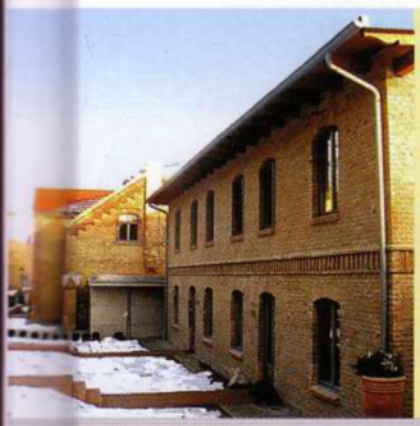
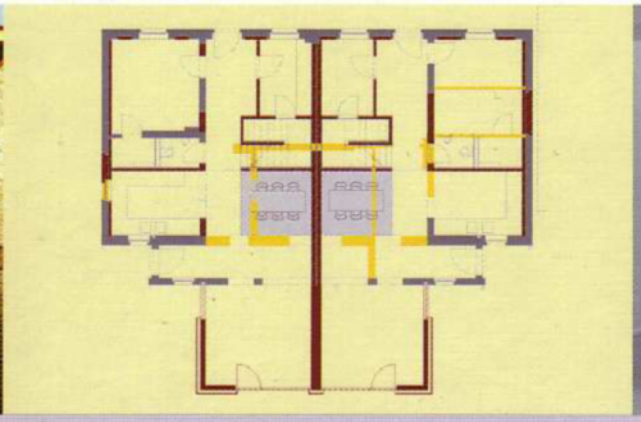
Achim Linhardt

Handbuch Umbau und Modernisierung

planen – kalkulieren – ausführen





Rudolf Müller

+www.

C.5.1 Oldenburg – Penthouse durch Aufstocken

Die Wohnung im zweiten Obergeschoss war mit 2 Zimmern zu klein nach den Vorstellungen der Bauherrschaft (Abb. C.5.1). Deshalb kam die Idee auf, ein weiteres Geschoss auf das Flachdach zu setzen und so eine Art Penthouse zu schaffen (Abb. C.5.2 und C.5.3). Verbunden durch eine neue Treppe innerhalb der Wohnung konnte damit eine großzügige Wohnung für zwei Personen geschaffen werden.

Die Lage der neuen Treppe ergab sich aus dem vorhandenen Grundriss: Die Innenzone, dem Wohnungseingang gegenüber war ohnehin nur als Diele und Essplatz nutzbar. In der Mitte des Grundrisses liegt die Treppe auch im Dachgeschoss ideal. Zusammen mit dem zentralen Küchebereich bildet sie eine Einschnürung zur Gliederung des durchgehenden offenen Raumes (Abb. C.5.4 bis C.5.7).

Mit der über die gesamte Gebäudebreite gehenden Dachterrasse wird das Dach zurückgenommen. Damit kann die in der Straßenfront liegende Fassade die vorherige, an das Straßenbild angepasste Höhe halten.

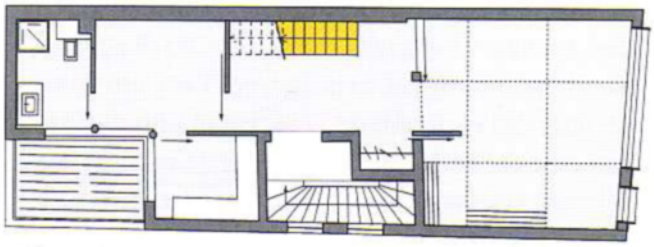
Der Umbau wurde auch zur Modernisierung des Gebäudes genutzt.

Abb. C.5.1: Vor Sanierung und Aufstockung

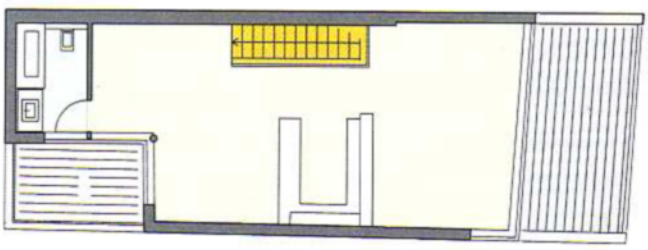
Abb. C.5.2: Straßenfront mit Fassadenplatten bekleidet. Die Farbe greift das Ziegelrot umliegender historischer Bauten auf.

Abb. C.5.3: Grundrisse des umgebauten Obergeschosses und des aufgesetzten Dachgeschosses (M 1:250)

Aufstockung und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses
in Oldenburg
Baujahr: 1964
Arch.: Uwe Oltmanns, Oldenburg



2. Obergeschoss



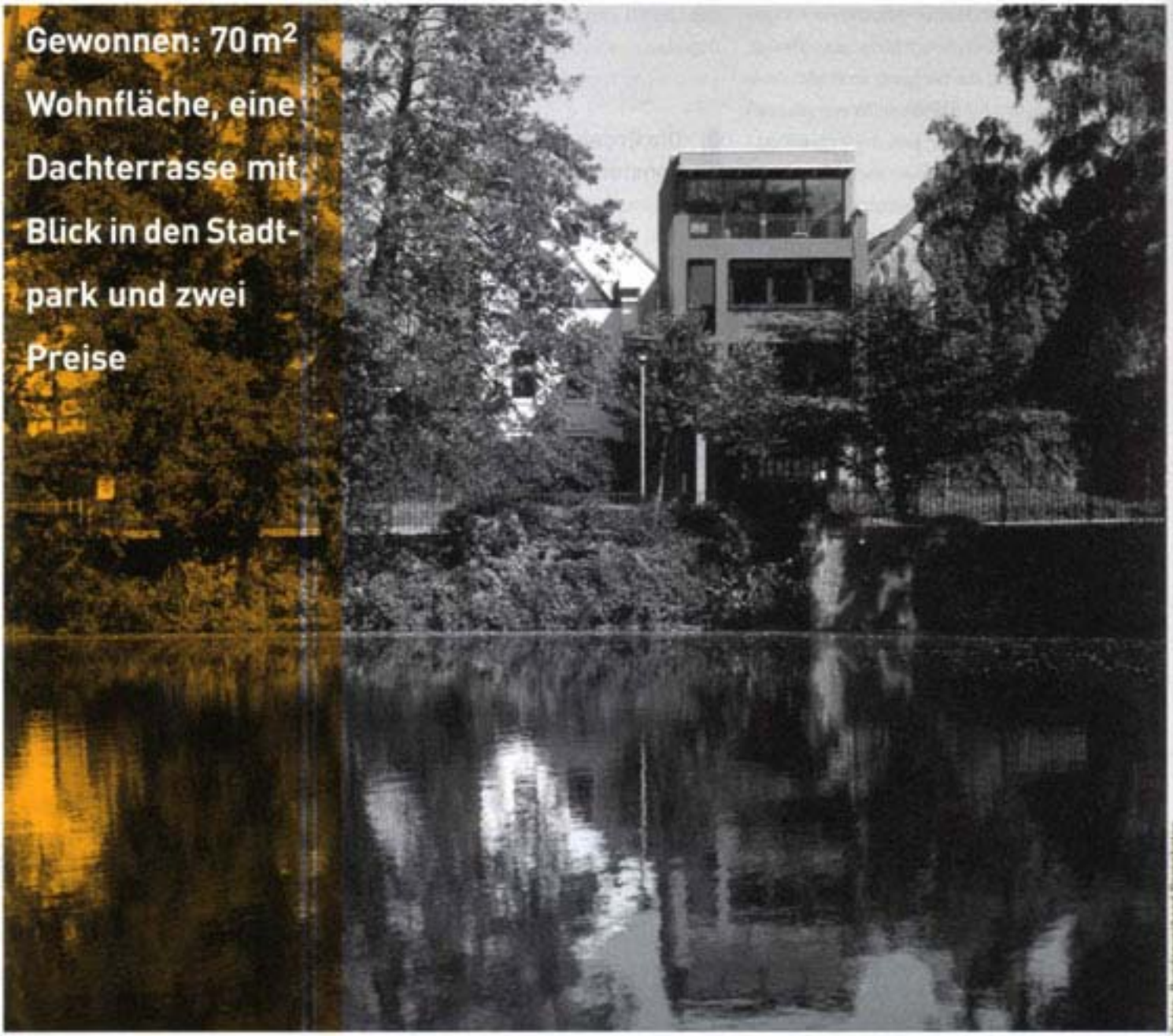
Dachgeschoss

Abb. C.5.4: Der Dachgeschossraum öffnet sich über seine gesamte Breite zur Dachterrasse. Der Fußbodenübergang (Holzbeläge innen und außen) ohne Schwelle oder Stufe macht die Terrasse nicht nur optisch zur Fortsetzung des Wohnraums.

Abb. C.5.5: Garderobe beim Wohnungseingang. Wie hier, gibt es in der gesamten Wohnung nur raumhohe, transluzente Schiebetüren. Die Räume werden dadurch zu zeitweise abtrennbaren Teilen eines einzigen Raums.

Abb. C.5.6: Aus der Diele führt die großzügige und bequeme neue Treppe ins obere Geschoss.

Abb. C.5.7: Blick durch den Raum des oberen Geschosses zur Terrasse. Dort genießt man die Aussicht über den an der anderen Straßenseite gelegenen See des Schlossgartens.



Wohnraum durch **Aufstockung**

„Bauen im Bestand" ist ein Thema, das angesichts stetig steigender Grundstückspreise, vor allem im stadtnahen Bereich, interessante Lösungen aufzeigt. Dieses Beispiel in Oldenburg zeigt eine bautechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich gelungene Lösung.

