

# Wohnen & Leben

in Kooperation mit **immonet.de**  
schneller besser wohnen

**UMBAU** DREI GELUNGENE ERWEITERUNGEN IN HAMBURG

## Angepasst an neue Wohnbedürfnisse

Viele Häuser können mitwachsen. Oft ist dies eine Chance, den Energiebedarf zu senken. Grenzen setzt das Baurecht.

Rainer Müller

Nach den Feiertagen will die Hase nicht mehr so richtig passen – sie sitzt zu eng. Genauso „passt“ vielen Hausbesitzern irgendwann ihr Eigenheim nicht mehr, weil Familie oder Ansprüche gewachsen sind oder sich die Lebenssituation ändert. Es gibt viele Gründe, warum das eigene oder „Oma ihr klein Häuschen“ den eigenen Wohnbedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Viele

Zinkblech und Holzlamellen wirkt der Bau wie eine moderne Interpretation des alten Haustyps – und erfüllt nebenbei den Standard für Niedrigenergiehäuser. 130 Quadratmeter Nutzfläche kamen im Neubau dazu, 50 Quadratmeter wurden im Altbau umgebaut. „Dort haben nun die Kinder ihren eigenen Bereich“, erklärt Architekt und Bauherr Waselowsky. Die Verbindung zum Altbau stellt die Diele mit der Treppe her. „Oma wohnt weiter im Erdgeschoss ihres Hauses“, so Waselowsky, der 220 000 Euro in sein neues Heim investierte.

Auch Florian und Sabine Wenckstern aus Rissen haben aufwendig umgebaut. „Mit dem vierten Kind wurde unser Haus einfach zu klein und wir standen vor der Überlegung: Umziehen oder Umbauen?“ Beim Spaziergehen in der Wedeler Au fiel dem Ehepaar ein Neubau auf: „Sehr hell, viel Glas und freier Blick ins Grüne – das gefiel uns sofort“. Also erkundigten sie sich nach den Architekten des filigranen Baus und kamen so auf die Hamburger Architekten Sabine Splinter und Lambert Roters. In mehreren Gesprächen loteten die Architekten die Bedürfnisse und Wünsche der Wencksterns aus: Ein neues Elternschlafzimmer, ein zusätzliches Bad, eine Bibliothek „und weil meine Frau Spanierin ist, hatte sie die Idee, aus der Terrasse ein Patio zu machen“, fasst Florian Wenckstern zusammen.

„Wünsche und finanzielle Möglichkeiten sind das eine“, so Lambert Roters, „das Baurecht ist das andere.“ In vielen Wohngebieten gibt es Bebauungspläne, die neben der maximalen Größe des Hauses auch Dachneigungen und sogar Materialien vorschreiben. Beim Haus der Wencksterns gab es relativ wenig Einschränkungen: „Auf dem 1800 Quadratmeter großen Grundstück war selbst die deutliche Erweiterung der Nutzfläche von 258 auf 306 Quadratmeter kein Problem“, sagt Roters. Leicht und transparent sollte der würfelartige Anbau wirken und dennoch zu dem massiven 30er-Jahre-Bau passen.

Der Bauantrag, den die Architekten beim Bauamt in Blankenese zur Prüfung einreichen mussten, wurde problemlos bewilligt. Bald rollte der Bagger an und ergoß sich eine Erweiterung des Kellergeschosses für das neue Schlafzimmer und die Außenstreppe zum neuen Patio. Durch diesen direkt zugänglichen Hof



Der Neubau (r.) von Stefan Waselowsky nimmt die Proportionen des Altbaus auf.

FOTOS: (3) CHRISTIAN SPIELMANN



Auch durch eine Erweiterung nach oben kann Wohnfläche geschaffen werden.

Häuser können aber durchaus mit ihren Bewohnern „wachsen“, also durch einen Anbau oder eine Aufstockung vergrößert werden. Ein besonders gelungenes Beispiel hat die Hamburger Architektenkammer kürzlich als eines der besten Wohnungsbauprojekte der letzten 20 Jahre ausgezeichnet: Ein typisches Siedlungshaus in Wellingsbüttel aus den 50er-Jahren wurde so umgebaut, dass es nach der Erweiterung nahezu doppelt so viel Nutzfläche hat wie vorher. Architekt Stefan Waselowsky baute für sich und seine Familie quasi ein zweites Haus direkt neben das alte der Schwiegermutter. Durch das Satteldach und die Fassade aus

und eine gläserne Zwischendecke zur Bibliothek ist das Schlafzimmer trotz seiner Lage im Souterrain sehr hell. Die Kosten für diesen etwas extravaganten Umbau lagen bei 180 000 Euro.

