenweiler, sehr kleiner Teil untersucht 69 WE

Oberziel: mehr (bezahlbare) Wohnungen

ohne Bauen auf der „grünen Wiese“

- **Zwischen-Ziele:**
- **Beispiele zeigen**
- **Kataster** für Dachausbau und Aufstocken
(fehlt in Freiburg !)

Wir gehen voran +zeigen Potenzial auf ! HEUTE !

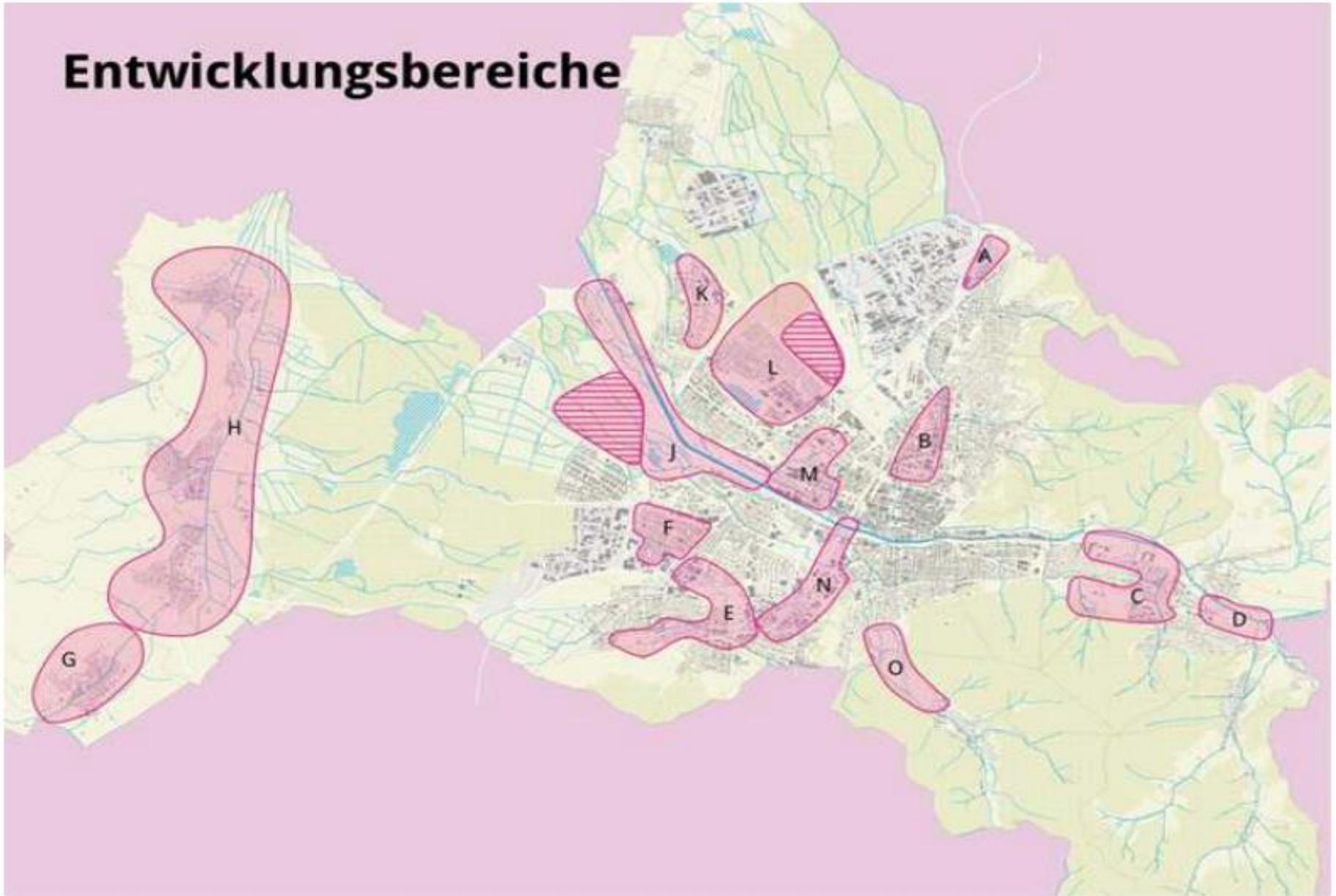
- **Innenentwicklungs-/Flächenschutzmanager**
mit Methode Energiekarawane
- Was kommt 2019 ? : evtl. Öko-Institut e.V.:
Verfügbarmachen von Einliegerwohnungen usw