Carola Kiesling, Leinfelden

Wenn ältere Häuser nicht über den Raum verfügen, um heutige Wohnansprüche zu erfüllen oder einfach weiterer kostbarer Wohnraum geschaffen werden soll, bietet es sich an, das Gebäude durch einen Anbau zu vergrößern oder um ein zusätzliches Geschoss aufzustocken. Die Aufstockung hat den Vorteil, dass man neuen Wohnraum ohne zusätzlichen Grundstücksverbrauch schaffen kann. Gleichzeitig können Mängel am bestehenden Haus beseitigt werden, z. B. eine unzureichende Wärmedämmung oder eine veraltete Heizungsanlage. Eine eventuell notwendige Dachrenovierung entfällt ohnehin.

Wie bei einem Neubau müssen bei einer Aufstockung alle baurechtlichen, konstruktiven, haustechnischen und gestalterischen Aspekte entsprechend der Landesbauordnung berücksichtigt werden. Allem voran ist die Standsicherheit zu gewährleisten. Speziell für Aufstockungen eignet sich der massive Baustoff Porenbeton, da er ein sehr geringes Flächengewicht hat und somit geringe neue Lasten auf das bestehende Gebäude bringt. Es tre-

Statik: Durch den gewählten Baustoff konnten Probleme vermieden werden

Stadtbildpreis 2006 und Bürgerpreis der Stadt Oldenburg: Auszeichnungen, die die Qualität dieses Objekte widerspiegeln

Vor der Aufstockung: Die obere Etage ist zu eng, die Wohnung darunter vermietet

Moderne Fassade: Neben der neuen Gestaltung ist auch die neue Wärmedämmung ein Gewinn für die Mieter

ten meist keine statischen Probleme auf. Zudem bietet sich der Baustoff an, da dieser auch bei schmalen Wandquerschnitten eine gute Wärmedämmung bietet. Er ist wirtschaftlich zu transportieren und zu verarbeiten.

Ausblick: Die Dachterrasse ist ein erheblicher Mehrwert

Beispiel in Oldenburg

Diese Baustoffeigenschaften machte sich auch Architekt Uwe Oltmanns zunutze, als er ein zusätzliches Geschoss für ein Wohn- und Geschäftshaus in Oldenburg plante. Die Lage des Gebäudes mitten im Zentrum entsprach den Vorstellungen der Bauherren bezüglich urbanen und innerstädtischen Wohnens, direkt gegenüber dem Oldenburger Schlossgarten. Außerdem wollten sie nicht auf den unverwechselbaren und vor allen Dingen unverbaubaren Blick auf diesen Park verzichten. Der Grund für die Aufstockung war, dass die Wohnfläche im Obergeschoss für die Bewohner nicht mehr ausreichte, die darunter liegende Etage jedoch gut vermietet war. Die Außenkanten des Gebäudes stellten gleichzeitig die Grundstücksgrenzen dar. Das Grundstück war also komplett bebaut, an einen Anbau nicht zu denken.

Die Alternative war die Ausweitung der Fläche nach oben. Durch das neue Stockwerk konnten 70 m² Wohnfläche mit loftähnlichem Charakter hinzugewonnen werden. Ein weiteres Highlight ist eine 20 m² große neue Dachterrasse, hoch über dem Straßenverkehr und abgeschirmt von der Nachbarbebauung.

Fazit

Die Bauzeit für die komplette Aufstockung und Sanierung betrug sechs Monate. Nach außen präsentiert sich das Haus nicht nur vergrößert, sondern auch mit neuer, frischer Fassade. Denn die Bauherren stimmten dem Vorschlag des Architekten zu, die Gebäudehülle durch eine vorgehängte Fassade mit roten Fassadentafeln und einem Wärmedämmverbundsystem optisch und energetisch aufzuwerten. In Verbindung mit der zusätzlichen Etage hat das Gebäude jetzt nicht nur ein neues Gesicht, sondern auch eine Energiebilanz nach aktuellem Standard. ■

Fotos (3): Bundesverband Porenbeton

Seeblick

Aufstockung eines Plattenbaus aus den 1960er Jahren in Oldenburg

Der dreistöckige Stahlbetonskelettbau mit Betonplattenverkleidung und Flachdach wurde 1964 dem Oldenburger Schlossgarten gegenüber errichtet. Als Jutta Dammaschke-Lüdemann das Haus von ihrem Vater erbte, war es nicht nur energetisch, sondern auch optisch in die Jahre gekommen. Zudem war der neuen Besitzerin die Wohnfläche im Dachgeschoss – die anderen beiden Geschosse waren gut vermietet – schlicht zu klein. Der Oldenburger Architekt Uwe Oltmanns schlug eine Aufstockung vor, wobei gleichzeitig der Wärmeschutz deutlich verbessert und die Fassade aufgewertet werden sollte.

Aufgestockt: Der Stahlbetonskelettbau am Oldenburger Schlossgarten erhielt mit der Aufstockung nicht nur 70 m² mehr Wohnfläche, sondern auch eine zeitgemäße Wärmedämmung sowie eine deutlich attraktivere Fassade

Collin Klostermeier, Münster/Westfalen

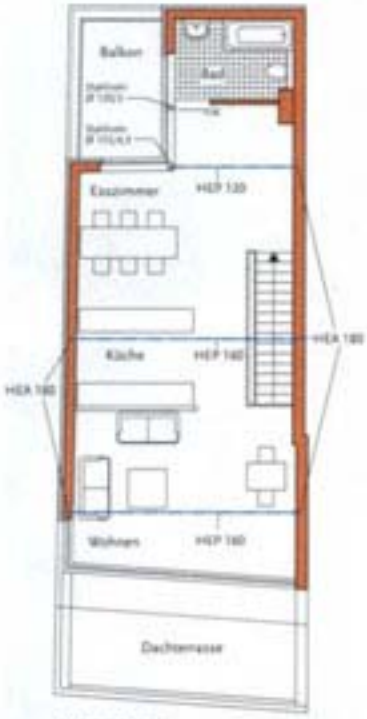
Jutta Dammaschke-Lüdemann ist in Oldenburg aufgewachsen und war 1964 nach San Francisco/USA ausgewandert. Genau in diesem Jahr begann ihr Vater in Oldenburg am Schlosswall 15 mit dem Bau des dreistöckigen Flachdachhauses in der damals durchaus modernen Plattenbauweise. Nun hat das Gebäude mit den landläufig unter der Bezeichnung „Plattenbau" subsummierten Wohnquartieren sozialistischen Ursprungs außer der Konstruktion nicht viel gemein; dennoch befand es sich vor dem Umbau weder energetisch noch optisch auf der Höhe der Zeit. Gravierender war jedoch das Platzproblem, denn die neue Eigentümerin und ihr Ehemann wollten das Haus mit dem attraktiven, unverbaubaren Blick auf den Schlosspark mitten in der Oldenburger Innenstadt gerne selbst bewohnen. Da Erdgeschoss und erstes Obergeschoss jedoch bereits an den Naturschutzbund vermietet waren und sich daran auch nichts ändern sollte, blieb dafür nur das damalige Dachgeschoss übrig, welches Jutta Dammaschke-Lüdemann jedoch zu klein war. Ein Anbau kam angesichts der Tatsache, dass das Grundstück komplett bebaut ist, nicht in Frage. Was sollte sie also nun tun?

Nach der handwerklich komplizierten Einrüstung wurde die Bestandsfassade zunächst einmal gründlich gereinigt

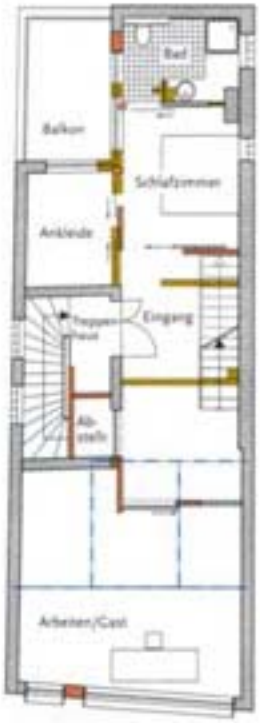
Foto: Nikolaus Herrmann

Aufstockung

Die Lösung des Problems ergab sich aus einem Zufall: Bei der routinemäßigen Inspektion des Flachdachs hatte der damit beauftragte Oldenburger Architekt Uwe Oltmanns die Idee zur Aufstockung des kleinen Plattenbaus. Diese Möglichkeit gab der Bebauungsplan zwar eigentlich gar nicht her, doch war der Stadt glücklicherweise daran gelegen, in dieser zwar bestens gelegenen, aber doch etwas heruntergekommenen Häuserzeile ein Zeichen zu setzen. So erhielt die Bauherrin auch mit dem Segen des Denkmalamtes, das wegen des nahe gelegenen Pulverturms in die Entscheidung mit eingebunden war, die Genehmigung für ein zusätzliches Geschoss, dass die ehemals 90 m² große Wohnung auf 160 m² vergrößert und zudem auch noch eine 20 m² große Dachterrasse beinhaltet.



