



In 10 Schritten zur Aufstockung

Ein Leitfaden rund ums Aufstocken
vorhandener Gebäude

NATÜRLICH MASSIV BAUEN.

The logo for Rems-Murr Holzhaus features a stylized roofline above the company name. 'Rems-Murr' is written in a cursive, handwritten-style font, and 'HOLZHAUS' is written in a clean, uppercase sans-serif font below it.



Dachaufbau



1

Prüfung der Grundsubstanz

Zuallererst sollte eigenständig überprüft werden, ob das Gebäude mängelfrei ist, um eine Aufstockung durchzuführen. Ist alles trocken? Sind die Wände tragfähig? Gibt es irgendwelche Risse im Fundament oder in den Wänden, die man genauer in Augenschein nehmen sollte? Gab es in der Vergangenheit bereits Probleme mit tragenden Wänden oder mit den Decken?

In manchen Fällen stellt sich bereits in dieser Phase heraus, dass eine Aufstockung nicht sinnvoll oder gar unmöglich ist. Wenn die vorhandene Bausubstanz insgesamt nicht die notwendige Qualität aufweist oder einfach zu viele Mängel hat, ist vielleicht eine andere Lösung wirtschaftlicher.

Lesen Sie hierzu (auf der vorletzten Seite) „Plan B – was tun, wenn eine Aufstockung nicht möglich ist?“



2

Statische Prüfung

Wenn sich die Grundsubstanz als gut erwiesen hat, folgt eine umfangreiche statische Prüfung des Gebäudes. Hierbei empfiehlt es sich einen Statiker zu beauftragen und ihm das Vorhaben zu schildern. Dieser wird dann genau prüfen, ob Ihr Haus das zusätzliche Gewicht einer Aufstockung tragen kann.



3

Bebauungsplan prüfen

Anschließend ist es wichtig, den aktuellen Bebauungsplan vorliegen zu haben. Dieser regelt, in welcher Art und Weise auf einem Grundstück in Ihrem Wohngebiet gebaut werden darf. Nicht selten setzen Bebauungspläne den individuellen Wünschen der Bauherren Grenzen. Ein Flachdach sieht zwar schick und modern aus, ist jedoch nicht in jedem Wohngebiet erwünscht. Bauherren können die entsprechenden Pläne bei der Gemeindeverwaltung, dem Stadtplanungsamt oder inzwischen häufig auch online einsehen.



4

Bestandspläne prüfen

Im Bestandsplan wird der aktuelle Bestand von Bauwerken dokumentiert, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Zur Leitungsdokumentation kann ein Bestandsplan auch Leitungen und Kanäle, Schächte und Masten beinhalten. Sämtliche Veränderungen und Abweichungen vom Bauplan eines Hauses sind hier dokumentiert. Hierbei ist es wichtig, dass die Pläne aktuell sind. Falls dies nicht der Fall sein sollte, muss das Haus neu vermessen werden, was einen zusätzlichen Kostenfaktor darstellt.



5 Abstände prüfen

Bei einer Aufstockung ist es wichtig, die Abstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu prüfen. Hier müssen bestimmte Grenzabstände unbedingt eingehalten werden. Dachüberstände und Geschosshöhe spielen hierbei eine Rolle. Die Abstände zu Nachbargrundstücken erhöhen sich bei einer Aufstockung um den Multiplikator 0,4. Ganz wichtig: Der Grenzabstand ist absolut nachbarschützend und eine Befreiung davon kann man nur mit einer ausdrücklichen nachbarlichen Einwilligung erhalten!



6 Zugänglichkeit zur Baustelle

Je einfacher das Haus zu erreichen ist, desto besser. Wer einen guten Zugang zum Haus für Baustellenfahrzeuge und Kräne gewährleisten kann, vermeidet zusätzliche Kosten. Je nach Enge der Bebauung müssen Kräne etc. teilweise auch im Nachbargrundstück aufgebaut oder Straßen gesperrt werden. Außerdem müssen Zufahrten für LKWs geschaffen werden. Das sollte unbedingt im Voraus geklärt werden.



7 Vorstellungen zur Anfertigung: Material / Ausstattung / Wünsche

Im Voraus sollten die konkreten Vorstellungen Ihrer Aufstockung geklärt werden. Hierbei geht es um die Frage nach der Materialwahl, der gewünschten Ausstattung und natürlich um Ihr Budget. Die Möglichkeiten werden geprüft und kalkuliert.



