

Abriss, Sanierung und Neubau von Wohngebäuden

Sachverhalt

Verschiedene Wohnungsunternehmen haben in den letzten Jahren bezüglich des Abbruchs und Neubaus von Wohngebäuden in ihrem Bestand in Nürnberg angefragt. Gemeinsam ist den Anfragen die Konstellation, dass sehr stark sanierungsbedürftiger Wohnraum mit teilweise nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen und ohne Möglichkeit zur Nachrüstung in Bezug auf eine barrierefreie Zugänglichkeit zugunsten einer Neubebauung mit einer höheren Ausnutzung des Grundstücks aufgegeben werden soll.

Für die Wohnungsunternehmen, die meist kirchliche oder kommunale Träger haben oder genossenschaftlich organisiert sind, ist dieses Modell vor allem deshalb interessant, weil durch die höhere Ausnutzung des Grundstücks zumindest ein Teil der Investitionskosten wieder eingespielt wird, was bei einer kostspieligen Sanierung ohne Mehrwert in puncto Barrierefreiheit und Wohnflächenmehrung nicht der Fall ist.

Sehr gutes Beispiel ist die Wohnanlage der wbg Sperber- und Schillingstraße, Galvani- und Pillenreuther Straße, wo die um 1920 errichteten Gebäude abgerissen wurden und durch einen Entwurf des Büros fabrik • B Architekten aus Berlin, dem ersten Preisträger des Wettbewerbs EUROPAN 12, ersetzt wurden. Grund für Abbruch und Neubau waren auch hier unter anderem die nicht mehr sanierungsfähige Bausubstanz der Gebäude, sowie nicht mehr zeitgemäße Wohnungszuschnitte. Der Neubau, der auch im BKB diskutiert und dem AfS vorgestellt wurde, verfügt über mehr als das Doppelte an Wohnfläche (10.850 m²) im Vergleich zu den Bestandsgebäuden (3.986 m²). Die drei Gebäudeteile sind in ihrer Höhenstaffelung auf die angrenzende Nachbarbebauung und das städtische Umfeld abgestimmt. Auf die Lärmbelastung durch die Verkehrsflächen, insbesondere der Pillenreuther Straße, wird mit einer Lochfassade mit zeitgemäßem Lärmschutz reagiert, zum Innenhof öffnen sich die Gebäude über großzügige Loggien und raumhohe Fenserelemente.

Ähnliche Vorhaben, wenn auch in weit kleinerem Maßstab, planen die Joseph-Stiftung in der Friedenstr. 28-38 mit einem Neubau mit 74 Wohneinheiten, von denen mind. 50% als EOF-geförderte Wohnungen gebaut sollen und das ESW in der Leuschnerstraße. Auch die wbg plant weitere vergleichbare Vorhaben in ihrem Bestand.

Aus Sicht der Stadt stellt sich die Situation so dar, dass zwar preisgünstiger, aber auch sanierungsbedürftiger Wohnraum verloren geht, dafür aber eine höhere Anzahl an neuen Wohnungen hinzugewonnen werden kann, die den technischen Vorgaben im Hinblick auf Barrierefreiheit und den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen des Wärmeschutzes entsprechen. Nachdem es sich bislang nicht um ein echtes Massenphänomen handelt, erscheint dies, trotz der unbestreitbaren Nachteile die durch diese Vorgehensweise entstehen, immer noch vertretbar. Grundsätzlich wirbt das Planungs- und Baureferat für den Erhalt, die Sanierung und die Weiterentwicklung vorhandener Bausubstanz, da dies durch die Nutzung vorhandenen Baurechts und durch ökologische Vorteile aufgrund des Erhalts der sogenannten „grauen Energie“ eine Reihe von weiteren Vorteilen hat.

Im Hinblick darauf, dass bei einem Abriss in der Regel vergleichsweise preisgünstiger Wohnungsbestand dem Markt verloren geht, ist grundsätzlich zu überlegen, bei Ersatzbaumaßnahmen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten künftig einen Anteil an gefördertem Wohnraum zu erreichen. Der geförderte Wohnungsbau bietet über die Laufzeit der Förderung von 25 oder 40 Jahren garantiert preisgünstige Mieten sowie die Möglichkeit, mittels der Belegungsbindungen vorgemerkte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.

Der Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat erteilt Auskünfte zu Fragen des Mietrechts für Mieter und Vermieter. Dies betrifft auch Hinweise zur zulässigen Miethöhe nach Modernisierung und zur Anwendung des Mietspiegels. Weitere Unterstützungsmöglichkeiten für Mieter bietet die Abteilung Wohnungsvermittlung und Wohngeld des Sozialamtes. Wohnungssuchende, die die Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes einhalten, können sich dort für eine geförderte, belegungs- und mietpreisgebundene Wohnung vormerken lassen. Darüber hinaus empfiehlt es sich vor allem für einkommensschwächere Haushalte, bei Mieterhöhungen einen eventuellen Wohngeldanspruch prüfen zu lassen.