

Alles ist Möglich! Alles ist Machbar?



Anlass und Ziel der Studie

Mehrere Leitvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung stehen in engem Zusammenhang mit dem Themenfeld Dachausbau und -aufstockung. Die Stadt Freiburg i. Br. setzt bei der Auslotung der Reserven im Bestand auch explizit auf vorhandene Potenziale in Dachgeschossen. Untergenutzte Flächen sollen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aktiviert werden, Zielgruppen wie junge Familien, Senioren und Studenten sowie Generationenwohnen angesprochen werden. Ziel ist zudem der Erhalt von preiswertem gefördertem Wohnraum bei Ausbau- oder Aufstockungsmaßnahmen. Diese leisten mit Verdichtung des Siedlungskörpers auch einen Beitrag zum Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ bzw. Erhalt der gewerblichen Infrastruktur in den Stadtteilen.

sen werden. Dabei ist ein Instrumentarium zu entwickeln, welches die Potenziale und Handlungsoptionen für Dachausbau und -aufstockung über eine systematische Betrachtung in der Stadt erfasst und auswertet.

Folgende Ziele werden im Einzelnen mit der Potenzialanalyse verfolgt:

- Versachlichung der fachlich nicht unterlegten Vorschläge, die in Freiburg politisch, gesellschaftlich und fachlich zu der Thematik gemacht werden,
- Durchführung einer systematischen Potenzialanalyse für ausgewählte Wohngebäudetypologien und für Sonderbauten im Freiburger Siedlungskörper,
- Formulierung von Chancen, Herausforderungen und Rahmenbedingungen für die gefundenen Typen und Situationen im Falle einer möglichen Projektentwicklung,
- Mobilisierung von mehr Wohnungen - statt nur mehr Wohnfläche - durch Dachausbau und -aufstockung,
- Erarbeitung einer weiteren Grundlage für die Arbeit des ebenfalls beantragten Innenentwicklungsmanagers

Die Entwicklung der Dächer wird auch praktiziert und somit entsprechend diskutiert - und teils auch als Allheilmittel propagiert. Es ist zu vermuten, dass noch großes Potenzial in den Freiburger Dächern schlummert - laut Meinung einiger Bürger evtl. sogar so viel, um einen neuen Stadtteil einsparen zu können. Wirklich quantifiziert wurde dieses vermutete Potenzial allerdings noch nicht.

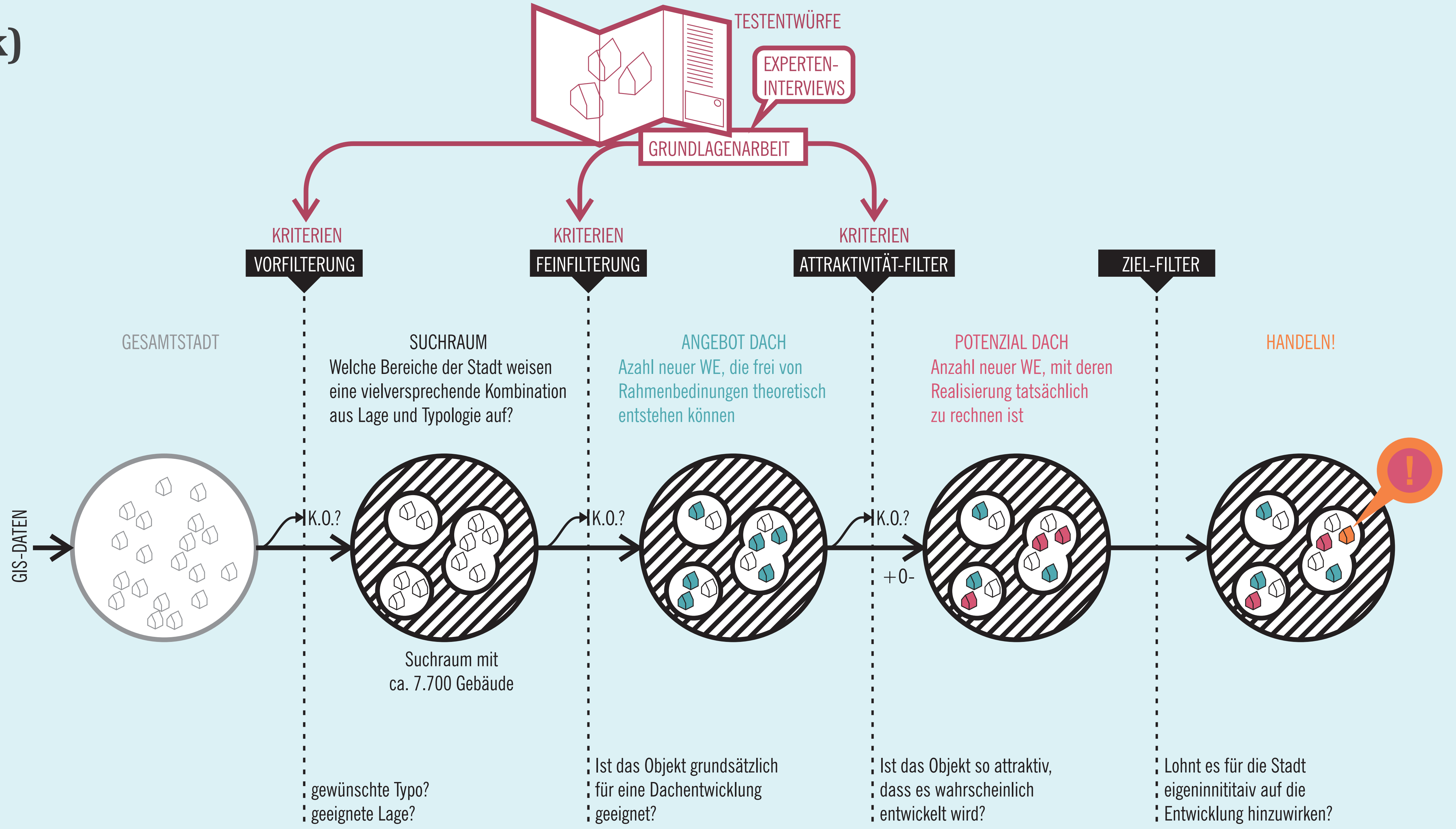
Mit dem Förderprojekt „Potenzialanalyse für Dachausbau und Dachaufstockung in Freiburg“ soll diese Lücke für Freiburg i. Br. geschlossen werden.

Vorgehen (Überblick)

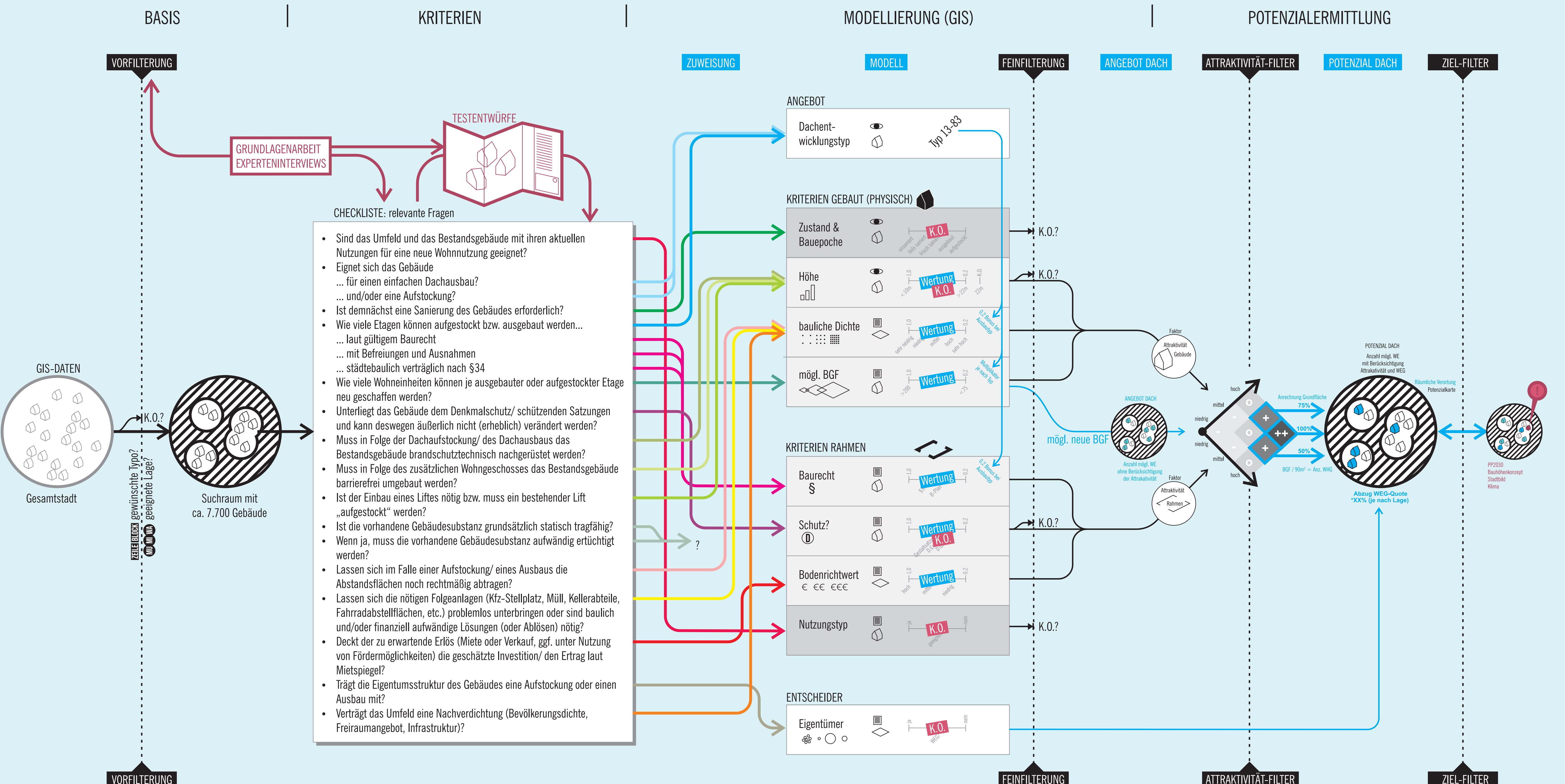
Die Grafik zeigt in einem Gesamtüberblick das Vorgehen zur Quantifizierung der Potenziale für neue Wohnungen in und auf den Freiburger Dächern.

