

Was ist
geplant?

FREIBURG ON TOP!

Potenzialanalyse Dachentwicklung

Info-Broschüre
Zusammenfassung der Studie





"Bezahlbares Wohnen ist eine der zentralen Herausforderungen der nächsten Jahre. In Freiburg gehören die Miet- und Wohnungspreise zu den höchsten in Deutschland und verschärfen die soziale Ungerechtigkeit. Deshalb ist das Thema Wohnen ein Schwerpunkt unserer Stadtpolitik: Alles, was in unseren Möglichkeiten steht, versuchen wir umzusetzen - denn jeder Baustein zählt. Dazu gehören auch Dachausbau und Dachaufstockung.

Deshalb haben wir eine Potenzialanalyse durchführen lassen. Diese zeigt, dass mit Dachausbau und -aufstockung unter bestimmten Rahmenbedingungen vorhandenes Wohnraumpotenzial nutzbar gemacht werden kann. Diese Maßnahmen können zwar die Entwicklung neuer Baugebiete nicht ersetzen, die entstehenden Wohnungen „auf dem Dach“ sind dennoch ein Beitrag, um Wohnraum zu schaffen. Deshalb ist es wichtig, Eigentümer_innen bei ihren Dachentwicklungen zu unterstützen. Jede Wohnung zählt. Nur, wenn viele mithelfen, können wir die derzeit angespannte Situation auf dem Freiburger Wohnungsmarkt lindern."

Oberbürgermeister Martin W.W. Horn



"Die Bauverwaltung steht vor einer gewaltigen Aufgabe: Jedes Jahr sollen mindestens 1.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden, um die Preisentwicklung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt zu dämpfen. Trotz neuer Baugebiete, der Entwicklung eines neuen Stadtteils und regionalen Kooperationen, wird auch die Innenentwicklung dazu einen Beitrag leisten müssen. Der Ausbau von Dächern gilt daher oft als Königsweg, denn er schafft neuen Wohnraum ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Die Potenzialanalyse verdeutlicht allerdings, wie komplex es für Eigentümer_innen ist, Dachausbauten und insbesondere Dachaufstockungen zu realisieren. Und die Studie gibt erstmals auch einen quantitativen Überblick, in welchem Umfang durch Dachentwicklung neue Wohnungen entstehen können. Diese Broschüre bietet ein erstes Informationsangebot und ist eine Unterstützung für diejenigen, die an einem solchen Bauvorhaben interessiert sind.

Für vertiefende Fragen steht Ihnen unser Beratungszentrum Bauen und Energie zur Seite. Unser Anliegen ist es, Vorhaben im Dachbereich mit Rat und Tat zu unterstützen. An dieser Stelle möchte ich auch auf unser Förderprogramm für Holzbau aufmerksam machen, zu dem Sie ebenfalls beim Beratungszentrum weitere Informationen erhalten können."

Bürgermeister Prof. Dr. Martin Haag

Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen, Tiefbau mit Verkehrsplanung, Stadtgrün und Gebäudemanagement



Woher noch neuen, bezahlbaren Wohnraum in wachsenden Städten nehmen? **Von den Dächern !?**

INHALTSVERZEICHNIS

- > Dachentwicklung als Verdichtungsstrategie 3
- > Entstehung der Potenzialanalyse 5
- > Untersuchung realistischer Dachentwicklungen 7
- > Ergebnisse der Potenzialanalyse 9

Impressum

Herausgeberin

Stadt Freiburg i. Br., Stadtplanungsamt
 Fehrenbachallee 12
 79106 Freiburg im Breisgau
 Telefon: (0761) 201 - 4101
 Stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de
 www.freiburg.de/stadtplanung

Amtsleitung

Roland Jerusalem

Leitung Abt. Stadtentwicklung

Markus Liesen / Dr. Gabi Lebherz

Leitung Projektteam

Eva Hammerschmid / Pieter van der Kooij

Diese Info-Broschüre ist eine Kurzfassung. Die vollständige Dokumentation ist unter www.freiburg.de/dachentwicklung als Teil der Gemeinderatsvorlage G-20/130 als Download verfügbar.

