



„Vergessene Potentiale“

Neu gewonnener Lebensraum

Haus & Grund-Mitglied Peer-Uwe Brandt, Freier Architekt in Wiesbaden, hat auf die Mai-Ausgabe dieses Magazins reagiert. Hier hatte Landesverbandsvorsitzender Christian Streim im Vorwort auf die großen Ressourcen hingewiesen, die für die Schaffung von Wohnraum durch Aufstockung und die Erleichterung gesetzlicher Vorschriften genutzt werden könnten.

Neben der Aufstockung regt Architekt Brandt die Schaffung von Maisonettewohnungen an – durch Zusammenfassung der obersten Wohngeschosse in Altbauten mit den darüber liegenden Dachgeschossen. Hierzu führt er als Beispiel die eigene Wohnung samt Büro im Wiesbadener Stadtteil Westend an, welches auch von Bauten aus der Gründerzeit geprägt ist. „Haus & Grund Hessen“ führte das Gespräch mit ihm:

Was waren die Gründe für den Ausbau?

Peer Uwe Brandt: Als Architekten und Mieter einer Wohnung im 4.OG in der Dotzheimer Straße mitten in Wiesbaden konnten wir unseren Vermieter für einen solchen Umbau gewinnen.

Ausgangslage war ein Mehrbedarf von zwei Räumen für unser Architekturbüro und der damit notwendige Umzug in

eine größere Wohnung. Die Wohnungssuche, gerade in dem von uns bevorzugten Altstadtquartier, erwies sich als relativ schwierig. So unterbreiteten wir – ohne allzu großen Hoffnungen – dem Eigentümer 2011 den Vorschlag, den über der Wohnung brach liegenden Spitzboden nutzbar zu machen. Zu unserer Überraschung war er gar nicht abgeneigt, wollte jedoch neben den finanziellen Aspekten die gute Vermietbarkeit sichergestellt sehen. Ziel sollte eine moderne Maisonettewohnung sein, welche die Vorteile einer Gründerzeitwohnung mit großer Wohnküche und Altbaucharme um einen zeitgemäßen Freisitz und ein Wannenbad ergänzt. Als Architekten wollten wir diese Vorgaben natürlich nicht einfach als „Ergänzung“ sehen, sondern als Umsetzung eines modernen Wohnungsgrundrisses auf dem Layout der typischen Gründerzeitwohnung in Wiesbaden. Dies sollte ohne großflächige Eingriffe in der Ursprungswohnung möglich sein, weil diese fast immer kostenintensive „Überraschungen“ nach sich ziehen und teure statische Eingriffe notwendig machen.



Die spätere Küche



Küche und Sitzgruppe im neu geschaffenen Wohnraum



Welche Maßnahmen wurden konkret umgesetzt?

Peer Uwe Brandt: Nach langem Vorlauf für die Sicherstellung der Finanzierung und detaillierte Planungsphase konnte der Umbau 2014 in nur dreimonatiger Bauzeit umgesetzt werden. Im Ergebnis ist aus der ehemaligen Dreizimmerwohnung mit winzigem Bad ohne Balkon, eine komfortable 4,5-Zimmerwohnung mit durchgängigem Wohn-Ess-Kochbereich und Dachloggia im Dachgeschoss, sowie Wohlfühl-Bad mit Wanne und großer Dusche, extra WC und drei Schlafräumen, z.T. mit Ankleide, in der bisherigen Wohnung, geworden. Auch der Raum für die direkte Treppe zum Dach wurde hierbei gewonnen.

Die Wohnung ist für unsere Zwecke ideal geschnitten, da bei Kundenbesuch der eigentliche Wohnbereich unter dem Dach nicht tangiert wird. Primär ist jedoch eine Nutzung für eine vierköpfige Familie vorgesehen. Rückblickend stellt sich die Maßnahme neben der deutlichen Wohnqualitätssteigerung bei moderater Miete auch auf Seiten des Eigentümers als Gewinn dar, da das vorgesehene Budget von Netto 165.000 € inkl. Planungshonorare gehalten werden konnte. 30.000 € davon entfielen auf die Ertüchtigung der Dachebene, die als Spätfolge eines Bombenschadens nötig wurde. Auch die Umfassungswände wurden ertüchtigt und Schallschutz hergestellt. Die bisherige Wohnung von 80 qm wurde nun mit dem ausgebauten Dach zu rund 135 qm erweitert.

Dieses Projekt fand bereits Aufmerksamkeit beim „Tag der Architektur“. Insgesamt gab es hier eine sehr gute Zusammenarbeit von Architekt (in diesem Falle auch der Mieter), der zuständigen Hausverwaltung und dem Eigentümer. Aus der Zusammenarbeit wurde ein guter Kundenkontakt, derzeit haben wir ein altersgerechtes Mehrfamilienhaus in Planung.

Was sind die Vorteile einer solchen Maßnahme?

Peer Uwe Brandt: Da wir diese Art der Erweiterung nach wie vor unter Aspekten ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit für sinnvoll halten, möchten wir diesem Thema mehr Präsenz verschaffen. Es handelt sich hier um „vergessene“ Potentiale unter bzw. auf dem Dach.

Zum einen ist die bei Investoren beliebte, aber kostenintensive Neuschaffung von Wohnungen durch Aufstockung ein Thema. Ein Schattendasein führt hingegen die Erweiterung der bestehenden Flächen in den obersten Geschossen

von Altbauten zu Maisonettewohnungen, welche in Hinblick auf Stellplatzkosten und bauliche Ertüchtigungen im Bestand meist deutlich preiswerter umzusetzen sind. Es werden zwar keine neuen Wohnungen geschaffen, deshalb fällt auch keine Stellplatzverpflichtung an, aber es wird mehr Wohnraum geschaffen. Gerade in Verbindung mit energetischen Modernisierungen entstehen deutlich komfortablere Wohnungen, welche sich einer wachsenden Beliebtheit erfreuen.

Wichtig für Vermieter:

Durch die Modernisierung bei unserem Beispiel (insbesondere Bad und Einbauküche) stieg der Mietzins um 20-30 %, er gilt natürlich auch für die hinzugekommenen qm im Dach. Für den Hausbesitzer ergibt sich eine Wertsteigerung des Objekts und ein Einnahmepius

BraungeBrandt

Architekten & Ingenieure

Architekt Peer-Uwe Brandt
Dotzheimer Straße 57
65197 Wiesbaden

Fon 0611- 44 54 585

Fax 0611- 44 54 584

Mail info@braungebrandt.de

www.braungebrandt.de