



## Urbanes Verdichten

Wieviel Dichte braucht und verträgt eigentlich eine Stadt und seine Bewohner? Nicht nur Stadtplaner, Immobilienentwickler und Nutzer stellen sich die Frage nach dem Verdichtungspotenzial, wobei die Heterogenität der beeinflussenden Aspekte und Positionen deutlich über das traditionelle Immobilienverständnis hinausragt. Nutzungsdichte, Nachverdichtung oder Innenentwicklung – die schubartige Metamorphose der fast schon synchron laufenden europäischen Stadtentwicklungen steht im Fokus der aktuellen Ausgabe.

# Nachverdichtung - Eine Grenzwertaufgabe

- Martin Teigeler -



Noch um die Jahrtausend-  
wende wurden für die  
allermeisten deutschen  
Städte schrumpfende Ein-  
wohnerzahlen vorherge-  
sagt. Doch die Menschen  
entschieden sich seither

immer öfter für ein Leben in der  
Urbanität, der vielen Vorteile wegen  
und trotz aller Ballungsnachteile.  
Längst sind Wohnungen und Bauland  
knapp geworden, in den Metropolen  
und auch in kleineren sogenannten  
Schwarmstädten mit attraktiven  
Besonderheiten wie Universitäten,  
innovativen Wirtschaftsunternehmen,  
einem vielfältigen Kulturangebot und  
hohem Freizeitwert. Der Wohnungs-  
druck auf diese Städte wächst seit  
Jahren stetig. Hierfür ist neben der  
Reurbanisierung auch ein konstant  
steigender pro Kopf Flächenver-  
brauch ein wesentlicher Treiber.

## Reduzierung des Flächenverbrauchs im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeits- strategie

Bis zum Jahr 2030 soll aber der Land-  
verbrauch durch Baumaßnahmen mehr  
als halbiert werden, bis 2050, so das  
Ziel, sollen in Deutschland für den Neu-  
bau gar keine neuen Flächen mehr in  
Anspruch genommen werden. In Zeiten  
von Klimawandel, Artensterben und  
wachsenden Nahrungsmittelbedarf ist  
dieses Ziel mehr als plausibel.

Ohnehin stößt die Neuausweisung  
von Bauland gerade in verdichteten  
Regionen regelmäßig auf heftigen  
Widerstand der bereits dort Lebenden.  
Daher rücken zunächst schlummernde  
innerstädtische Reserveflächen in den  
Fokus der Stadtplaner.

## Chancen durch Nachverdichtung

Ist der Druck auf den Markt nur hoch  
genug, können auch schwierige, lang  
verschmähte Areale angegangen und  
aufgewertet werden. Für die Städte  
ergeben sich daraus auf den ersten  
Blick große Chancen. Brachliegende  
ehemalige Industrieflächen werden  
bebaut, Konversionsflächen aktiviert  
und Baulücken geschlossen. Im  
Sinne einer Stadtreparatur werden  
städtebauliche „Unorte“ bereinigt und  
Nachbarschaften aufgewertet.

Da diese für Wohnungsbau geeig-  
neten Flächenreserven mittlerweile  
weitestgehend bebaut sind, werden  
vielerorts Nachverdichtungsoptionen  
geprüft und umgesetzt. Die Konzepte  
reichen hierbei von der Hofbebauung  
gründerzeitlicher Stadtblöcke über  
die Arrondierung von Zeilenbauten zu  
Blockrändern bis hin zur Aufstockung  
in Leichtbauweise.



Die Vorteile einer Nachverdichtung bestehender Quartiere liegen dabei auf der Hand: Oft kann durch das Hinzufügen weiterer Wohnungen anderer Marktsegmente die Sozialstruktur problematischer Viertel relevant verbessert werden. Und dies bei Beibehaltung der eingesessenen Bewohnerschaft. Grundstückskosten werden eingespart, die bestehende technische und soziale Infrastruktur kann besser genutzt werden und langwierige Bauleitplanprozesse sind obsolet. Auch immobilienökonomisch entwickelt die Nachverdichtung einen gewissen Charme.

