

# LRBS- Eine Lücke zwischen Wissen und Tun schließt sich

17. Mai 2024 | Ausgabe 3 / 2024, Dr. Susanne Gura, Gesellschaft, LRBS, Verbände | 0 Kommentare



## Umbau von Einfamilienhäusern

**Die vorhandene Bebauung im Umkreis von Städten besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. In vielen Siedlungen wohnen bereits überwiegend SeniorInnen, und dieser Trend wird mit den geburtenstarken Jahrgängen der 60er Jahre besonders in den Siedlungen der 90er Jahre wohl weiterwachsen.**

Dr. Susanne Gura

Immer häufiger wird über Umbau des Bestands diskutiert. Denn Abriss schadet Klima und Umwelt beträchtlich (siehe BUZ Jan./Feb. 2024), und der Flächenverbrauch ist drastisch zu verringern. Die meisten Gebäude müssen ohnehin gedämmt werden. „Es ist nicht einfach, sich vorzustellen, wie ein Einfamilienhaus um eine Wohnung erweitert werden kann. Es lohnt sich aber, diese Vorstellung zu entwickeln, denn die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung bringt viele Vorteile, z.B. wenn Haus oder Garten zu groß sind, oder die finanzielle Belastung reduziert werden muss, oder wenn ein Familienmitglied eine gute Wohnung braucht. Um ein solches Projekt zu starten, sollte man bereits ansatzweise davon überzeugt sein, dass es auch möglich ist. Deshalb ist es nützlich, einige Gestaltungsgrundsätze zu kennen, eine Art Alphabet, um den ersten Eindruck zu überwinden, das Haus sei sowieso zu klein, um ein solches Projekt zu realisieren.“ So beginnt Mariette Beyeler den kurzen Erklärfilm des kleinen schweizerischen Unternehmens Metamorphouse.

Man kann ein bestehendes Einfamilienhaus in zwei Wohnungen teilen oder eine Wohnung hinzufügen, und in beiden Fällen außerdem Wohnraum ergänzen, umbauen oder ersetzen. Dieses nützliche ABC des Bestandsumbaues wird durch einige Beispiele illustriert. Schon 2010 hat Mariette Beyeler ihre Erfahrung in ihrem Buch „Weiterbauen“ dokumentiert. Zur Architektur hinzu kommen darin demografische, psychologische, finanzielle und rechtliche Aspekte, bei denen sich nicht nur EigentümerInnen von Luxusvillen wiederfinden können.

An all diesen Aspekten wird derzeit mancherorts gearbeitet. Die Nachfrage steigt. Dies wurde im Januar 2024 in Berlin auf einer Tagung der Umweltorganisation Grüne Liga zum Wohnraum im Einfamilienhaus berichtet. Peter Wegner, der Präsident des Verbands Wohneigentum, stellte Marktversagen fest. Wer sein Eigenheim weiter entwickeln will, ist meist auf Beratung durch öffentliche Stellen angewiesen. Solche gibt es aber noch selten.



©MetamorpHouse, www.metamorphouse.ch, Lizenz CC-BY-NC-ND 4.0//  
Hinzufügen und Teilen: In beiden Fällen kann man außerdem Wohnraum ergänzen, umbauen oder ersetzen.

### Wo gibt es schon Beratung?

Vorzeigeland ist Niedersachsen mit dem Niedersachsenbüro neues Wohnen im Alter, und Vorzeigekommune ist Göttingen mit einer seit 2020 in der Verwaltung strategisch angesiedelten Stabsstelle, und einer Beratung, die auch den Umbau von Familienhäusern einschließt sowie ein Netzwerk der beim Wohnen engagierten Vereine zum Thema Flächenoptimiertes Wohnen. Ca 300 teils aufwendige Beratungen hat Göttingen im vergangenen Jahr durchgeführt. Das Niedersachsenbüro hat umfangreiche Informationen auf seiner Webseite. Vernetzung, Veranstaltungen, Online-Einführungen und Beratung sind seine Hauptaktivitäten.

Die Stiftung Trias liefert Information über alle Aspekte des Gemeinschaftlichen Wohnens, wie Architektur/Planung, Projektentwicklung/-steuerung, Kostencontrolling, Finanzierung/wirtschaftliche Beratung, Steuer- und Rechtsberatung, oder Supervision.

