



## Dachausbau

### Lösungsansatz für die Wohnungsmisere?

Der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt gegenwärtig stark an – insbesondere in prosperierenden Städten und Ballungszentren wie Hamburg, München oder Frankfurt. Vor dem Hintergrund angespannter Immobilienmärkte und eines zunehmenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum wird der Ruf nach unkonventionellen Lösungen lauter. Die betroffenen Kommunen versuchen seit einigen Jahren, auf diese Entwicklungen zu reagieren: Einerseits durch die Ausweitung der Neubautätigkeit, andererseits durch die Anwendung von Instrumenten wie der Milieuschutzsatzung, mit der die Mietdynamik in den besonders begehrten, innenstadtnahen Lagen zumindest gebremst werden soll.

**Stefan Forster**  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Stefan Forster Architekten GmbH  
Frankfurt am Main

Aktuell wird zudem ein großflächiger Ausbau von Dachgeschossen als stille Reserve des Wohnungsbaus und der Nachverdichtung diskutiert: Der Eigentümerverband Haus & Grund gibt das Potenzial beispielsweise für Frankfurt am Main mit 8.000 zusätzlichen Wohnungen an; eine Forschungsgruppe an der Fachhochschule Frankfurt rechnet sogar mit unglaublichen 60.000 Wohnungen. Entsprechend würde selbst der untere Schätzwert dem jährlichen Bedarf an Wohnraum in der wachsenden Stadt Frankfurt am Main entsprechen – und das ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

#### Baurechtliche Schwierigkeiten?

Es stellt sich die Frage, warum gerade dieses scheinbar einfach zu nutzende Potenzial bisher noch nicht ausgeschöpft wurde. In der Praxis stehen der schnellen und preiswerten Schaffung von Wohnraum durch Dachausbau erhebliche bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten entgegen. So verlangt die Stellplatzverordnung den Nachweis von (mindestens) einem Stellplatz je Wohnung oder eine alternative Ablöse.

Liegt der Fußboden des obersten Geschosses höher als 13 m, was in etwa der Höhe des fünften Vollgeschosses entspricht, sehen die Bauord-

nungen i. d. R. den Einbau von Aufzügen vor. Da durch die Baumaßnahme der Bestandsschutz aufgehoben wird, droht ebenfalls eine umfangreiche brandschutztechnische Aufrüstung, die vom Ersatz des hölzernen Handlaufs im Treppenhaus bis hin zur Aufwertung der Wohnungseingangstür reichen kann.

Im Geltungsbereich von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen müssen die Gauben wiederum diesen Anforderungen genügen, die zudem die Größe der Gauben begrenzen. Darüber hinaus kann der Aus- und Umbau von früheren „Trockengeschossen“ zu vollwertigen Wohnräumen auch mit einem zusätzlichen statischen Aufwand bis hin zum Neubau des Dachstuhls verbunden sein. Ebenso müssen die neuen Wohnräume gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Auflagen ist jedem Bauherrn, der sich des Themas Dach als Wohnungsreserve annehmen möchte, nachdrücklich zum frühzeitigen Gespräch mit Feuerwehr und Bauaufsicht zu raten. In vielen Fällen kann dann von den Maximalforderungen der Bauordnungen abgesehen werden. Es ist beispielsweise kaum sinnvoll, ein hochwertiges gründerzeitliches Treppenhaus kostenintensiv zu „modernisieren“ und durch einen falsch verstandenen Brandschutz das Raumgefüge des Altbaus zu zerstören.

#### Wirtschaftlichkeit?

Unstrittig ist, dass mit zunehmendem regulatorischen Aufwand die Kosten steigen; unter gegebene-

nen Bedingungen steht so einem relativ geringen Zugewinn an Wohnraum ein hoher Aufwand für die einzelne Baumaßnahme gegenüber. Wenn das Gebäude nicht ohnehin saniert werden muss, lohnt sich der Aufwand nicht in jedem Fall. In der Praxis dient er zudem weniger der Schaffung neuer Wohnungen, sondern häufig der Vergrößerung der Wohnfläche von bestehenden Einheiten, z. B. in Form von Maisonette-Wohnungen. Zu den Paradoxien des Themas „Dachausbau“ gehört auch der Umstand, dass sich die hohen Investitionen am ehesten in den begehrten Lagen gründerzeitlicher Stadtquartiere lohnen. Jedoch gerade hier ist der Ausbaugrad der Dächer ohnehin schon hoch.

Der Ausbau der Dachgeschosse wird natürlich auch durch die Vielzahl an Satzungen und Verordnungen erschwert. In Frankfurt am Main fordern deshalb auch zunehmend Stadtteilpolitiker den Abbau von Auflagen und diskutieren eine aktive Förderung – eine Tendenz, die sich auch auf Seiten der Bauaufsicht abzeichnet.

#### Fazit: Aufstockung

Unabhängig von der Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen ist jedoch zu vermuten, dass der Beitrag des Dachausbaus zur Eindämmung der Wohnungsmisere aufgrund der relativ hohen Investitionskosten eher gering sein wird. Im Rahmen eines Gesamtausbaus erscheint der Dachausbau dagegen meist sinnvoll, wobei dann auch gleich über eine Aufstockung nachgedacht werden sollte.