Grundlage ist der der Stadt Freiburg zur Verfügung stehende Bestand an raumbezogenen Daten, der zunächst alle Gebäude(teile) in Freiburg (mehr als 50.000 Objekte inkl. Nebengebäude und unterirdische Bauten) sowie eine Vielzahl anderer Informationen umfasst.

Diese Basis wird in mehreren Schritten gefiltert und anschließend auf Ihre Attraktivität für eine mögliche Dachentwicklung hin bewertet. Grundlage für die Filterung der Daten und die Bewertung der Attraktivität sind die aus dem Grundlagenteil der vorliegenden Arbeit resultierenden Kriterien (Checkliste). Diese werden allerdings für die stadtweite Anwendung so zu Kriterien weiterentwickelt, dass sie durch die in GIS zur Verfügung stehenden Daten handhabbar abgebildet werden können.



Vorgehen (detailliert)





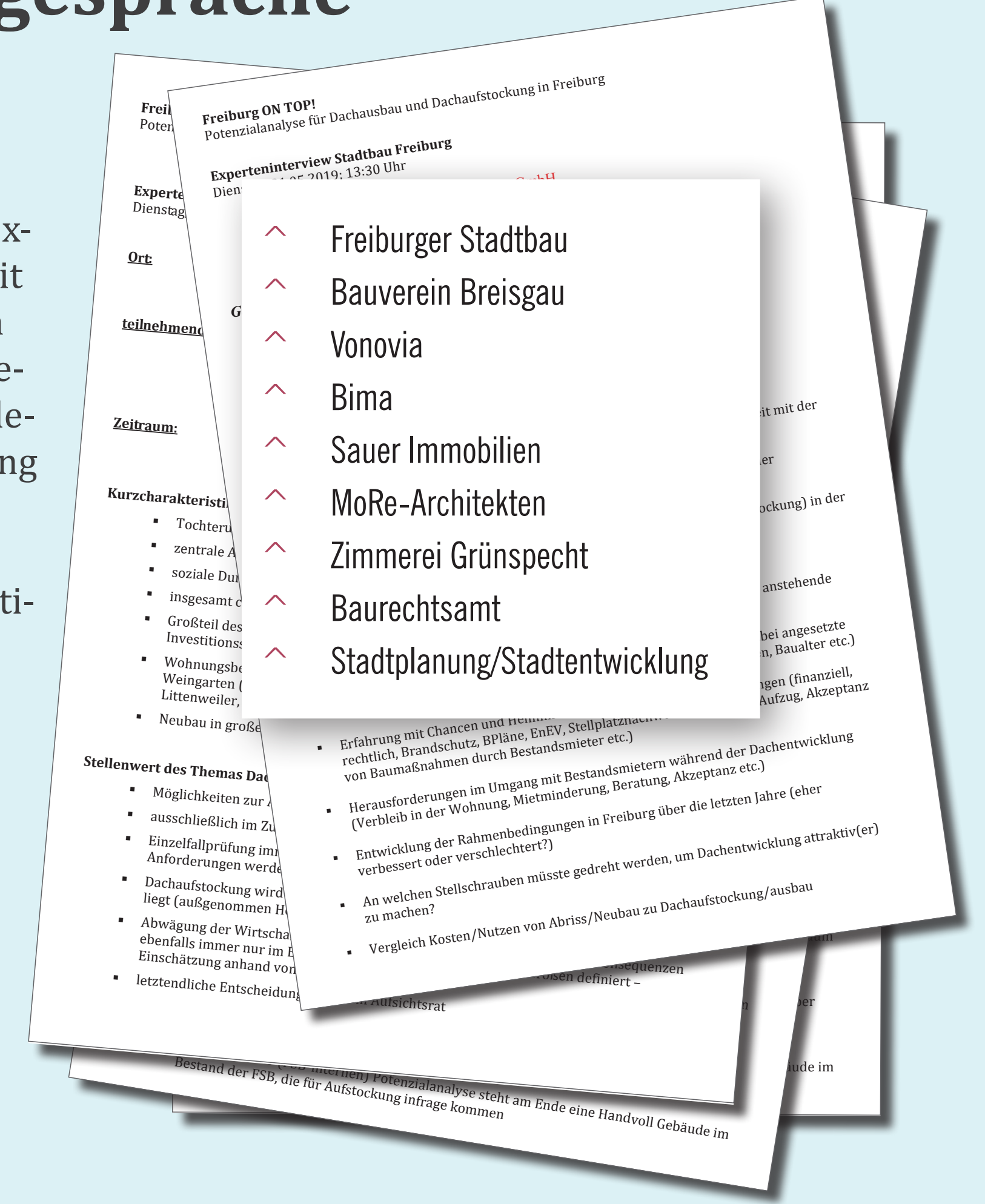
Relevante Themen

Es werden ausführlich jene Rahmenbedingungen und Parameter dargestellt, die in der Regel darüber entscheiden, ob eine Dachentwicklung potenziell umsetzbar ist oder nicht. Hierdurch werden Erkenntnisse gewonnen, welche Themen in der lokalen Untersuchung der Potenziale im Dach berücksichtigt werden sollten.

- ^ städtische Planungen und Satzungen
- ^ Freiburger Dachtypen
- ^ Gebäudeklasse und Bestandschutz
- ^ Brandschutz, Barrierefreiheit und EnEV
- ^ Abstandsflächen
- ^ Stellplätze (Auto/Rad)
- ^ Nebenanlagen
- ^ Denkmal- und Ensembleschutz
- ^ Stadtbild
- ^ Städtebauliche Dichte
- ^ Wirtschaftlichkeit
- ^ Soziales und Akzeptanz
- ^ Eigentümer
- ^ Sonderbauten

Expertengespräche

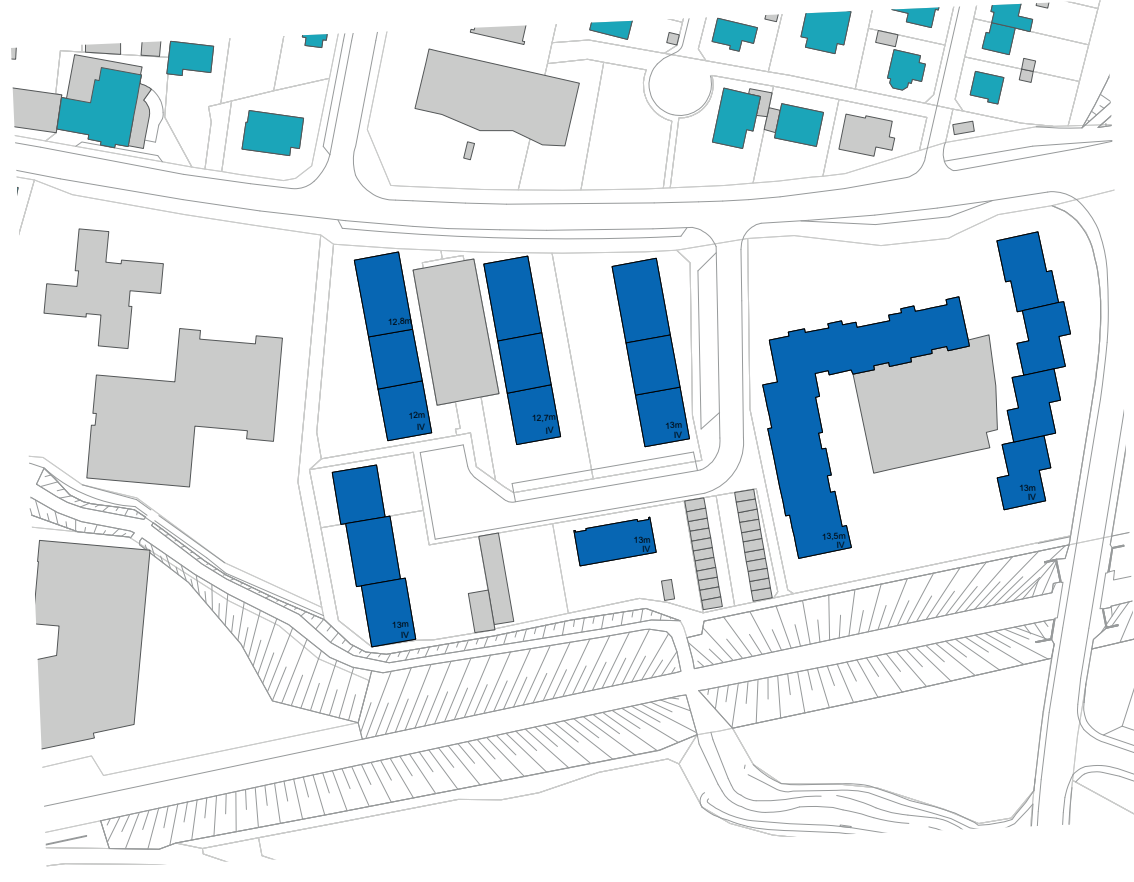
Diese Erkenntnisse werden durch die Expertengespräche mit lokalen Akteuren in Freiburg i. Br. auf deren tatsächliche Relevanz und Ausprägung vor Ort überprüft und gegebenenfalls justiert und konkretisiert.



