



Auf diesem 200 Quadratmeter großen Dachboden eines Mehrfamilienhauses in der List sollen kleine, bezahlbare Studentenappartements entstehen – doch das Vorhaben scheitert bisher an der Stadt.

Der Aufreger

Stadt verweigert Eigentümerin seit sieben Jahren die Genehmigung

Wohnraum ist in Hannover ein hohes Gut, von Politik und Verwaltung wird seit Jahren gebetsmühlenartig eine Wohnungsnot beklagt. Also hatte unser H&G-Mitglied Frau M. eine ausgezeichnete Idee: Sie wollte in ihrem Mehrfamilienhaus in der List den 200 Quadratmeter großen leerstehenden Dachboden ausbauen.

Der Plan war, mehrere kleine Studentenappartements für einen bezahlbaren Mietpreis daraus zu machen. Dazu alles umweltfreundlich, das Baumaterial aus Holz, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Das war im Jahr 2015. Doch auch nach einer jahrelangen Odyssee mit den zuständigen Behörden ist bis heute NICHTS passiert. Die notwendige Baugenehmigung seitens der Stadt wurde bisher nicht erteilt.

Wie ist das möglich?

Bei einem ersten Ortstermin hatten Vertreter der Feuerwehr noch erklärt, ein „Anleitern“ der Drehleiter im Notfall an das Dachgeschoss sei kein Problem – vorausgesetzt zwei Bäume vor dem Haus müssten etwas zurückgeschnitten werden. Also alles gut – dachte man.

Doch der Fachbereich Umwelt der Stadt lehnte das Vorhaben kategorisch ab. Begründung: Durch die Maßnahme würde damit bei beiden Bäumen der typische „Habituscharakter“ verloren gehen und sie widerspreche zudem der Baumschutzsatzung in Hannover.

Der Verweis auf die Satzung ist umso erstaunlicher, da man bei der Stadt offenbar ihren Inhalt nicht wirklich kennt. Denn in dieser regelt der §5(1)b sehr wohl mögliche Abweichungen: „Von den Verboten des §3 ist eine Ausnahme zu erteilen, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige

Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.“

Frau M. gab nicht auf, versuchte es danach mit einer Spindeltreppe als Fluchtweg für das Dachgeschoss im Gartenbereich – gegen die es zunächst prinzipiell keine Bedenken gab. Doch nach Einreichung des Bauantrags wurde auch diese Lösung plötzlich von der Stadt abgelehnt. Die Begründung diesmal: Die erlaubte Geschosshöhe des Hauses werde mit dem Ausbau des Dachbodens überschritten, außerdem sei die Baulinie um vier Meter zu hoch.

Auf Empfehlung des Bauamtes reichte Frau M. schließlich eine Bauvoranfrage für eine Maisonette-Lösung ein – mit dem Vorschlag, dass das „Anleitern“ an das darunter liegende Geschoss über eine interne Treppe möglich sei.

Es kam, wie nicht anders zu erwarten: eine Ablehnung – weil die

„Anleiterbarkeit an den Bestand“ nicht gesichert sei.

Der Architekt und Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz, Ralf Abraham, versteht die Welt nicht mehr: „Dieses ist beileibe kein Einzelfall und es gibt schon hunderte ähnlicher Fälle, bei denen der Ausbau von Dachböden in Hannover nicht genehmigt wird. Dabei könnten auf diese Weise aber mehr als 1000 Wohnungen in der Stadt entstehen.“

Er habe deswegen OB Belit Onay schon vor Monaten in einen Brief darauf hingewiesen, dass dieser nach der Argumentation des Bauamtes ganze Straßenzüge stilllegen müsste. Eine Antwort hat er bis heute nicht bekommen.

Auch Frau M. weiß mittlerweile kaum noch einen Rat. Gegenüber der WohnArt erklärte sie, dass sie zu diesem Thema gerne beim Oberbürgermeister vorsprechen wolle.

Die WohnArt hat zu der Problematik bei dem Architekten und Sachverständigen Ralf Abraham nachgefragt:

Trotz Wohnungsnot werden in Hannover Bauanträge für Dachgeschossausbauten reihenweise abgelehnt, viele Bauwillige geben ihr Vorhaben deswegen auf. Was ist der Grund?



„Es vergeht keine Woche, in denen Bauwillige, Architekten und Sachverständige von Seiten der Politik nicht aufgefordert werden, Wege aufzuzeigen, wie sich bezahlbarer Wohnraum realisieren lässt. Aus diesem Grunde weist unsere AG „Brandschutz im Dialog“ schon seit langem auf vorhandene Möglichkeiten für einen ressourcenschonenden Ausbau, d.h. für die Förderung des Holzbaus. Gerade im Ausbau von Dachgeschossen sehen wir hier ein großes Potential.“

Jedoch entspricht die Handlungsweise des Bauamtes dem Ziel „jegliches Risiko auszuschließen“ und auch keinerlei Abweichungen mehr zuzulassen. Doch gerade im Bestand kommen solche Maximalforderungen oft einem Todesurteil gleich, z. B. wenn verlangt wird, die Geschossdecke auch unterseitig zu ertüchtigen.“

Sie sind ja auch mit dem Projekt in der List betraut. Was lief dort schief?

„Hier hat die Bauherrin alles richtig gemacht. Schon im Vorfeld suchte sie gemeinsam mit dem Umweltamt und der Feuerwehr nach Lösungen und unterbreitete dem Bauamt insgesamt drei Vorschläge, um attraktives, bezahlbares, studentisches Wohnen in der List zu ermöglichen. Jeder Ihrer Vorschläge wurde jedoch aufgrund von „Bedenken“ abgewiesen.“

Das ist beileibe kein Einzelfall, sondern seit Jahren unsere erlebte, traurige Realität.“

Wo sehen Sie die effektivste Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

„Hier ist vor allem die Politik gefordert, ihre eigenen Zielvorgaben auch zur Verwaltung hinzu kommunizieren, damit diese wieder lösungs- statt problemorientiert agiert. Denn unabhängig von der kommenden Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung stellt sich doch gerade beim Umbau im Bestand die berechtigte Frage, inwieweit es erforderlich und sinnvoll ist, im obersten Bereich eines Gebäudes mit historisch bedingten geringeren Standards die Anforderungen des aktuellen Baurechts 1:1 durchzusetzen.“

Unser Ziel ist daher die Schaffung von Wohnraum bei angemessener Berücksichtigung des Bestandes und umsichtiger Anpassung, wie in anderen Bundesländern bereits praktiziert.“

PERSÖNLICH.



Dipl.-Ing. Christian Spierig
Stellv. Leiter und Makler



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service