Dachgeschoss



Mauerwerk Bestand

Mauerwerk Abbruch

Mauerwerk Neu

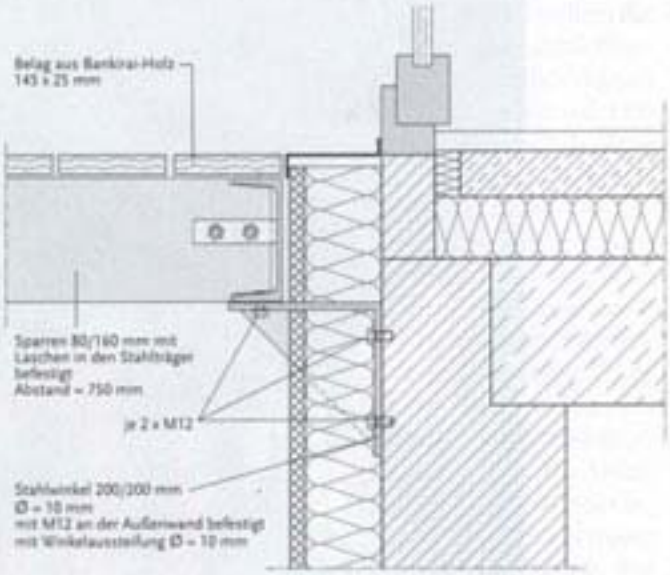
2. Obergeschoss

Grundrisse, Maßstab 1 : 200

Fotos (5): Nikolaus Hermanns

Ganz oben: In die Decke des ehemaligen Dachgeschosses (linkes Bild) bauten die Handwerker zwei Stahlträger ein. Auch in dem neu aufgesetzten Dachgeschoss unterstützen drei Stahlträger die Decke, so dass der Raum stützenfrei bleiben konnte

Die Substanz des Stahlskelettbaus erwies sich als durchaus solide und konnte die Aufstockung daher mit geringen statischen Eingriffen tragen: Unter dem ehemaligen Flachdach, der heutigen Decke des 2. Obergeschosses, mussten die Handwerker lediglich zwei Stahlträger einbauen (Foto oben links). Der rückseitige Träger wurde wegen der Entfernung einer Innenwand notwendig, während der zum Schlossgarten orientierte Träger das neue Schiebefensterelement der darüberliegenden Dachterrasse trägt.



Anschluss Balkon, Maßstab 1 : 10

Einrüstung

Bevor die Handwerker mit diesen Arbeiten beginnen konnten, musste das Gebäude allerdings eingerüstet werden, was sich als ziemlich kompliziert herausstellte. „Das Problem bestand darin, das Gerüst so zu stellen, dass alle Gewerke arbeiten konnten", so Architekt Uwe Oltmanns. Vor allem die Kehle des angrenzenden Nachbarhauses war eine anspruchsvolle Hürde, die der Gerüstbauer mit Hilfe von Kragarmen letztlich aber souverän nahm.

Ein neues Dachgeschoss aus Porenbetonsteinen

Das neue Dachgeschoss sollte – analog zum Bestand – in Massivbauweise errichtet werden. Hierfür bot sich vor allem aufgrund des geringen Flächengewichtes der Baustoff Porenbeton an, um die

Statik des Bestandsgebäudes nicht zu überfordern. Zudem bietet der Stein auch bei schmalen Wandquerschnitten schon eine gute Wärmedämmung, so dass die 30 cm dicken Außenwände der Aufstockung die Anforderung der EnEV problemlos erfüllen konnten. Auch die Verarbeitung ging schnell von der Hand, da die Maurer die Steine lediglich in der Lagerfuge verkleben mussten. So war das neue Dachgeschoss schnell aufgebaut. Auf die Mauerkronen des Dachgeschosses betonierten die Maurer abschließend einen umlaufenden Ringanker, in dem anschließend mit Schwerlastdübeln drei weitere Stahlträger befestigt wurden (Foto auf Seite 30, ganz oben rechts). Diese waren nötig, da ein Großteil des Wohnraums stützenfrei bleiben sollte.

Oben: Das über die gesamte Gebäudebreite reichende Fensterelement aus Aluminium wurde mit dem Kran zur Einbaustelle gehoben

Kleine Bilder auf Seite 30, untere Reihe: Das neue Geschoss wurde komplett aus Porenbeton aufgemauert

Die Glasfront lässt sich fast über die gesamte Gebäudebreite öffnen und verbindet so die Dachterrasse mit dem Innenraum

Foto: Bundesverband Porenbeton

Fotos (3): Bundesverband Porenbeton

Durch die Aufstockung wurde aus einer in die Jahre gekommenen Wohnung ein 160 m² großes Stadtloft

Großes Bild: Seeblick vom aufgestockten Stadtloft auf den Oldenburger Schlossgarten

Dachaufbau

Das Flachdach stellten die Handwerker aus Holzbalken und einer darauf verlegten Rauspundschalung her. Darüber ordneten sie zunächst eine Dampfbremse und darauf wiederum die als Gefälledämmung ausgeführte Aufdachdämmung an. Die Abdichtung des Flachdachs wurde mit Bitumendachbahnen hergestellt.

Fassadensanierung

Auf die alte, 24 cm dicke Sichtbetonfassade des Hauses brachten die Handwerker nach gründlicher Reinigung ein 10 cm dickes WDV-System (Caparol) auf, das abschließend mit einem dunkelgrau eingefärbten Putz beschichtet wurde. Die Fensterfronten zur Straße hin erhielten zur Akzentuierung eine Bekleidung aus roten Fassadentafeln (Tergo von Eternit). Diese waren auf Basis des Aufmaßes im Werk vorgefertigt worden und mussten auf der Baustelle von den Handwerkern nur noch montiert werden.

Innenausbau

Der Innenausbau der zweistöckigen Loftwohnung zeichnet sich durch seine edle Schlichtheit aus: Sämtliche Wände und die abgehängten Decken haben die Handwerker mit einem Gipsputz versehen und anschließend weiß gestrichen. Das Dachgeschoss erhielt einen Bodenbelag aus dunkelbraunem Merbau-Parkett, während der fugenlose Fußboden des 2. Obergeschosses aus einer zementgebundenen Spachtelmasse hergestellt wurde (Pandomo von Ardex).

Fazit

Die Entscheidung, den Stahlbetonskelettbau mit einer Aufstockung zu erweitern, war in zweierlei Sicht eine glückliche Entscheidung: Zum einen besitzt die Familie Dammaschke-Lüdemann nun ein wunderschönes Stadtloft, zum anderen erfuhr die Straßenzeile eine deutliche architektonische Aufwertung. Dafür gab es vor kurzem sowohl den Stadtbild- als auch den Bürgerpreis der Stadt Oldenburg.

Baubeteiligte

Planung und Bauleitung:
Dipl.-Ing. Architekt
Uwe Oltmanns, Oldenburg

Rohbauarbeiten:
Bauunternehmen von
Häfen, Wiefelstede-Bokel

Zimmerer- und Trockenbauarbeiten:
K. H. Suhr Holzbau,
Oldenburg

Außenputzarbeiten:
Die Maleristen, Oldenburg

Dachdeckerarbeiten:
Dachdecker Schneider,
Westerstede

Stahlbauarbeiten:
Firma Alfred Blanke,
Jeddeloh I

Schlosserarbeiten:
MM & Design, Hude

Aluminiumfenster:
Oltmanns Metallbau
GmbH, Barßel

Tischlerarbeiten:
Gabriel Tischlerei,
Oldenburg

Estricharbeiten:
V & N, Jaderberg

Innenputzarbeiten:
Hentschel Putz- und Estrich-
arbeiten, Westerstede

Maler- und Bodenbelagsarbeiten:
Terra Bauindustrie GmbH,
Oldenburg

Holzparkett:
Tischler-Service,
Oldenburg

Elektroarbeiten:
Elektro Thüer, Wiefelstede

Heizung- und Sanitärarbeiten:
Gode Heizungsbau, Rastede

Gebäudereinigung:
Gebäudereinigung
Barth & Sohn, Oldenburg

Herstellerindex (Auswahl)

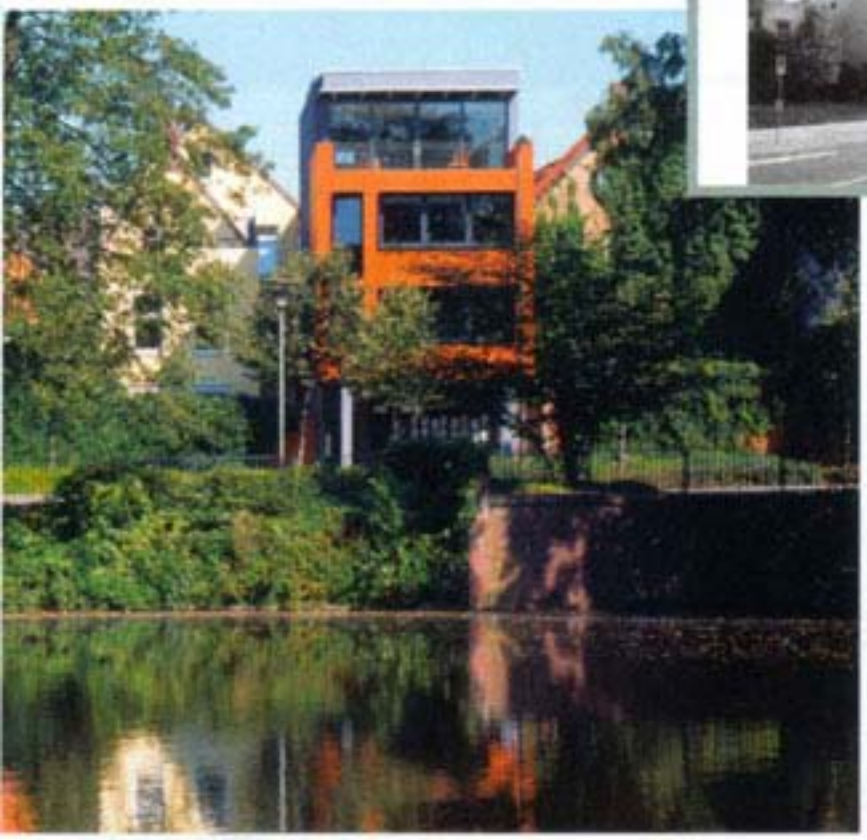
Fassadentafeln:
Eternit AG, Heidelberg,
www.eternit.de

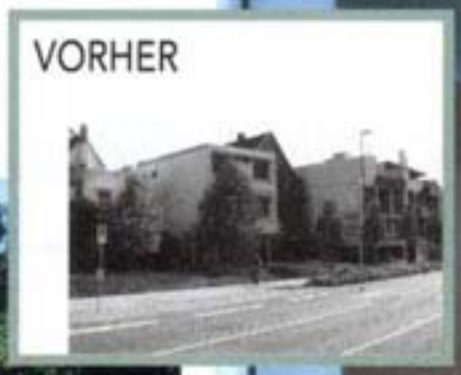
WDV-System:
Caparol, Ober-Ramstadt,
www.caparol.de

Aluminiumfenster:
Schüco International KG,
Bielefeld, www.schueco.de

Gipskartonplatten:
Rigips GmbH, Düsseldorf,
www.rigips.de

Fugenloser Bodenbelag:
Ardex GmbH, Witten,
www.ardex.de





In sechs Monaten wurde das Haus in Oldenburg aufgestockt und saniert. Es bekam nicht nur eine neue, farbige Fassade, sondern auch eine zwanzig Quadratmeter große Dachterrasse, hoch über dem Straßenverkehr.