Testentwürfe

In Form von städtebaulichen und architektonischen Testentwürfen werden tiefer gehende Erkenntnisse bspw. zu Rahmenbedingungen, (baulichen) Möglichkeiten, potenziell realisierbaren Zuwächsen an BGF und Wohneinheiten, erwartbaren Kosten, Auswirkungen auf das Stadtbild, etwaigen Hemmnissen, Herausforderungen, Problemlagen, Lösungsansätzen und Chancen einer potenziellen Projektentwicklung gewonnen.

z.B. Testentwurf Zeilenbauten



Gebäudetyp: Zeilenähnlicher Geschosswohnungsbau
 Gebäudealter: 1950er- 1970er
 Gebäudeklasse: IV
 Nutzung: Wohnen

Einordnung

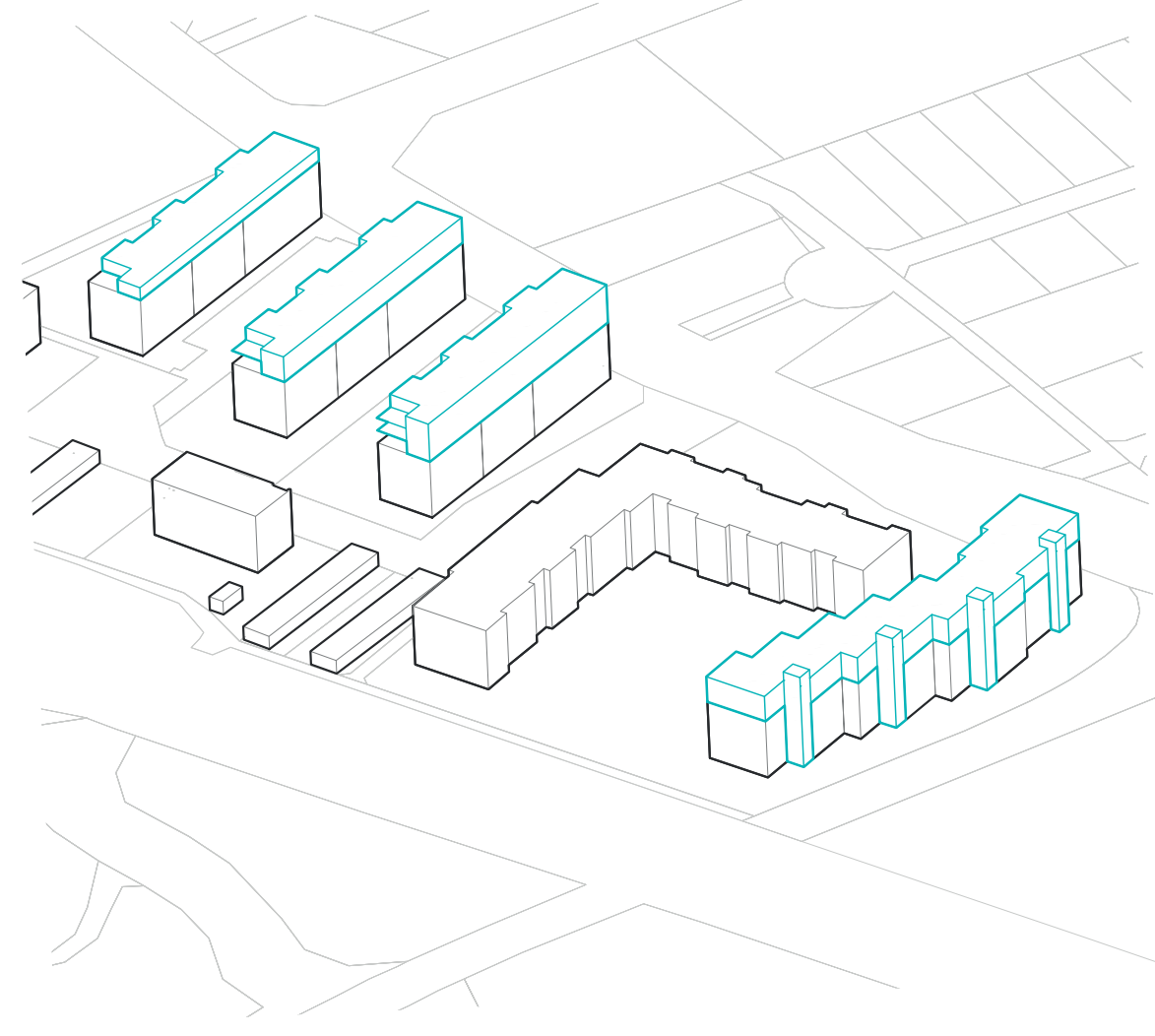
Insgesamt acht Gebäudezeilen im zeilenförmigen und zeilenähnlichen Geschosswohnungsbau. Die Gebäude sind durchgehend Viergeschossig. Die Gebäude Gabelsberger Straße 22 und 24 wurden kürzlich umfassend saniert, die restlichen Gebäude befinden sich größtenteils noch im Originalzustand und weisen aufgrund ihres Alters von ca. 50 Jahren oftmals einen Sanierungsstau auf. Insbesondere die energetische Sanierung steht an.

Konsequenzen für den Bestand und Potenzial zur Dachentwicklung
 Als Flachdachbauten mit generellem Sanierungsbedarf prinzipiell gut zur Aufstockung geeignet. Gebäudbestand in der Hand eines Eigentümers ermöglicht gemeinsame Umsetzung. Statische Reserven etc. sind im Einzelfall zu prüfen.
 Die Aufstockung um ein Geschoss bedeutet Klassenwechsel von Gebäudeklasse IV zu V.

Testgrundrisse Aufstockung



3D-Ansicht



Generelle Eignung

- Gebäude mit hoher Eignung zur Aufstockung
- Aufstockung Zeilenbauten im Zuge anstehender Sanierungsarbeiten denkbar, und gut zu realisieren
- Potenzial zur Schaffung von acht neuen Wohneinheiten in der östlichen (gezackten) Zeile
- Aufstockung der westlichen Zeilen an der Andreas-Hofer-Straße erlauben jeweils vier neue WE je Geschoss
- Änderung Bebauungsplan erforderlich
- Klassenwechsel als hemmender Faktor
- alle Gebäude in einer Hand erleichtern Entwicklung
- hoher Grünflächenanteil mit Spielräumen zum Abtrag zusätzlicher Flächenansprüche

Zwischenergebnis: Checkliste

(Leitfragen zur Abschätzung des Potenzials eines Gebäudes zur Dachentwicklung)

Auf Grund der Erkenntnisse aus den Grundlagen, den Testentwürfen und den Expertengesprächen werden zentrale Aspekte zu Leitfragen gebündelt, durch deren Beantwortung sich das Potenzial eines Gebäudes zur Dachentwicklung abschätzen lässt.

- ^ Sind das Umfeld und das Bestandsgebäude mit ihren aktuellen Nutzungen für eine neue Wohnnutzung geeignet?
- ^ Eignet sich das Gebäude ... für einen einfachen Dachausbau? ... und/oder eine Aufstockung?
- ^ Ist demnächst eine Sanierung des Gebäudes erforderlich?
- ^ Wie viele Etagen können aufgestockt bzw. ausgebaut werden...
 ... laut gültigem Baurecht?
 ... mit Befreiungen und Ausnahmen?
 ... städtebaulich verträglich nach §34?
- ^ Wie viele Wohneinheiten können je ausgebauter oder aufgestockter Etage neu geschaffen werden?
- ^ Unterliegt das Gebäude dem Denkmalschutz/ schützenden Satzungen und kann deswegen äußerlich nicht (erheblich) verändert werden?
- ^ Muss in Folge der Dachaufstockung/ des Dachausbaus das Bestandsgebäude brandschutztechnisch nachgerüstet werden?
- ^ Muss in Folge des zusätzlichen Wohngeschosses das Bestandsgebäude barrierefrei umgebaut werden?
- ^ Ist der Einbau eines Liftes nötig bzw. muss ein bestehender Lift „aufgestockt“ werden?
- ^ Ist die vorhandene Gebäudesubstanz grundsätzlich statisch tragfähig?
- ^ Wenn ja, muss die vorhandene Gebäudesubstanz aufwändig ertüchtigt werden?
- ^ Lassen sich im Falle einer Aufstockung/ eines Ausbaus die Abstandsflächen noch rechtmäßig abtragen?
- ^ Lassen sich die nötigen Folgeanlagen (Kfz-Stellplatz, Müll, Kellerabteile, Fahrradstellflächen, etc.) problemlos unterbringen oder sind baulich und/oder finanziell aufwändige Lösungen (oder Ablösen) nötig?
- ^ Deckt der zu erwartende Erlös (Miete oder Verkauf, ggf. unter Nutzung von Fördermöglichkeiten) die geschätzte Investition/ den Ertrag laut Mietspiegel?
- ^ Trägt die Eigentumsstruktur des Gebäudes eine Aufstockung oder einen Ausbau mit?
- ^ Verträgt das Umfeld eine Nachverdichtung (Bevölkerungsdichte, Freiraumangebot, Infrastruktur)?

z.B. Testentwurf Altbauquartier



Gebäudetyp: Blockrandbebauung
 Gebäudealter: < 40er
 Gebäudeklasse: IV
 Nutzung: Wohnen, vereinzelt Schankwirtschaft

Einordnung

Sehr dicht bebaute gründerzeitliche Struktur mit einem geschlossenen Kranz aus drei bis viergeschossigen Gebäuden. Mischung aus Mansarddächern und Satteldächern. Kleinteilige Bebauung des Innenbereichs mit Wohngebäuden und Nebengebäuden.

