

# Dachaufstockung Drei Tage für ein neues Geschoss



TEXT: Björn Wilhelm

FÜR BUNGALOWS IST EINE DACHAUFSTOCKUNG DER EINFACHSTE WEG ZU MEHR WOHNRAUM. AUCH FÜR FLACH GENEIGTE DÄCHER IST DIE AUFSTOCKUNG EINE ALTERNATIVE ZUM AUSBAU

Das Haus steht frei auf dem 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Garten blüht prächtig. Fred Stamm wäre sofort eingezogen – nur fehlte dem Haus seines Vaters etwas Entscheidendes: ein Obergeschoss. „Ein vergleichbares und zugleich bezahlbares Grundstück hätten wir im Umkreis nicht gefunden“, sagt der Bauherr. Da lag die Idee nahe, den Bungalow aus den 60er Jahren aufzustocken.

„Wir wollten ohnehin mit Holz bauen“, gesteht Fred Stamm. Denn die Vorteile, die Bauen mit Holz bietet, hatten ihn überzeugt: wetterunabhängige Vorfertigung in der Zimmerei, schnelle Montage auf der Baustelle, kein Baustopp für Trocknungszeiten, guter Wärmeschutz und der Einsatz ökologischer Materialien. Jetzt suchte Fred Stamm nach einem Bauunternehmer, der die Hausaufstockung von A bis Z für ihn durchführte. Im Internet stieß der Bauherr auf *MOREUM* (siehe Kasten S. 73) und das ausführende Bauunternehmen *Baupro*. Zwar kostete dort das erste Beratungsgespräch – anders als bei anderen Anbietern – 120 Euro, „aber die Beratung und das Aufspüren unserer Wünsche war viel ausführlicher“, erinnert sich der Bauherr. Bei Auftragsvergabe wurde die Gebühr verrechnet.

Die ersten Grundrisse und Ansichten zog Fred Stamm nach zwei Wochen in einer „Bauherrenmappe“ aus dem Briefkasten. Sogar Sonderwünsche hatten die Planer eingearbeitet: „Wir wollten möglichst viel organisches Material wie Holz verbauen“, sagt Fred Stamm. Deshalb verzichteten die Bauherren bewusst auf einen Zementestrichboden im Obergeschoss, der den Schallschutz verbessert hätte. ➤

Fotos: Baupro



1 Vorbereitung für die Aufstockung: Zuerst wird die alte Blechverkleidung der Flachdachkante entfernt 2 Die Last aus der neuen Etage wird über mächtige Holzbalken am Dachrand direkt in die Außenwände des Erdgeschosses geleitet. Eine 22 cm starke Holzbalkenlage bildet das Gerüst für den Fußboden. Darunter verlegen

die Bauarbeiter die Installationsleitungen für das Obergeschoss – direkt auf der alten Bitumenabdichtung 3 Sobald die Zwischendecke mit Holzwerkstoffplatten verschlossen ist, setzt ein Kran das erste Giebelelement ab 4 Einzelne Wandtafeln müssen zeitweise abgestützt werden, bis alle Fassadenmodule montiert sind

## BAURECHT BEACHTEN

Eine Hausaufstockung um ein Vollgeschoss bedarf einer Baugenehmigung. Prüfen Sie daher, ob Ihr Bebauungsplan das zulässt.

Der Bebauungsplan weist als kommunales Gesetz aus, wie ein Grundstück bebaut und genutzt werden darf. Neben der **Nutzungsart** (Wohnen, Gewerbe, etc.) macht der Plan Angaben zum „**Maß der Nutzung**“: Römische Ziffern (I, II, III, IV) geben die maximal zulässige Geschosshöhe an (stehen die Ziffern in einem Kreis, ist die Anzahl verpflichtend). Die **Geschossflächenzahl GFZ** begrenzt die Bebauungsdichte in der Nachbarschaft. Multipliziert man die Grundstücksgröße mit der GFZ, erhält man die maximal zulässige Geschossfläche. **Achtung: Dieser Wert nennt die Summe aller Geschosse!** Bei einem Grundstück von 500 m<sup>2</sup> und einer GFZ von 1,2 (üblich für Wohngebiete) dürfen Sie maximal 600 m<sup>2</sup> Geschossfläche planen (geteilt durch die Anzahl der Etagen). Für Aufstockungen, die den Bestand überragen, ist auch die **Grundflächenzahl GRZ** wichtig: Die Formel GRZ x Grundstück gibt die Fläche an, die auf der Parzelle maximal durch Bauten verdeckt werden darf.

## SCHNELLE FORTSCHRITTE AUF DER BAUSTELLE

Bauen mit vorgefertigten Holzrahmenmodulen bietet viele Vorteile: Einer der wesentlichen Gründe, weshalb sich Bauherren und Architekten für diese Bauweise entscheiden, ist die kurze (Auf-)Bauzeit. Ist die Baustelle erst einmal für die Aufstockung vorbereitet, geht alles sehr schnell: Für Anlieferung und Montage der Fassadenelemente benötigen die Bauarbeiter nur etwa einen Tag – meist steht bis dahin auch der Dachstuhl.