Planungsbüros

MESS Stadtplaner
 St.-Marien-Platz 3
 67655 Kaiserslautern
 www.m-e-s-s.de

In Zusammenarbeit mit

Bayer | Uhrig Architekten
 www.bayer-uhrig.de

Moderation

Urbanizers | Büro für städtische Konzepte
 www.urbanizers.de

Richtlinien Gestaltung

www.designconcepts.de

Fotos

Stadt Freiburg, wenn nicht anders gekennzeichnet

Dachentwicklung wird häufig als wichtige Lösung für die Wohnungsnot in wachsenden Städten genannt. Es gibt mittlerweile mehrere deutschlandweite Studien, die dieses Potenzial eingeschätzt haben. Aber: Was lässt sich konkret in unserer Stadt, in Freiburg, machen?

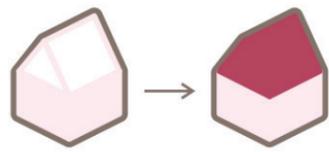
Die „**Potenzialanalyse Dachausbau und Dachaufstockung in Freiburg**“ bietet erstmalig verlässliche Zahlen, Daten und Fakten. Die Studie wurde im Rahmen des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ vom Landesministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnen gefördert. Sie stellt das Potenzial, aber auch die Rahmenbedingungen und Herausforderungen von Dachentwicklungen dar. In dieser Broschüre finden Sie eine Zusammenfassung der Analyse. Vertiefende Information finden Sie unter www.freiburg.de/dachentwicklung.

Haben Sie selbst Interesse an einer Dachentwicklung?

Die Stadt bietet Ihnen eine kostenlose Erstberatung durch das Beratungszentrum Bauen und Energie an. Die Denkmalbehörden beraten zu fachgerechten Ausbaumöglichkeiten und den Umgang mit historischer Bausubstanz. Und vielleicht kommt für Sie das städtische Holzbauförderprogramm in Frage.

Mehr Information über das Beratungszentrum finden Sie unter www.freiburg.de/bzbe.

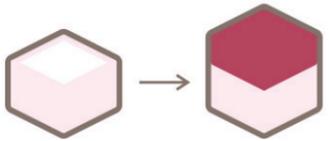
Was ist Dachausbau ?



Unter Dachausbau wird das Nutzbarmachen eines bestehenden Dachgeschosses verstanden. Insbesondere in der Freiburger Innenstadt sind viele Dachgeschosse zu Wohnraum ausgebaut worden. Aber auch in anderen Stadtteilen bauen Eigentümer_innen Dachgeschosse aus. Zum Beispiel werden bei Mehrfamilienhäusern im Rahmen von Gebäudesanierungen Dächer zu Wohnungen ausgebaut. Auch in Gebieten mit vielen Einfamilienhäusern finden Dachausbauten statt und manchmal entstehen hierbei auch zusätzliche (Miet-)Wohnungen. Meistens geht es hierbei jedoch um die Vergrößerung von Wohnungen.



Was ist Dachaufstockung ?



Für die Stadtplanung ist Dachaufstockung am interessantesten, weil durch die Anhebung des Dachstuhls und Ergänzung um mindestens ein Stockwerk mehrere Wohnungen auf einmal entstehen können. Institutionelle Eigentümer_innen, wie Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften, realisieren Dachaufstockungen im Zuge von Sanierungen. Sie sind technisch, statisch sowie rechtlich komplex in der Umsetzung. Dabei erhöhen sich vor allem die Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit und es muss Platz für zusätzliche Kellerräume und Nebenanlagen geschaffen werden. Auch die gestalterische Einfügung ist eine Herausforderung, doch hierfür gibt es in Freiburg auch viele gute Beispiele.