Während die klassischen Satteldächer ausgebaut sind, weisen einige Mansarddächer durchaus Ausbaupotenziale auf, dies aber ausnahmslos in der „zweiten Ebene“, dem oberen stärker geneigten Teil, im klassischerweise als Dachboden/Abstellfläche genutzten Bereich. Dies stellt erhöhte Anforderungen an den Ausbau und große Gauben werden benötigt, um angemessenen Wohnraum schaffen zu können.

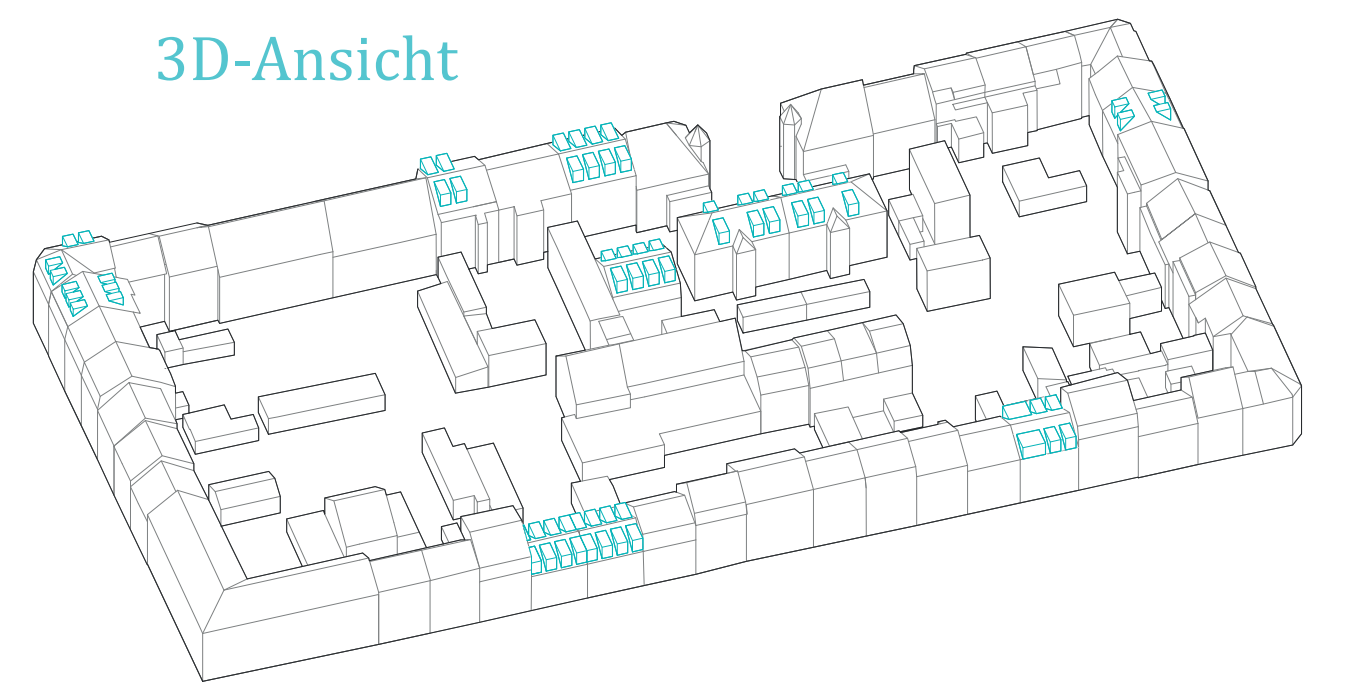
Konsequenzen für den Bestand
 Aufstockungen können nur vereinzelt zur Angleichung der Firstlinien/des Höhenverlaufes denkbar sein, dürften aber aufgrund sehr enger Spielräume bezüglich Abstandsflächen nur schwer realisierbar sein. Dachausbau stellt bei den noch nicht vollständig ausgebauten Mansarddächern eine Option dar

Potenzial zur Dachentwicklung
 Vereinzelt Potenziale zum Dachausbau in noch nicht vollständig ausgebauten Mansarddächern. Große Gauben/Aufbauten notwendig.

Testgrundrisse Aufstockung



3D-Ansicht



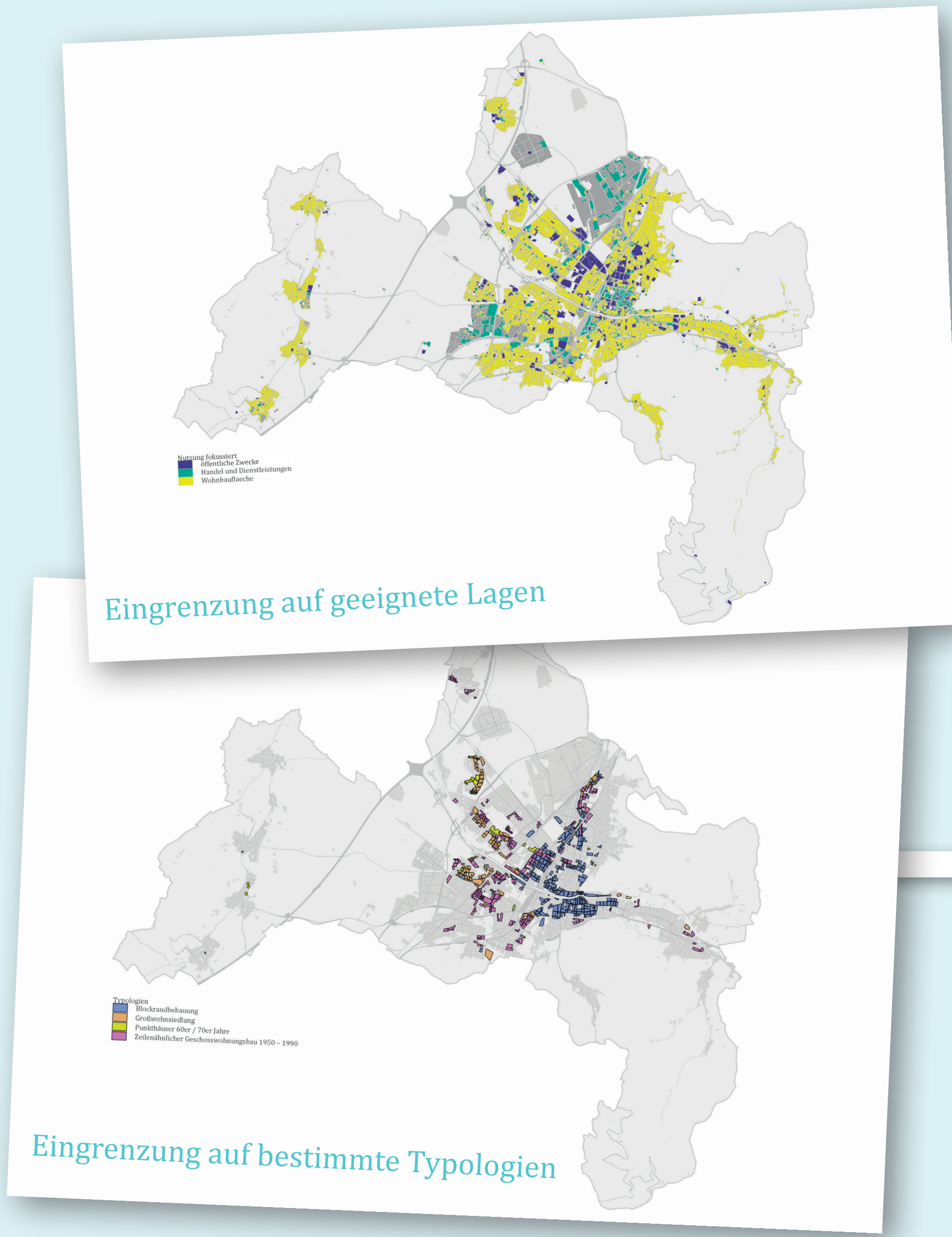
Generelle Eignung

- hohe Dichte bringt erwartbare Konflikte hinsichtlich Abstandsflächen mit sich, Aufstockung z.B. zum Angleich Firstlinie schwer Realisierbar
- in zahlreichen Einzelgebäuden noch Potenziale zum Dachausbau für Wohnzwecke
- kleinteilige Eigentümerstruktur aus Einzeleigentümern und Eigentümergemeinschaften erschwert zusammenhängende Konzepte
- ggf. Abstimmung mit Denkmalschutz notwendig
- grob geschätztes Potenzial für Dachausbau im Umfang von 10-15 WE