ALTERNATIVEN bei weiterem Bevölkerungswachstum:

Checkliste zur Innenentwicklung – ohne Neubau auf „grüner Wiese“

- **Dächerausbau** + Dachausbau-Kataster,
- Dachausbau verbinden mit Förderung von Dachdämmung+ Solarenergie
- **Aufstocken**, wo gut möglich + Gebäudeaufstock-Kataster
- interner **Umbau** zu kleineren/variablen Wohnungen
- Modernisierung mit Balkonintegration, Neu-Balkone
- **Anbau** für mehr Wohnungen
- **Hinterhäuser**: vermehrt bewohnbar machen/ausbauen
- **Familien und Zusammenziehen** statt Einzelpersonen:
- Wohnen für Hilfe, Senioren-WGs, Wohnungstauschbörse

Entwicklungsbereiche



Mit freundlichen Grüßen

Ihr Planungsteam Perspektivplan Freiburg 2030

www.perspektivplan-freiburg.de

Stand Juni 2016

BMUB Pressedienst Nr. 158/17 -- Städtebauförderung

- Für das Förderjahr 2017:
 - „**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“ zur Förderung der Innenentwicklung (110 Mio.),
 - „**Stadtumbau**“ zur Anpassung an den demographischen und strukturellen Wandel in Ost (120 Mio.) und West (140 Mio)
 - „**Soziale Stadt**“ für die Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (190 Mio),
 - „**Städtebaulicher Denkmalschutz**“ zum Erhalt historischer Stadtkerne und Stadtquartiere (110 Mio)
 - „**Kleinere Städte und Gemeinden**“ zur Sicherung der Daseinsvorsorge im ländl. und dünn besiedelten Raum (70 Mio).
 - Neu „**Zukunft Stadt-grün**“ (50 Mio).
- Weitere Informationen unter: www.tag-der-staedtebaufoerderung.de und www.staedtebaufoerderung.info.

Stoppt das Bauen auf der „grünen Wiese“ jetzt! - Rettet die regionale Landwirtschaft & Natur! - Für den ökosozialen Umbau von Stadt & Region!

RegioBündnis Pro Landwirtschaft, Natur & ökosoziales Wohnen

Gründungs-Erklärung an die Bevölkerung und Kommunalpolitik in Freiburg und im Breisgau, 30. März 2017

Weil wir sehen

dass in Freiburg und in der Region täglich **landwirtschaftlicher Boden, Waldflächen, Gewässer und Gärten** durch Bebauung mit Häusern, Gewerbegebieten, Straßen und Parkplätzen verlorengehen. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein nennt über 1.900 ha weitere Wohnbauflächen bis 2030.

dass mit der Ausdehnung der Städte und Gemeinden **zu viel Fläche** der Erzeugung von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, der Naherholung und der Natur **entzogen** wird,

dass damit der Bevölkerung, den künftigen Generationen und der Natur grundgesetzwidrig (Art. 20 a GG) immer mehr natürliche **Lebensgrundlagen verlorengehen**.

Weil wir wissen

dass solcher **Flächenverlust** auch bei wachsenden Städten und Gemeinden nicht erforderlich ist, um Wohnraum zu schaffen. Tausende Wohnungen **Leerstand** in Stadt und Region, häufige Zweckentfremdung von Wohnraum und laut Gutachten in Freiburg ein Jahr nach Fertigstellung Hunderte leer stehende Neubauwohnungen bestätigen das **Vorhandensein großer Wohnraumreserven**.

dass **die hohen Mieten bei Neubauten** in gesetzlichen Mietspiegeln ältere niedrigere unveränderte Mieten verdrängen und zu sozial schädlichen „**Mietpreisspiralen**“ führen, also das Mietpreinsniveau auf dem Wohnungsmarkt erhöhen. Erst recht bei teurem Bauen auf der „grünen Wiese“ mit neuen Straßen, Versorgung und Einrichtungen wird ein Preiserhöhungsdruck aufgebaut, und die Kaufkraft der Bürgerschaft leidet.

dass die **Ernährung** zum Beispiel der Freiburger Bevölkerung nur zu einem kleinen Teil aus Südbaden stattfindet, also extrem importabhängig ist: **Bei Krisen droht erheblicher Mangel**, weil es viel zu wenig Ackerland in der Region Freiburg gibt.