## Nachverdichtung ist eine Gratwanderung

Doch es gilt auch immer die Vorteile gegen andere Aspekte abzuwägen. Klimaresilienz, Überwärmung, Verkehrsverdichtung, drohender Grünflächenverlust und die allgemeine Lebens- und Aufenthaltsqualität sind zu beachten. Wo die bebaute Umwelt immer enger zusammenrückt und die Vermarktungs- und Mietpreise konstant ansteigen, gewinnt die Frage nach der architektonischen Qualität an Brisanz. Fassadengliederung, Öffnungsanteil, Materialien und Dachformen des eigenen Heims beeinflussen unmittelbar die Lebensqualität des Nachbarn und umgekehrt. Natürlich gibt es ein ganzes Repertoire an architektonischen „Must Haves“, wie z. B. hochwertige Gebäudesockel, Erdgeschosswohnen im Hochparterre, straßenseitige Freisitze als geschützte Loggien, gebäudeintegrierte Müllabstellflächen u. v. m., die sich beinahe von selbst verstehen sollten.

Hier aber nur nach einem gestalterischen Mindestanspruch zu verlangen, wer immer den auch beurteilen sollte, wäre zu kurz gedacht. Vielmehr braucht es eine immer intensivere und grundlegendere Auseinandersetzung mit dem Ort, der städtischen Umgebung und benachbarten Nutzungen, um zu Konzepten zu gelangen, die bei aller urbanen Dichte den Ansprüchen der Bewohner und Nachbarn gerecht werden und sich somit zu nachhaltigen Standorten für urbanes Wohnen entwickeln.

In der Umsetzung gleicht dies häufig einer Gratwanderung, sind die Ansprüche der Stadtbewohner doch häufig ambivalent: Das großstädtische Lebensgefühl wird mit höchsten Ansprüchen an exklusive Ruhe verbunden, die urbane Dichte mit maximaler Privatsphäre, der großstädtische Gebäudetyp mit individuellen Grundrisskonzepten und großzügigen Freiflächen, die großstädtische Anonymität mit übersichtlichen und kleinbürgerlichen Nachbarschaftsstrukturen. Viele dieser Anforderungen widersprechen dem originären urbanen Charakter einer Stadt und können im schlimmsten Fall zu Verdrängungseffekten urbaner Nutzungen führen, worin eines der großen Risiken der Reurbanisierung liegt. Denn reine Dichte macht noch keine Stadt aus, dies zeigten bereits die monostrukturellen Großsiedlungsbauten der Epoche „Urbanität durch Dichte“. Das so beliebte Stadtgefühl entsteht erst dann nachhaltig, wenn qualitativ hochwertige Wohngebäude in großstädtischer Typologie mit der passenden Dichte und einem lebendigen Nutzungsmix zu urbanen Quartieren werden.

## Wohnen versus Gewerbe

Aber überall dort, wo unterschiedliche Nutzungen bei einer Innenverdichtung immer näher zusammenrücken stehen sich berechnete Schutzbedürfnisse für Wohnungen den Lärmemissionsrechten von gewerblichen Nutzungen gegenüber. Bauplanungsrechtlich gab es für diese Konfliktsituationen keine geeigneten Instrumente und in den bis dato ausgewiesenen Gebietskategorien nur wenig Spielraum. Die größten Probleme bereitete regelmäßig die Beurteilung des Gewerbelärms nach der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Denn anders als beim Verkehrslärm kann beim Gewerbe- und Freizeitlärm der passive Lärmschutz nicht rechtssicher angesetzt werden. Die in der TA Lärm geforderte Messung des Geräuschpegels an der Fassade, außerhalb des Gebäudes, führte bestenfalls zu komplizierten und teuren Fassadenkonstruktionen mit doppelschaligen Fensterkonstruktionen, oftmals blieb nur die Untersagung einer herandrückenden Wohnbebauung oder lärm mindernde Auflagen für die emittierenden gewerblichen Betriebe.

