



BERLINER ZEITUNG/HANS RICHARD EDINGER

Da ist noch Platz: Siegfried Lewerenz (l.) und Eike Winckler sehen ganz genau, wo auf den Dächern noch Wohnungen errichtet werden können.

Hoch hinaus

Eine der größten Baulandreserven liegt auf den Dächern der Stadt: Hier ist Platz für 50 000 Wohnungen

VON ULRICH PAUL

Wenn Siegfried Lewerenz durch Berlin fährt, geht sein Blick immer öfter nach oben – auf die Dächer der Stadt. „Ich schaue, wo man bauen kann“, sagt der 60-Jährige. Lewerenz hat sich mit dem Rechtsanwalt Eike Winckler, einem Planungsbüro und einer Baufirma zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen, um die Idee umzusetzen: „Arge innovative Dachaufstockung“ nennt sich die Gruppe.

Könnte sein, dass sie bald gut zu tun bekommt. Denn auf Berlins Dächern gibt es nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Potenzial zum Bau von rund 50 000 Wohnungen. Das heißt: Die vielleicht größte Baulandreserve liegt nicht auf den Feldern, sondern auf den Häusern der Hauptstadt. Zurzeit werden jedoch nur etwa 500 Wohnungen jährlich auf den Dächern gebaut. „Wir wollen das auf mindestens 1 000 Wohnungen pro Jahr steigern“, sagt Bau-Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup.

Fragen der Statik sind lösbar

In Berlin werden Flächen für den Wohnungsneubau dringend gesucht. Deswegen rückt der Dachgeschossausbau immer mehr in den Blick. Wie einst in den 1980er-Jahren im Westteil Berlins, als es sogar ein Förderprogramm gab, Vorteil der Aufstockungen: Die Baugelände müssen nicht erst teuer erschlossen werden. Leitungen für Wasser, Heizung, Abwasser und Strom sind schon da. Fragen der Statik sind in der Regel lösbar, sagen Experten.

Die Gewobag plant im Zuge einer umfangreichen Modernisierung den Bau von 73 Wohnungen auf den Dächern des Wohnquartiers an der Rathausstraße in Mariendorf (Bild rechts).

Die Wohnungsbaugesellschaft Mitte ermittelt momentan das Flächenpotenzial auf Flachdach-Bauten. Im September/Oktober plant die WBM eine Fachtagung zum Thema Dachaufstockung.

Die Degewo plant acht Wohnungen durch Aufstockung in der Charlottenstraße in Köpenick. Die Erfahrungen seien nicht nur positiv. So hätten sich Dachaufstockungen als relativ teuer erwiesen.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen wollen den Ausbau der Dächer mit voran treiben. Allen voran die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM). Weil Bauland im Stadtzentrum besonders knapp und teuer ist, ist die WBM wie kaum eine andere Wohnungsbaugesellschaft auf die Flächenreserve in luftiger Höhe angewiesen. „Die WBM beschäftigt sich seit 2014 konkret mit dem Thema Aufstockung des Plattenbautyps Q3A“, sagt WBM-Sprecherin Steffi

PLÄNE DER LANDESUNTERNEHMEN



GEWOBAG

Die Gewobag errichtet 73 Dachgeschosswohnungen an der Rathausstraße (rote Flächen).

Die Stadt und Land hat aktuell ein Projekt an der Otto-Franke-Straße 56 und der Nipkowstraße 54-65, wo 16 Wohnungen im Dachgeschoss entstehen sollen. Weitere Potenziale werden geprüft.

Die Gesobau sieht Dachausbauten „als Möglichkeit zur Wohnraumschaffung an“ und plant sie bei Modernisierungen ein. Die Ho-wage prüft die Möglichkeit der Aufstockung in Einzelfällen.

Winckler Aufstockungspläne entwickelt. Ihr Konzept sieht vor, über den rund 500 Quadratmeter großen Dächern der Gebäude eine Ebene aus Leichtbetonplatten zu errichten – darauf sollen dann innerhalb weniger Tage wie bei Fertigteilhäusern die Dachgeschosse aufgesetzt werden.

Da eine Aufstockung immer auch eine Belastung für die Mieter in den Gebäuden ist, will die Wohnungsbaugesellschaft Mitte deren Wünsche einbeziehen. „Alte wie auch neue Bewohner sollen möglichst einen Nutzen von der Aufstockung haben“, sagt Pianka.

Skepsis beim Verband

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) sieht den Dachausbau indes skeptisch. Das Aufstocken könne zwar „in der derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Berlin ein guter weiterer Baustein sein“, sagt BBU-Sprecher David Eberhart. „Eine breite Entlastungswirkung“ sei „davon aber kaum zu erwarten“. Denn mit dem Dachausbau seien viele „Fragen und Herausforderungen“ verbunden. Wenn ein Gebäude mehr als vier Geschosse habe, müssten beispielsweise in der Regel Aufzüge errichtet werden. Und weil es sich oftmals um Sonderbauten handele, seien außerdem die Genehmigungsverfahren komplexer und damit langwieriger.

Eike Winckler kennt diese Bedenken. Er hält ihnen entgegen: „Ein Aufzug lässt sich relativ schnell errichten, und davon profitieren alle Mieter.“ Die Genehmigungsverfahren würden genau wie bei anderen Projekten verlaufen.

Pianka. Die Baureihe Q3A war die erste, die zu DDR-Zeiten in Großserie errichtet wurde. In Berlin gibt es rund 30 000 Wohnungen davon. „Wenn eine Lösung gefunden wird, die auf möglichst vielen Q3A-Bauten realisiert werden kann, könnte das System in ganz Berlin angewandt werden“, sagt Pianka. „Zwischen Köpenick und Mitte könnten so Tausende Wohnungen auf Dächern entstehen.“ Für die Q3A-Bauten haben auch Siegfried Lewerenz und Eike