

**Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Bau, Wohnen Stadtentwicklung und Kommunen**

**Deutscher Bundestag**  
Ausschuss für Bau, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Kommunen

Ausschussdrucksache

**19(24)096**

**03.06.2019**

Thomas Kaup, Dipl.-Ing. Architekt BDA, Berlin  
Stv. Landesvorsitzender im Bund Deutscher Architekten BDA Berlin e.V.

Berlin, 3. Juni 2019

**Stellungnahme zum Dachgeschossausbau für die öffentliche Anhörung des  
Ausschusses für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am 05.06.2019  
zum**

- Antrag der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP „Wohnungsmangel bekämpfen – Dachgeschosse nutzen“ auf Bundestags-Drucksache 19/6219 und zum
- Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Christian Kühn (Tübingen), Britta Haßelmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Sofortprogramm Bauflächenoffensive – Hunderttausend Dächer und Häuser Programm“ auf Bundestags-Drucksache 19/6499

Der Bund Deutscher Architekten BDA steht für die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt. Der Bund vertritt bundesweit rund 5.000 Mitglieder, die aufgrund der besonderen Qualität ihrer Arbeit in den BDA berufen wurden.

Dachaufstockungen können einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung innerstädtischer Quartiere leisten und in Verbindung mit Wohnumfeldverbesserungen und Verbesserung der Ausstattung von Bestandsgebäuden die Wohnqualität dieser Quartiere nachhaltig sichern. Die sorgfältige Planung in Regie von Architekten ist dabei eine Grundvoraussetzung zur qualitätvollen Hebung der vorhandenen Potentiale.

**Begriff und baukonstruktive Problematik**

Aufgrund gestiegener statischer und bauphysikalischer Anforderungen kann heute von einem Ausbau innerhalb einer fortbestehenden Hülle in der Regel nicht mehr ausgegangen werden. Abgesehen von Dachstühlen betreffen bauliche Eingriffe regelmäßig die gesamte Hülle.

Die mögliche Optimierung von Grundrissen und Dachschrägen gemeinsam mit anderen architektonischen Vorteilen rechtfertigen in der Regel darüber hinaus auch die Erneuerung der vollständigen Dachkonstruktion, selbst wenn die Bestandskubatur erhalten werden soll.

### **'Aufstockung' anstelle 'Dachausbau'**

Es handelt sich also in der Regel bei Nachverdichtungen oberhalb des obersten Wohngeschosses um 'Aufstockungen' des Grundbaukörpers mit einem Neubau. Der Begriff 'Dachausbau' erscheint vor diesem Hintergrund meist nur noch im Bereich des Denkmalschutzes zutreffend, wenn Originalsubstanz erhalten werden soll.

Die Deutschland-Studie des Pestel-Institutes und der Universität Darmstadt aus 2015 zeigen, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt – dies betrifft in erster Linie Groß- und Universitätsstädte – ein Primärpotential von ca. 1,1 Mio Wohnungen mit ca. 85 Mio qm Wohnfläche in ca. 580.000 aufzustockenden Wohnhäusern im Alleineigentum der Baujahre zwischen 1950 bis 1989 besteht, zzgl. ca. 0,4 Mio Wohnungen auf aufgeteilten oder älteren Häusern. Der erhebliche Beitrag zum Natur- und Umweltschutz bei Hebung dieser Potentiale liegt auf der Hand. Durch konsequente Förderung von Dachaufstockungen könnte über die nächsten Jahre auch ein wesentlicher Beitrag zum Erreichen der Wohnungsbauziele der Bundesregierung erfolgen.

### **Kostenmieten erzielbar - keine finanziellen Zuschüsse erforderlich**

In den untersuchten angespannten Wohnungsmärkten sind nach unseren Erfahrungen die zur Realisierung von Dachaufstockungen erforderlichen Kostenmieten ggw. ohne weiteres zu erzielen. Angesichts möglicher, zumeist als positiv zu bewertender Durchmischungseffekte in eher homogenen Quartieren und der grundsätzlichen Bedeutung von nicht als Modernisierungsmaßnahmen umzulegenden Standardanhebungen neben energetischer Sanierung sind auch höherwertige Dachausbauten mit höheren Mieten zu vertreten, da diese langfristig deutlich zum Substanzerhalt und der Attraktivität von Stadtquartieren beitragen können. In Verbindung mit den ggw. extrem günstigen Finanzierungsbedingungen erscheint die Wirtschaftlichkeit nicht als der entscheidende Flaschenhals bei der Hebung der in der Studie identifizierten Potentiale: Spezielle staatliche Zuschüsse oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sind daher **nicht erforderlich**.