Dachentwicklung als städtebauliche Verdichtungsstrategie

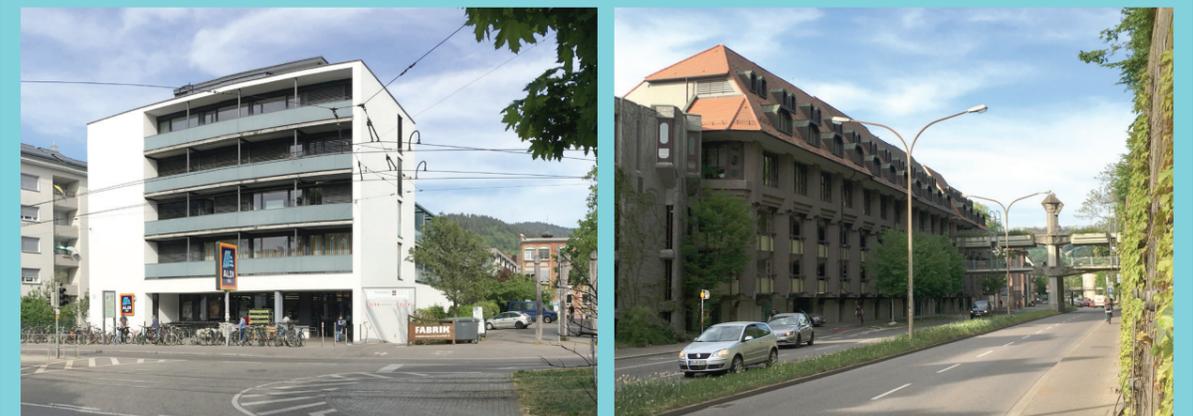
Dachausbau und Dachaufstockung werden in der Potenzialanalyse zusammen als „Dachentwicklung“ bezeichnet. Die Stadtplanung nennt sie Verdichtungsstrategien, weil sie von der Weiterentwicklung bestehender Gebäude ausgehen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Freiburg ist die Analyse wichtig, um die Entwicklung zusätzlicher Wohnungen durch Dachentwicklung voran bringen zu können. Dabei geht es um die Ermittlung der Zahl an Wohnungen, die unter Berücksichtigung relevanter Rahmenbedingungen realistischweise entstehen können.

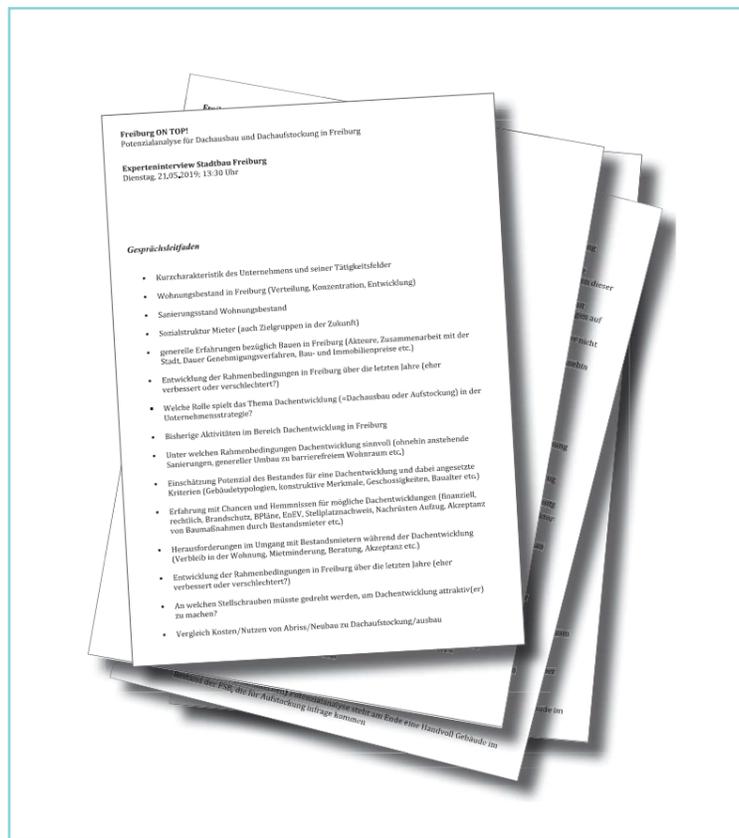
Die Stadtplaner_innen und Architekt_innen haben übrigens auch die Aufstockung von Parkhäusern und Supermärkten, von sogenannten „Sonderbauten“, geprüft. Auch hier schlummert ein Potenzial für die Wohnungsbauentwicklung, das in der jüngsten Vergangenheit auch teils genutzt wurde. In der Regel werden diese Gebäude aber nicht aufgestockt, sondern abgerissen und neugebaut.

EXKURS: AUFSTOCKUNG „SONDERBAUTEN“, WIE SUPERMÄRKTE UND PARKHÄUSER

Das Kombinieren von Wohnen mit anderen Nutzungen ist oft möglich und erwünscht. Diese Mischung sorgt dafür, dass ein Quartier lebendiger wird, sich die Wege der Bewohner_innen verkürzen und zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können. In unserer Stadt gibt es hierfür viele Beispiele, wie der Supermarkt mit Wohnnutzung an der Habsburger Straße oder das Parkhaus mit darüber liegenden Büros und Wohnungen am Schloßberggring. Die Erfahrungen aus Freiburg und anderen Städten zeigen allerdings auch, dass es bei Sonderbauten meistens nicht um eine Dachentwicklung im Sinne dieser Studie geht, sondern um Abriss und Neubau.

