I Wohnen

Im Bestand

Für die größer werdende Zahl von Senior*innen im Gebiet sollte geeigneter, barrierereduzierter oder, wo möglich, barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. Die bereits im ISEK 2014 empfohlene Maßnahme einer Nachrüstung mit Aufzügen, ist bisher nicht umgesetzt worden. Ein Hindernis sind hier die hohen Betriebskosten von Aufzugsanlagen, die bei viergeschossigen Gebäuden auf verhältnismäßig wenige Mieter*innen umgelegt würden.

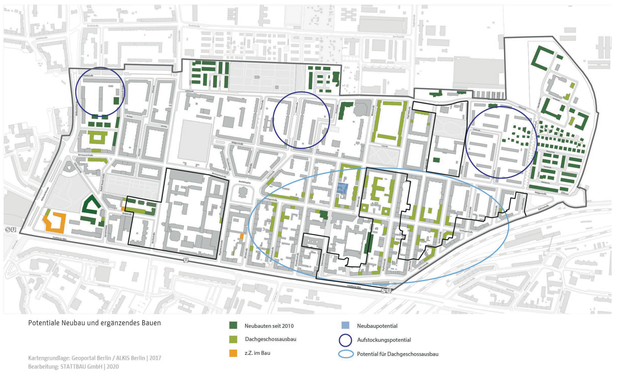
Im gesamten Gebiet sollten bei erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen, die Potentiale für energetische Sanierungen weitestgehend ausgenutzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bewohner*innen nach Abzug der erzielten Nebenkostenreduzierung durch die Energieeinsparung keine erhebliche Erhöhung der Warmmieten erfahren.

Abrisse von Wohngebäuden oder Gebäudeteilen im Gebiet FAN werden weiterhin nicht empfohlen.

Potentiale Neubau und ergänzendes Bauen

Nach der Fertigstellung aller geplanten und im Bau befindlichen Neubauvorhaben gibt es im Gebiet FAN keine nennenswerten Potentiale für weiteren Neubau, außer der nach wie vor gewerblich genutzten Grundstücke Hubertusstraße 16 und 17, die grundsätzlich als Wohnstandort mit insgesamt 20 WE entwickelt werden könnten. Kleinteilige ergänzende Bebauung ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen, muss sich jedoch in den städtebaulichen Rahmen des Umfelds einfügen.

Für den Block des ehemaligen Ministeriums für Staatssicherheit ist über die bestehenden Wohngebäude in der Magdalenenstraße hinaus, keine weitere Wohnnutzung vorgesehen. Insbesondere die prekäre Freiflächensituation und mögliche Konflikte mit den Nutzungsanforderungen des Campus für Demokratie - etwa in Form von Lärmschutz bei Veranstaltungen im Freibereich – schließen diese Nutzung hier aus.



Dachgeschossausbauten

Der Ausbau von Dächern ist eine Möglichkeit, Wohnfläche zu gewinnen, ohne die Grundstücksfläche weiter zu überbauen und zu versiegeln. Dachgeschossausbauten in Bestandsgebäuden im Gebiet FAN finden sich gegenwärtig vor allem im Bereich östlich der Alfredstraße und südlich der Rüdigerstraße. Seit 2014 hat sich die Zahl der Gebäude mit ausgebauten Dächern vor allem in der Sanierungsinsel um die Siegfriedstraße mit ihrer dichten nachgründerzeitlichen Bebauung erhöht. Das Potential betrifft aber auch die zwischen den beiden Weltkriegen erbauten Wohnanlagen und Gebäude.

Im Bereich des Sanierungsgebiets sollte der Dachgeschossausbau nur unter Auflagen erfolgen. So sollten Ausgleichsmaßnahmen, wie die Entsiegelung und Begrünung der Hofflächen, Fassaden- bzw. Dachbegrünungen vereinbart werden.

Neubauten im Bestand Dottistraße
© STATTBAU | 2020

Neubauten Lindenhof
© STATTBAU | 2020

Lockere Stadt
© STATTBAU | 2020

Aufstockungen

Bei Wohngebäuden mit Flachdächern bietet sich zur Nachverdichtung ggf. eine Aufstockung an. Diese ist insbesondere dort nachbarschaftsverträglich umsetzbar, wo die Bestandsbebauung eher locker mit großzügigen Freiflächen angelegt ist.

Durch eine Aufstockung in Holzbauweise ließe sich die Bauzeit und damit die Belastung der Bestandsmieter*innen erheblich reduzieren. Der notwendige Einbau von Aufzügen würde eine Verbesserung der Barrierefreiheit im Bestand bedeuten.

Bei einem entsprechenden Umfang der Aufstockungen ließen sich über Mengeneffekte beim Bau leistbare Mietwohnungen errichten.