

# Wohnraummangel in Hannover



## Ungenutzte Potentiale

Dipl. Ing. Architekt Friedhelm Birth

### Zur Person



#### **Friedhelm Birth, Dipl. - Ing. Architekt**

Studium an der Universität Hannover  
Seit 05 - 1989 selbstständig tätig  
Seit 07 - 1990 bauart Architekten

Seit 1993 ehrenamtliche Vorstandstätigkeit in der  
Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt e.G.  
Mitwirkung in ARGEWO und  
Arbeitskreis Genossenschaften der Region Hannover

Fachplaner Umwelt- u. Gesundheitsschutz im Hochbau AkNds.  
QS-Büro proKlima  
Energieberater Klimaschutz Agentur Region Hannover

Mitwirkender der **AG Brandschutz im Dialog**

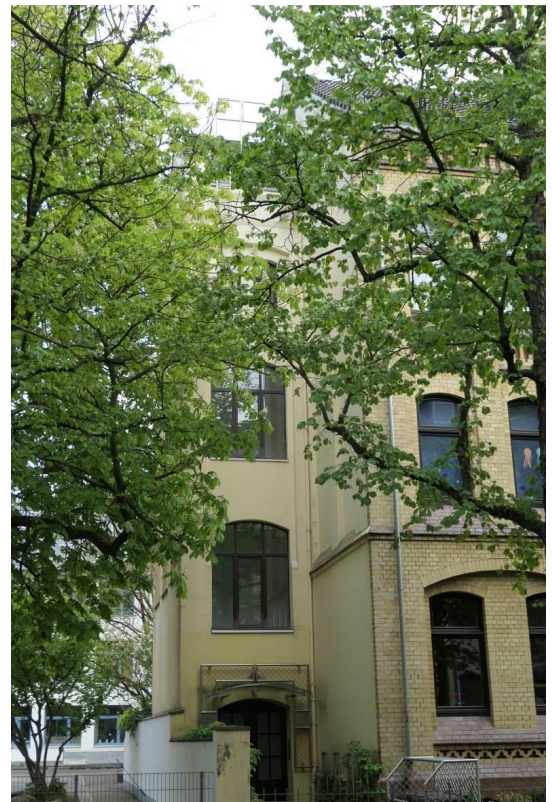
Mit dem Beitrag möchte ich darauf hinweisen, dass Potentiale  
zur Wohnraumschaffung ungenutzt bleiben



## 2009 Holscherstr. DG Ausbau Positivbeispiel



- **Zulassung der F30B –  
Decke im Bestand**
- **Bäume vor dem Gebäude**  
Feuerwehr: Im Brandfall  
werden die Äste abgesägt







**Wohnungserweiterung** durch interne Erschließung in den Spitzboden

- **Forderung: Notbeleuchtung in Treppenraum** (Treppenhaus mit Straßenfenstern)
- Forderung konnte im Widerspruchsverfahren mit Hinweis auf die Musterbauverordnung und die Praxis in allen anderen Landesbauordnungen, in denen dieses lediglich für innenliegende Treppenhäuser gilt, abgewendet werden.

<b>Fremde Wohnungseingangstüren</b> (Nachrüstung dicht, selbstschließend)	= brutto ca. 3.500,- €
<b>Rauchabzug</b>	= brutto ca. 12.800,- €
<b>Baunebenkosten</b>	= brutto ca. 3.200,- €
<b>Widerspruchsverfahren Sachverständiger u. Gebühren</b>	= brutto ca. 2.000,- €
<b>Kosten zusätzl. Brandschutzmaßnahmen Gebäude</b>	= brutto ca. 21.500,- €

**Auf Grund der Kosten und des Eingriffs in fremdes Eigentum der WEG stand das Projekt zwischenzeitlich auf der Kippe!**



- Feuerwehr fordert regelmäßigen **Baumschnitt**
- FB Umwelt u. Stadtgrün lehnt dies ab
- **Anforderung außerhalb des Dachbodens:**
- **Fremde Wohnungseingangstüren** Ertüchtigung dicht, selbstschließend
- batteriebetriebene **Treppenhausnotbeleuchtung**
- **Rauchabzug** netzunabhängig vom EG aus gesteuert.
- **Umbau Wände im Kellerabgang F90, Einbau einer Kellertür T30**

**Auf Grund hoher Kosten und Eingriff in fremdes Eigentum (KO-Kriterium) nimmt der Bauherr Abstand vom DG - Ausbau!**



- Planung im Zusammenhang mit der notwendigen **Neueindeckung des Daches**, Genehmigung liegt vor
- Anforderungen bestanden bezüglich:
- **Herstellung von F90 Decken** in darunterliegenden, bewohnten Wohnungen
- **Wohnungseingangstüren** Ertüchtigung dicht, selbstschließend
- **Rauchabzug** netzunabhängig
- **Rauchwarnmelder** im Treppenhaus

**Auf Grund hoher Kosten und Eingriff in bewohnte Wohnungen (KO-Kriterium) nimmt der Bauherr Abstand vom DG - Ausbau!**

Allein unser Architekturbüro hat Kenntnis von

# **17 geplanten Dachgeschossprojekten,**

die in den Jahren 2017 / 2018 auf Grund hoher Auflagen und unverhältnismäßiger Kosten nicht weiter verfolgt und

# **inzwischen aufgegeben wurden!**

### **Die häufigsten Gründe, warum Dächer nicht ausgebaut werden (KO-Kriterien):**

- **Restriktive Anwendung von Anforderungen wie an einen Neubau bei ansonsten zulässigen Holzbalkendecken im Bestand**
- **Eingriffe in fremdes Eigentum (WEG, bewohnter Zustand)**
- **Anforderungen auch an Bauteile, die nicht den Planungsbereich betreffen**

**In der Summe nicht finanzierbar, da zu hohe Mieten erforderlich!**

- **Dachgeschossausbauten in der Nachverdichtung als ressourcenschonendes Potential erkennen.**
- **Synergieeffekte** im Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen, bzw. Dachneueindeckungen **nutzen.**
- Hinsichtlich der angespannten Wohnungsmarktsituation und der umweltpolitischen Zielsetzung den Gebäudebestand bis 2050 Co2 neutral herzustellen, sollten wir sich bietende **Chancen nicht verpassen.**

- **Nordrhein-Westfalen:**  
...Die im Bestand vorhandene Feuerwiderstandsfähigkeit sichern,...  
da Wille des Gesetzgebers den nachträglichen Ausbau von Dachgeschosswohnungen zu erleichtern....
- **Berlin (Entscheidungshilfen):**  
...keinesfalls Anlass für pauschale Nachrüstungsmaßnahmen...die Decke muss nicht angepasst werden...
- **Bayern (Vollzug der Bayerischen Bauordnung...):**  
...zwischen den Eingangstüren bestehender Wohnungen besteht weder eine unmittelbare (bauliche) Verbindung, noch ein konstruktiver Zusammenhang...
- **Wir wünschen uns auch in Niedersachsen einen „verhältnismäßigen Umgang mit dem Bestand“, um die Potentiale mit angemessenem Kostenaufwand nutzen zu können!**