



Fotos: DachKomplett



Eine Stufe höher

Wohnflächenansprüche ändern sich. Von Generation zu Generation, von einem Lebensabschnitt zum nächsten. Braucht man mehr Raum, liegt der oft eine Stufe höher, auf dem Dach.

Manches Mal steigen die Flächenansprüche auch, wenn man sich verkleinert – wenn beispielsweise die Eltern im Alter zwar mit drei Zimmern auskommen, aber gerne im Haus der jungen Familie zusammen mit den Enkeln wohnen würden. Das gibt das bisherige Heim selten her. Ein nahe liegender Weg führt dann nach oben, in den Dachstock. Ist der zu niedrig oder bereits ausgebaut und reicht nicht aus, muss eben noch eins draufgesattelt werden: Aufstockung heißt das Zauberwort. Oder das Kind wird flügge und zum Paar und wünscht sich eine kleine, aber eigene Wohnung, die, wenn sie sich im elterlichen Haus verwirk-

lichen lässt, mit finanziellen Vorteilen lockt. Denn nirgends ist der Bauplatz günstiger zu haben als auf dem eigenen Grundstück. Und schließlich gibt es auch noch die Großfamilie, die schlicht und einfach weitere Zimmer braucht.

Neubau auf Altbau

Welcher Grund auch immer dahinter stehen mag, dass man das Haus nach oben wachsen lassen will, Form, Größe und Höhe hängen vom vorhandenen Gebäude und nicht zuletzt auch vom Baurechtsamt ab. Beim Bungalow zum Beispiel hat der Bauherr viele gestalterische Freiheiten. Vorgegebene Dachlandschaften, die übernommen

PRAXIS-TIPP

Fachlich in guten Händen

Eine Aufstockung greift massiv in die Gebäudesubstanz ein. Die Tragfähigkeit der Fundamente und der alten Mauern muss ebenso gewährleistet sein wie die Statik des neuen Stockwerks. Das heißt, es geht nicht ohne Fachleute. Seit 14 Jahren steht der Qualitätsverbund DachKomplett (QVDK) Baufamilien mit professioneller Beratung und Unterstützung im Dachausbau zur Seite. Sein Markenzeichen ist die Rund-um-Betreuung. Bauherren können die Auswahl und Koordination der verschiedenen Handwerksbetriebe einfach einem Betrieb ihres Vertrauens übergeben. Dieser QVDK-Mitgliedsbetrieb ist alleiniger Ansprechpartner, der nach vorgegebenen Wünschen die Zulieferer und Bauarbeiten steuert und kontrolliert. Alles bequem aus einer Hand und doch für jede Arbeit einen Spezialisten. Das schont die Nerven der Baufamilie, ist kostengünstig und garantiert dauerhafte Qualität beim Dachausbau. Unternehmen im Qualitätsverbund DachKomplett bieten eingehende Beratung zum Bauvorhaben, Empfehlung von kompetenten Betrieben in der Nähe, die das Qualitätssiegel tragen sowie Koordination und Kontrolle über die gesamte Bauzeit. Alles aus einer professionellen Hand, von der ersten Planung bis zum Innenausbau. In allen angeschlossenen Betrieben arbeiten qualifizierte und immer aktuell geschulte Mitarbeiter. Deutschlandweit haben sich über 400 Handwerksbetriebe und Verbände dem Qualitätsverbund angeschlossen. Das Siegel „DachKomplett“ bürgt für hohe Qualität von A wie Ausbau bis Z wie Zimmerer. Weitere Informationen gibt es im Internet unter www.dachkomplett.de oder per Mail: info@zimmerer-bayern.com.



oder weitergeführt werden müssen, gibt es nicht. Lediglich die Vorschriften des Bebauungsplans können hier auf die Form einschränkend wirken. Beim Siedlungshäuschen muss dagegen wesentlich sensibler mit dem Bestand umgegangen werden. Bei einer Aufstockung entsteht ein Neubau auf alter Substanz. Am wenigsten Probleme bereitet deshalb die Ausführung in Holzbauweise. Da eine Holzrahmenkonstruktion vergleichsweise leicht ist, sind selten zusätzliche Stützmaßnahmen zur Lastabtragung erforderlich. Ein weiterer Pluspunkt liegt bei dieser Bauweise in der Möglichkeit der Vorfertigung. Die Wände entstehen in Fabrikhallen, geschützt vor Wind und Wetter. Sie werden fix und fertig, inklusive aller Installationen angeliefert und innerhalb von wenigen Tagen aufgerichtet sowie mit

einem Dach versehen. Bei Häusern, deren oberste Geschossdecke samt Treppendurchlässen für eine Aufstockung freigelegt werden muss, kann auf diesem Wege der Zeitraum zwischen „Abriss“ und wieder wetterfestem Zustand auf ein Minimum reduziert werden. Außerdem besteht trotz Aufstockung keine Notwendigkeit, für eine so kurze Zeit aus dem darunter liegenden Stockwerk auszuziehen.