Ein Grund ist, dass die Gebäudesubstanz wegen ihrer vergleichsweise kurzen Nutzungsdauer und einfacher Bauweise oft nicht für Aufstockungen mit neuer, höherwertiger Bausubstanz geeignet ist. Ein weiterer Ansatz könnte das Kombinieren verschiedener Sondernutzungen – wie z.B. Parken „unten“ und Sportflächen auf dem Dach – sein, wodurch an anderer Stelle wieder Bauland frei wird und neue Wohnbauflächen entstehen könnten.





Experteninterviews: Fachexpert_innen aus Freiburg

Viele Akteure in unserer Stadt haben Erfahrungen mit dem Ausbau oder der Aufstockung von Dachgeschossen. Das Projektteam hat sie hierzu befragt. Durch die Interviews mit Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, Planungsbüros und Handwerkern wurden die Chancen, aber auch die Hemmnisse für Dachentwicklungen in Freiburg konkret. Darüber hinaus sind in diesen Gesprächen Empfehlungen an die Stadt und die verschiedenen Gesetzgeber gemacht worden.

Nicht überraschend: Komplexe Rahmenbedingungen werden von Bauherr_innen und Planer_innen auch als solche wahrgenommen. Dort, wo die Stadt selbst Spielräume hat, wird sie versuchen Dachentwicklungen zu begünstigen.

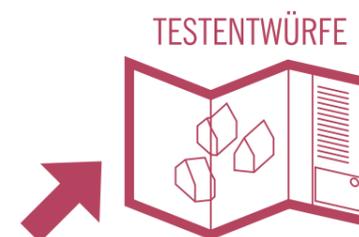


Fachsymposium: Fachexpert_innen von außen

Fachexpert_innen aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Architektur und Soziologie brachten Ihr Wissen und ihre Erfahrungen aus anderen Städten sowie ihren Blick von außen im Rahmen eines Fachsymposiums ein.

Als wichtiger Bestandteil der Studie wurde das Zwischenergebnis im September 2019 gemeinsam mit den Experten von außen, Mitgliedern des Freiburger Gemeinderats und Baubürgermeister Prof. Dr. Martin Haag sowie der Stadtverwaltung eingehend diskutiert.

Ein kurzes Video über die Veranstaltung und die Vorträge der Referentin und Referenten finden Sie auf der Projektwebseite: www.freiburg.de/dachentwicklung



Entstehung der Potenzialanalyse

Das Stadtplanungsamt hat für die Erarbeitung der Potenzialanalyse Dachentwicklung eine Arbeitsgemeinschaft bestehend aus einem Stadtplanungsbüro und einem Architekturbüro beauftragt. Die vorliegende Studie berücksichtigt vorhandene deutschlandweite Studien und alle wesentlichen Rahmenbedingungen sowie stadtspezifische Daten und Untersuchungen.

Neben dem in Freiburg untersuchten Gebäudebestand geht es um geltende baurechtliche Regelungen – aber auch um die Frage, unter welchen Bedingungen eine Dachentwicklung für Eigentümer_innen eigentlich attraktiv ist. Vor allem dieser Aspekt ist wichtig, weil die Stadt meistens nicht selbst Eigentümerin ist. Sie kann eine Entwicklung nicht erzwingen, jedoch beratend begünstigen.



Testentwürfe: Anwendung der Kriterien

Auf Basis der Recherchen, Analysen und des Wissens der Fachexpert_innen haben die Planungsbüros alle Rahmenbedingungen für Dachentwicklungen zusammengefasst. Um diese Kriterien zu testen, haben sie für neun beispielhafte Bereiche im Freiburger Stadtgebiet Entwürfe erarbeitet. Dabei wurden die bestehenden Grundrisse berücksichtigt. Die Entwürfe wurden für verschiedene häufig vorkommende Gebäudetypologien erstellt. Eingeschossige Bungalows verkörpern beispielsweise einen modellhaften Gebäudetyp, der in verschiedenen Stadtteilen vorkommt.

Die Erkenntnisse wurden verwendet, um die Kriterien für die Analyse ein letztes Mal zu schärfen. Dadurch stellten die Planungsbüros sicher, dass die ermittelten Ergebnisse auch wirklich stimmen.