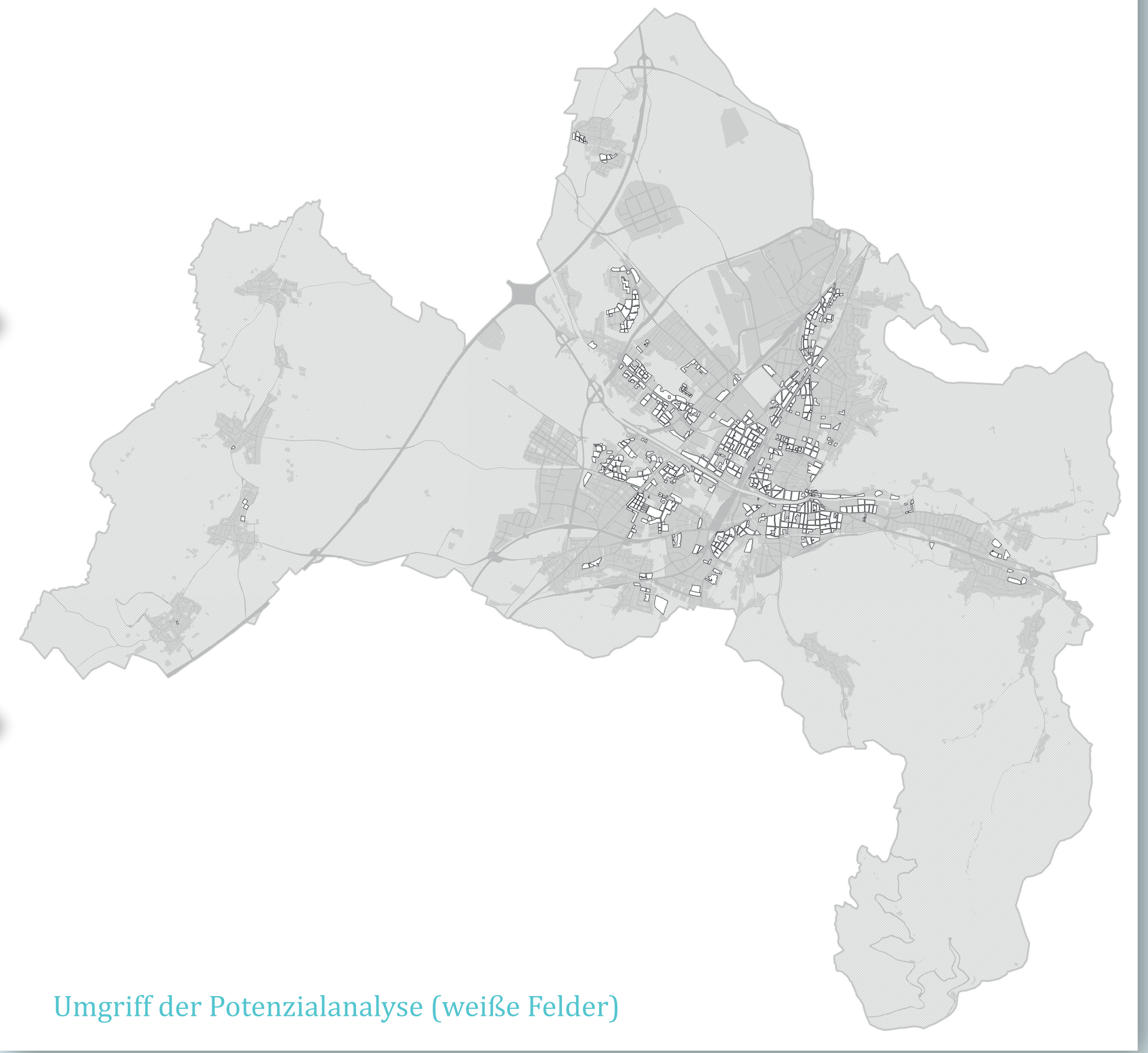
Vorfilterung

Welche Objekte entsprechen der gewünschten Typologie und der gesuchten geeigneten Lage?

In einer ersten Vorfilterung wird der Suchraum auf potenziell geeignete Areale der Stadt sowie grundsätzlich vieler-sprechende Typologien begrenzt. Nach dieser Vorfilterung befinden sich noch ca. 7.700 Gebäude im Rennen.



Zwischenergebnis: Der Suchraum



Feinfilterung

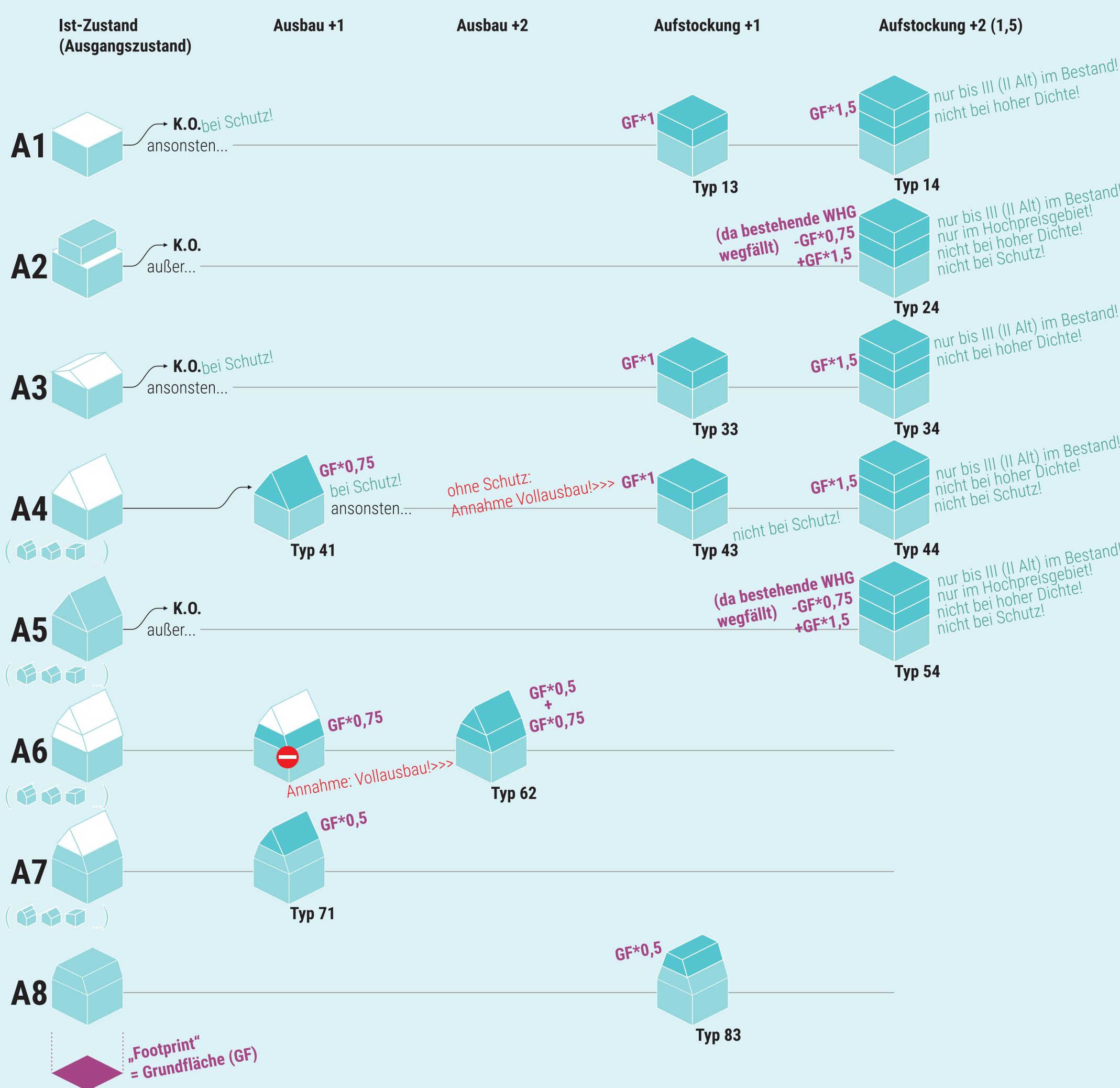
Ist das Objekt grundsätzlich für eine Dachentwicklung geeignet?

Die vorgefilterten Gebäude werden einer aufwändigeren Feinfilterung unterzogen. Hierbei wird im Detail bewertet, ob das konkrete Gebäude ein Potenzial für einen Dachentwicklung sein kann oder nicht. Kriterien hierbei sind z.B. die Frage, ob eine Dach bereits ausgebaut ist oder ob ein Gebäude sich in einem denkmalgeschützten Bereich befindet.

