

Presse-Information

Stuttgart, 12.01.2010

Wüstenrot Althaus Spezial

Ein ganzes Stockwerk draufgesattelt

Oft kann für das eigene Haus neue Wohnfläche gewonnen werden, indem es durch ein neues Geschoss aufgestockt wird. Die Bewohner erhalten dadurch mehr Platz, ohne teures Bauland zu verbrauchen. Die Wüstenrot Bausparkasse AG, eine Tochter des Vorsorge-Spezialisten Wüstenrot & Württembergische, zeigt, dass auf diese Weise in einem zu klein gewordenen Heim Platz für eine wachsende Familie geschaffen werden kann.

Wohnraum kann schnell knapp werden, wie schon wenige Beispiele zeigen: Familiärer Zuwachs kündigt sich an, der Sohn oder die Tochter wollen mehr Freiraum im Elternhaus oder es wird an ein Mehrgenerationenhaus gedacht, weil Oma und Opa betreut werden müssen. Vielleicht macht sich der Hausherr aber auch beruflich selbständig und benötigt Büroräume.

Wenn das eigene Heim zu eng wird, müssen nicht zwangsläufig Neubaupläne geschmiedet werden. Auch ein Umzug in ein größeres Haus ist nicht zwangsläufig erforderlich. Eine zusätzliche Etage über der Grundfläche des bestehenden Gebäudes wäre stattdessen die optimale Lösung, weil der bisherige Wohnsitz nicht aufgegeben werden müsste und damit das gewohnte Wohnumfeld mit seinen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten und der Garten, in dem vielleicht viel Mühe und Arbeit steckt, erhalten blieben.

Bauamt muss der Aufstockung zustimmen

Die Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes sollte nicht ohne Architekt oder Statiker erfolgen. Ein Blick in den Bebauungsplan gibt Aufschluss, ob im Wohngebiet überhaupt zweigeschossige Häuser erlaubt sind. Grundlage des Vorhabens ist deshalb eine Bestandsanalyse. Veränderungen am Haus in dieser Größenordnung sind in jedem Fall genehmigungspflichtig, die Bauvorlagen müssen von einem Fachmann eingereicht werden, zumal die Landesbauordnungen zu berücksichtigen sind. Auch die Nachbarn müssen ihr Einverständnis geben, da die hinzu gewonnene Haushöhe die Anrainer-Grundstücke stärker verschatten kann. Ein neu hinzugefügtes Geschoss, von Stadtplanern Nachverdichtung genannt, führt zu einem

Wohnraumgewinn ohne Flächen- und Landschaftsverbrauch sowie ohne neue Infrastruktur.

Statik prüfen und neu berechnen

Ein neues Stockwerk belastet nicht nur die vorhandenen Mauern des Gebäudes, vielmehr hat das Gesamtsystem aller tragenden Bauelemente mehr Gewicht zu verkraften. Dazu gehören auch das Fundament sowie die Balken, Decken, Stützen und Fensterstürze. Vom Architekten zu berechnen sind auch künftige Schnee-, Wasser- und Windlasten sowie die dynamischen Lasten wie Schwingungen und Stöße, die allein durch das Bewohnen eines Gebäudes entstehen.

Deshalb wird zuerst das bisherige Tragwerk dahingehend geprüft, ob es die neuen Lasten überhaupt aufnehmen kann. Dabei ist zunächst zweitrangig, ob ein Haus mit Flachdach oder mit Steildach eine neue Etage erhalten soll. Das ändert sich, wenn die Pläne umgesetzt werden. Sicher bietet dann der plane Abschluss eines Flachdach-Bungalows Vorteile, da der Abriss des Steildachs wegfällt.

Beim geneigten Dach bieten sich zwei Varianten an. Einmal der Rückbau des Dachkörpers, wobei meistens Eindeckmaterial sowie der Dachstuhl entsorgt werden. Ist die Qualität von Balken, Sparren und Dachpfannen noch einwandfrei, kann das geneigte Dach weiterverwendet werden. Der technische Aufwand wird dann deutlich größer, weil das Dach angehoben werden muss. Hier helfen mechanische Hebesysteme, die von synchron gesteuerten Hydraulikzylindern unterstützt werden. Diese nehmen das gesamte Dachsystem mitsamt vorhandener Deckung hoch, damit das neue Stockwerk eingefügt werden kann.

Als Neubauteil unterliegt ein aufgesetztes Stockwerk generell der Energieeinsparverordnung und muss den strengen Auflagen des Wärmeschutzes genügen.

Ein Stahlkorsett verstärkt den Unterbau

Im Vergleich zum Stein-auf-Stein-Bauwerk bietet die Holzständerbauweise mit ihrem niedrigen Eigengewicht bei trotzdem hoher Festigkeit des Materials bei einer Aufstockung Vorteile. Sollte nach den Berechnungen das vorhandene Gebäude für ein zusätzliches Geschoss nicht ausreichend belastbar sein, muss der Bauherr die Flinte nicht ins Korn werfen. Ein stützendes Stahlskelett kann in dem Fall die neu entstehenden Lasten abfangen. Die Konstruktion wird, je nach den Gegebenheiten, um das Haus herumgeführt oder nur an zwei Seiten errichtet, damit das neue Geschoss den notwendigen Halt findet.

Tipps von Wüstenrot zum Gewinn einer zusätzlichen Etage

- Bauland ist meist knapp und teuer. Die Erweiterung des bestehenden Wohnraums kann die Alternative sein, um neue Wohn- und Nutzflächen zu schaffen.
- Bei einer Dachaufstockung fallen keine Grundstückskosten an und oft die Erschließungs- sowie Grunderwerbsteuern weg.
- Konstruktionen in Holzständerbauweise für den Stockwerksbau können vorkonfektioniert werden, sind entsprechend schnell aufgesattelt und haben nur wenig Eigengewicht.
- Legen Sie mit dem Baugeschäft die Bauzeit fest. Häufig lässt sich eine Aufstockung in drei bis vier Tagen abwickeln. Meist können die Bewohner in der gesamten Bauphase im Haus wohnen bleiben.

Bildtext:

Eine erstaunliche Wandlung tritt mit dem zusätzlichen Geschoß ein. Vom Mauerblümchen (im Bild rechts unten) zum repräsentativen Schmuckstück.

Foto: Wüstenrot Bausparkasse AG

Wüstenrot & Württembergische – DER Vorsorge-Spezialist

Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe ist „DER Vorsorge-Spezialist“ für Vermögensbildung, Wohneigentum, finanzielle Absicherung und Risikoschutz in allen Lebenslagen. 1999 aus dem Zusammenschluss der Traditionsunternehmen Wüstenrot und Württembergische entstanden, verbindet der börsennotierte Konzern, mit Sitz in Stuttgart, BausparBank und Versicherung als gleich starke Säulen. Das große Vertrauen, das die W&W-Gruppe bei ihren sechs Millionen Kunden genießt, gründet sich auf die Kompetenz, das Engagement und die Kundennähe von 6.000 Außendienst-Partnern. Unterstützt von Direkt-Aktivitäten kann jeder Außendienst-Partner der W&W-Gruppe alle Vorsorge-Bedürfnisse seiner Kunden aus einer Hand erfüllen. Die W&W-Gruppe hat sich als größter unabhängiger und kundenstärkster Finanzdienstleister Baden-Württembergs etabliert.