Doch es geht auch deutlich preiswerter – so wie bei Georg Kühn, einem weiteren Kunden von Splinter + Roters: Kühn bewohnt mit seiner Partnerin und den Kindern die Erdgeschosswohnung seines Gründerzeithauses in Eilbek. „Als Künstler brauche ich mein eigenes Atelier“, erklärt Kühn die Ausgangssituation. Da sich das Haus in die geschlossene Bebauung der Stra-

ße einreicht, war Aufstockung die einzige Möglichkeit, die Nutzfläche um das Atelier, ein Büro und ein kleines Bad zu erweitern“, sagt Lambert Roters. Dazu wurden das alte Pultdach aufgerissen, die Treppe verlängert, eine neue Decke eingezogen und ein Satteldach geschaffen – was baulich recht kompliziert ist. Normalerweise gilt die Faustregel: Je kleiner das Bauvorhaben, desto höher der Preis. „Beim Neubau rechnet man mit 1000 Euro pro Quadratmeter“, so Roters, „kommen Gerüstbauer und Kran nur für eine kleine Aufstockung, wird es wesentlich teurer.“ Dennoch betragen die Baukosten auch dank der Eigenleistungen des Bauherrn am Ende nur 75 000 Euro – womit der Etat sogar leicht unterschritten wurde.

■ **Internet-Tipp:** Auf der Internetseite der Hamburger Architektenkammer kann man Architekten gezielt für bestimmte Planungsaufgaben und Tätigkeitsfelder finden: [www.akhh.de](http://www.akhh.de) -> „Öffentlichkeit“ -> „Architekten- und Stadtplanersuche“



Altes und neues Haus erhielten einen Verbindungsbereich aus Zinkblech.



Anbau mit Patio und Treppe zum neuen Souterrain. FOTOS (4): SPLINTERS + ROTERS



Architekt Lambert Roters: „Je kleiner der Bau, desto höher der Preis.“



Sabine Splinter führt zusammen mit Lambert Roters seit 2001 ein Büro.



Stefan Waselowsky erhielt von der Kammer einen Preis für den Anbau.

FÜR SIE BESICHTIGT ROTKLINKERBAU IN RISSEN

## Viel Platz für eine große Familie

Viele Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses individuelle Rotklinker-Einfamilienhaus, das in Rissen steht. Es wurde 1928 erbaut und 1992 mit baubiologisch unbedenklichen Materialien umfassend modernisiert. Die Kelleraußenwände wurden 1989 bis auf das Fundament aufgedrückt und isoliert. Den Dachstuhl haben die jetzigen Hausherrn 2005 komplett erneuert und mit blau lasierten Tonziegeln eindecken lassen. Die Wohnfläche des teilunterkellerten Hauses beträgt 230 m<sup>2</sup>, das Grundstück ist 750 m<sup>2</sup> groß.

Im Erdgeschoss sind alle Räume miteinander verbunden. Nach dem Betreten der geräumigen Eingangsdiele gelangt man auf der einen Seite in einen Durchgangsraum von 14 m<sup>2</sup>, der derzeit als Bibliothek genutzt wird. Auf der anderen Seite schließt an die Diele eine 10 m<sup>2</sup> große Küche an. Sie besticht besonders durch ihre auf Maß angefertigten Birnbaum-Holzfronten, die Granit-Arbeitsplatten sowie die zum Essbereich ausgerichtete Kochinsel. Außerst praktisch sind die

neben der Küche liegende kleine Kammer sowie der Hauswirtschaftsraum (12 m<sup>2</sup>). Er hat einen separaten Eingang und grenzt direkt an eine kleine Werkstatt. Die Böden in diesem Teil des Erdgeschosses sind grünlich-blau gefliest. Im Wohnbereich liegt Parkett. Er teilt sich auf in ein Wohnzimmer mit Kamin (35 m<sup>2</sup>) und ein helles Gartenzimmer (15 m<sup>2</sup>).