Über den Straßen

Uwe Oltmanns, Architekt

» Die Straße musste einen starken Akzent erhalten. «

Jutta Dammaschke-Lüdemann und Dieter Lüdemann wohnten in einem Einfamilienhaus in Oldenburg. Weil es ihnen zu groß war, spielten sie mit dem Gedanken, in eine Wohnung in ein zentrumsnah gelegenes Gebäude zu ziehen. Seine Lage direkt gegenüber dem Oldenburger Schlossgarten entsprach ganz den Vorstellungen der Bauherren in Bezug auf städtisches Wohnen.

Allerdings bot die anvisierte Wohnung im zweiten Obergeschoss mit ihren 71 Quadratmetern Wohnfläche dann doch zu wenig Raummöglichkeiten. Somit musste vergrößert werden. Aber wie?

Durchblick: Schiebetüren lassen immer wieder unterschiedliche Raumsituationen entstehen.

Die darunter liegenden Etagen waren gut vermietet. Die Außenkanten des Gebäudes stellten gleichzeitig die Grundstücksgrenzen dar. An einen Anbau war daher nicht zu denken. Als einzig mögliche Alternative blieb also der Weg nach oben. So entstand in einem Gespräch zwischen den Bauherren und Architekt Uwe Oltmanns die Idee zur Aufstockung. Ein Anreiz dazu war unter anderem der mögliche Ausblick, der sich aus einem weiteren Geschoss bieten würde: eine ungehinderte Sicht auf den Schlossgarten.

In sechs Monaten wurde das Haus aufgestockt und komplett saniert. Durch das neue Stockwerk haben die Bauherren 70 Quadratmeter Wohnfläche mit loftähnlichem Charakter hinzugewonnen. Ein weiteres Highlight ist eine 20 Quadratmeter große neue Dachterrasse, hoch über dem Straßenverkehr und abgeschirmt von der Nachbarbebauung.

Beim Baumaterial entschied man sich für Porenbeton. Dieser massive Baustoff eignet sich speziell für Aufstockungen, da er ein sehr geringes Flächengewicht hat und somit geringe neue Lasten auf das bestehende Gebäude

Das Merbau-Holzparkett im neuen Dachgeschoss trägt zum loftähnlichen Charakter der Wohnung bei.

Die offene Küche von KH System Möbel hat Arbeitsplatten aus Granit.

bringt. Zudem hat er gute Dämmeigenschaften. Das Haus wurde nicht nur vergrößert, es bekam auch eine neue, frische Fassade. Der Architekt: „Das Gebäude stellt den städtebaulichen Eintritt in eine bisher unscheinbare Häuserzeile dar. Die Straße, eine der Hauptstraßen am Oldenburger Ring, musste einen starken Akzent erhalten."

Die Bauherren stimmten Oltmanns Vorschlag zu, das Gebäude durch eine vorgehängte Fassade mit roten Tafeln und einem Wärmedämmverbundsystem optisch und energetisch aufzuwerten. Damit hat das Haus ein neues Gesicht und eine zeitgemäße Energiebilanz erhalten.

Die Wohnung wurde mit einer neuen, eigenständigen Brennwertheizung ausgestattet. Außerdem wurden neue Heizungs- und Sanitärleitungen, neue Elektroinstallation eingebaut. Die Fenster wurden ausgetauscht und mit Schall-, Sonnen- und Wärmeschutzglas versehen.

Was dem Paar an der neuen Penthousewohnung besonders gefällt, ist ihre Flexibilität. Mit Schiebetüren lassen sich immer wieder unterschiedliche Raumsituationen und Durchblicke in den Stadtgarten herstellen. Den herrlichen Blick hat man sogar, wenn man bis zu zehn Metern weit im Gebäudeinneren ist. ■

FAKTEN

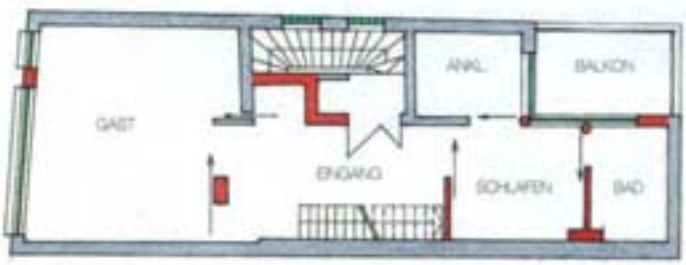
Baujahr: 1964
Wohnflächengewinn: rund 70 m²
Außenwand und neue Innenwände: Porenbeton (Infos: Bundesverband Porenbetonindustrie, Dostojewskistraße 10, 65187 Wiesbaden, 0611/9850440, www.bv-porenbeton.de)

Architekt:
Uwe Oltmanns,
Industriehof 5,
26133 Oldenburg,
Telefon 0441/3504580

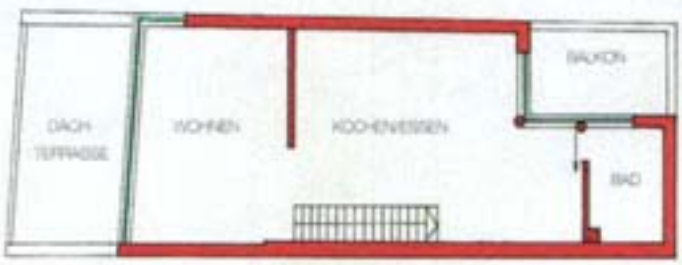
Fotos: Bundesverband Porenbeton

ALT NEU

Das Dachgeschoss wurde neu aufgestockt, daher sind die Mauern durchgängig rot gezeichnet. Aber auch im darunter liegenden Obergeschoss gab es einige Veränderungen.



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Im Höhenrausch

Sie haben ein Haus, aber etwas mehr Platz wäre schön? Folgen Sie dem Beispiel der Lüdemanns und stocken Sie das Domizil einfach auf. So braucht man keinen teuren Baugrund und kann den Altbau energetisch sanieren.

TEXT: DIRK HERPEL

Und was halten Sie davon, einfach ein neues Stockwerk oben draufzusetzen?" Als Architekt Uwe Oltmann dem Ehepaar Lüdemann seine Idee unterbreitete, war es begeistert: „Denken Sie bitte auch an eine Dachterrasse, die ist uns besonders wichtig." Das war die einzige Vorgabe, die die beiden dem Planer mit auf den Weg gaben. Der sollte ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Oldenburg in das neue Zuhause des Paares verwandeln. „Unser altes Domizil war nach dem Auszug der Kinder zu groß. So hatten wir die Idee, in das geerbte Geschäftshaus zu ziehen", erzählt Dieter Lüdemann. Schließlich bietet der Bau eine Traumlage: Hinter dem Haus die Fußgängerzone der Innenstadt, vorn der Blick auf Schlossteich und -garten.

