

Rotterdam

Mit Dachhäusern gegen die Wohnungsnot

Auch in den Niederlanden ist Wohnraum knapp. Jetzt will die Regierung sogar Häuser auf bestehende Immobilien bauen. Rotterdam ist Vorreiter beim sogenannten "topping up".

Von [Kerstin Schweighöfer](#), Rotterdam

16. Juli 2024, 14:59 Uhr

► 8 Min.  86  Zusammenfassen



Auf dem ehemaligen Firmengebäude am Rotterdamer Schiehaven soll ein Minidorf entstehen. © Kerstin Schweighöfer

Renée Rooijmans steht auf dem Dach von De Kroon, einem ehemaligen Firmengebäude am Rotterdamer Schiehaven, und breitet die Arme aus: "Hab ich zu viel versprochen?", fragt sie lachend und dreht sich einmal um die eigene Achse. Im Nordosten zeichnet sich die Skyline von [Rotterdam](https://www.zeit.de/thema/rotterdam) ab, im Süden ziehen Schiffe Richtung Hafen.

Die 36-jährige Stadtanthropologin ist Gründungsmitglied der Stiftung Dakdorpen (Dachdörfer). Das erste Dachdorf soll hier oben entstehen, auf dem 50 Meter langen und gut zehn Meter breiten Dach von De Kroon, einem Gebäude aus den 1970er-Jahren. Eine Grünanlage mit vier kleinen Häusern, in denen acht Menschen wohnen können. Das größte Haus misst 40 Quadratmeter, das kleinste 20, alle mit eigener Terrasse. "Der Garten ist für alle da", sagt Rooijmans, "um den kümmern sich die Bewohner gemeinsam."

Zur Vorbereitung des Pilotprojekts hat Rooijmans selbst ein Jahr lang in einem [Tiny House](https://www.zeit.de/zeit-magazin/leben/2024-06/tiny-houses-land-oekologie-egoismus-nachhaltigkeit) auf einem Rotterdamer Dach gewohnt. "Ich ging in dieser Zeit abends oft früher nach Hause. Um den Sonnenuntergang nicht zu verpassen", erzählt sie. "Auf dem Dach lebt man viel mehr mit den Jahreszeiten. Da oben wird die Stadt zur Landschaft, man sieht Mond und Sonne auf- und untergehen." Sie sei nur manchmal etwas einsam gewesen. So entstand die Idee, eine Gemeinschaft zu schaffen – ein Dorf auf dem Dach.



Ein Modell der geplanten Dachhäuser © Privat

Topping up, oder wie man in den [Niederlanden](https://www.zeit.de/thema/niederlande) sagt: *optoppen*, ist im Nachbarland längst ein probates Mittel zur Linderung der Wohnungsnot. Überall wird aufs Dach gebaut.

Entweder einzelne Wohnungen oder, die lukrativste Lösung für Projektentwickler, gleich ein ganzes Stockwerk. "Auf den Dächern unserer modernen Städte gibt es Millionen von Quadratmetern ungenutzten Baugrund", sagt Rooijmans.

100.000 Wohnungen sollen auf Dächern entstehen

Das hat auch der bisherige Minister für Wohnungswesen und Raumordnung Hugo de Jonge erkannt: Von den 900.000 Wohnungen, die die niederländische Regierung bis 2030 bauen lassen will, sollen 100.000 auf Dächern entstehen. Optoppen hat viele Vorteile: Die Grundstücke sind erschlossen, die Infrastruktur ist vorhanden. Außerdem können Altbauten bei der Gelegenheit gleich klimafreundlich saniert werden.

So wie das Veemgebouw in Eindhoven, ein denkmalgeschützter Backsteinbau von 1942, der dem Konzern Philips einst als Lager diente. Das Londoner Architekturbüro Caruso St. John hat darauf ein Stockwerk mit 39 Apartments gesetzt, um einen grünen Innenhof angeordnet. Die Stockwerke darunter werden als Büroräume, Läden und Parkhaus genutzt. Oder in Amstelveen. Dort hat das Architekturbüro Rijnboutt 45 Terrassenwohnungen auf ein Parkhaus gesetzt. Eine Leichtgewichtskonstruktion aus Stahl. Denn das ist die Voraussetzung fürs *topping up*: Das Dach muss die Last tragen können.

Technisch alles kein Problem, versichern Rooijmans Mitstreiter Laurens van der Wal und Sebastiaan van Kints. Die beiden Architekten stehen zwei Stockwerke tiefer in ihrem Büro vor einem Modell ihres zukünftigen Dachdorfs. "Auch unser Dach muss noch verstärkt werden", erzählt Laurens. "Allein schon unter den Terrassen muss es pro Quadratmeter 250 Kilogramm tragen können." Die zukünftigen Mieter stünden bereits Schlange. Vor allem junge Menschen unter 40, darunter viele Pärchen.

Die größte Hürde beim Optoppen ist, dass die Eigentumsverhältnisse geklärt werden müssen. "Immer mehr Unternehmen spekulieren mit Immobilien, der Markt ist stark internationalisiert", erklärt Laurens. In Rotterdam gehörten manche Gebäude Investoren aus Dubai, die sie an Firmen in London vermieten. Bei Eigentümergemeinschaften könne es noch komplizierter werden – allein schon deshalb, weil alle mit dem Dachbau einverstanden sein müssen.

