

## Ganz oben ist noch viel Platz

Nicht unterm Dach, sondern auf dem Dach ist oftmals viel Platz. Er kann durch Aufstockung für neuen Wohnraum genutzt werden – wenn Politik und Behörden mitspielen.

Von Oliver Schmale

STUTTGART, 30. Mai. Stuttgart wächst – und damit auch der Bedarf an Wohnungen. Da in der baden-württembergischen Landeshauptstadt Bauland äußerst knapp ist, setzt die Kommune seit Jahren auf Nachverdichtung. Dazu gehört auch die Aufstockung bestehender Wohngebäude. Im Stuttgarter Stadtteil Bergheim plant die Landes-Bau-Genossenschaft, sieben Gebäude aufzustocken, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wie Geschäftsführer Josef Vogel berichtet. Insgesamt entstehen 50 neue Mietwohnungen.

Für ihn liegen die Vorteile eines solchen Vorgehens auf der Hand. Grundstück und Infrastruktur seien bereits vorhanden. Und eine Aufstockung könne notfalls auch im bewohnten Zustand erfolgen. Im genannten Beispiel ziehen die Bewohner der Häuser aber in andere Wohnungen der Baugenossenschaft um, die zumeist in unmittelbarer Nachbarschaft liegen.

Nicht nur auf Wohngebäuden kann somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, sondern gleichfalls auf Büros, Parkhäusern oder Supermärkten. Die oftmals nur einstöckigen Einzelhandelsgebäude bieten einer neuen Studie zufolge Platz für Hunderttausende Wohnungen. Laut einer Untersuchung der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts könnten allein durch die Dachaufstockung von Bürokomplexen und Verwaltungsgebäuden in Deutschland 560 000 Wohneinheiten errichtet werden. Das gesamte Potential durch Nachverdichtung wie Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen (zum Beispiel Brachflächen) bezifferten die Forscher auf 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen. Die Studie wurde von einem Bündnis aus 16 Verbänden der Bauwirtschaft in Auftrag gegeben.

Selbst City-Parkhäuser bieten Platz für Wohnungen: Wird das oberste Parkdeck aufgestockt, geht die im März dieses Jahres vorgestellte Studie von mindestens 20 000 zusätzlichen Wohneinheiten bundesweit aus. Insgesamt kommen die Wissenschaftler auf mehr als 1,2 Millionen Wohnungen, die in Deutschland durch den Umbau von Nichtwohngebäuden entstehen könnten. Hinzu kämen noch einmal zwischen 1,1 und 1,5 Millionen Wohnungen, die durch die Dachaufstockung von vorhandenen Wohngebäuden der fünfziger bis neunziger Jahre möglich wären.

Die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche gehe nicht nur bei Flachdächern, sondern gleichfalls bei Satteldächern, sagt Johannes Schwörer, der Präsident des Hauptverbands der Deutschen Holzindustrie (HDH). Generell könne mit den zusätzlichen Stockwerken gegen die Flächenversiegelung angegangen werden, weil kein neues Bauland benötigt werde. Oftmals erfolgt der Aufbau der zusätzli-



Zwei neue Stockwerke: Dachaufstockung mit vorgefertigten Bauelementen in Frankfurt

Foto Helmut Fricke

chen Stockwerke mit Hilfe von Holzbauelementen. Holz sei ein leichter Baustoff, und außerdem sei eine hohe Vorfertigung möglich, sagt Schwörer, der auch den gleichnamigen Fertighaushersteller leitet. „Die Handwerker rennen bei der Verwendung von Fertigmodulen nicht monatelang durch das Haus, und das spart dann viel Zeit bei der Bewältigung solch eines Vorhabens.“ Natürlich bestehen aber Grenzen: beispielsweise bei der Modulgröße, dem Zugang zum Gebäude und der Möglichkeit, inwieweit ein entsprechend großer Kran aufgestellt werden kann. Es kommt also immer auf den Einzelfall an.