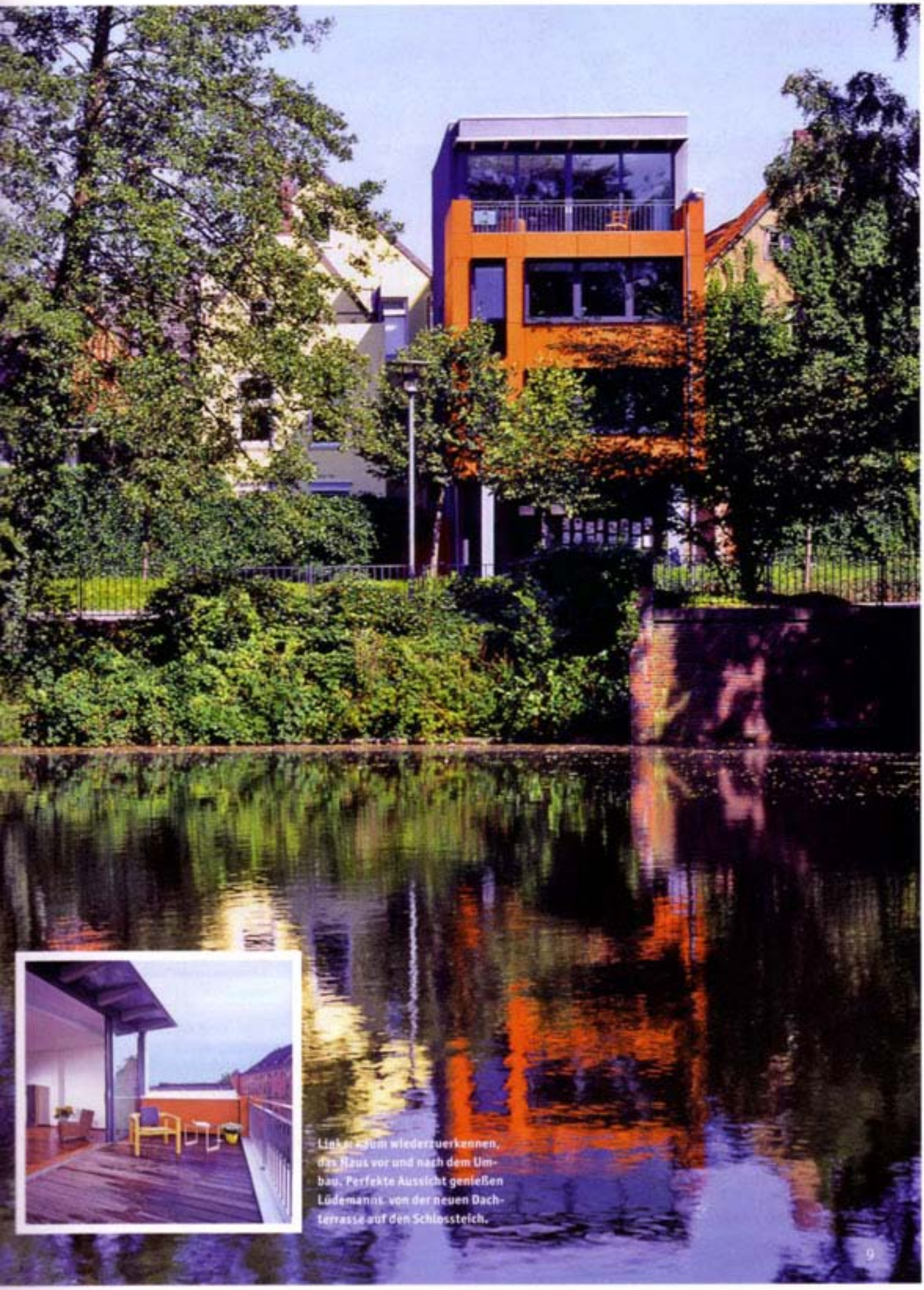
RAUMZUWACHS IN DIE HÖHE

Aber die bestehende Wohnfläche im zweiten Stock des Hauses, der als einziger nicht vermietet war, reichte dem Ehepaar dann doch nicht aus. Und da die Grundstücksgrenzen identisch mit den Außenmaßen des Gebäudes sind, war ein Anbau ausgeschlossen. Blieb nur der Weg nach oben. Uwe Oltmann präsentierte dem Ehepaar die Pläne für eine 70 Quadratmeter große Etage, dazu 20 Quadratmeter Dachterrasse, hoch über dem Straßenverkehr und gut abgeschirmt von den Nachbarn. Zusätzlich sollte es zwei kleine Balkone Richtung Innenstadt geben. „Zudem würde ich Ihnen empfehlen, das Haus optisch und energetisch mit Fassadentafeln und einem Wärmedämmverbundsystem aufzuwerten." Da das Budget der Bauherren die Mehrkosten verkraftete, gaben sie mit Blick auf in Zukunft niedrigere Heizkostenabrechnungen gern ihr Ja-Wort.

DIE STATIK SETZTE DEN RAHMEN

Rechtlich wird eine Aufstockung gehandhabt wie ein Neubau. Es mussten alle baurechtlichen, konstruktiven und gestalterischen Aspekte entsprechend der Landesbauordnung berücksichtigt werden. Vor allem die Statik spielt eine entscheidende Rolle. Wird auf Bestehendes aufgestockt, sind Baustoffe mit geringem Gewicht gefragt. Architekt Uwe Oltmann entschied sich für Porenbeton, ein leichter Baustoff, der zugleich eine hervorragende Wärmedämmung bietet, selbst bei einem geringen Wandquerschnitt. Letzterer war auch wichtig, weil die Dämmung des alten Gebäudeteils zehn Zentimeter aufträgt. Da-

Fotos: Bundesverband Porenbeton/Arnt Haug (4)



Links kaum wiederzuerkennen, das Haus vor und nach dem Umbau. Perfekte Aussicht genießen Lüdemanns von der neuen Dachterrasse auf den Schlossteich.

Im neuen Dachgeschoss ist die Küche das zentrale Element. Der Eingangsbereich liegt eine Etage tiefer, die Metalltreppe führt ins Obergeschoss. Mit dem Ergebnis zufrieden: Ehepaar Lüdemann und Architekt Uwe Oltmanns.

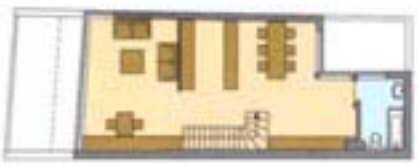
„Der schönste Bereich der neuen Wohnung ist das weitläufige Dachgeschoss."

her musste wegen der Grenzbebauung auch noch eine Genehmigung der Nachbarn eingeholt werden. Nach einem Jahr Planung dauerte die Umsetzung von Aufstockung und Renovierung nur sechs Monate.

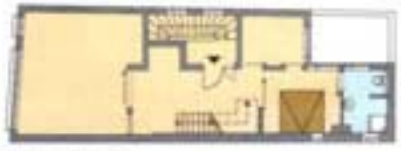
HINGUCKER MIT AUSSICHT

Nun ist der einstmals unscheinbare Kasten kaum mehr wiederzuerkennen. Aus dem weißen Flachdachhaus ist ein modernes Gebäude mit Farbakzenten in Orange und Lila geworden. Die neuen Räumlichkeiten im Dach haben einen loftähnlichen Charakter. Über die gesamte Breite reichende bodentiefe Fenster zur Dachterrasse lassen viel Licht in den lang gestreckten Raum. Im hinteren Bereich sorgt eine zusätzliche Fensterfront, die zugleich als Ausgang zu dem kleinen Balkon dient, für Tageslicht. Das Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, die offene Küche und der Essplatz gehen im neuen Dachgeschoss fließend ineinander über. Ein kleines Badezimmer liegt im hinteren Teil. Im Eingangsstockwerk darunter ist neben dem Eingangsbereich das Schlafzimmer mit Ankleideraum, ein großes Bad und, je nachdem, was gerade gebraucht wird, ein Gäste- oder Arbeitszimmer untergebracht. Jutta Dammaschke-Lüdemann urteilt: „Wir sind rundum zufrieden. Und wenn wir die Terrassentüren aufmachen, sitzen wir auch mitten in der Stadt doch umgeben von Natur." ●

Hausdaten



Dachgeschoss



Obergeschoss

Planung: Architektur Büro Oltmanns
Bauweise: massiv, beim Neubau mit Porenbeton; der Altbau aus Kalksandstein
Außenmaße: 17,8 m × 6,4 m
Wohnfläche: insgesamt 160 m²; DG 70 m²; OG 90 m²
Dach: Flachdach mit 2,5 Prozent Gefälle
Umbaukosten: circa 200.000 Euro

Herstelleradresse ab Seite 80

NAB
NAB

Das Wohn- und Geschäftshaus vor und nach der Aufstockung: Aus dem alten Haus wurde ein Gebäude mit Loftcharakter

Hochgewachsen

Durch die Aufstockung dieses Hauses in Oldenburg wurde nicht nur mehr Wohnfläche geschaffen, sondern es wurde auch die Fassade optisch und energetisch aufgewertet

Oldenburg ist Jutta Dammaschke-Lüdemanns Heimatstadt. Doch schon Mitte der 1960er Jahre verschlug es sie in die weite Welt. Sie wanderte nach San Francisco aus und gründete ein gut laufendes Event- und Catering-Unternehmen.

„Eigentlich hatte ich gar keine Pläne mehr, nach Oldenburg zurückzuziehen", sagt die Auswanderin. Doch wie so oft im Leben kam alles anders: Als ihr Vater starb, erbte sie etwas von seinem Vermögen – und zwar eine Immobilie mitten im Stadtring.

Verkaufen wollte Frau Dammaschke-Lüdemann sie nicht. Denn das Wohn- und Bürohaus befand sich in einer privilegierten Lage mit freiem Blick auf den Oldenburger Schlossgarten. Und so kam sie Anfang 2005 mit dem Architekten Uwe Oltmanns ins Gespräch. Es entstand ein innovativer Plan für das in die Jahre gekommene Haus: Da die Bauherren die Wohnfläche im Obergeschoss zu klein fanden, die darunter liegende Etage jedoch gut vermietet und das Grundstück seitlich begrenzt war, kam nur eine Aufstockung in Frage. Zusätzlich sollte die Gebäudehülle optisch modernisiert und energetisch aufgewertet werden.

Um das Projekt zu realisieren, bedurfte es aber zunächst der Zustimmung der Stadt. Auch die Nachbarn mussten gefragt werden, denn für die Aufstockung musste man die Grundstücksgrenzen leicht übertreten. Und sogar die Denkmalschutzbehörde hatte ein Mitspracherecht, da der geschichtsträchtige Oldenburger Pulverturm in unmittelbarer Nähe des Objekts steht. Letztlich waren alle Beteiligten für die Idee zu begeistern, und so konnte im März 2005 mit den Arbeiten begonnen werden.

Der Vorteil einer Aufstockung liegt auf der Hand: Da viele ältere Häuser, vor allem im städtischen Bereich, nicht über den Raum verfügen, um heutige Wohnansprüche zu erfüllen, die Grundstücke jedoch fast immer seitlich begrenzt sind, kann man dadurch wertvolle Wohnfläche dazugewinnen und anfallende Modernisierungsmaßnahmen gleich miterledigen.