8 Planung, Individualisierung und Angebot

Gemeinsam erarbeiten wir ein passendes Konzept für Ihre Aufstockung. Wir visualisieren Ihre Wünsche und versuchen dabei stets das gewünschte Budgetziel im Auge zu behalten. Gerne beraten wir Sie zu Alternativlösungen und zeigen Ihnen wie sich Ihr Vorhaben optimal in die bestehende Architektur einfügen kann. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung im Hausbau, wissen wir auf was es ankommt. Wir legen Wert auf hochwertige Materialien und solide Bauausführung, um sicherzustellen, dass Ihre Aufstockung nicht nur Ihren Anforderungen entspricht, sondern auch eine gute Investition ist, die den Wert Ihrer Immobilie steigert.



9 Abschluss und Bauausführung

Wenn die Planung abgeschlossen ist, beginnen wir mit der Umsetzung. Wir unterstützen Sie beim Bauantrag und der Baugenehmigung. Anschließend beginnen wir mit dem Bau Ihrer Aufstockung und bringen Ihr Zuhause auf eine neue Ebene. Unser Team steht Ihnen während des gesamten Bauvorhabens zur Seite, um sicherzustellen, dass alles nach Ihren Wünschen umgesetzt wird und Ihre Vorstellungen Wirklichkeit werden!



10 Technischer Ausbau

Zum Finale werden Ihrer Aufstockung noch technische Einzelheiten hinzugefügt, also Heizung, Sanitär- und Elektrotechnik. Damit ist der Neubau dann fertiggestellt und für Sie bezugsbereit.



Vorher



Nachher



Plan B

Was tun, wenn eine Aufstockung nicht möglich ist?

Es gibt Ausgangslagen, die bei näherer Betrachtung zu dem Ergebnis führen, dass die vorhandene Bausubstanz, die Statik, die verbauten Materialien und Wandaufbauten einer Bestandsimmobilie eine Aufstockung technisch und wirtschaftlich nicht rechtfertigen.

Im Zuge einer Aufstockung wird ein Gebäude energetisch vollständig neu bewertet, das bedeutet meist, dass auch im bestehenden Bereich Optimierungsmaßnahmen notwendig sind. Wenn sich alle notwendigen Maßnahmen nicht rechnen, ist der Rückbau des vorhandenen Gebäudes bis auf die Oberkante der Kellerdecke oder Bodenplatte unter Umständen die sinnvollere und bessere Entscheidung.

Zu- und Abflussleitungen, die Elektrozuleitung bis zur Panzersicherung. Der Keller oder die Bodenplatte bilden also die Grundlage für ein neues Gebäude.

Was mittel- und langfristig die bessere Investition in Sachen Werterhalt und Wertentwicklung ist, ermitteln wir objektiv und sachlich für Sie, darauf können Sie sich verlassen.

Weitere Infos rund ums Aufstocken und Anbauen finden Sie auf www.holzmauer.de/leistungen



Mit Rems-Murr-Holzhaus als Partner haben Sie ein erfahrenes Unternehmen an Ihrer Seite, das Sie während des gesamten Aufstockungsprozesses unterstützt.

Wir beraten Sie gerne zu den bestmöglichen Lösungen und lassen gemeinsam Ihre Vision zur Wirklichkeit werden. Unser erfahrenes Team ist darauf spezialisiert Lösungen zu entwickeln, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.

So wird Ihre Aufstockung zum architektonischen Highlight mit hohem Wohn- und Nutzwert! Bei uns steht die Verwendung von nachhaltigen Materialien und CO₂-neutrales Bauen im Fokus. Mit einer Aufstockung mit der Holzmauer profitieren Sie letztendlich also nicht nur vom einmaligen Raumklima eines Holzhauses, sondern tun auch der Umwelt noch etwas Gutes.



Wir gehen Ihr Projekt mit Herz und Verstand an. Vertrauen Sie auf über 30 Jahre Hausbau-Erfahrung.

Sprechen Sie einfach mal ganz unverbindlich mit uns, wir beraten Sie gerne.

Bei Fragen & Wünschen:



07192-20244



service@remsmurr-holzhaus.de