

ECOtrinoVA e.V.

Medienmitteilung 17. Mai 2018

Dachgeschossausbau und Aufstocken für günstige Mieten: 5.000 Wohnungen ohne Flächenverbrauch - virtueller Neubaustadtteil in Freiburg?

Freiburgs Dachlandschaften zeigen in der Altstadt und in den um 1900 errichteten Stadtteilen architektonisch großartige Realisierungen für viel Wohnraum. In später hinzugekommenen Stadtteilen, wo der Dachausbau für Wohnungen vernachlässigt oder zu niedrig gebaut wurde, bestehen Chancen für über 5.000 weitere Wohnungen ohne Flächenverbrauch. So kann laut ECOtrinoVA-Vorsitzendem Dr. Georg Löser ein dezentraler „virtueller Neubaustadtteil“ im noch wachsenden Freiburg entstehen. Das hat höchste Bedeutung für die nachhaltige Stadtentwicklung in Freiburg und Region mit dem Motto: „Wohnungen bauen ohne Bauland“, also ohne Außenentwicklung auf „Grüner Wiese“ und ohne Zerstörung von Kleingärten im Innenbereich.

ECOtrinoVA e.V. hat dazu, unterstützt von weiteren Umweltschutzvereinigungen, als Pilotuntersuchung Gebäude einiger Straßen und Quartiere in Freiburg Stühlinger, Beurbarung, Neuburg, Zähringen, und u.a. im Sedanviertel fotografiert und ausgewertet. Schon bei dieser kleinen Untersuchung ergab sich dort ein Potenzial von rund 1.000 Wohnungen zu je typisch 60 bis 90 qm, also für rund 3.000 Menschen. Fürs gesamte Stadtgebiet schätzt ECOtrinoVA die Chancen auf mindestens 5.000 Wohnungen. Das entspricht etwa dem geplanten umstrittenen Neubaustadtteil auf landwirtschaftlichem Boden in der Dietenbach-Niederung, wo Bauen wegen Hochwasserrisiko und Lärm von Schnellstraßen an sich verboten ist.

ECOtrinoVA erwartet nun von Stadt und Gemeinderat, umgehend das fehlende Kataster für Aufstockungen und Dachausbauten fürs Wohnen zu schaffen, Hemmnisse, die sich teilweise stellen, abzubauen und für ab 2019 ein breites Aktionsprogramm auf den Weg zu bringen.

Es sind vor allem von 1950 bis 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser, bei denen das Potenzial leicht zu erkennen ist. Diese gehören oft Baugenossenschaften oder der Freiburger Stadtbau. Während ersteren nach Einschätzung ECOtrinoVAs Personal zur Umsetzung fehlt, kann letztere bereits einige Aufstockungen und Dachausbauten nachweisen.

Relativ günstige Neumieten erreichbar

Aufstockungen und Dachausbauten können relativ günstige Mieten erbringen, auch unterhalb des Mietspiegels, z.B. wenn gemeinnützige Unternehmen tätig werden. Das zeigen von der zuständigen Bundesanstalt BBSR untersuchte Beispiele in der Bundesstadt Bonn, deren Mietspiegel ähnlich hoch ist wie in Freiburg. Grundstücks- und Erschließungskosten etwa für Verkehrswege, Ver- und Entsorgung, neue Straßenbahnen usw. entfallen überwiegend. Bisherige Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen werden in Stadtquartieren besser ausgelastet und diese belebt. Bei nahem ÖPNV und Auto-Teilen sowie autoreduziertem oder autofreiem Wohnen kann ein Großteil der Stellplatzpflichten für die neuen Wohnungen entfallen.

(Ende der Kurzfassung 2703 Zeichen)

- 2 -

Freiburger Hindernisse und Licht am Ende des Tunnels:

Bis Ende 2017 war es vor allem das Baurechtsamt, das das große Wohn-Potenzial anders als z.B. auch die Wirtschafts- und Wohnbauministerin Baden-Württembergs Hoffmeister-Kraut nicht erkennen wollte und 2016 eine von ECOtrinoa bei Stadt und Rat angeregte und groß angelegte Initiative einiger Gemeinderatsfraktionen mit der Handwerkskammer entmutigte. Derweil realisierten Architekten in Freiburg und anderswo Vorbilder. Offizielle Feldstudien auf Bundesebene beschreiben gelungene Beispiele. Es schien so, als ob in Freiburg diese Alternative zu Dietenbach abgewürgt werden sollte. Auf Einladung von ECOtrinoa haben dagegen in 2017 zwei versierte Architekten in der Universität Beispiele erläutert und gezeigt, dass Hemmnisse wie Zugang, Fahrstuhl, Brandschutz, Fluchtweg und auch Denkmalschutz in der Regel gut überwindbar sind.

ECOtrinoa war schon 2013 zusammen mit dem BUND Freiburg und dem Klimabündnis Freiburg bei Stadt und Gemeinderat schriftlich vorstellig geworden zum Dachgeschossausbau und Aufstocken als eine von vielen Alternativen zum „Bauen auf Teufel komm raus“ auf der „Grünen Wiese“, leider damals ohne Resonanz bei Rat und Stadt. Denn diese wollten trotz baugesetzlichen gebotenen Vorrangs der Innenentwicklung unbedingt mindestens einen Neubaustadtteil im Außenbereich – schließlich Dietenbach. Aktuell regt sich aber im Baudezernat und im Gemeinderat Interesse am Thema Dächer. Es ist sehr wichtig, zügig zu beginnen, weil das Potenzial nur schrittweise umsetzbar ist und weil laufende Erneuerungen von Dächern ohne Ausbau oder Aufstockung auf viele Jahre verlorene Chancen sind.

Das Pestel-Institut hatte mit der TU Darmstadt 2016 allein für Aufstockungen in Deutschland ein Potenzial von rund 1,5 Millionen Wohnungen begutachtet mit im Mittel 1,3 Geschossen an Aufstockung. Auf Freiburg bezogen wären das schon rund 4.000 Wohnungen. ECOtrinoa hat i.d.R. vorsichtig nur 1 Zusatzgeschoss angesetzt und bei einem Großteil der Gebäude nur Dachgeschossausbau, der bekanntlich die Geschoßflächenzahl nicht ändert.

Nicht untersucht hat ECOtrinoa u.a. die vielen Ausbau- und Aufstockmöglichkeiten fürs Wohnen auf Büro- und Gewerbebauten sowie auf den vielen einstöckigen Flachbauten etwa in Landwasser und im Quartier Wippertstraße oder nur am Rande das Potential bei Reihen- und Ein- bis Zweifamilienhäusern. Dort bestehen neben „Dach-Chancen“ auch andere Möglichkeiten wie die Aktivierung von Einliegerwohnungen und Anbauten.

ECOtrinoa verfügt über Fotos von Gebäuden mit Aufstock- und/oder Dachausbaupotential und von Vorbildern, bei denen das Potenzial bereit verwirklicht wurde. Ein spezifisches Maximum wurde in der Stefan-Meierstr. erreicht: aus 12 Wohnungen wurden 29, dies durch Dachausbau, aber mit Abriss und Neubau plus Tiefgarage.

Pressekontakt: Dr. Georg Löser, ECOtrinoa e.V., Vorsitzender
ecotrinoa@web.de, www.ecotrinoa.de

Post: ECOtrinoa e.V., bei Freiburger Zentrum für Bürgerschaftliches Engagement,
bei Treffpunkt Freiburg, Schwabentorring 2, D-79098 Freiburg
oder ECOtrinoa eV bei Dr. Georg Löser, Weiherweg 4 B, 79194 Gundelfingen