Massive Aufstockung

Wer lieber massiv mit Mauerziegeln baut, muss mehr Zeit für die Arbeiten und das Austrocknen einplanen. Dabei sollte der gleiche Stein zum Einsatz kommen, der im alten Mauerwerk steckt, da sonst das unterschiedliche Ausdehnungsverhalten schnell hässliche Risse in der frisch verputzten Fassade auftreten lässt. Darüber hinaus muss



Bei diesem Beispiel entstand ein Mehrgenerationenhaus mit Mietwohnung und Büro. Die ursprüngliche Wohnung der Eltern mit Büro an der angrenzenden Gärtnerei (Bild unten) wurde in Fertigbauweise für die Kinder aufgestockt.

Fotos: Haas Fertigbau





Ein junges Ehepaar mit zwei Kindern benötigte mehr Platz, der mit einer Geschoss-Aufstockung in Fertigbauweise geschaffen wurde. Im Obergeschoss befinden sich nun neue Schlaf- räume und Bäder. Im Spitz- boden ist zudem ein Studio mit attraktivem Sicht- dachstuhl entstanden.

Fotos: Haas Fertigbau



Mitten in der Düsseldorfer City stand ein kleines, älteres Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten. Aus diesem „Entlein“ sollte ein „Schwan“ werden. Die Idee: eine Aufstockung mit zusätzlichem Penthouse-Dach und großzügiger Dach- terrasse. Durch computergestützte Vorfertigung in Elementbauweise wurde die Bauzeit extrem verkürzt. Neue Fenster und ein Wärmedämmverbundsystem sorgen für ein gesundes Wohnklima – wirtschaftliche Energieausnutzung inklusive. Die Abtragung des alten Daches sowie die Montage der Elemente bis zum regendichten Penthouse-Dachgeschoss dauerten nur drei Tage. Fotos: Solidwood



Dieses Einfamilienhaus aus den 70er-Jahren war unansehnlich und mit 90 m² zu klein für Eltern, Sohn, Schwiegermutter, Hund und Schildkröte. So entschied sich die Baufamilie aus dem fränkischen Schweinfurt für eine Dachaufstockung. Das Ergebnis war ein modernes, helles und doppelt so großes Zweifamilienhaus in Niedrigenergiestandard – ausgeführt vom DachKomplett-Betrieb Zimmerei Heinz Konrad aus Kulmbach. Fotos: DachKomplett



mit Zusatzkosten für Stahlträger, die die Tragkraft der unteren Stockwerke verstärken, gerechnet werden. Je nach Bedarf ist es in manchen Fällen ausreichend, einfach das Dach anzuheben. Hierzu wird die schützende Haube vom Baukörper getrennt und mit einem Kran nach oben gezogen. Die bestehenden Wände werden aufgemauert bevor das alte Dach wieder aufgelegt und an den Baukörper angeschlossen wird. Dieses Vorgehen bietet sich besonders an, wenn ein höherer Kniestock ausreicht, um einen niedrigen Dachboden in nutzbare Wohnräume zu verwandeln. Ab zwei Metern Raumhöhe nämlich zählt die Wohnfläche zu 100 Prozent, 50 Prozent von zwei bis einen Meter, darunter gar nicht. Mit ausreichend hohen Wänden kann auf diese Weise ein echtes Vollgeschoss entstehen.

Planung mit Weitblick

Während sich bei der Entscheidung für die Bauweise für und Wider relativ schnell herauskristallisieren, erfordert die Raum- und Grundrissplanung wesentlich mehr Überlegungen. Das A und O ist die sinnvolle Anbindung an die bestehenden Räume. Handelt es sich bei der Aufstockung lediglich um die Erweiterung der vorhandenen Fläche, ist wenig zusätzliche Infrastruktur wie beispielsweise eine Küche oder ein in sich abgeschlossenes Treppenhaus notwendig. Einzig die Erschließung über eine Geschosstreppe muss sichergestellt sein. Entstehen neue Wohneinheiten, ist deren Abgeschlossenheit vorteilhaft. Falls sich ein Zugang innerhalb des Baukörpers nicht oder nur mit unvertretbar hohem Aufwand verwirklichen lässt, gibt es Alternativen. Zieht sich die Woh-