Checkliste

Die umfassenden Rahmenbedingungen für Dachentwicklungen wurden nach den Testentwürfen ein letztes mal geschärft. Dadurch konnte eine umfassende Checkliste mit insgesamt 16 Kriterien ausgearbeitet werden. Diese Liste mit Fragen die sich ein_e Bauherr_in stellen müsste, wird hier kurz zusammengefasst:

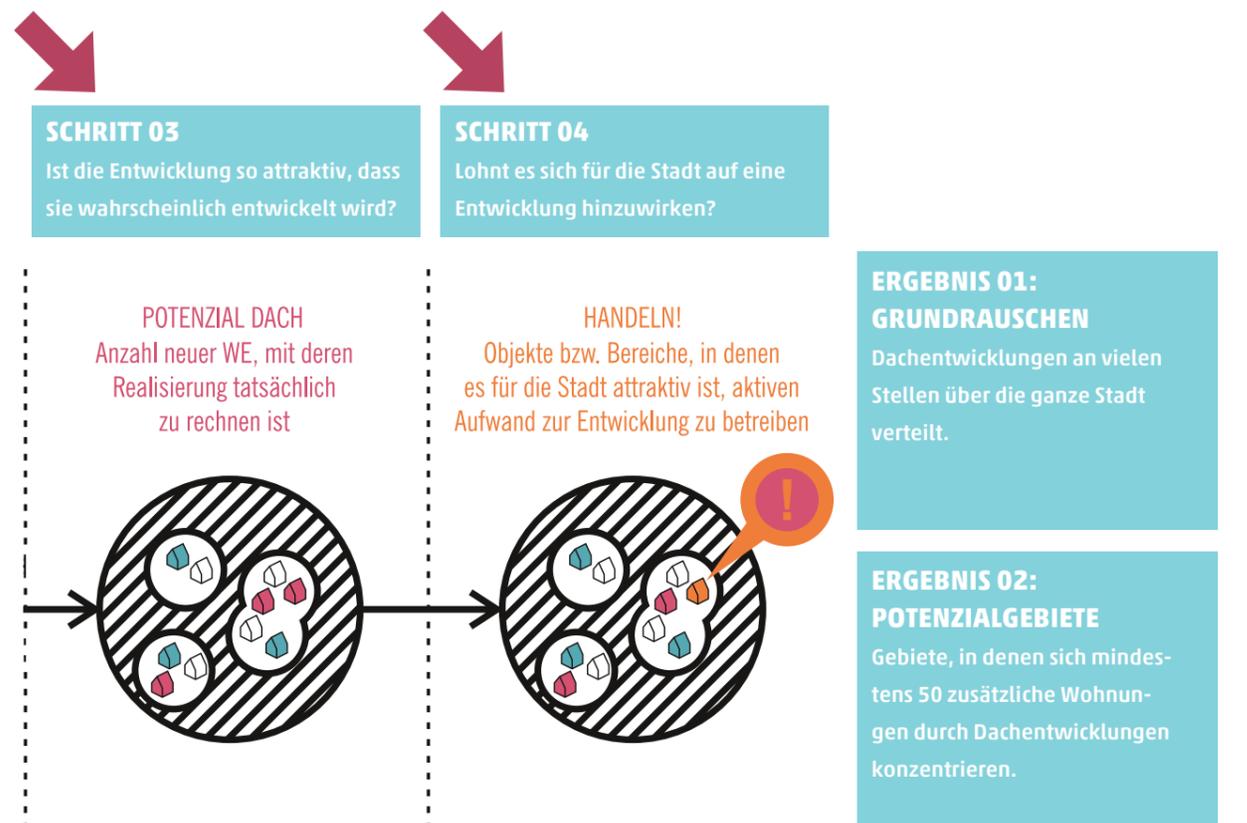
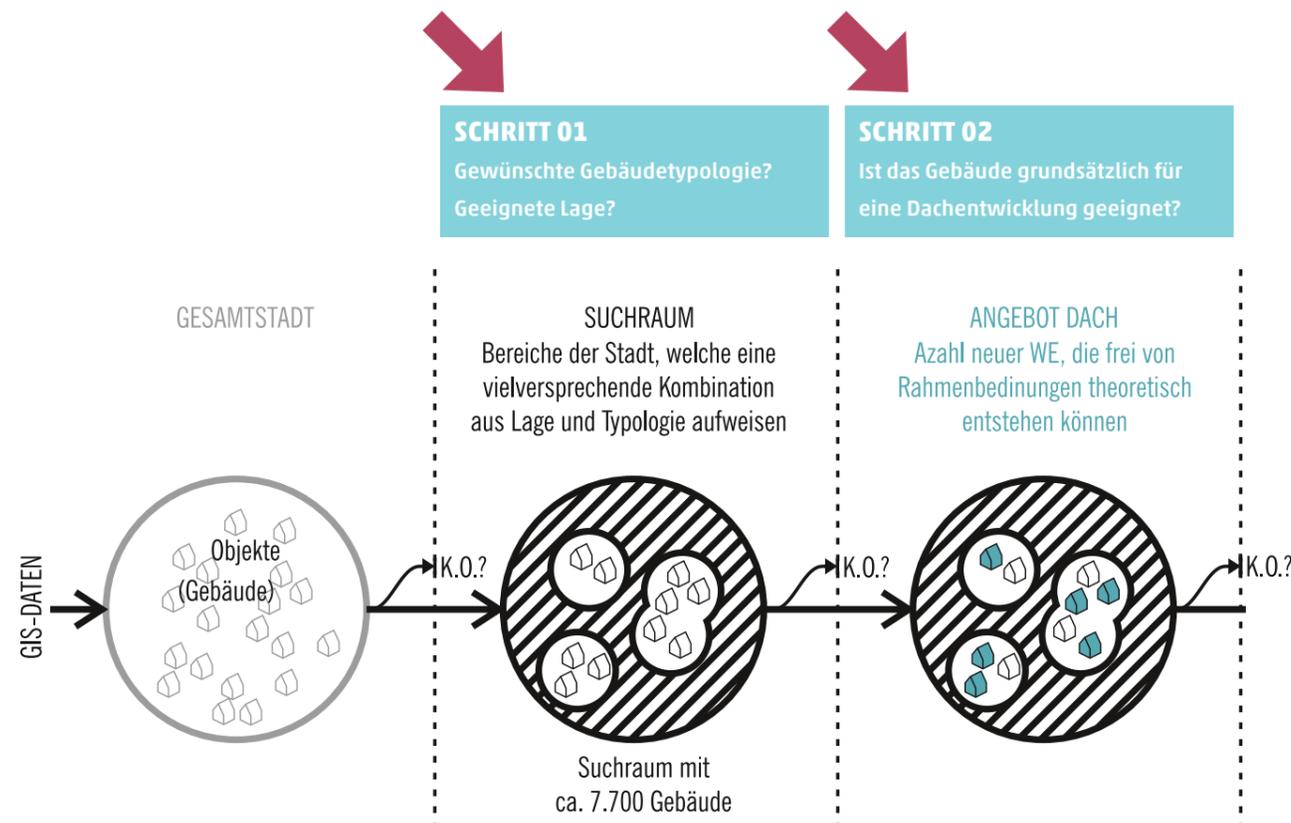
- Eignet sich das Gebäude statisch überhaupt für eine Dachentwicklung?
- Wäre das Vorhaben genehmigbar oder müsste ein Bebauungsplan geändert werden?
- Sind mehrere Eigentümer_innen (WEGs oder Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken) betroffen?
- Handelt es sich um historische bzw. denkmalgeschützte Bausubstanz?
- Werden Maßnahmen für Brandschutz (2. Rettungsweg) notwendig und können diese Anlagen untergebracht werden?
- Wird der Einbau eines Lifts (Barrierefreiheit) notwendig werden?
- Gibt es Flächen, um die notwendigen Nebenanlagen, Kellerräume, Stellplätze etc. unterzubringen?
- Bleibt durch die Dachentwicklung die Qualität des öffentlichen Raumes (z.B. Straßenbäume) erhalten?
- Erlauben die vorhandene Infrastruktur- und Freiraumversorgung eine Verdichtung?

