

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

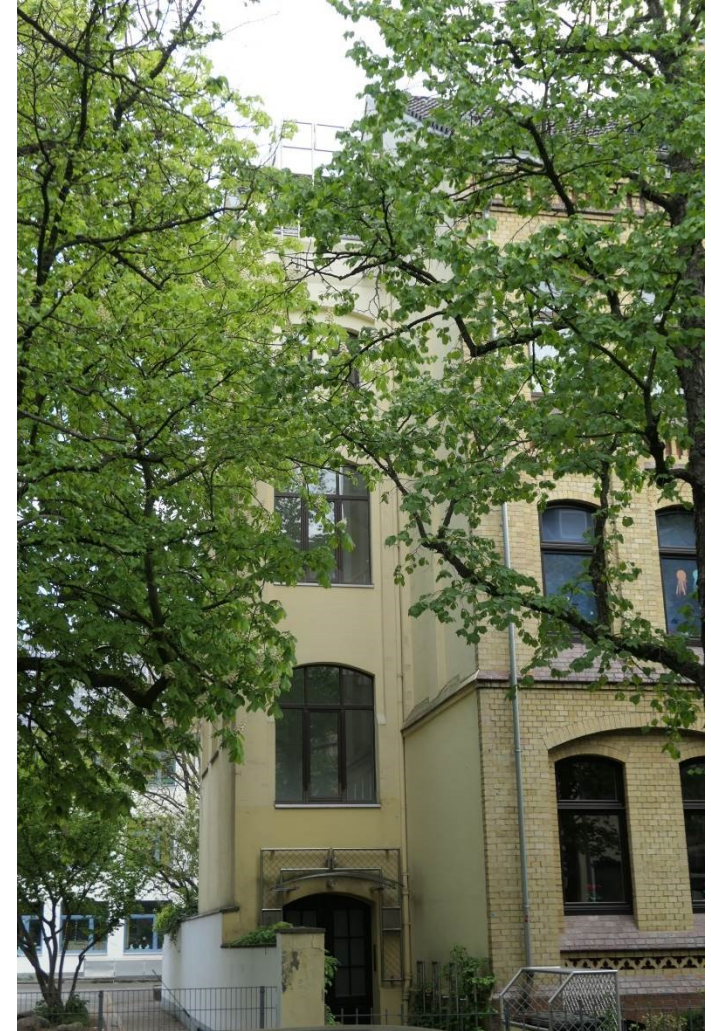
Mitwirkender der **AG Brandschutz im Dialog**

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

Wohnraumpotentiale im Bestand



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.

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

- **Dachgeschlossausbauten 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!**

Besten Dank für ihre Aufmerksamkeit