Das Wichtigste bei einer Erweiterung in die Höhe ist, dass die Standsicherheit gewährleistet wird, damit keine statischen Probleme auftreten. ►

Fotos: A. Haug (3), privat (1)

ADRESSEN Die Hersteller finden Sie auf Seite 99

Sichtlich wohl fühlt sich das Ehepaar Dammaschke-Lüdemann in seinem aufgestockten Wohnhaus – vor allem wegen des schönen Blicks von der Dachterrasse

Das Wohn- und Bürohaus wurde um eine Etage erweitert

Dafür ist besonders der wärmedämmende, massive Baustoff Porenbeton geeignet, der zu der Gruppe der Leichtbetone gehört. Aufgrund seines sehr geringen Flächengewichts belastet er das bestehende Gebäude bei einer Aufstockung kaum. Seine Leichtigkeit ist darauf zurückzuführen, dass er nur zu 20 Prozent aus Feststoffen besteht, nämlich aus heimischen Rohstoffen. Die Hauptbestandteile sind meist quarzhaltiger Sand und Kalkstein. Als Bindemittel kommt Branntkalk und/oder Zement und als Porosierungsmittel Aluminium zum Einsatz. Neben den festen Rohstoffen wird außerdem Wasser verwendet. Der Rest, also bis zu 80 Prozent des Volumens, ist Luft.

Ein weiteres Plus: Aus einem Kubikmeter fester Rohstoffe können bis zu fünf Kubikmeter Porenbeton hergestellt werden. Durch diese effiziente Ressourcennutzung leistet Porenbeton einen aktiven Beitrag zum nachhaltigen Bauen. Zudem enthält er keine toxischen Stoffe und setzt im Brandfall keine gesundheitsschädlichen Gase frei. Er bietet einen normgerechten Schallschutz und hat eine nahezu unbegrenzte Lebensdauer.

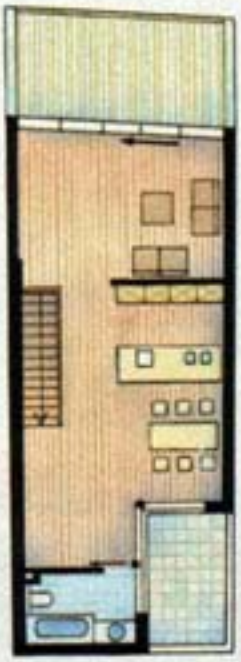
Rund sechs Monate dauerte die komplette Aufstockung und Sanierung. In dieser Zeit wurde das Haus um eine 70 Quadratmeter große Etage und eine 20 Quadratmeter große Dachterrasse vergrößert. Und es präsentiert sich zudem mit einer neuen, frischen Hülle – einer vorgehängten roten Fassade und einem effizienten Wärmedämmverbundsystem.

Die für Oldenburger Verhältnisse mutige Farbgebung wurde vom Archi-

ADRESSEN Die Hersteller finden Sie auf Seite 99

MEHR WOHNRAUM DURCH AUFSTOCKUNG

70 Quadratmeter Wohnfläche und eine 20 Quadratmeter große Dachterrasse mit Parkblick hat das Wohn- und Bürohaus dazubekommen. Ein Blick auf die Grundrisse des modernisierten Gebäudes



Daten & Fakten

Fassade: Vorhangfassade aus Fassadentafeln der Firma Eternit/Tergo

Außenwand: 30 cm Porenbeton (massiv) mit Außenputz, 24 cm Außenwand und 10 cm Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz

Innenwände: alle vorhandenen Wände in Kalksandstein, alle neuen aus Porenbeton

Jahresprimärenergiebedarf: 106,38 kWh/(m²k)

Baukosten: ca. € 200.000

Bauzeit: März bis August

Planung: Architektur.Büro Uwe Oltmanns

tekten ganz bewusst gewählt, nämlich in Anlehnung an die farbliche Gestaltung der alten Stadtmauer, von der ein kleines Teilstück unten am Haus übrig geblieben ist, und des jahrhundertealten Pulverturms.

Während der Bauphase konnte Frau Dammaschke-Lüdemann nur ein Mal nach Oldenburg kommen, um sich persönlich von den Fortschritten zu überzeugen. Oltmanns hielt die Hausbesitzerin allerdings per Telefon und per E-Mail ständig auf dem Laufenden. Knapp 200.000 Euro hat die komplette Modernisierungsmaßnahme gekostet. Jutta Dammaschke-Lüdemann und ihr Mann Dieter sind mit dem Ergebnis sehr glücklich. Sogar so sehr, dass sie heute wieder häufiger nach Oldenburg kommen. Rund vier Monate im Jahr verbringt das Paar nun wieder in der Stadt – und genießt dort die Ruhe in seinem modernisierten Penthouse.

Oltmanns selbst ist auch sehr zufrieden. Für das Projekt hat er 2006 gleich zwei Preise bekommen: den Oldenburger Stadtbildpreis und den Oldenburger Bürgerpreis. Zudem häufen sich bei ihm die Anfragen für Aufstockungen. Das stimmt ihn optimistisch. Für die Zukunft erhofft er sich, dass er die Stadt noch mit einigen Projekten dieser Art verschönern kann. „Urbanes Wohnen ist gefragter denn je", sagt Oltmanns. „Viele Leute haben an diesem Beispiel gesehen, was man aus alten Mauern heutzutage machen kann, und dass das Straßenbild auf diese Weise aufgewertet wird. Dem Beispiel werden sicher noch viele folgen, und die Silhouette Oldenburgs wird sich so zum Positiven verändern." ■

Bettina Gerhards

Setzen Sie Ihre Ideen in die Tat um.

Wer ein Haus bauen will, hat viele Wünsche – Hebel Haus erfüllt sie. Von Architekturstil, Grundriss und Größe über Farben und Materialien bis zur Innenausstattung haben Sie unendlich viele Möglichkeiten, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Und das in hoher Qualität zu einem attraktiven Preis. Nur eine Entscheidung nehmen wir Ihnen von Anfang an ab: Wir bauen massiv. Damit Sie Ihr ganzes Leben lang Freude an Ihrem Energie sparenden Hebel Haus haben können.

Hebel Haus Zentrum
Industriestraße 2
63755 Alzenau
www.hebelhaus.de
kostenlose Infoline
08 00. 4 32 35 42

hebel HAUS
WERTVOLL WIE NIE

KAMPA AG. DA SIND SIE SICHER

Unter Dach und Fach

Dachaufstockung statt Neubau: Immer mehr Bauherren entdecken die versteckte Wohnfläche im Haus.

Oben: Idyllisch gelegen bietet das Haus einen unverbaubaren Blick auf den direkt gegenüberliegenden Oldenburger Schlosspark. **Links:** Eine gelungene Aufstockung in jeder Hinsicht: Die neue Etage besitzt mehr als 70 Quadratmeter Wohnfläche und bietet viel Platz für die Bewohner. Zusätzlich setzen die neue Dachterrasse sowie die moderne Fassade Blickpunkte. **Unten:** Das Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Oldenburg vor der Aufstockung: Mit dem Wunsch nach mehr Wohnfläche entscheiden sich die Bauherren für eine Aufstockung, zumal die untere Wohnetage gut vermietet ist.

Oben: Die moderne Stahltreppe mit Holzstufen verbindet die neue Wohnetage mit dem alten Geschoss. **Unten links:** Die 20 Quadratmeter große Dachterrasse lädt ein zu entspannenden Stunden im Freien. Hoch über dem Straßenverkehr und abgeschirmt von den Nachbarhäusern entsteht ein Freiluftparadies mitten in der Stadt. **Unten rechts:** Der Architekt Uwe Oltmann wählt für die Aufstockung den massiven Baustoff Porenbeton. Das leichte Material ist wirtschaftlich zu transportieren und zu verarbeiten.

Neuer Familiennachwuchs kündigt sich an, die Oma möchte gerne mit ihren Kindern unter einem Dach leben und der Sohn wünscht sich sein eigenes Reich fernab der Eltern: Viele Hausbesitzer stellen irgendwann fest, dass ihr Haus zu klein ist. Angesichts steigender Grundstückspreise rückt der Traum vom Neubau oftmals in weite Ferne. Aus diesem Grund ziehen viele Bauherren eine Dachaufstockung in Betracht. Vergleichsweise günstig lässt sich die Wohnraumerweiterung ohne anfallende Grundstückskosten im bestehenden Gebäude durchführen: Von einzelnen Räumen bis hin zur lukrativen Einliegerwohnung reichen die verschiedenen Bauvorhaben. Gleichzeitig lassen sich im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen bestehende Mängel wie unzureichende Wärmedämmung, veraltete Heizungsanlagen oder bröckelnde Fassaden in Angriff nehmen.

Wohnraum nach Maß

Wie im Neubau bestimmen auch bei der Dachaufstockung konstruktive, haustechnische sowie gestalterische Aspekte entsprechend der Landesbauordnung das Bauvorhaben. Die baurechtlichen Bestimmungen variieren von Bundesland zu Bundesland. In der Regel lassen sich Raumerweiterungen innerhalb bestehender Wohnungen, bei denen das äußere Erscheinungsbild unverändert bleibt, ohne Baugenehmigung erstellen. Geschossaufstockungen und Einliegerwohnungen dagegen benötigen eine Erlaubnis vom zuständigen Amt. Grundsätzlich sollten Bauherren auf dem Bauamt die gesetzlichen Auflagen einsehen, um Missverständnisse und Pannen zu vermeiden. Der Dachaufstockung geht eine gründliche Planung voraus, die mit der Prüfung der vorhandenen Bausubstanz durch einen Fachmann auf eventuelle Schäden beginnt. In erster Linie muss die Standsicherheit gewährleistet sein. Speziell für die Dachaufstockung eignet sich der massive Baustoff Porenbeton: Das Material besitzt ein sehr geringes Flächengewicht und belastet in der Folge das bestehende Gebäude nur gering. Der Baustoff verspricht auch bei schmalen Wandquerschnitten eine sehr gute Wärmedämmung.

Großzügig und lichtdurchflutet präsentieren sich die neuen Räumlichkeiten. Das offene Wohnkonzept unterstreicht das moderne Ambiente. Der dunkle Holzboden setzt einen optischen Kontrast zu den hell getünchten Wänden.