Mit der Novellierung des Baurechts ist Anfang 2017 die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt worden. Ziel der Novelle ist das Nebeneinander von Wohnen, Freizeitnutzungen und Gewerbe zu erleichtern und im Sinne der Leipzig Charta die „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen.





Heinrich Lübke Siedlung Frankfurt a. M., © AS+P Albert Speer + Partner GmbH

Das urbane Gebiet soll „...dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen das Wohnen nicht wesentlich stören“, dienen. Vorderstes Ziel ist somit den Wohnanteil in gemischt genutzten Gebieten deutlich (über 50 %) anheben zu dürfen und das Wohnen als allgemein zulässig zu kategorisieren. Die GFZ in urbanen Gebieten darf bis zu 3,0 betragen und rückt somit in die Größenordnung von Kerngebieten.

Der Lärmkonflikt konnte in der Gesetzesnovelle nicht befriedigend gelöst werden, da der maximale Lärmpegel gem. TA Lärm zwar um 3db (A) angehoben wurde, passive Schallschutzmaßnahmen aber nach wie vor nicht angewendet werden dürfen. Es bleibt zu hoffen, dass die jetzige Gesetzesnovelle nur ein erster Schritt war auf dem Weg die juristischen Hürden als größtes Hemmnis einer gemischten urbanen Stadt abzubauen. Denn nur mit flexibleren bauleitplanerischen Werkzeugen kann das städtebauliche

Nachhaltigkeitsleitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ weitergelebt werden und gegen Neubausiedlungen auf der grünen Wiese bestehen.

## Besondere Potenziale von Großsiedlungen

Die bestehenden Großsiedlungen der 50er und 60er Jahre bieten bzgl. der Nachverdichtung ein besonderes Potenzial. Diese Siedlungen stehen vielerorts vor einer zweiten Sanierungs- oder Erneuerungsphase. Damit bietet sich die Chance auch grundsätzlich über strukturelle Änderungen nachzudenken, Defizite zu identifizieren und Chancen zu nutzen. Dies kann beispielsweise das Wohnungsgemenge, die Grundrissstruktur, die Lage der Eingänge, die barrierefreie Erschließung, die Organisation der Entsorgung, die Qualität

der Freiflächen und vieles mehr betreffen. Vor dem Hintergrund der Reurbanisierung ist es sinnvoll in diesem Zusammenhang auch die Option einer Nachverdichtung zu überprüfen. Die häufigsten Varianten sind hierbei die Aufstockung von Gebäuden, die Arrondierung von Zeilenbauten zu Stadtblöcken aber auch die Aufdickung der für heutige Verhältnisse sehr schlanken Gebäudegrundrisse oder die Überformung bestehender Solitäre.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung sind in beplanten Gebieten oftmals nicht gegeben, da die Bebauungspläne in der Regel ausgenutzt wurden, oder aber den Bestand nachbilden. Befindet man sich im unbeplanten Gebiet so wird das Vorhaben nach §34 beurteilt, was bei einer Aufstockung oftmals schwierig ist.

## Bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die bauordnungsrechtlichen Zwänge und Restriktionen sind je nach Bundesland und Stadt teilweise erheblich. So kann eine Gebäudeaufstockung dazu führen, dass Aufzüge erforderlich werden. Stellplatzsatzungen können zu einer nur schwer erfüllbaren Anforderung an PKW- und Fahrradabstellplätzen führen. Die Änderung der Gebäudeklasse durch ein zusätzliches Geschoss kann relevante Anforderungen bzgl. des Brandschutzes nach sich ziehen.

Wenn die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt sind, zeigen sich bei der Planungs- und Realisierungsphase häufig neue Herausforderungen. Der Schallschutz, der Brandschutz und der Wärmeschutz erfüllen in den allermeisten Fällen nicht annähernd die geltenden Vorschriften. Daher ist eine Nachverdichtung vernünftigerweise immer auch an eine Erneuerung des Bestandes geknüpft.

Trotz aller augenscheinlichen Probleme stellt die Nachverdichtung per Aufstockung ein riesiges Potenzial für die Innenentwicklung der Städte dar. Große Wohnungsbaugesellschaften schätzen das zu aktivierende Flächenpotenzial auf bis zu 30 % ein.