### VORHER



Das alte Flachdachgebäude versteckte sich beinahe schüchtern hinterm Gartenzaun. Die Nachbarhäuser sind bereits zweigeschossig

### LIEFERUNG



Sattelschlepper liefern die in der Zimmerei vorgefertigten Wandtafeln an der Baustelle an: So kann der Aufbau zügig voranschreiten

### NACHHER



Heute erblickt man die neue Giebelfassade des Hauses schon von Weitem. Der große Dachüberstand schützt den Eingang vor Regen

# SPEZIAL

Vier Monate später rollten die Tiefblader mit den Fassadenelementen an. „Nach nur drei Tagen war bereits das Dach fertig eingedeckt“, erinnert sich der Bauherr. Der Innenausbau war nach vier Wochen abgeschlossen. Der Festpreis und ein genauer Bauzeitenplan gaben Sicherheit.

**Tapezieren, Wände streichen, Böden verlegen:** Die Eigenleistung des Bauherrn reduzierte die Kosten. Auch die Aufstockung selbst spart Geld: Da nun eine „warme Mütze“ das 40 Jahre alte, ungedämmte Flachdach schützt, sinkt auch im Parterre der Heizbedarf: „Und oben sorgt die Holzbauweise für ein tolles Wohnklima – selbst im harten Winter des letzten Jahres.“

**Fred Stamm ist zufrieden:** „Klar, man braucht ein dickes Nervenkostüm.“ Auf einer Baustelle – gerade im Bestand – läuft nicht immer alles glatt. „Aber die Bauarbeiter waren so umsichtig, dass mein Vater die ganze Bauzeit über im Haus wohnen bleiben konnte. Und auch im Garten wurde kaum etwas zerstört.“ □



## Auch im Erdgeschoss sanken die Heizkosten durch die Aufstockung

### AUCH DER KAMIN WÄCHST UM EIN GESCHOSS

An den kleinen Schornstein auf dem Dach des Bungalows war zwar „nur“ die Heizungsanlage des Hauses und kein rauchender, offener Kamin angeschlossen, aber dennoch musste der Schacht bei der Dachaufstockung bis über die neue Dachhaut verlängert werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Abgase des Heizkessels sicher fortgeführt werden und Bewohner und Bausubstanz keinen Schaden nehmen.

Der alte Schornstein **1** führte die heißen Abgase des Heizkessels sicher ab. Die Abdeckung aus gebogenem Zinkblech schützte die große Kaminöffnung vor Regen und Schnee. Der alte Kamin **2** bestand aus gegossenem Beton. Mit Kalksandsteinen mauern die Bauarbeiter den Kamin schnell und sauber weiter auf. Die Öffnung **3** des neuen Kamins muss 40 cm über dem First münden. Sogenannte Schamottesteine (ragen im Bild oben aus der Holzverkleidung heraus) sind feuerfest und reduzieren den Kaminquerschnitt. So verbessern sie die Zugwirkung des Kamins (wichtig bei Brennwertkesseln, deren Abgase kühler sind und weniger Auftrieb haben). Zum Schluss verbinden Dachdecker Kamin **4** und Eindeckung regendicht miteinander und verkleiden den Kamin mit Zinkblech.



**Vorher** Wichtig ist, das Dach regenfest zu machen. Dämmung und Ausbau erfolgen dann wettergeschützt von innen **Nachher** Auf der Galerie unterm Dach hat sich der Bauherr einen Arbeitsplatz mit Blick ins Grüne eingerichtet

**5** Die Bauarbeiter richten die vom Kran abgesetzten Fassadentafeln genau aus, erste Innenwände stehen bereits **6** Das Mittelteil der Giebelwand wird passgenau in die vorbereitete Lücke abgesenkt **7** Richtfest: In nur drei Tagen errichteten die Bauarbeiter ein volles Wohngeschoss **8** Auch die Eindeckung schließt das Dach bereits ab **9 + 10** Der Grat muss besonders sorgfältig abgedichtet werden, hier fließt viel Wasser zur Traufe **11** Die Rinne sammelt das Wasser und führt es kontrolliert ab

Die vertikale Holzschalung gibt dem Haus ein modernes Antlitz. Nichts erinnert mehr an den Bungalow der 60er Jahre



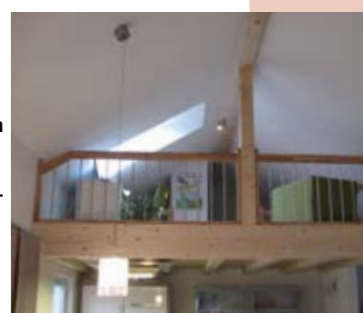
### OFFENER GRUNDRISS

Die Aufstockung bot den Bauherren auch die Chance, das neue Geschoss ohne Zwänge nach ihren Wünschen aufzuteilen.

Den offenen Koch- und Wohnbereich, der an der Giebelseite zur Straße liegt, erkennt man schon während der Bauarbeiten. Der Eingang ist rechts hinter der Tür.

Die Küche mit dem dreieckig frei liegenden Küchenblock wurde vom Hersteller aufgebaut. Alle erforderlichen Anschlüsse waren bereits bauseits verlegt.

Die Aufstockung führte die Bauforma zum Festpreis aus. Um die Kosten weiter zu senken, erledigten die Bauherren viel selbst, z. B. tapezieren und Böden legen.



### WOFÜR STEHT MOREUM?

MODernisieren, RENovieren, UMBauen zum Festpreis lautet die Idee hinter Moreum. Die Moreum-Partnerbetriebe bieten alle Planungs- und Handwerkerleistungen aus einer Hand an. Mehr Informationen und weitere Beispiele erfolgreicher „Rundum-sorglos-Modernisierungen“ finden Sie unter [www.selbst.de/umbauenzumfestpreis](http://www.selbst.de/umbauenzumfestpreis)

**BAU IDEE** präsentiert **MOREUM**  
CLEVER MODERNISIEREN!