Aufstockung - neue Räume!

Erweiterung und Aufstockung eines Einfamilienhauses und Schaffung zweier separater Wohneinheiten

PLANEN · BERATEN N+N
Dipl.-Ing. Renate Netter
Richard-Partzsch-Weg 9
30455 Hannover
Tel. 0511-556066
info@netter-planen-beraten.de
www.netter-planen-beraten.de

Gebäudedaten

Baujahr 1978

Planung 2020

Dachgeschoss	
Wohnen und Essen	52 m²
Kochen	17 m²
Schlafen und Bad	23 m²
Erschließung, Gäste-WC und Balkon	24 m²
Wohnfläche DG gesamt	116 m²
Erdgeschoss	
Wohnfläche EG gesamt	105 m²

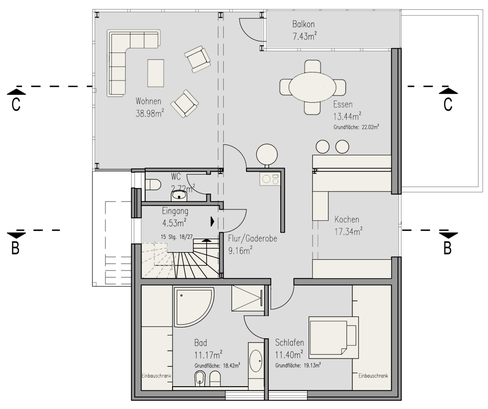
Der Lebenszyklus eines massiv gebauten Hauses liegt bei ca. 100 Jahren, bei weniger solider Bauweise bei ca. 50 – 75 Jahren. Viele Häuser werden wesentlich älter.
Das entspricht nicht dem Generationswechsel der Bewohner, der bei ca. 30 – 40 Jahren liegt.
Die sich ständig veränderten Familiensituationen erfordern aber eigentlich eine Anpassung der Räume an die jeweils anderen Anforderungen der Bewohner.
Nur wenige Häuser können aufgrund eines gut durchdachten, auf jahrzehntelangen Wechsel ausgerichteten, flexiblen Grundrisses ohne großen Aufwand auf sich ändernde Familienstrukturen reagieren.
Meist ist Verkleinern (Teilung in zwei Wohneinheiten) oder Vergrößern (Schaffung einer zweiten Wohneinheit) als Maßnahme erforderlich.
Wenn es noch Ausbaureserven, z. B. im Dachboden oder im Keller für neue Räume gibt, kann man diese ohne große Eingriffe in die Bausubstanz oder die Gebäudehülle nutzen.
Die Gebäudeteile müssen aber dafür geeignet sein. Ein „flaches" Satteldach (unter 35° Dachneigung) bietet nicht viele Möglichkeiten. Wenn eine Aufstockung oder ein Anbau infrage kommt, muss geprüft werden, ob dies baurechtlich (Bebauungsplan) zulässig ist.
Mit Schaffung der neuen Räume ergibt sich die Möglichkeit, neuste Standards für Installationen und Bauteile anzuwenden und den Bestand gemäß diesen Standards aufzurüsten.
Dabei kann das ganze Haus energetisch auf den neusten Stand gebracht werden und das Gebäude optisch und ästhetisch in ein neues Kleid gehüllt werden.
So entsteht praktisch ein "neues" Haus.

Südansicht PLANUNG

Ostansicht PLANUNG

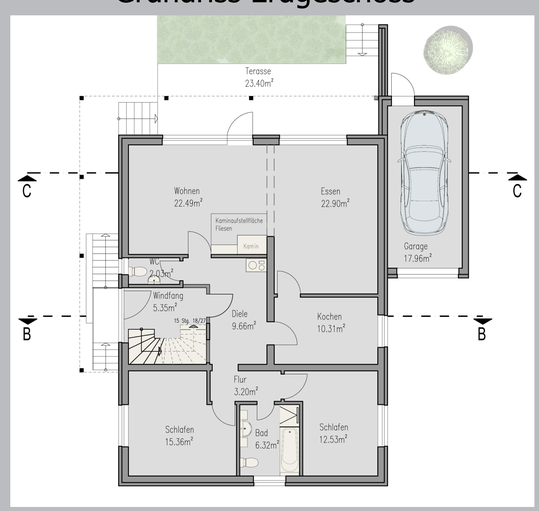
Nordansicht BESTAND

Nordansicht PLANUNG



Grundriss Dachgeschoss

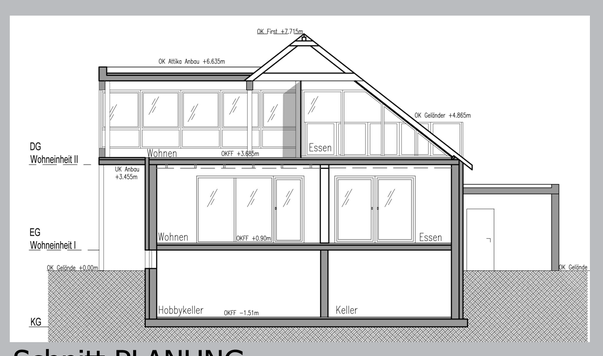
Grundriss Erdgeschoss



Westansicht BESTAND

Westansicht PLANUNG

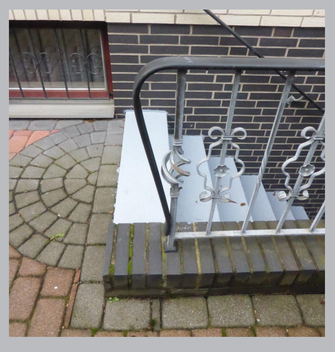
Südansicht BESTAND



Schnitt PLANUNG

Maßnahmen - so gehen wir vor:

- Bestandserfassung mit Aufmaß und Inspektion aller Bauteile
- Dokumentation des Bestandes durch digitale Zeichnungen und Fotodokumentation
- Energiecheck und Bewertung der Bausubstanz im Hinblick auf Zustand und Verwertbarkeit
- Erstellung eines Raum- und Flächenkonzeptes in Abstimmung mit den Eigentümern
- Prüfung der baurechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen
- Entwicklung Vorentwurf unter ressourcenschonender Verwendung vorhandener Bauteile
- Erstellung eines ganzheitlichen Energiekonzeptes gemäß Anforderungen; wenn gewünscht, entsprechend Förderbedingungen z. B. der KfW
- Ermittlung der voraussichtlichen Kosten und der Kosten möglicher Varianten
- Abstimmung des Gesamtkonzeptes mit Bauherrn und ggf. Überarbeitung bzw. Ausarbeitung von Alternativen
- Erarbeitung des abgestimmten Konzepts als Entwurf zur detaillierten Weiterbearbeitung
- Falls erforderlich: Erstellung Bauantrag mit statischen, energetischen und sonstigen Berechnungen
- Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Bauherrn
- Einholung und Vergleich von Angeboten der ausführenden Firmen
- Vergabe der Aufträge durch den Bauherrn und Verhandlung mit den Firmen über Kosten, Abstimmung Termine und Arbeitseinsatz
- Baubeginn



Treppen sind ein wichtiger Faktor für die Erschließung.
Sie sollen gut begehbar, sicher und rutschfest sein.
Vorhandene Treppen, besonders Außentreppen, sind das häufig nicht.
Neue Treppen, geschickt geplant, aus ansprechenden Materialien, werten die Optik des Hauses auf und wirken einladend.

BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.

MODELL PROJEKT KLIMASCHUTZ PUR BAKA

www.bauenimbestand.com