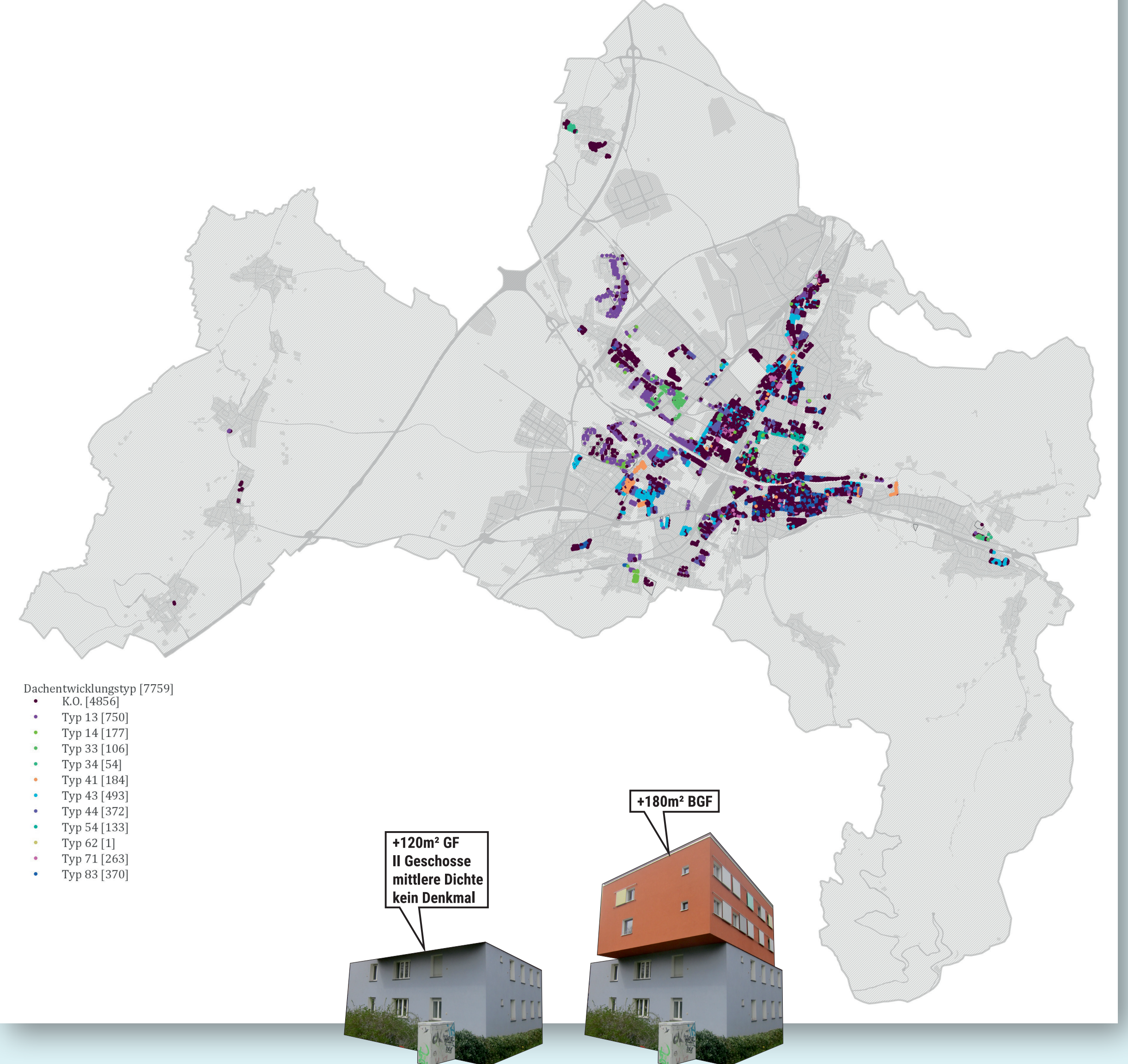
Aus der Grundfläche der anhand der Kriterien gefilterten und als grundsätzlich für eine Dachentwicklung geeignet bewerteten Gebäude wird als Zwischenschritt die Anzahl möglicher neuer Wohnungen ermittelt, das sogenannte „Angebot Dach“. Hierzu wird für jedes Gebäude auf Grund seiner jetzigen Dachform sowie einiger Rahmenbedingungen bestimmt, welcher Dachentwicklungstyp es ist - sprich welche Art der Dachentwicklung es ermöglicht: Eine eingeschossige Aufstockung, eine zweigeschossige Aufstockung oder einen Ausbau? Hieraus lässt sich für jedes Gebäude die mögliche zusätzliche Bruttogeschossfläche (BGF) ableiten; und damit auch die Anzahl möglicher neuer Wohnungen.

Das so bezifferte Angebot ist zunächst rein physischer Natur und berücksichtigt noch nicht, ob eine mögliche Dachentwicklung auch tatsächlich attraktiv ist - sprich: ob sie sich für den Eigentümer auch wirtschaftlich darstellen lässt und sie deswegen wahrscheinlich ist und mit ihr gerechnet werden kann.

Bestimmen des Dachentwicklungstyps eines Objekts



Zwischenergebnis: Das Angebot im Suchraum



Attraktivitäts-Filter

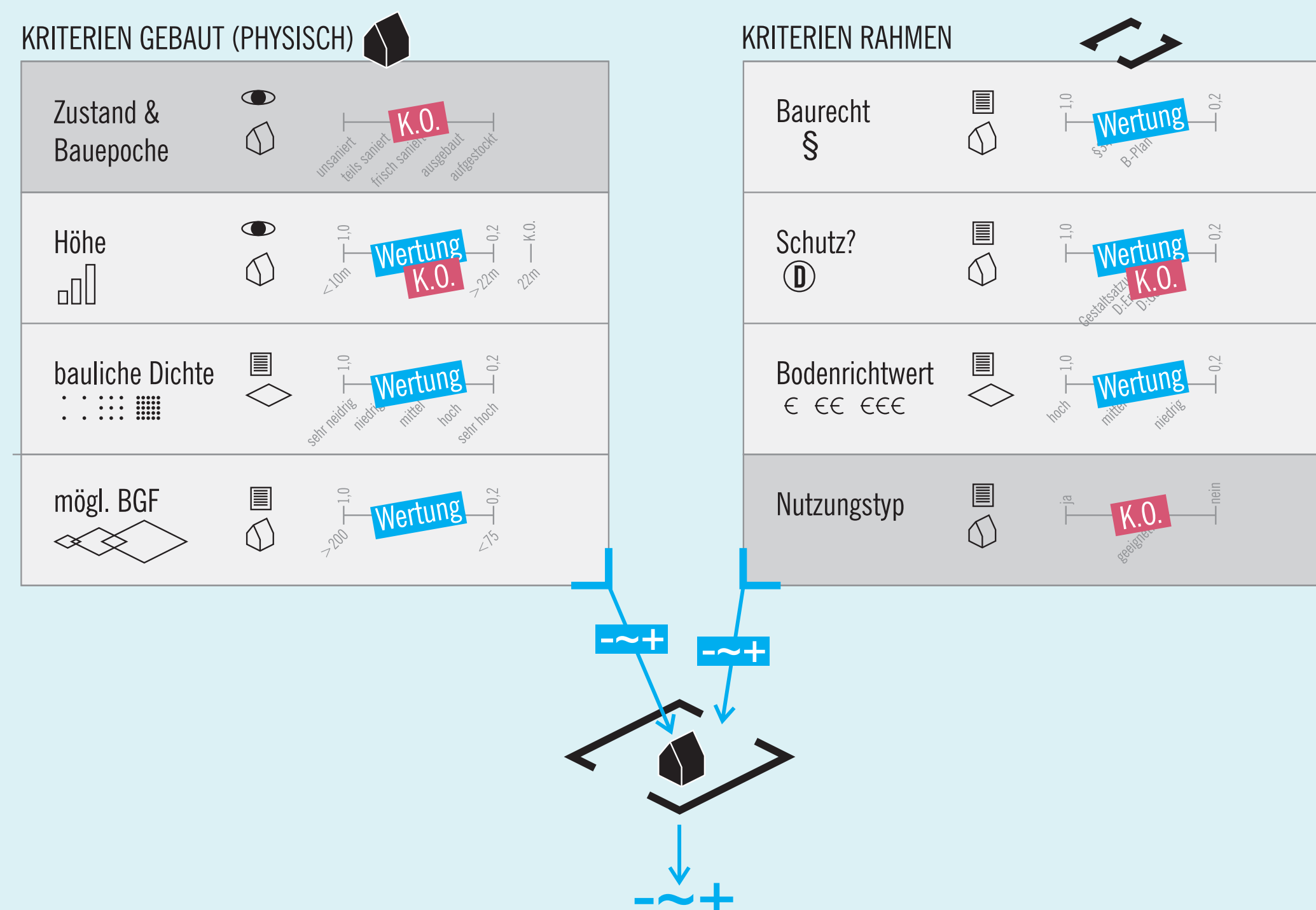
Ist das Objekt so attraktiv, dass es wahrscheinlich entwickelt wird?

In diesem Schritt werden verschiedene Eigenschaften des Gebäudes und seines Umfeldes daraufhin bewertet, ob sie eine grundsätzlich mögliche Dachentwicklung für einen Bauherren attraktiv erscheinen lassen oder nicht.