PRAXIS-TIPP

Aufstockung als Profit-Center

Wenn Umbauarbeiten anstehen, lohnt sich immer der Blick über den Tellerrand hinaus. Manche Maßnahme, die sich für sich allein unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht rechnen würde, kann in solch einem Fall profitabel werden. Gerade bei Aufstockungen wird umfassend in die bestehende Bausubstanz eingegriffen, mit Durchbrüchen und neuen Leitungen und anschließenden Verputzarbeiten. Da für die Aufstockung aufgrund der Größe nach der Energieeinsparverordnung sowieso die Anforderungen für den Neubaustandard erfüllt werden müssen, ist der Zusatzaufwand überschaubar, wenn die Wärmedämmung oder die Fenstererneuerung im Bestand gleich mit erledigt werden. Der Schritt, im Zuge dessen auch die Sonne mit anzupacken, ist dann nur noch ein kleiner. Gerade wenn das Dach künftig die umgebenden Häuser überragt, sollte, sofern es die Bauvorschriften zulassen, der Aufbau so geplant, gedreht oder verändert werden, dass unverschattete und optimal ausgerichtete Flächen zur Verfügung stehen, auf denen sich Sonnenenergie gewinnen lässt. Eine thermische Solaranlage, die in das Heizsystem mit eingebunden wird, vergünstigt die Warmwassererzeugung oder gestaltet sie sogar kostenneutral. Fällt die Entscheidung für Fotovoltaik, kann der Hausherr langfristig Geld damit verdienen. Das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) regelt, dass regenerativ erzeugter Strom, der ins Netz eingespeist wird, vergütet werden muss. Der Hausherr wird zum Unternehmer, mit Produktionsstandort über den Dächern. Fördergelder, mit denen die Investitionen durch Zuschüsse beziehungsweise zinsvergünstigte Darlehen unterstützt werden, gibt es überdies. Anlaufstellen sind je nach Anlagenart das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de) oder die KfW-Förderbank (www.kfw-foerderbank.de).



Wie verschafft man sich einen Moselblick, wenn andere Häuser die Aussicht versperren? Diese Frage stellte sich auch eine Architektin, die mit ihrer Familie ein entsprechendes Objekt in einem kleinen Ort an der Mosel erworben hatte. Sie entschied sich für eine Aufstockung im Penthouse-Stil. Die vorgefertigten Elemente in Großtafelbauweise ermöglichen einen schnellen Baufortschritt. Durch die Gewichtseinsparung gegenüber einem gemauerten Geschoss konnten die statischen Maßnahmen auf ein Minimum begrenzt werden. Das Objekt entspricht dem Niedrigenergiehaus-Standard.

Fotos: Solidwood



Bei einer Dachaufstockung wird auch die Eindeckung erneuert. Bei den Dachsteinen gibt es eine Vielzahl an Modellen und Farben – bis hin zu selbstreinigenden Oberflächen. Bei diesem Objekt kam der rotbraune Großflächenziegel „Nibra DS 5“ zum Einsatz.

Foto: Nelskamp

nung über den ersten Stock und das Dachgeschoss, bietet sich eine Freitreppe als kostengünstige und geschmackvolle Lösung an. Entsteht im Dachgeschoss eine neue Einliegerwohnung, lässt sich die Treppe eventuell in einem Anbau unterbringen, der elegant alle Wohnungen von außen erschließt und darüber hinaus Platz bringt.

Geschick des Architekten

Nassräume, die übereinander liegen, nutzen vorhandene Installationswege und sparen somit Kosten. Simultan angelegte Schlaf- und Aufenthaltsräume vermeiden Reibereien wegen Lärmstörungen und schonen die Nerven aller Beteiligten. Geklärt werden muss außerdem, inwieweit in den bisherigen Räumen Grundrissänderungen und

Durchbrüche nach oben notwendig sind, um nicht im Flickwerk stecken zu bleiben, sondern ein überzeugendes Gesamtkonzept zu entwickeln. Maßgebend ist das Geschick des Architekten, Bedarf und Bestand sinnvoll unter einen Hut zu bringen. Denn weder die rein an praktischen Notwendigkeiten orientierten Alltagslösungen noch die kreativen Höhenflüge nützen dem Ergebnis. Wenn jedoch Wohnen zum Wohlfühlen wird, weil nicht nur Quadratmeter gezählt und Zimmer eingeteilt wurden, sondern durch architektonische Details wie Raumfolgen, Zuschnitte und Lichtführung auch Atmosphäre entstand, können sich die Bewohner jahrelang an der gelungenen Umsetzung ihrer Nutzungsänderung freuen.

Text: Margot Allex-Schmid

Leserdienst Nr. 0008

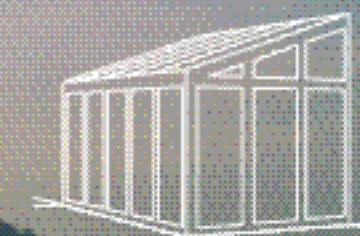
Warum Pilkington Activ™ für Wintergärten selbstverständlich sein sollte?
Weil ewiger Durchblick mit Weitblick zu tun hat.

Pilkington Activ™. Das erste Glas, das sich aktiv reinigt. Wie geschaffen für Wintergärten. Denn das mühselige Reinigen nehmen Tageslicht und Regen. Ganz ohne Einsatz von Reinigungsmitteln. Mehr Infos über das innovative Glas, das zum www.pilkington.de/activ oder unter 0180-5 65 11 11 (0,14 €/Min. aus d. dt. Festnetz).

der großen, meist schwer zugänglichen Verglasung über-Standard jedes Wintergartens zählen sollte, unter



PILKINGTON
NSG Group Flat Glass Business



Pilkington Activ™
Regen. Sonne. Sauber.