### **Aufstockung nicht isoliert, sondern ganzheitlich betrachten**

Bei den im Rahmen der Studie betrachteten Häusern mit Baujahren vor 1989 ist eine Aufstockung aus Bauherrensicht keinesfalls isoliert, sondern stets im wirtschaftlichen Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Instandsetzungen oder Modernisierungen zu sehen. Im Rahmen einer Aufstockung lassen sich ansonsten fällige Sowieso-Kosten der Hülle für den Grundbaukörper einsparen und Modernisierungen der Gebäudeausstattung (z.B. mit Balkonen) und -infrastruktur (z.B. durch Fahrstühle) in einem Zuge mit der Dachaufstockung erledigen und finanzieren. Nur so können die Hülle und hausöffentlichen Bereiche von Bestandshäusern in der Folge bestimmenden Elemente ganzheitlich und angemessen aufeinander abgestimmt – mit Blick auf architektonische und städtebauliche Qualität im Quartier – wirtschaftlich geplant werden.

### **Planung teuer, Honorare nicht auskömmlich**

Im Rahmen der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse und Typologie wird dabei eine sorgfältige Planung unter Ausschöpfung der in den Dachgeschossen verfügbaren räumlichen Möglichkeiten durch die Bauherren als teuer, andererseits von beteiligten Architekten und Fachplanern als nicht auskömmlich angesehen.

Dies liegt nicht zuletzt in der restriktiven Handhabung prinzipiell verfügbarer Handlungs- und Abwägungsspielräume der Behörden und einer für Dachaufstockungen wenig förderlichen Gesetzeslage.

### **Besonders gravierende Hemmnisse**

Die Studie BBSR Online-Publikation Nr. 08/2016 des Bundesamtes für Bau-Stadt- und Raumforschung benennt mehrere Hemmnisse gegenüber Dachaufstockungen. Im Hinblick auf ganzheitliche qualitätsorientierte Lösungen bzw. die erwünschten positiven Impulse für die betroffenen Quartiere erscheinen darunter folgende Punkte besonders gravierend:

- Wegfall von Bestandsschutz insb. für Brandschutz Geschossdecken und bzgl. Rettungswegen
- Überschreitung zulässiges Maß der baulichen Nutzung für Aufstockungen
- Stellplatzpflicht einzelner LBO
- Einhaltung der Abstandsflächenregelungen in verdichteten Innenstadtbereichen

In Bezug auf in den LBO teils geforderte oder in Mietverträgen gesicherte Abstellräume in Dachböden könnte durch Inanspruchnahme innerstädtischer Self-Storage-Angebote geeignete Lösungen angeboten werden. Hierfür wären entsprechende Musterverträge vorzubereiten.

### **Förderung der Berufsfeuerwehren zur Erleichterung des Brandschutzes**

In der Praxis ergibt sich zudem immer wieder ein besonderes Problem mit der Realisierung von Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehren. Die Fixierung auf die eingeführten Drehleitern mit den zugehörigen exorbitanten Anforderungen erschweren den Nachweis des zweiten Rettungsweges über Gebühr. In schmalen Straßen, in Hinterhöfen und nur durch historische Hofeinfahrten zugänglichen Blockinnenbereichen lässt sich eine Hubrettung mit den existierenden Geräten der Feuerwehr weder nachweisen noch für existierende Bestandswohnungen tatsächlich durchführen.

Anstelle der finanziellen Förderung von Dachaufstockungen selbst sollte über die zielgerichtete Förderung der Berufsfeuerwehren im Hinblick auf in Großstädten und Universitätsstädten flächendeckend verfügbar zu machende geeignete Hubrettungsgeräte nachgedacht werden. Dies sollte in enger fachlicher Abstimmung mit den Feuerwehren erfolgen. Damit könnte eines der größten bestehenden Hemmnisse gegenüber Dachaufstockungen beseitigt werden und gleichzeitig wenig bekannte, jedoch gravierende brandschutztechnische Missstände auch im Bestand beseitigt werden. Innerstädtisches Wohnen in gewachsenen Strukturen könnte auch in dieser Hinsicht zukunftsfähig gemacht werden.