WIN – Wissen, Informationen, Netzwerke mit Beratungskompass, Förderdatenbank und Wissenspool ist eine Webseite des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. . Sie bietet Newsletter, Börsen, Portale und Beratungsangebote für gemeinschaftliches Wohnen, Veranstaltungen und Netzwerkinformationen und Hilfe bei der Finanzierungsplanung.

### Gemeinschaftliches Wohnen

Der Fokus der Beratungsangebote liegt auf Gemeinschaftlichem Wohnen. Dieser Aspekt spielt auch bei der Schaffung einer neuen Wohnung durch Umbau eines Einfamilienhauses eine Rolle. Viel Erfahrung gibt es schon mit gemeinschaftlichem Wohnen in größeren Projekten, aber auch beim Umbau von Einfamilienhäusern entsteht eine Art Wohn-Gemeinschaft. Mehrere Leitfäden helfen beim Analysieren der Bedarfe und beim Planen. Auch die Vermittlung von Kontakten gehört dazu. Die wohl erfolgreichste Vermittlungsstelle in Deutschland ist Bring together, die über Gebühren finanziert wird und im letzten Jahr 6500 Gemeinschaften vermittelt hat. Kostenlose Vermittlungsstellen durch geförderte Einrichtungen gibt es auch, aber sie sind wenig erfolgreich, weil zu klein und zu kurzlebig. Das gemeinnützige Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH unterstützt die Beratung mit Forschung und entwickelt Handlungsmöglichkeiten für Kommunen, Land, Bund und die EU. Auch die Analyse von individuellen Chancen und Hemmnissen gehört dazu (s. Tabelle)

### Umbau-Ordnung statt Bauordnung?

Die Berliner Tagung der Grünen Liga knüpfte mit einigen Diskussionsergebnissen an das Primat des Neubaus im Baurecht an. Ziel sollte sein, auf Grundlage von Evidenz die Priorität des Neubaus durch Schwerpunkt auf Umbau zu relativieren. In der Bauleitplanung sollte neues Bauland begrenzt und Änderungen von Flächennutzungsplänen vereinfacht werden. Anstatt wie derzeit ohne Genehmigung abreißen zu können, bedarf es einer Abbruchgenehmigung mit Nachweis im Sinne des Bestandsschutzes. Die Anforderungen und der Aufwand für Bestandsumbau müssen reduziert werden und nicht mehr den Neubauanforderungen folgen. Öffentliche und private Reallabore sowie gemeinwohlorientierte Wohnraum-AkteurInnen sollten stärker gefördert werden. Diese Praxisbeispiele sollten in der politischen Arbeit genutzt werden. Architects4Future ist bereits mit einer Muster-Umbau-Ordnung an einigen Stellen konkret geworden und auch in den Austausch mit der Fachkommission der Bauminister:innenkonferenz gegangen. Auch auf rechtlichem Gebiet ist wiederum Niedersachsen mit einer Überarbeitung der Landesbauordnung schon auf dem richtigen Weg.

### Die „drei U“

Umbau ist nur eins der drei U, die neben Umzug und Untervermietung als Lösungsmöglichkeiten für Veränderungswünsche von EinfamilienhausbesitzerInnen zur Verfügung stehen. Fast alle Beratungs- und Vermittlungsangebote bearbeiten auch den Umzug in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, und die Untervermietung mit oder ohne häusliche Hilfe.

Siehe auch „Bauen im Bestand“, BUZ Jan./Feb.2024  
Info-Angebote in der Region:

- Wohnportal Köln-Bonn: <https://wohnportal-koeln-bonn.de/>
- Stadt Bonn, Info- und Kontaktstelle Innovative Wohnformen <https://www.bonn.de/themen-entdecken/soziales-gesellschaft/innovative-wohnformen.php>

## 0 Kommentare

### Einen Kommentar abschicken

Deine E-Mail-Adresse wird nicht veröffentlicht. Erforderliche Felder sind mit \* markiert

Kommentar \*

NAME \*

E-MAIL \*

WEBSITE

- Meinen Namen, meine E-Mail-Adresse und meine Website in diesem Browser für die nächste Kommentierung speichern.
- Ich habe die Datenschutzerklärung gelesen und akzeptiert. \*

KOMMENTAR ABSCHICKEN