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafräume von 11 und 16 m<sup>2</sup>.

Zum kleineren Zimmer gehören ein kleiner Balkon sowie ein kleines Ankleidezimmer. Direkt daneben befinden sich ein helles Vollbad (12 m<sup>2</sup>) sowie ein Fitness- und Wellnessraum. In der dazugehörigen Sauna finden bis zu drei Personen Platz. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Kinderzimmer (16 m<sup>2</sup>) mit Vollbad und Balkon. Das erst vor kurzer Zeit aufwendig ausgebauten Dachgeschoss gliedert sich in zwei Zimmer von 25 und 8 m<sup>2</sup> und ein Vollbad. Das größere der beiden Zimmer hat eine Deckenhöhe von 4,50 Metern. Sämtliche Fenster, die Wintergarten-Konstruktion und die Terrassentüren sind aus blau lackiertem Holz und mit Isolierverglasung versehen. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1997. „Dieses etwas unkonventionelle Haus ist für eine Familie mit Kindern ideal. Geeignet ist es auch für ein Paar, das viel Platz bevorzugt und gern unter einem Dach wohnen und arbeiten möchte“, sagt Maklerin Kathleen Zeibek von W.E. Heitmann Immobilien. Der Kaufpreis beträgt VB 695 000 Euro. (csl)



Das recht geräumige Haus wurde 1992 modernisiert und verfügt nun über eine Wohnfläche von 230 m<sup>2</sup>. FOTO: HEITMANN

ZU GEWINNEN

### Praktisches Stehpult

Als universelles Ergänzungsmöbel im Büro oder auch im Wohnbereich eignet sich dieses vielseitige Stehpult „Milagro“, das wir in Zusammenarbeit mit der Firma Rocada verlosen. Ob als klassisches Schreibpult oder auch für eine Präsentation mit einem Beamer, durch die Höhenverstellung (72 bis 112 Zentimeter) kann das Pult für jeden Bedarf eingesetzt werden. Die Arbeitsplatte hat eine Größe von 80 x 60 Zentimetern, die kleine Ablage ist 60 x 30 Zentimeter groß. Die beiden Ablagen haben eine Melamin beschichtete Oberfläche in Buche hell. (HA)



VERLOSUNG

von drei Stehpulten im Wert von je 199 Euro. Wählen Sie unsere Gewinnhotline (01378) 40 34 29 (CompuTel, 0,50 Euro/Anruf aus dem Festnetz), und geben Sie das Stichwort „Arbeit“ sowie Ihren Namen und Ihre Adresse an, oder schreiben Sie eine Postkarte an: Hamburger Abendblatt, Wohnen & Leben, Stichwort „Arbeit“, 20714 Hamburg. Einsendeschluss ist der 6. Januar 2009 (Poststempel).

Anzeige

**GÜNSTIGER FINANZIEREN** · Neubau · Kauf · Umschuldung

# 4,21%

p.a. nominal, 10 Jahre fest

\* Anfänglicher effektiver Jahreszins 4,29% gem. PAngV, 100% Auszahlung, Kondition für Beleihung bis 80% und Kredithöhe ab 150.000 Euro, freibleibend, Stand: 29.12.2008.

Im Test: 15 überregionale Anbieter mit Filialnetz

**Spitzenanbieter** Immobilienkredite

Persönliche und unabhängige Beratung unter **Tel.: 040/42 10 76 10**

[www.freie-hypo.de](http://www.freie-hypo.de)

**FREIE HYPO**  
Der DR. KLEIN Baufinanzierungsspezialist vor Ort

BEGEHBARE SCHRÄNKE

### Passgenau für jeden Raum

Einteilungen sorgen für eine gute Übersicht

Seite 38

WÄRMEPUMPE

### Energiekosten einsparen

Unterschiedliche Techniken – wenig Wartung.

Seite 39

STOFFE

### Ohne Scheu Akzente setzen

Motive aus den 60er-Jahren weiter gefragt.