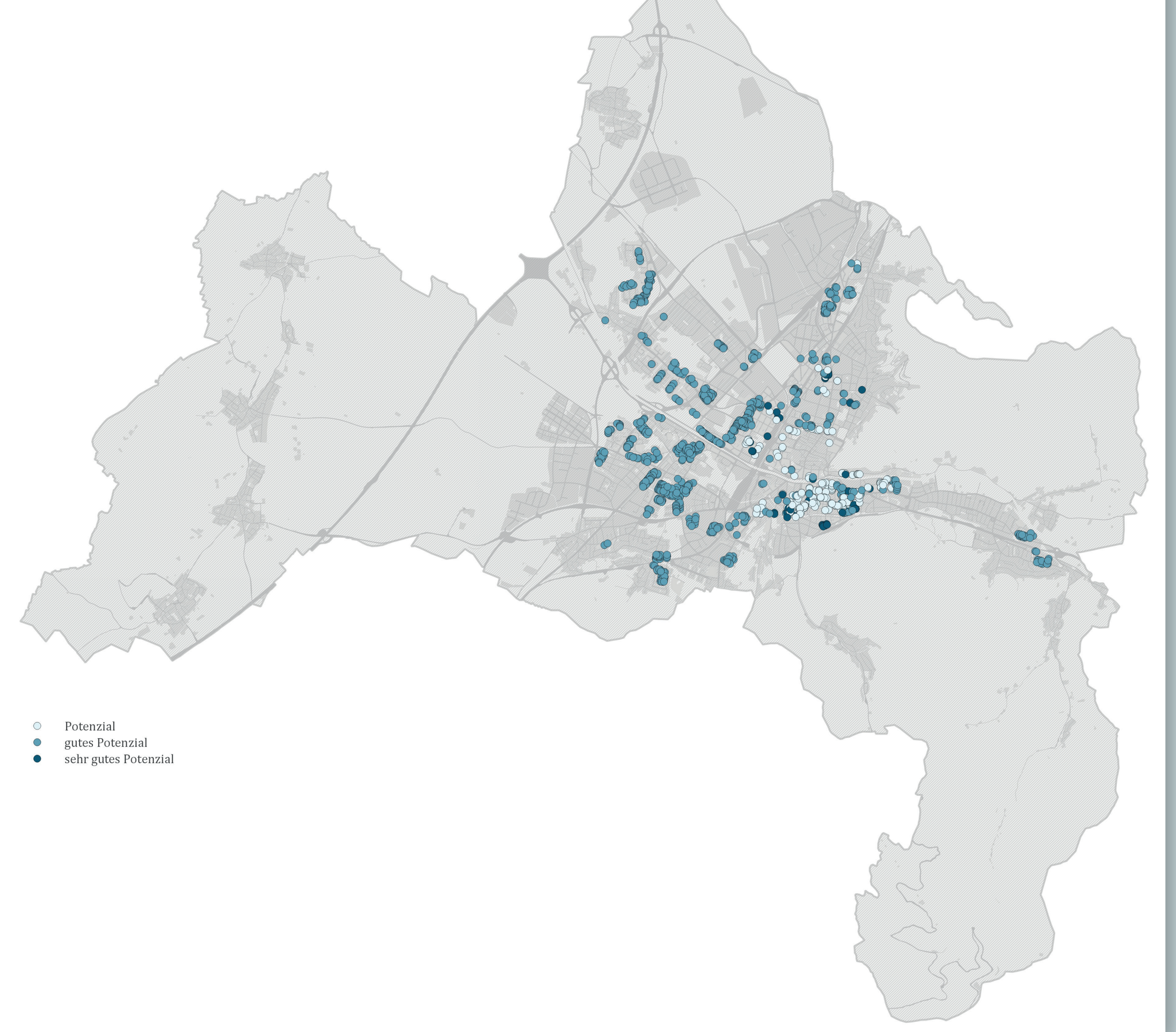
Dies geschieht in zwei Szenarien, in denen der gebaute Zustand und die Rahmenbedingungen einmal sehr kritisch und einmal leichter gewichtet werden. Hierdurch entstehen das untere und das obere Szenario, welches die Spanne aufmacht, innerhalb derer sich das Potenzial möglicher neuer Wohnungen bewegt.

Dieses Potenzial wird auch räumlich dargestellt, so dass sich Ballungen von Potenzialen erkennen lassen. Diese können dann gezielt daraufhin bewertet werden, ob sie es rechtfertigen, dass die Stadt Freiburg Energie investiert, die Dachentwicklungen in diesen Bereichen eigeninitiativ zu forcieren. Dies muss immer vor dem Hintergrund der Ziele der Freiburger Stadtentwicklung geschehen, weswegen ein Zielabgleich (Zielfilter) vorgenommen wird.

Wertung

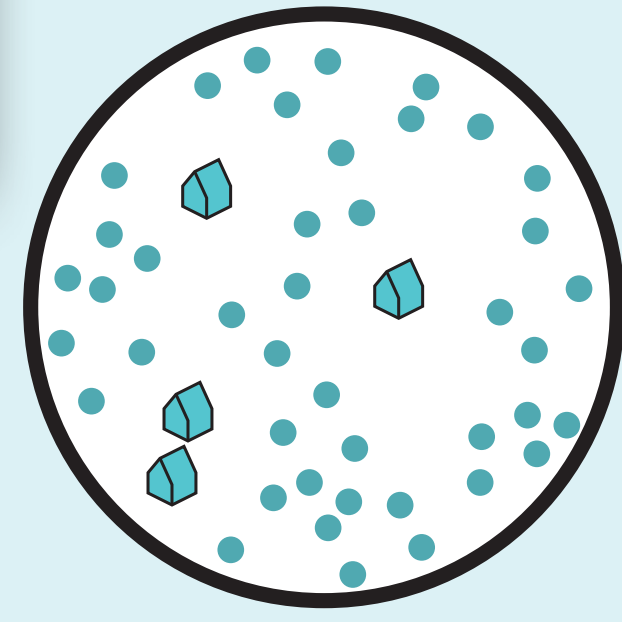


Gebäude mit potenziell neuen Wohnungen durch Dachentwicklung



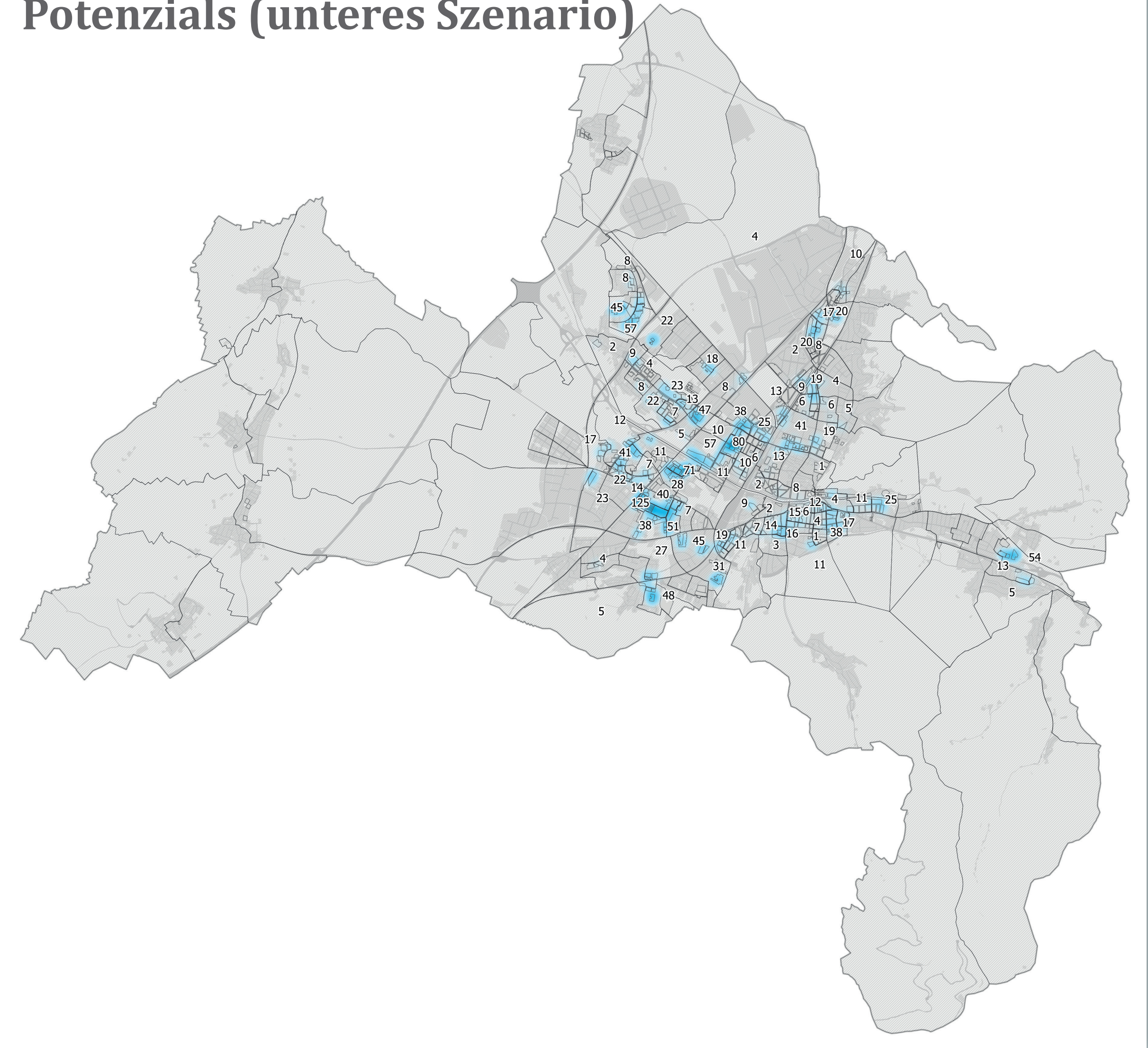
Das Potenzial

- ca. 1.800-3.200 neue Wohneinheiten im Suchraster aus bestimmten Lagen und Typologien
- Zeitpunkt der Realisierung des Potenzials nicht steuerbar
- Nicht steuerbar, dass tatsächlich mehr Wohneinheiten statt nur mehr Wohnraum entstehen
- räumliche Ballungen von Potenzial erkennbar!
- Es ist auch ein schwer zu fassendes Potenzial außerhalb des Suchrasters zu vermuten (Sonderbauten, andere Typologien) > „Grundrauschen“