Adickesallee Frankfurt a. M., © AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Foto: Becker Lacour

## Soziologische Komponenten

Die meisten Erneuerungen, Sanierungen und Nachverdichtungen finden im (teil-)bewohnten Zustand statt. Daher darf die soziologische Komponente eines solchen Projekts nicht unterschätzt werden. Berechtigten Ängsten vor Veränderungen, Verdichtung und Gentrifizierung sollte stets mit Informations- und bestenfalls Partizipationsprogrammen begegnet werden. Denn nur wenn die Bewohner sich auch die nächsten 40 Jahre wohl fühlen, ist eine Erneuerung mit oder ohne Nachverdichtung nachhaltig erfolgreich.

Nachverdichtung im städtebaulichen Maßstab, mit Augenmaß der Planer und Mut der Kommunalpolitiker vorangetrieben, wird im urbanen Umfeld zum Mittel der Wahl. Meist liegt der Schlüssel des Erfolgs dabei, statt in großräumigen Konzepten im „kleinen Korn“ intelligenter architektonischer und immobilienwirtschaftlicher Konzepte. ●

Martin Teigeler  
Geschäftsführer, Gesellschafter  
AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main  
m.teigeler@as-p.de



## Termine und Veranstaltungen

### gif

**Sa. 05.10.2019**

Preisverleihung gif-Immobilien-Forschungspreis,  
Regensburg

**Mo. 07.10. - Mi. 09.10.2019**

EXPO REAL, München, B2.030

Di. 08.10.2019: Bei der gif geht's  
rund – drehen Sie am Glücksrad!

**Mi. 09.10.2019**

CareerDay EXPO REAL, München

### Partner

**Fr. 25.10.2019**

ERES Industry Seminar  
„New trends in international investment  
in residential property in Europe“  
Lissabon, Portugal

**Fr. 29.11 - Sa. 30.11.2019**

ERES Education Seminar  
„Real Estate Education of Tomorrow“  
Bukarest, Rumänien

**Fr. 13.03.2020**

ERES Industry Seminar  
London, Großbritannien

**Sa. 04.07 - So. 05.07.2020**

27. ERES Annual Conference  
Tallinn, Estland

**Mi. 02.06. - Sa. 05.06.2021**

28. ERES Annual Conference  
Kaiserslautern, Deutschland

## Impressum

Herausgeber & Vertrieb  
gif Gesellschaft für Immobilien-  
wirtschaftliche Forschung e. V.  
Mosbacher Str. 9 · 65187 Wiesbaden  
Tel. +49 (0)611 23681070  
Fax +49 (0)611 23681075  
info@gif-ev.de

Redaktion  
Prof. Dr. Thomas Beyerle  
Dr. Barbara Hermes  
Prof. Dr. Verena Rock

Junior-Redakteur  
Johannes Kosiol

Grafik, Satz & Litho  
Michaela Decker  
www.elbenstein-design.de

Druck  
Druckerei Lattreuter, Nierstein

Bildnachweise  
soweit nicht anders angegeben:  
iStock.com/JackF (S. 20 Barcelona)  
freepik.com (S. 34/35, S. 45)  
pxhere.com (S. 1, S. 26)  
pixabay.com (S. 16, S. 21, S. 23, S. 24/25)

Alle anderen Fotos und Grafiken: gif

Namentlich gekennzeichnete Bei-  
träge geben nicht unbedingt die  
Meinung des Herausgebers und der  
Redaktion wieder. Für unverlangt  
eingereichte Manuskripte und Fotos  
wird keine Haftung übernommen.  
Alle in dieser Publikation veröffent-  
lichten Beiträge sind urheberrechtlich  
geschützt. Wir bedanken uns für das  
veröffentlichte Bildmaterial sowie  
Grafiken, die uns freundlicherweise  
von den Autoren und gif-Mitgliedern  
zur Verfügung gestellt wurden.

ISSN Print 2198-6894, Online 2198-8013