Untersuchung realistischer Dachentwicklungen

Die Potenzialanalyse soll die Dachentwicklungen erfassen, die zu dem Bau zusätzlicher Wohnungen – und nicht nur zu Wohnraumerweiterungen – führen. Um die komplexen Rahmenbedingungen bei der Analyse berücksichtigen zu können, haben die Planungsbüros diese zu einer Checkliste zusammengefasst. Diese umfasst die Fragen, die sich Bauherren bei einer Dachentwicklung stellen müssen.

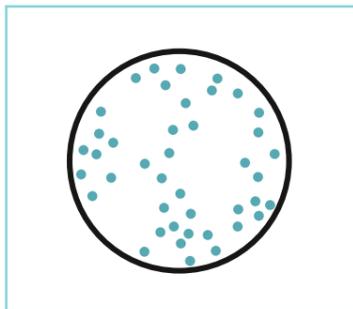
Auf Basis der Checkliste wurde das Potenzial an denkbaren Dachentwicklungen im Freiburger Stadtgebiet analysiert. Im ersten Schritt wurden 7.700 grundsätzlich geeignete Gebäude ermittelt. Um diese Datenmenge bewältigen zu können, nutzten die Planungsbüros ein Computermodell mit den geografischen Daten der Stadt Freiburg. In dem Modell konnten sie dieses Gebäudepotenzial anhand der Checkliste in vier Schritten abarbeiten. Dabei wurden durch sogenannte „K.O.-Kriterien“ und Bewertungen die Gebäude mit reell möglichen Dachentwicklungen ermittelt.

Die Analyse kam zu dem Ergebnis, dass es Gebiete in der Stadt gibt, in denen ein großes Potenzial besteht, aber auch Bereiche, in denen einzelne Dachentwicklungen vorstellbar sind. Letzteres stellt das sogenannte „Grundrauschen“ dar. Um die dringend benötigten zusätzlichen Wohnungen zu schaffen, sind jedoch die „Potenzialgebiete“ mit größeren zusammenhängenden Entwicklungsmöglichkeiten von Bedeutung.



ERGEBNIS 01: GRUNDRAUSCHEN
Dachentwicklungen an vielen Stellen über die ganze Stadt verteilt.

ERGEBNIS 02: POTENZIALGEBIETE
Gebiete, in denen sich mindestens 50 zusätzliche Wohnungen durch Dachentwicklungen konzentrieren.



ERGEBNIS 01: GRUNDRAUSCHEN

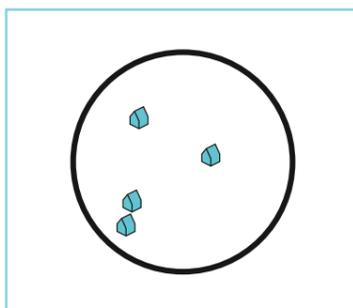
Dachentwicklungen an vielen Stellen über die ganze Stadt verteilt.

Die Verwaltung wird sich mit ihren Möglichkeiten der Unterstützung auf die Bereiche, in denen möglichst viele Wohnungen entstehen können, konzentrieren.



Angebot der Stadtverwaltung

Vielen Eigentümer_innen ist nicht bewusst, dass eine Dachentwicklung eine Option für ihre Immobilie sein könnte. Deswegen betreibt die Stadt Öffentlichkeitsarbeit, um sie auf diese Möglichkeit aufmerksam zu machen. Die Broschüre, die Sie jetzt lesen, ist ein Beispiel hierfür. Auch bietet die Stadtverwaltung im Beratungszentrum für Bauen und Energie kostenlose Erstberatungen an. Mehr Informationen finden Sie unter www.freiburg.de/bzbe.



ERGEBNIS 02: POTENZIALGEBIETE

Manche Gebiete haben ein Potenzial von mindestens 50 neuen Wohnungen durch Dachentwicklung.

Die Stadtverwaltung spricht Eigentümer_innen in diesen Gebieten an und prüft das Interesse an einer eventuellen Entwicklung.



Angebot der Stadtverwaltung an institutionelle Eigentümer_innen

Die Analyse zeigt, dass in Wohnbeständen institutioneller Eigentümer_innen Potenziale für Dachentwicklungen schlummern. In diesen Bereichen wird die Verwaltung auf die Eigentümer_innen zugehen. Wenn die Umsetzung eine Anpassung des bestehenden Baurechts erfordert, so können diese Planverfahren unter Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze und der Zustimmung des Gemeinderates eingeleitet werden.