	POTENZIAL DACH	
	unteres Szenario	oberes Szenario
neue WE	2130 Wohneinheiten (51 Ausbau / 2079 Aufstockung)	3903 Wohneinheiten (254 Ausbau / 3649 Aufstockung)
neue WE unter Berücksichtigung WEG	1791 Wohneinheiten (39 Ausbau / 1751 Aufstockung)	3234 Wohneinheiten (218 Ausbau / 3016 Aufstockung)
davon jährlich (bei 3% Sanierungsquote)	54 Wohneinheiten/Jahr	90 Wohneinheiten/Jahr
davon jährlich (bei 5% Sanierungsquote)	97 Wohneinheiten/Jahr	162 Wohneinheiten/Jahr

Räumliche Darstellung des Potenzials (unteres Szenario)



Zielabgleich

Lohnt der Aufwand für die Stadt, eigeninitiativ auf eine Entwicklung möglicher Potenziale hinzuwirken?

Nachverdichtung?

- durch Dachentwicklung nur innerhalb gewisser Grenzen möglich
- In schwierigen Lagen Dachentwicklung allerdings oft einzige Möglichkeit

umfangreiche Schaffung von neuem Wohnraum?

- Konzentration auf Dachentwicklung nicht pauschal eine gute Antwort oder gar die beste Wahl.
- Alternativen quantitativ oft zielführender!

bezahlbarer Wohnraum?

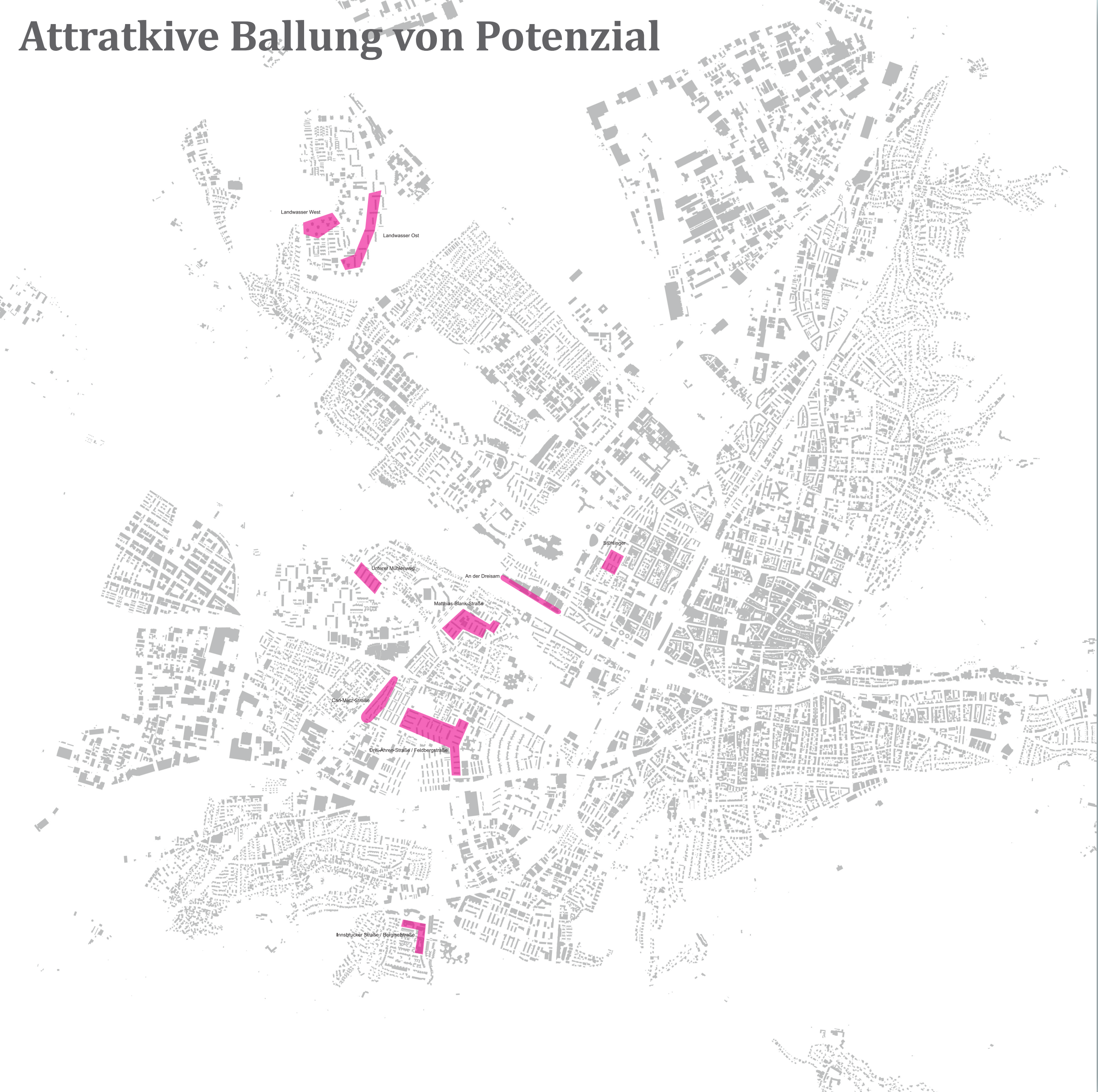
- Dachentwicklung kein Allheilmittel!
- Kosten oft vergleichbar Neubau.
- Indirekte Effekte.

effizienter Personaleinsatz?

- Dachpotenzial lässt sich nur befördern, nicht sicher aktivieren
- Realisierung letztendlich allein in der Hand der Eigentümer
- Aufwand und Ertrag stehen daher oft in keinem Verhältnis

Eine „Ballung“ von Potenzialen zeigt sich vor allem in den rechts dargestellten Strukturen. Diese zeichnen sich alle durch eine Mindestanzahl von ca.50 WE in Ballung im unteren Szenario in ähnlichen Typologien aus. Dies lässt eine relativ geringe Anzahl an Eigentümern vermuten und ließe serielles Bauen zu.

Attraktive Ballung von Potenzial

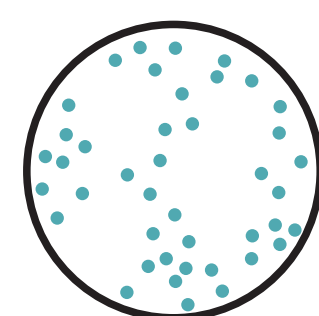


Empfehlung

Diese wesentlichen Erkenntnisse berücksichtigend, zeichnet sich eine Strategie aus zwei Bausteinen als mögliche Antwort für die Stadt Freiburg ab, wie sie gezielt und für sich effizient mit dem Thema Dachentwicklung umgehen kann

Baustein 1: Das Fundament (strategisch)

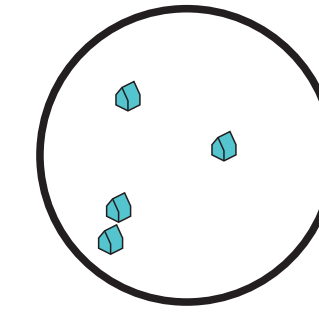
- gezielt fördern
- Dachentwicklung flankieren
- gezielt lotsen
- intern schulen
- extern werben



Der erste Baustein verfolgt das Ziel, durch grundsätzliche Maßnahmen das allgemeine Dachentwicklungsgeschehen (stärker) zu begünstigen und somit ein stadtweites Fundament für das Thema zu legen bzw. vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln. Dies adressiert hauptsächlich das Potenzial im „Grundrauschen“, nützt aber zugleich auch dem konkreten Potenzial.

Baustein 2: tragende Wände (konkret)

- Plangebiet(e) auswählen
- Alternativen abwägen
- mit Eigentümern kooperieren
- ggf. Baurecht schaffen



Zum Sammeln von Erfahrungen und zur Evaluation von Aufwand und Ertrag sollte seitens der Stadt eine gezielte, als vielversprechend erscheinende Dachentwicklung zunächst eines ausgewählten Bereichs aktiv angegangen werden.



Hinweis zur Umsetzung: Ein erster Testlauf kann sehr gut im Rahmen des bis Ende 2020 laufenden Programms des Innenentwicklungsmanagements gefahren werden!