Weil wir erkannt haben

dass die **Bedarfs-Pläne** z.B. für den geplanten Neubaustadtteil Freiburg-**Dietenbach** mit vor Ort über 130 Hektar Verlust an Äckern, Wald und Wiesen **unhaltbar** sind:

dass in Freiburg-Dietenbach nicht für den Bevölkerungszuwachs gebaut würde. Dafür reichen die im Flächennutzungsplan (FNP) 2006-2020 ausgewiesenen Gebiete und u.a. bestehende Bau-rechte. Die Stadt legt einen luxuriösen Wohnflächenzuwachs bis 2030 um 3,6 qm pro Kopf für alle über 220.000 Menschen in Freiburg zugrunde, der **weder ökologisch noch sozial** ist bei den erwartbaren Mieten. Real aber sinkt in Freiburg die Wohnfläche pro Kopf seit 2012!

dass **ökosoziale Maßnahmen** das Bauen auf der „grünen Wiese“ vermeiden. Dazu sind nötig Leerstands-, Dachausbau- und Aufstock-Kataster und -Förderung, Senioren- und andere Wohngemeinschaften, Wohnen für Hilfe etwa mit Studierenden, Umzugsförderung in passende Wohnungen und anderes mehr.

dass sehr viele **bauliche Alternativen** bestehen: noch realisierbare Innenentwicklungs-Flächen von FNPs, innerörtliche Baurechte, Dachausbauten und Aufstockungen für bezahlbaren Wohnraum, Bauen auf Großparkplätzen, Teilbereiche der Suchkulisse von Perspektivplänen wie in Freiburg und Emmendingen sowie der **ökosoziale Umbau** von Ortsbezirken und Quartieren,

dass die flächenverbrauchenden Planungen der Stadt Freiburg und anderer Kommunen **nicht im Allgemeinwohl** liegen, sondern die Zukunft aller gefährden, indem sie auf Betriebsaufgaben und Existenzgefährdung von Landwirten durch Pachtündigung und Enteignung setzen. Stattdessen sollte eine verantwortungsvolle Entwicklung der Städte und Gemeinden **die Böden sowie natürlichen Lebensgrundlagen schützen und damit dem Allgemeinwohl dienen**.

Deshalb wollen betroffene Landwirte aus Freiburg und der Region **ihr Land nicht aufgeben** und sich gemeinsam mit betroffenen Pächtern, Organisationen und Bürgerinnen und Bürgern **gegen den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, von Wald, Gartenbau und natürlichen Lebensräumen in Freiburg und in der Region wehren**. Und **deshalb** wollen wir über die unhaltbare mit Flächenverlusten verbundene Baupolitik aufklären und für die Umsteuerung hin zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen und landwirtschaftlichen Flächen werben.

Deshalb haben wir im März 2017 das **REGIOBÜNDNIS Pro Landwirtschaft, Natur und ökosoziales Wohnen** gegründet und rufen weitere Vereinigungen sowie alle Mitmenschen in Freiburg und der Region auf, sich mit uns einzusetzen **für eine zukunftsfähige Stadt und Region Freiburg** mit vollem Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft, von Wald, Kleingärten und Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sowie für ökosoziales Wohnen und für den ökosozialen Umbau von Städten und Gemeinden - ganz ohne „Bauen auf der grünen Wiese“.

Erstunterzeichnete Organisationen: AK Wasser im BBU eV, BLHV OV Freiburg-St. Georgen, BLHV OV Freiburg-Tuniberg, BUND OV Freiburg, Bürgerinitiative (BI) Pro Landwirtschaft und Wald in Freiburg-Dietenbach & Regio, ECOTrinova eV, GartenLeben Freiburg, Klimabündnis Freiburg, Lernort Kunzenhof eV, NABU Freiburg eV. **Weitere Unterzeichnete:** Abl. Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft B-LW eV, Antiatomgruppe Freiburg, Plan B eV, AGUS Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Markgräflerland eV, NABU-Gruppe Dreisamtal eV **Hrsg.:** die unterzeichneten Organisationen.

Kontakte: abl-bw.de agus-markgraeflerland.de akwasser.de antiatomfreiburg.de blhv.de bund-in-freiburg.de biprolandwirtschaft.de ecotrinoa.de gartenleben-freiburg.de klimabuendnis-freiburg.de kunzenhof.de nabu-dreisamtal.de nabu-freiburg.de plan-b-freiburg.net



Unterzeichnete 7.2.2018



HIER NICHT !!!

Rettet Dietenbach !