Rotterdam hat schon früh auf die Dachwohnungen gesetzt [<https://www.zeit.de/2022/24/rotterdam-daecher-wohnen-energiegewinnung>]. Das hat auch historische Gründe. Nach der Bombardierung durch die deutsche Luftwaffe 1940 wurde die Hafenstadt als moderne Metropole mit vielen Flachdächern wieder aufgebaut. Manhattan an der Maas sagen hier viele. Alles in allem stehen den Rotterdamern schätzungsweise 18,5 Quadratkilometer an Flachdach zur Verfügung.

Sogar Campingplätze passen aufs Dach

In Gang gesetzt wurde der Trend 2006 vom Rotterdamer Architekturbüro MVRDV mit dem Didden Village, benannt nach einer Familie, die für mehr Wohnfläche aufs Dach auswich und sich dort drei Schlafzimmerhäuschen bauen ließ, inklusive Außendusche und Patio, alles knallblau angemalt. Ein bahnbrechender Entwurf, auch wenn es hier nur um die Erweiterung der darunterliegenden Wohnung ging. Bei MVRDV Rotterdam meint man, man könne so ziemlich alles aufs Dach verfrachten: Kinderkrippen, Klassenzimmer und Künstlerateliers, Gesundheitszentren, Büroräume und Ferienwohnungen, Eis- und Golfbahnen, sogar Campingplätze. Léon van Geest, Direktor der Stiftung Rotterdamer Dachtage, organisiert einmal im Jahr die Dakendagen, ein Stadtfestival mit einer Dachwanderung, auf dem die schönsten Dächer der Stadt besichtigt werden können. Paris, Marseille und Barcelona sind dem Beispiel inzwischen gefolgt, auch in Hamburg fanden Anfang Juli zum zweiten Mal Dachbegehungen statt, die Hamburger Dachtage.

Die Stadt Rotterdam [<https://www.zeit.de/thema/rotterdam>] fördert die Dachhäuser seit gut zehn Jahren mit einem speziellen Programm. Mehrere Ämter und Behörden haben dafür ihre Kräfte gebündelt, darunter das Bauamt und das für Nachhaltigkeit. Die Stadt setzt auf Multifunktionalität. Optoppen soll nicht nur für Wohnraum sorgen. Werden gleichzeitig Dachgärten angelegt, können auch die Folgen des Klimawandels gelindert werden. Sonnenpaneele und Windturbinen auf dem Dach tragen zur Energiewende bei. "Je multifunktionaler ein Dach wird, desto mehr Subventionen bekommt es", erklärt Eveline Bronswijk, städtische Beraterin für Nachhaltigkeit und multifunktionale Dächer.

Die Stadt unterstützt auch das Projekt Dakdorp mit 150.000 Euro. Damit konnte ein Großteil der Vorbereitungsphase finanziert werden. Realisiert wird das Minidorf mithilfe von Fonds und Sponsoren. Die Baukosten betragen rund 400.000 Euro. Das sei relativ günstig, sagt Laurens: "Wir hatten das Glück, dass es bereits einen Zugang zum Dach gab." Außerdem befinden sich im obersten Stockwerk Toiletten, die Wasserleitungen müssen also nicht von ganz unten nach oben verlegt werden. Und unten gibt es genug Parkplätze, auch dafür muss gesorgt werden. Was noch fehlt, ist ein zweiter Fluchtweg zur Brandsicherheit.

An Dachrand des zukünftigen Minidorfs stehen überdimensionale Blumenkästen mit integrierten Vogelhäusern und Bienenhotels. Rooijmans und ihre Mitstreiter wollen demonstrieren, dass man mitten in der Stadt auch nachhaltig und grün wohnen kann. Die Stadtanthropologin weiß, wie gut das tun kann. Das Tiny House, in dem sie während ihres Vorbereitungsjahres auf dem Dach gelebt hat, war gerade einmal acht Quadratmeter groß. "Alle dachten, dass ich es nur ein paar Wochen aushalte." Bett, WC und Kochgelegenheit mit Spüle hatte sie, aber kein Badezimmer. Doch unten um die Ecke gab es einen Fitnessclub mit Sauna und Schwimmbad. "Und wenn ich da unter der Dusche stand oder im Becken meine Runden drehte, ahnte keiner, dass das mein Badezimmermoment war." Bald darauf hatte sie auch ein paar Lieblingscafés gefunden, alle mit großen Plüschsofas. Für Wohnzimmermomente. "In diesen zwölf Monaten wohnte ich viel mehr in der Stadt, sie wurde Teil meines Zuhauses."

ZEIT  ONLINEPLAN 

Das muss doch besser gehen!

Sie haben Ihr Dorf mit nachhaltiger Energie versorgt? Erzählen Sie uns, wie Sie dieses Land besser machen, statt auf die Politik zu warten!

Geben Sie hier Ihre Lösung ein

Abschicken [<https://zeitonline.typeform.com/to/WtoLSZyB#problem=xxxxx&question=1&source=yyyyy>]

[Datenschutzhinweis](#)
[\[https://datenschutz.zeit.de/zon#typeform\]](https://datenschutz.zeit.de/zon#typeform)

Wir müssten lernen, den urbanen Raum effizienter zu nutzen, fordert Rooijmans. Sie selbst lebt mit ihrem ein Jahr alten Sohn auf einem alten Segelboot. Auch eine Möglichkeit, die Wohnungsnot zu lindern: aufs Wasser ausweichen.