

Fraktion bürgerforum	17.04.2018
An: Frau Bürgermeisterin Sonja Leidemann	ggf . Nummer ASU-01/18
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Antrag</b> gemäß § 8 Geschäftsordnung (selbständiger Antrag)  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Vorschlag zur Tagesordnung</b> (§ 48 GO iVm § 2 Geschäftsordnung)  <b>zur Beratung im: Ausschuss für Stadtentwicklungs u. Umweltschutz</b>  <input type="checkbox"/> <b>Anfrage</b> (§ 10 Geschäftsordnung) zur Stellungnahme	nachrichtlich <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeisterin <input checked="" type="checkbox"/> Ausschussvorsitzender d. ASU <input checked="" type="checkbox"/> SPD-Fraktion <input checked="" type="checkbox"/> CDU-Fraktion <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen <input type="checkbox"/> Fraktion bürgerforum <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion DIE LINKE. <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion Solidarität für Witten <input checked="" type="checkbox"/> FDP-Fraktion <input checked="" type="checkbox"/> Fraktion WBG <input checked="" type="checkbox"/> Piraten <input checked="" type="checkbox"/> WITTEN DIREKT <input type="checkbox"/> Pro NRW <input checked="" type="checkbox"/> fraktionslose Ratsmitglieder <input type="checkbox"/> Integrationsrat

Betreff  
Ausloten von Wohnungsbau Potenzialen

Inhalt (bei Anträgen gemäß § 47 Abs. 1 oder § 48 Abs. 1 letzter Satz GO ist auch die Dringlichkeit zu begründen)

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz erteilt der Stadtverwaltung den Auftrag, mit der Stadt Bochum Gespräche bezüglich der Erfahrung über die Aufstockung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum zu führen, um alle Möglichkeiten der Gebäudeaufstockung auszuloten und diese auch in Witten in möglich zu machen. Darüber hinaus sind mit größeren Einzelhandelsketten Gespräche zu führen, um auf deren Flächen weitere Potenziale für den Wohnungsbau auszuloten. Über die geführten Gespräche und deren Ergebnisse ist der Ausschuss zu informieren.

### Begründung:

Zurzeit laufen überall Diskussionen über zu teuren und zu wenig Wohnraum. Hinzu kommt, dass zusätzlich die hohen Grundstückspreise das Problem weiter verschärfen. Deshalb ist es dringend geboten, nach neuen Lösungen und Alternativen zu suchen.

Eine Alternative wäre die Aufstockung von Gebäuden. Hierzu hat die Universität Darmstadt eine Studie durchgeführt. Die Stadt Bochum gehörte als eine der repräsentativ ausgewählten Städte dazu. Es wurde beispielhaft eine Auswertung zu den Potenzialen durch Aufstockung ausgewiesen. Zudem wurden an Best-Practice-Beispielen erfolgreiche Konzepte für die Realisierung von neuem Wohnraum durch

eine Aufstockung dargestellt.

Auszug aus Deutschland-Studie 2015 Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen der TU Darmstadt (Stand: 29. Februar 2016):

Faktor berücksichtigt. Für die Untersuchung wurden als Bauwerkstyp Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen und mehr gewählt. Ein- und Zweifamilienhäuser bedürfen einer gesonderten Betrachtung, die nicht Teil dieser Studie ist, da sie anderen Rahmenbedingungen unterliegen als Mehrfamilienhäuser. Als geeignete Baujahre wurde der Bestand mit der Bauperiode von 1950 bis 1989 genauer untersucht, ältere Gebäude werden als Sekundärpotential mit einbezogen.

Hinsichtlich der Gebäudeeigentümer wurden Gebäude in der Hand von mehreren Eigentümern, also die Gruppe der Wohneigentumsgemeinschaften. als Sekundärpotential ausgewiesen.

*Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1989 in wachsenden Regionen haben ein hohes Potential für Aufstockungen.*

## ÖKOLOGISCHES POTENTIAL II: REDUKTION DES ENERGIEVERBRAUCHS

Durch die Überbauung der obersten Geschossdecke mit beheiztem Wohnraum kann zur Reduktion des Energiebedarfs ein erheblicher Beitrag geleistet werden. Das größte energetische Potential liegt dabei bei den bis heute nicht sanierten Gebäuden. Modernisierungseffekte lassen sich für das ganze Haus nutzen und anstehende Sanierungsmaßnahmen mit den Maßnahmen für die Erweiterungen kombinieren und in Teilen gegensubventionieren.

Der Jahresheizwärmebedarf innerhalb eines Wohngebäudes differiert je nach Lage einer Wohnung, und damit deren Außenwandanteil, sehr stark. Im Fall einer Aufstockung wird die Reduktion des Energieverbrauchs vorwiegend in den Dachgeschosswohnungen erzielt, da die schlecht gedämmte oberste Geschossdecke oder das Dach durch die Aufstockung energetisch ertüchtigt wird. Durch eine Aufstockung lässt sich im Obergeschoss eine Reduktion des Energieverbrauchs von bis zu 50 % erreichen. Im Vergleich hierzu ist durch die energetische Sanierung der obersten Geschossdecke je nach Dachform ist eine Reduktion des Energieverbrauchs von 33 % bis 44 % zu erwarten.

Die neu aufgestockten Geschosse in Niedrigenergiebauweise weisen nur einen sehr geringen zusätzlichen Energiebedarf auf, der normalerweise durch die existierende Haustechnik problemlos mitversorgt werden kann.

Ein Augenmerk wurde auch auf die Aufstockung von Einzelhandelsgeschäften gerichtet. Hier ergaben sich besondere Potenziale. Somit sollte auch in Witten geprüft werden, in wie weit sich hier Möglichkeiten für weiteren Wohnungsbau ergeben. Das Besondere an diesen Lösungen ist, dass Grundstückskosten entfallen und somit auch die Kosten für die Aufstockung oder Errichtung von Gebäuden wesentlich geringer ausfallen und auf Grund der geringen Baukosten sich die Mieten anders gestalten lassen.

Die oben angeführte Studie kann der Verwaltung und den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden.

gez.  
Dr. Kurt-Martin Schmelzer  
Fraktionsvorsitzender

Hermann Claßen  
Ratsmitglied