Angebot der Stadtverwaltung an private Eigentümer_innen

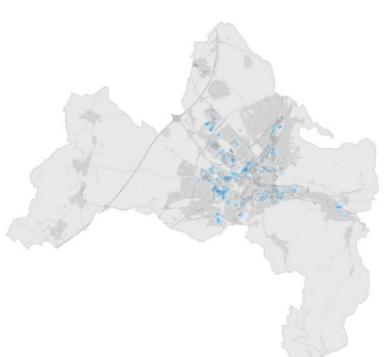
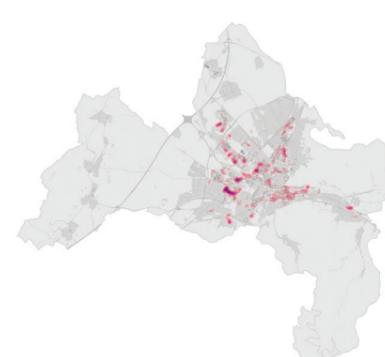
Einer der Testentwürfe hat gezeigt, dass die Aufstockung von Bungalowsiedlungen denkbar wäre. Solche Bungalows kommen in Landwasser, Weingarten und St. Georgen häufiger vor. Die Stadtverwaltung prüft im Rahmen eines modellhaften Projekts mit den Eigentümer_innen der Bungalowsiedlung am Spechtweg /Auwaldstraße in Landwasser die Möglichkeit einer Dachaufstockung. Mehr Informationen finden Sie unter www.freiburg.de/IEM.

Ergebnisse der Potenzialanalyse Dachentwicklung

Neue Wohnungen wären in einer Spanne von ca. 1.800 bis ca. 3.200 möglich. Diese Spanne ergibt sich daraus, dass für die Fragestellung im dritten Analyseschritt („Ist die Dachentwicklung so attraktiv, dass sie wahrscheinlich entwickelt wird?“) zwei Szenarien entwickelt wurden. Das obere und das untere Szenario sind in der unten stehenden Tabelle zusammengefasst.

Weil davon auszugehen ist, dass bei Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) – im Gegensatz zu Gebäuden mit nur einer Eigentümer_in – eine Dachentwicklung kaum realisiert werden kann, wird auch die Zahl neuer Wohnungen nach Abzug der WEGs dargestellt. Auch Neubauten und frisch sanierte Gebäude machen eine Dachentwicklung unwahrscheinlich. Deshalb wurden Sanierungszustand und Baualter ebenfalls berücksichtigt.

Dies führt im Ergebnis der Potenzialanalyse dazu, dass die Gebäude für potenzielle Dachentwicklungen häufig sanierungsbedürftig sind. Deswegen wurde mit 3% eine höhere Sanierungsquote als üblich angenommen. Die Tabelle zeigt, wie viele Wohnungen jährlich durchschnittlich durch Dachentwicklungen entstehen könnten. Mit zusätzlichen Fördermaßnahmen könnte diese Zahl vielleicht erhöht werden. Die Sanierungsquote von 5% zeigt hierzu eine Annäherung.

	Unteres Szenario	Oberes Szenario
Neue Wohneinheiten	2.130 51 Ausbau / 2.079 Aufstockung	3.903 254 Ausbau / 3.649 Aufstockung
Neue Wohneinheiten nach Abzug WEG	1.791 39 Ausbau / 1.751 Aufstockung	3.234 218 Ausbau / 3.016 Aufstockung
Davon jährlich bei 3% Sanierungsquote	54	90
Davon jährlich bei 5% Sanierungsquote	97	162
Analysekarten		

„Die Aufstockung ist die perfekte Kombination von wenig spürbarer baulicher Veränderung mit großem Potenzial für eine sanfte Nutzungsänderung.“

Dr. Joëlle Zimmerli, Soziologin und Planerin

Zitat im Rahmen des Fachsymposiums vom 24.09.2019

Dachentwicklung wird häufig als eine wichtige Lösung zur Wohnungsnot in wachsenden Städten genannt. Es gibt mittlerweile mehrere deutschlandweite Studien, die dieses Potenzial eingeschätzt haben. Aber was lässt sich konkret in unserer Stadt, in Freiburg, machen?

In dieser Broschüre werden die Ergebnisse der Potenzialanalyse Dachentwicklung zusammengefasst. Diese Studie wurde vom Freiburger Stadtplanungsamt mit finanzieller Unterstützung des Förderprogramms "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnen Baden-Württemberg betreut. Die Planungsbüros MESS Stadtplaner und Bayer Uhrig Architekten haben die Potenzialanalyse Dachentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Freiburg erarbeitet.

Detaillierte Informationen zu der Potenzialanalyse Dachentwicklung erhalten Sie hier:

Stadt Freiburg im Breisgau

Stadtplanungsamt

Fehrenbachallee 12

79106 Freiburg i. Br.

stadtplanungsamt@stadt.freiburg.de

www.freiburg.de/dachentwicklung