Hoch hinaus

Auch Architekt Uwe Oltmanns entscheidet sich bei der Aufstockung für ein Wohn- und Geschäftshaus in Oldenburg für Porenbeton. Das Bauprojekt liegt mitten im Zentrum der Stadt idyllisch direkt gegenüber dem Oldenburger Schlossgarten. Die Lage des Gebäudes sowie der unverbaubare Blick auf die Parkanlage entsprechen den Vorstellungen der Bauherren bezüglich innerstädtischen Wohnens. Das bisherige Obergeschoss bietet den Hausbesitzern zu wenig Wohnfläche. Die untere Etage ist vermietet. Die Außenkanten des quadratischen Baukörpers stellen gleichzeitig die Grundstücksgrenzen dar und lassen nur eine Ausweitung der Wohnfläche nach oben hin zu. Nach sechs Monaten Bauzeit und Sanierungsmaßnahmen gewinnen die Hausbesitzer durch das neue Stockwerk 70 Quadratmeter Wohnfläche. Das offene Wohnkonzept der neuen Etage ist einem zeitgemäßen Loft nachempfunden und betont das moderne Ambiente. Ein weiteres Highlight bildet die 20 Quadratmeter große Dachterrasse: Hier finden die Bauherren hoch über dem Straßenverkehr und abgeschirmt von der Nachbarbebauung einen Rückzugsort zum Entspannen, Lesen oder Sonnen. Nach außen hin präsentiert sich das Haus nicht nur vergrößert, sondern glänzt auch mit einer frischen Fassade: Die Bauherren stimmten dem Vorschlag des Architekten zu, die Gebäudehülle durch eine vorgehängte Fassade mit roten Fassadentafeln und einem Wärmedämmverbundsystem optisch sowie energetisch aufzuwerten. In Verbindung mit dem hoch wärmedämmenden Baustoff Porenbeton besitzt das Gebäude jetzt nicht nur ein neues Gesicht, sondern auch eine Energiebilanz nach dem neuestem Standard. **Info 120261** (bi)

Dokumentation: Bundesverband Porenbeton

Einziehen und aufleben.

HUF HAUS

Das Original · Seit 1912

Begegnen Sie HUF HAUS. In einem unserer 16 Musterhauszentren europaweit oder im Internet.

HUF HAUS GmbH & Co. KG
56244 Hartenfels/Westerwald
Telefon 0 26 26 / 76 10 · Telefax 0 26 26 / 76 11 03
www.huf-haus.de · info@huf-haus.de

Leserservice Nr. B6070009

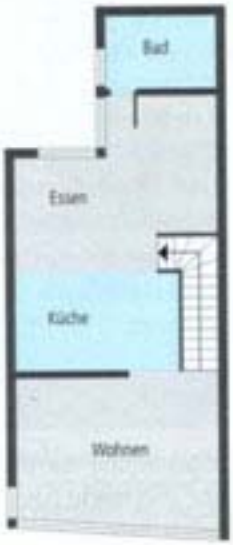
Oben auf

Das Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Oldenburg vor den Umbaumaßnahmen. Die untere Etage ist vermietet, oben wohnen die Hausbesitzer. Durch die Aufstockung konnten sie ihren Wohnraum um eine Etage erweitern.

Das Wohnen in der Stadt bringt eine Menge Annehmlichkeiten mit sich, die man auf dem Land vergebens sucht: vielfältige kulturelle Angebote in unmittelbarer Nähe, eine bunte Auswahl an Kneipen und Restaurants direkt vor der Haustür und ein hervorragend ausgebautes öffentliches Nahverkehrsnetz – kein Wunder, dass da so manch einer dem Stadtleben den Vorzug gibt. Doch eines ist in der Stadt knapp und deshalb wertvoll: Wohnraum. Diese Erfahrung machten auch die Eigentümer eines Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum von Oldenburg. Das Erdgeschoss und das erste Stockwerk des dreistöckigen Gebäudes mit dem herben Charme eines Siebzigerjahrebaus

Im Zuge der Aufstockung wurde auch die Fassade renoviert: Ein Wärmedämmverbundsystem und rote Fassadentafeln werten den Bau optisch und energetisch auf.

Neben der neuen Etage mit 70 m² Wohnfläche konnte eine Dachterrasse mit direktem Blick in den Oldenburger Stadtpark gewonnen werden.



haben die Besitzer vermietet, die oberste Etage bewohnen sie selbst. Doch die Wohnfläche auf dieser einen Etage reichte nicht mehr aus. Das Problem: An einen Anbau war nicht zu denken, da das Grundstück komplett bebaut war. Die Außenkanten des direkt am Oldenburger Schlossgarten gelegenen Gebäudes stellen nämlich zugleich die Grundstücksgrenzen dar.

Gewinn hoch drei

Die Lösung des Platzproblems lieferte der mit dem Umbau beauftragte Architekt Uwe Oltmanns in Form einer Aufstockung, denn auch ein zusätzliches Geschoss schafft neuen Wohnraum. Auf die Kalksandsteinwände des bereits bestehenden Gebäudes wurde kurzerhand ein Mauerwerk aus Porenbeton gesetzt. Dank seines geringen Flächengewichts bei zugleich guter Wärmedämmeigenschaft eignet sich dieser Baustoff hervorragend für Modernisierungsvorhaben. Das neue Stockwerk bietet seinen Bewohnern nicht nur innen viel Platz, sondern zudem eine luxuriöse, 20 m² große Dachterrasse, von der aus man das geschäftige Treiben im Stadtzentrum ganz ungestört beobachten kann. Uwe Oltmanns schlug den Hauseigentümern darüber hinaus vor, nicht nur mehr Raum zu schaffen, sondern zugleich auch die Energiebilanz des Hauses zu verbessern. So wurde im gleichen Zug die Fassade des Stadthauses erneuert. Die Gebäudehülle erhielt eine vorgehängte Fassade mit roten Tafeln und ein Wärmedämmverbundsystem für eine erhöhte Wärmedämmung. Das Resultat des Umbauvorhabens ist in dreierlei Hinsicht gelungen: optisch, platztechnisch und energetisch.

Hausdaten

Architekt: architekturbüro Oltmanns
Objekt: Aufstockung eines Wohn- und Bürogebäudes in Oldenburg
Bauweise: massiv aus Kalksandstein (Bestand) und Porenbeton (Aufstockung)
Wohnfläche: UG 72 m²; EG 72 m²; 1. OG 72 m²; 2. OG 73 m²; DG 64 m²
Außenmaße: ca. 18 m x 6,40 m
Dach: Flachdach, 2,5 Prozent Gefälle
Jahresprimärenergiebedarf: ca. 100 kWh/m²a (max. zulässig 106,38 kWh/m²a)
Besonderheiten: Aufstockung auf Stadthaus
Preis: auf Anfrage

Mehr Infos: Architektenadresse auf Seite 106

Vorteilhaftes Bauen
Fakten, Erläuterungen und Tipps für kommende Bauherren

Bestell-Nr. H 049

Weitere Info-Hefte zum Thema:

Checkheft für Bauherren, Bestell-Nr. H 090
Innenräume planen, Bestell-Nr. H 075
Laubholz erleben, Bestell-Nr. H 083
Außenbereiche gestalten, Bestell-Nr. H 074
Allem gewachsen, Bestell-Nr. H 077
Wohnstile entdecken, Bestell-Nr. H 078

Jetzt gratis* anfordern unter:
www.natuerlichholz.infoholz.de

Holzabsatzfonds Versandservice
Tel. 01802 465911 (6 Ct. aus dt. Festnetz)
Fax 01802 465922 (6 Ct. aus dt. Festnetz)
E-Mail versandservice@infoholz.de
*Versand innerhalb Deutschlands kostenfrei

Leserservice Nr. B6070054

Natürlich HOLZ
Allem gewachsen.

AUFSTOCKUNG | Das Haus mitten im Zentrum Oldenburgs mit Blick auf den Schlossgarten entspricht genau den Vorstellungen von einem urbanen und innerstädtischen Wohnen vom Eigentümerpaar Damaschke-Lüdemann. Nur leider platzte die obere Wohnetage aus den Nähten. Eine optisch und energietechnisch ideale Lösung fand das Architekturbüro Oltmanns.

HOCH HINAUS

► *Das Bauherrenpaar Damaschke-Lüdemann.*

► »Bauen im Bestand« ist ein Thema, das angesichts steigender Grundstückspreise im stadtnahen Bereich interessante Lösungen für Hausbesitzer aufzeigt. Ältere Häuser verfügen oft nicht über den Raum, heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Sowohl ein Anbau als auch ein zusätzliches Geschoss bieten Erweiterungsmöglichkeiten. Bei dem Gebäude von Damaschke-Lüdemanns war an einen Anbau nicht zu denken, da das Grundstück komplett bebaut ist, d.h. Grundstücksgrenzen und Außenkanten des Hauses sind identisch. Die untere Etage im Haus war gut vermietet. Also gingen die Ideen in Richtung Aufstockung, die dann auch zügig vorgenommen wurde. Sie hatte den Vorteil, dass gleichzeitig die anstehende Dachrenovierung entfiel und das gesamte Haus mit einer vorgehängten Fassade mit roten Fassadentafeln und einem Wärmeverbundsystem optisch und energietechnisch aufgewertet wurde.