Oftmals ist es gar nicht so einfach, so ein Vorhaben rasch umzusetzen. Es könne schon zwei bis drei Jahre dauern, bis die Pläne letztendlich genehmigt seien, so Schwörers Erfahrung. Der Präsident des Verbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, weist darauf hin, dass es zu vielerlei Schwierigkeiten kommen kann: mangelnde Akzeptanz bei der Bewohnerschaft, ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und Kellerräumen, die Statik des Gebäudes oder auch die oft mangelnde Wirtschaftlichkeit einer Aufstockung. Besonders schwierig seien Aufstockungen von Gebäuden im bewohnten Zustand. Durch eine gemeinsame Vorgehensweise von Ländern, Kommunen und Bund könnte ein Teil der Hemmnisse verringert werden, meint Gedaschko. Das könne zu folgenden Vorteilen führen: „Ein breiteres Wohnangebot im Quartier zugunsten der sozialen und demographischen Mischung, kein Verbrauch von zusätzlichem Bauland, Wegfall von Grundstückskosten und Mitnutzung vorhandener Infrastruktur und Verkehrsfläche.“

Schwörer fordert ein klares Bekenntnis der Politik zum Thema Aufstockung und einheitliche Vorgaben. Ein strittiges

Thema sei oftmals der Brandschutz. In manchen Fällen sehe es jede Behörde anders und das verzögere entsprechende Projekte. So fordert der Verband GdW, dass als eine von mehreren Maßnahmen die mit der Planungsrechtsnovelle von 2017 eingeführte neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ mit Leben erfüllt werden müsse, um für eine bessere Innenentwicklung der Städte zu sorgen. Ziel des „Urbanen Gebiets“ sei ein besseres Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe beziehungsweise sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. „Damit haben die Kommunen ein Instrument an der Hand, mit dem sie die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen ‚auf der grünen Wiese‘ stärken können“, meint Gedaschko. Die neue Baugebietskategorie werde aber nur dann städtebaulich in breitem Maße umgesetzt werden können, wenn auch der Lärmschutz entsprechend angepasst werde. „Es würde die Situation deutlich erleichtern, wenn die in den letzten Jahren erheblich verbesserten technischen Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes unter anderem durch die Fensterkonstruktionen bei der Beurteilung von Lärmbelastungen genutzt werden könnten.“

Neben Weiterentwicklungen im Bau- und Planungsrecht sprechen sich Fachleute gleichfalls für eine flexiblere Handhabung beispielsweise bei den Vorschriften für Geschossflächen und für die Höhe von Firsten aus und für eine Lockerung bei der Stellplatzpflicht.

Verbandschef Gedaschko fordert ferner finanzielle Anreize, um bei dem Thema voranzukommen. Sinnvoll wäre eine Förderung von Vorhaben der Aufstockung, Umnutzung und qualitätsverbessernden Innenentwicklung durch private Investoren über einen erhöhten Abschrei-

bungssatz von 4 bis 5 Prozent anstelle der steuerlichen Normalabschreibung von 2 Prozent.“ So könnte man im speziellen Fall der Aufstockung der verkürzten Restnutzungsdauer des Gebäudes Rechnung tragen. Vorhaben kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen sollten über eine Investitionszulage in Höhe von 15 Prozent bezüglich der Herstellungskosten unterstützt werden. In Förderprogrammen, zum Beispiel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, sollten auch die Möglichkeiten von Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden berücksichtigt werden. Außerdem

müssten die Kombination und Kumulierung von Förderprogrammen, zum Beispiel für altersgerechtes Wohnen und Sanierung, ermöglicht werden. Die Forderung einer stärkeren finanziellen Unterstützung der Wohnungswirtschaft, sei es durch steuerliche Vorteile oder durch Zulagen, ist allerdings umstritten. Fachleute weisen darauf hin, dass ein stärkerer Wohnungsbau nicht etwa an fehlenden finanziellen Mitteln scheitert, sondern vielmehr an Engpässen wie der oben geschilderten behördlichen Genehmigung oder der zum Teil völlig ausgebuchten Kapazitäten der Bauunternehmen.