

# Mehr Platz zum Leben

Durch **Dachausbau und Aufstockung** entsteht schöner neuer Wohnraum auf bestehenden Gebäuden der Stadt

SABINE RICHTER

Die Familie braucht mehr Platz, die Eigentümer machen sich selbstständig und benötigen Büroräume oder wünschen sich ein großzügiges Wohn-Loft mit Panoramablick oder eine Wohnung zum Vermieten für die Altersvorsorge. Eine zusätzliche Etage über der Grundfläche des bestehenden Gebäudes zu schaffen, ist – zumindest im Einfamilienhausbereich – eine relativ kostengünstige und schnelle Methode, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. „Dachausbau und -aufstockung spielen bei der Verdichtung der Hamburger Innenstadt eine bedeutende Rolle“, sagt Architekt Johannes Vogelsanger, der sich auch auf die Altbausanierung und nachträgliche Dachaufstockungen spezialisiert hat.

## Eine Aufstockung lässt sich gut verbinden mit einer Sanierung

„Eine Aufstockung lässt sich gut mit einer energetischen Sanierung verbinden, dem Einbau neuer Haustechnik oder auch einem Fassadenanstrich“, sagt Vogelsanger. Die Immobilie werde so mit einer interessanten architektonischen Note aufgewertet, was zusammen mit den zusätzlichen Flächen für eine Wertsteigerung und einen langfristigen Werterhalt Sorge.

Derzeit stockt Vogelsanger ein rund 100 Jahre altes, viergeschossiges Miets-Haus im Norden von Altona um ein Voll- und ein Dachgeschoss auf. In Massivbauweise entstehen vier jeweils 167 Quadratmeter große Maisonette-Wohnungen, offen und großzügig geschnitten, mit Galerien und vielen, teils bodentiefen Fenstern und einer begrünten Dachterrasse. Das alte Dach, eine Holzkonstruktion mit Bitumen und Ziegeldach, wurde dafür abgetragen und durch eine moderne Konstruktion aus Mauerwerk, Beton, Stahl und Glas ersetzt. „Durch diese Konstruktion können wir einen Gegenpol zu den Schlitzbaugrundrissen aus der Gründerzeit setzen“, sagt Vogelsanger. „Bauphysikalische Anforderungen an Brand- und Schallschutz werden durch die Massivbauweise einfach gelöst.“

Ganz billig ist der neue Wohnraum nicht. Die hochwertige Bauweise und Ausstattung mit durchgehend schwarzen Terrazzoböden, gespachtelten Wänden, modernen Bädern und Küchen kostet bis zu 3000 Euro pro Quadratmeter. „Ein Bauplatz in 18 Meter



Bei einem Dachausbau bieten große Fenster viel Licht. Schön ist es, wenn man einen Kamin integrieren kann. Fotos: J. Vogelsanger

Höhe ist nicht ganz einfach“, sagt der Architekt. Das Haus müsse eingerüstet und provisorisch überdacht werden, ein Hochkran sei nötig. Die Bauzeit veranschlagt Vogelsanger inklusive der Genehmigungsverfahren auf ein bis zwei Jahre. In wesentlich kürzerer Bauzeit und günstiger lässt sich dagegen ein Einfamilienhaus aufstocken. Ekkehard Voss vom Hamburger Architekturbüro nps tchoban voss spricht aus Erfahrung von 1500 Euro aufwärts pro Quadratmeter. Reiche die Tragfähigkeit des Hauses und das alte Haussystem nicht aus, gebe es zudem besondere Ansprüche an Ausstattung und Bauweise, könne es auch teurer werden.

## Bei einem Einfamilienhaus bleiben die Kosten meist gut überschaubar

Häufig wird beim Einfamilienhaus eine Aufstockung aus Fertigteilen oder in Holzrahmenbauweise gewählt. Wand- und Deckenelemente werden

nach den Plänen des Architekten vorgefertigt und anschließend mit einem Kran aufgesetzt. Kombiniert mit Innenwänden in Trockenbauweise bedarf es meist nicht einmal einer zusätzli-



Der Dachausbau am Paulsenplatz harmoniert mit der Hausfassade.

chen Versteifung der Wände im Erdgeschoss. Bei dieser Bauweise ist das Haus in kurzer Zeit wieder wetterfest. Deckendurchbrüche für eine Geschosstreppe und für die Haustechnik können dann erfolgen, wenn die Außenhülle wieder intakt ist.

Aber ohne Architekt und Statiker kommt ein Bauherr bei einer Aufstockung nicht aus. Sie ist genehmigungspflichtig, die Landesbauordnungen müssen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan gibt Aufschluss, ob zweistöckige Häuser im Wohngebiet überhaupt erlaubt sind. Der Architekt weiß auch, in welchen Fällen die Nachbarn zustimmen müssen und welche Schall- und Brandschutzanforderungen zu erfüllen sind. „Die Anforderungen an Brandschutz und Rettungswege unterschätzen viele Bauherren“, sagt Voss. Übrigens könne ein Dach, wenn Balken, Sparren und Dachpfannen einwandfrei seien, auch weiterverwendet werden.