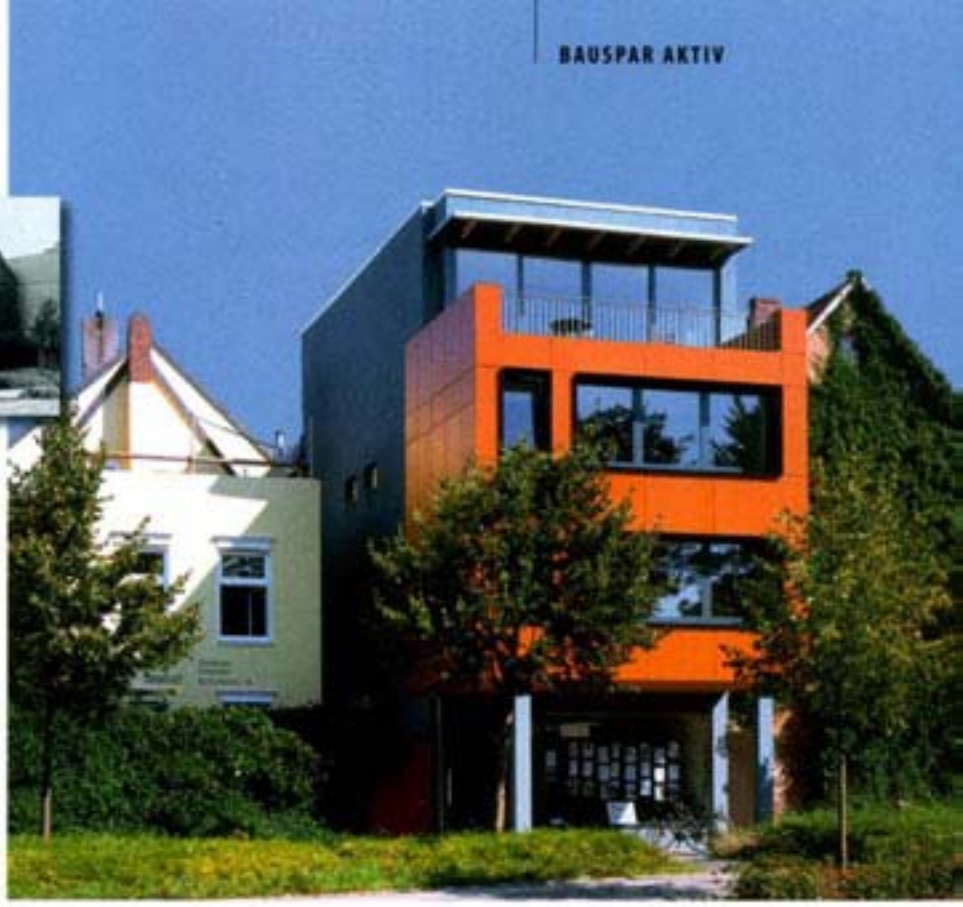
RAUMGEWINN AUCH IM FREIEN

Die Bauherren freuen sich über ein Mehr an Wohnraum durch Aufstockung von ganzen 70 m² Wohnfläche mit loftähnlichem Charakter. Zudem bereichert nun als weiteres Highlight eine 20 m² große neue Dachterrasse den Altbau – hoch über dem Straßenverkehr und abgeschirmt von der Nachbarschaft. Allerdings mussten wie bei einem Neubau bei einer Aufstockung alle baurechtlichen, konstruktiven, haustechnischen und gestalterischen Aspekte entsprechend der Landesbauordnung berücksichtigt werden, so der Architekt. Allem voran ist die Standsicherheit

Internet:
www.bv-porenbeton.de
www.oltmanns-architekt.de

▲ *Mit einer Dachterrasse von rund 20 m² bietet der Umbau ein zusätzliches Highlight.*

▲ *Das Gebäude gewährt einen unverbaubaren Blick in den Stadtpark Oldenburgs.*



► *Durch Aufstockung in jeder Hinsicht gewonnen: Die moderne Fassade mit hoher Wärmedämmung ist zudem ein Hingucker.*

zu gewährleisten. Da zudem die Bauzeit für die komplette Aufstockung und Sanierung nur sechs Monate betrug, war diese Art des Umbaus für die Hausbewohner wie maßgeschneidert. Speziell geeignet für eine Aufstockung ist nach Meinung des Architekten Uwe Oltmann der Baustoff Porenbeton. Er hat ein sehr geringes Flächengewicht und bringt somit geringe neue Lasten auf das bestehende Gebäude. Zudem bietet er eine hervorragende Wärmedämmung und ist wirtschaftlich zu transportieren und zu verarbeiten. Durch die Baumaßnahme hat das Gebäude nicht nur ein neues Gesicht erhalten, sondern auch die Energiebilanz entspricht dem neuesten Stand, was den Geldbeutel der Bauherren langfristig entlastet. Ein Gasbrennwertkessel mit einer Leistung von 12 kW versorgt das Geschäfts- und Wohnhaus mit einem Jahresprimärenergiebedarf von 106,38 kWh. ■ PTONEW-ECON.DE

▲ *Harmonisch führt eine Holz-Metall-Treppe ins neue Obergeschoss. Die hinzugewonnene Etage mit 70 m² Wohnfläche überzeugt mit loftähnlichem Charakter.*

FOTOS: BUNDESVERBAND PORENBETON E. V.

BEISPIEL

Mit dem Bausparkonto können Sie Eigenkapital für größere Um-, An- oder Ausbaumaßnahmen sicher, renditestark und mit staatlicher Unterstützung aufbauen. Und wer mit einem Bausparvertrag vorsorgt, hat ab dem ersten Tag für seine Finanzierung niedrige Garantiezinsen reserviert. Mit der Niedrigzinsvariante des Tarifs 4 gelingt dies ganz besonders attraktiv.

Bausparsumme	100.000 EUR	Nominalzins	1,95 %
Bauspardarlehen	49.415 EUR	Effektiver Jahreszins	2,42 %
Darlehenslaufzeit	7 Jahre, 6 Monate	Zins und Tilgung (mtl.)	593 EUR

Vertragsbeginn 31.12., Tarif 4/1 Niedrigzins, Abschlussgebühr wird mit Einzahlungen verrechnet, Raten-Sparbeginn 31.01., Zuteilung in Abhängigkeit von Höhe und Zeitpunkt der Sparzahlungen, ohne Zinsabschlag, der Auszahlungstermin kann sich abhängig vom Sparbeginn verschieben, die Werte sind unverbindlich. Wer Wohnungsbauprämie erhält und/oder Vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers einsetzt, kann den persönlichen monatlichen Aufwand bzw. den Gesamtaufwand verringern oder die Laufzeit verkürzen.

Neuheiten

Alho-Modulbauweise
Aufstockung mit Raummodulen

Die Raummodule von Alho sollen die schnelle, auch mehrgeschossige Aufstockung vorhandener Gebäude ermöglichen. Die Raumeinheiten werden auf der Baustelle zusammengesetzt. Ihre selbsttragende Stahlkonstruktion ermöglicht weitläufige Räume ohne Zwischenwände, so dass sich Innenräume flexibel gestalten lassen. Durch die komplette Fertigung im Werk ist diese Bauweise weitgehend witterungsunabhängig, und die Montage vor Ort inklusive Anschluss an die Wasser-, Media- und Elektroleitungen kann innerhalb weniger Tage erfolgen. Anbau, Aufstockung, Rückbau und Umsetzen sind auch später noch möglich. Die „Classic Line" wurde für temporären sowie langfristigen Einsatz entwickelt, mit der „Comfort Line" sollen hochwertige An- und Neubauten, etwa anspruchsvolle Büro- und Klinikgebäude, für den Dauereinsatz realisiert werden. Die unterschiedlichen Fassaden, Dachkonstruktionen und additiven Elemente der beiden Linien ermöglichen in einem gewissen Rahmen die gestalterische Anpassung an vorhandene Substanz.

→ www.alho.de

Plansteine und Planbauplatten
Aufstockung mit Porenbeton

Durch sein geringes Flächengewicht eignet sich der massive Baustoff Porenbeton speziell für Aufstockungen, da er geringe neue Lasten auf bestehende Gebäude bringt. Außerdem bietet er laut Hersteller auch bei schmalen Wandquerschnitten eine hohe Wärmedämmung, hohe Druckfestigkeit sowie einen sehr guten Brandschutz. Dank ihrer planebenen Flächen und ihrer genauen Ausführung sollen sich Porenbeton-Plansteine und -Planbauplatten einfach aufmauern lassen, so dass sehr glatte Wände entstehen und Fliesen ohne Unterputz direkt aufgebracht werden können. Dadurch, dass die Steine oder Platten in der Lagerfuge durch eine etwa zwei Millimeter dicke Mörtelschicht verbunden werden, wird wenig Feuchtigkeit in den Bau eingebracht. Die Planblöcke sind entsprechend den unterschiedlichen Anwendungen für tragende beziehungsweise nichttragende Innenwände in unterschiedlichen Dicken und Festigkeiten erhältlich. Sie lassen sich mit der Handsäge oder auch mit einer Spezialbandsäge in die gewünschte Form bringen. → www.bv-porenbeton.de

Kingspan TEK Bausystem
Sandwich-Leichtbau im Dachausbau

Durch ihr geringes Gewicht bei gleichzeitig hoher Tragfähigkeit eignen sich die TEK-Sandwich-Elemente besonders für den Dachausbau. Sie bestehen aus zwei Holzwerkstoff-Deckschichten (OSB 3 Flachpress-Platten), die fest mit einem Dämmstoff-Kern aus Polyurethan verbunden sind. Der leichte Dämmstoff mit niedrigem Wärmeleitwert (WLG 025) führt dazu, dass die Bauteile insgesamt nur 23 kg/m² wiegen. Durch ihren speziellen Herstellungsprozess – der wärmedämmende Kern wird erst während der Produktion zwischen den Deckschichten aufgeschäumt und macht auf diese Weise zusätzliche Klebstoffe unnötig – lassen sich diese Bauelemente statisch belasten. Sie sind 142 Millimeter dick und können in Größen bis zu 1120 mal 7450 Millimeter gefertigt werden. Beim Einsatz als Innen- oder Wohnungstrennwand werden sie beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt, als Außenwand wird eine zusätzliche Außendämmung nötig. Eine Außenwand mit Wärmedämmverbundsystem erreicht bei 40 Millimeter Dämmstärke einen U-Wert von 0,24 W/m²K. → www.tek.kingspan.com