Seite 39

ENERGIEAUSWEIS

### Pflicht für alle Gebäude

Seit dem 1. Januar 2009 muss der Energieausweis auf Nachfrage vorgelegt werden, wenn das Objekt vermietet, verkauft oder verpachtet werden soll. Eine Regelung, die bereits seit dem 1. Juli 2008 für Gebäude gilt, die vor 1965 gebaut wurden. Bei Neubauten müssen Hausbesitzer nun einen Teil der Wärmeenergiegewinnung mit erneuerbaren Energien gewinnen wie zum Beispiel Solar-Anlage, Biomasseheizung oder Wärmepumpen. Ziel ist es, den Anteil der erneuerbaren Energien von derzeit 6,6 auf 14 Prozent im Jahr 2020 zur Wärmeversorgung in Deutschland zu steigern. (HA)

FEUERWERK

### Ein Fall für Versicherungen

Brandschäden, die durch eine Feuerwerksrakete verursacht wurden sowie Schäden durch Löschwasser, werden von der Hausratsversicherung übernommen. Darauf weist der Bund der Versicherten hin. Wird das Gebäude außen beschädigt, muss man sich an seine Wohngebäudeversicherung wenden. Verursacht ein Partygast einen Schaden, so kommt seine Haftpflicht-Versicherung dafür auf. (HA)

ZAHL DER WOCHE

**20** Prozent der Heizkosten lassen sich einsparen, wenn man die Temperatur in einem Raum von 24 auf 20 Grad senkt. Zu diesem Ergebnis kommt das Energieteam der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV). Für die Küche werden dagegen nur 18 Grad empfohlen, da auch Kühlschrank oder Herd den Raum mit erwärmen.

BETREUTES WOHNEN

### Neues Merkblatt

Der Mieterverein zu Hamburg hat unter dem Titel „Betreutes Wohnen – die richtige Wohnform für das Alter“ das Merkblatt Nr. 46 erstellt. Es soll älteren Menschen helfen, alle Eventualitäten des Betreuten Wohnens zu bedenken. Näheres ist dazu auch unter [www.mieterverein-hamburg.de](http://www.mieterverein-hamburg.de) / Tipps / Berichte / Betreutes Wohnen im Internet zu finden. (HA)

MIETKAUTION

### Forderung muss begründet sein

Der Vermieter darf nach Auszug des Mieters die Kautions erst nutzen, wenn die Forderung begründet ist oder Einigkeit zwischen den Parteien besteht. Auf ein entsprechendes Urteil des Landgerichts Halle (Az: 2 S 121/07) weist die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien des Deutschen Anwaltsvereins (DAV) hin. In dem besagten Fall wollte der Vermieter die Kautions gleich nutzen. Darauf beantragte der Mieter eine einstweilige Verfügung – das Gericht gab ihm Recht. Denn ehe die Kautions genutzt werden könne, müsse die Forderung erst zweifelsfrei feststehen, so das Gericht. (HA)

GÜNSTIGE BAUFINANZIERER

Anbieter	Telefon	Effektivzins 10 Jahre	Effektivzins 15 Jahre	Beleihungsgrenze in %
Volksbank Stomarn	040/72 10 20	4,26	4,56	80
Baufi 100	0921/50 70 97 93	4,26	4,92	80
FinanzMarkt	040/63 91 83 82	4,30	4,50	80
Fair Zins	04532/26 06 74	4,32	4,57	80
Dr. Klein	0180/330 13 30	4,41	4,73	80
Hüttig & Rompf	040/69 65 77 12	4,47	4,82	80
Baufi Direkt	0611/335 51 11	4,48	4,72	80
IWS BaugeldDirekt	0611/880 95 70	4,48	4,72	80
Hamburger Sparkasse	040/35 79 79 79	4,49	4,82	80
Sparda-Bank Hamburg	01805/38 01 50	4,49	4,82	80

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungsansätze werden bei der Berechnung des Effektivzinses nicht berücksichtigt. Ein ausführlicher Vergleich, der ständig aktualisiert wird, kann bei der Verbraucherzentrale Hamburg, Kirchenallee 22, 20099 HH, angefordert werden (bitte eine formlose einmalige Einzugsermächtigung über 7,50 € beifügen). Der Abholpreis beträgt 5 €. Stand: 29.12.2008

DER ZINSTREND

