



NEU GEDACHT

HAMBURGER PREIS FÜR

GELUNGENE DACHAUFSTOCKUNGEN



Hamburg

IMPRESSUM

NEU geDACHt

Hamburger Preis für gelungene Dachaufstockungen 2024

Herausgeberin:

Freie und Hansestadt Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

www.hamburg.de/neugedacht

V.i.S.d.P.: André Stark

Wettbewerbsbetreuung:

konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH

Altonaer Poststraße 13

22767 Hamburg

VORWORT



Abb. 1: Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Liebe Leserinnen und Leser,

die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat 2024 erstmals den Hamburger Preis für gelungene Dachaufstockungen ausgelobt. Unter dem Motto „NEU geDACHt“ haben wir vorbildliche Projekte in der Hansestadt ausgezeichnet, die eindrucksvoll zeigen, wie selbst in dicht bebauten Quartieren zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Ziel war es, das Potenzial von Dachaufstockungen als Möglichkeit der Innenentwicklung stärker ins öffentliche Bewusstsein zu rücken. Insbesondere Architektinnen und Architekten nutzten unseren Wettbewerb, um ihre gelungenen Projekte einzureichen und vorzustellen – und damit hoffentlich auch andere zur Nachahmung zu inspirieren!

Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung bestehender Gebäude ermöglichen uns „mehr Stadt in der Stadt“, denn Grundstücke für den Wohnungsbau in den gut erschlossenen Lagen der Stadt sind knapp. Mit Aufstockungen können wir den Wohnungsbestand erweitern und verdichten und gleichzeitig Graue Energie bewahren. Um das Thema voranzubringen, hat der Hamburger Senat in den vergangenen Jahren die Rahmenbedingungen für Aufstockungen aktiv verbessert, etwa durch

gezielte Wohnraumförderprogramme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank IFB. Zudem wird das Bauen im Bestand zum 1. Januar 2026 mit der Novelle der Hamburgischen Bauordnung erleichtert, indem z.B. einzelne Vorschriften bei Dachaufstockungen und -ausbauten zukünftig nicht mehr beachtet werden müssen, sodass keine kostenaufwändige Erüchtigung des Bestandes an aktuelle Standards erfolgen muss. Für den Nachweis des zweiten Rettungswegs wird seit diesem Jahr auch die Anwendbarkeit der (dreiteiligen) Schiebeleiter der Feuerwehr anerkannt. All dies spart Bauherrinnen und -herren Zeit und Kosten, sodass hoffentlich mehr Aufstockungsprojekte in die Umsetzung gehen können.

In der vorliegenden Dokumentation stellen wir Ihnen alle prämierten und eingereichten Projekte unseres Wettbewerbs vor. Auf der Preisverleihung mit Fachforum am 19. September 2024 in der Freien Akademie der Künste haben wir ein Architekturbüro mit einem 1. Preis ausgezeichnet sowie fünf Anerkennungen für besonders lobenswerte Teilaspekte vergeben. Die ausgezeichneten Projekte stehen für den besonderen Mehrwert, den Dachaufstockungen für unser urbanes Gemeinwesen bedeuten und veranschaulichen, wie durch kluge Verbindung von Alt und Neu über die Schaffung qualitativen Wohnraums hinaus ein Beitrag zur innerstädtischen Stadtentwicklung geleistet werden kann.

Um die hier gezeigten Eindrücke mit Hintergrund und Kontext zu bereichern, fasst die vorliegende Publikation neben dem Wettbewerbsverfahren auch die Vorträge und Diskussionen des Fachforums zusammen. Ich wünsche Ihnen eine anregende und inspirierende Lektüre!

INHALT

Vorwort	3
1. Warum Dachaufstockungen?	5
2. Teilnahmebedingungen und Bewertungskriterien	6
2.1 Wer konnte am Wettbewerb teilnehmen?	6
2.2 Bewertungskriterien	6
2.3 Fachpreisrichterinnen und -richter	7
3. Die eingereichten Projekte	8
3.1 Alle Einreichungen auf einen Blick	8
3.2 Lage in Hamburg	11
3.3 Projektbeschreibungen	12
1. Preis	12
Anerkennungen	16
Weitere Beiträge	26
4. Preisverleihung und Fachforum	41
4.1 Fachliches Intro	43
Potenziale und Rahmenbedingungen für Aufstockung und Dachnutzung	43
4.2 Beispiele für Dachaufstockungen	44
Hanover House in Bradford, England	44
Sierichstraße in Hamburg	45
Treehouses Bebelallee 64-70	46
4.3 Ergebnisse der Fachpanels	47
Panel 1: Finanzielle Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten	48
Panel 2: Rechtliche und bauliche Rahmenbedingungen	50
Panel 3: Architektur und Stadtgestaltung	52
5. Fazit Oberbaudirektor Franz-Josef Höing	54
Abbildungsverzeichnis	55

1. WARUM DACHAUFSTOCKUNGEN?

Aufstockung und Dachnutzung als neue Möglichkeiten für die Stadtentwicklung

Als Großstadt im 21. Jahrhundert muss sich Hamburg stets an neue Herausforderungen und Bedarfe der sich wandelnden Gesellschaft anpassen. Insbesondere das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen und in allen Stadtteilen ist eines der Leitziele der Hamburger Stadtentwicklung.

Neben der steigenden Nachfrage nach Wohnraum muss die Stadtentwicklung auch vielen anderen Bedarfen gerecht werden. Beispielsweise braucht es blau-grüne Infrastrukturen, die der Anpassung an den Klimawandel und der Naherholung dienen.

Im Sinne des von der Stadt Hamburg schon lange verfolgten Zieles „Mehr Stadt in der Stadt“ sind innovative Lösungen wie Dachaufstockungen von Relevanz. Durch Dachaufstockungen wird neuer nutzbarer (Wohn-)Raum geschaffen, ohne dass zusätzliche Flächen bebaut werden. Dadurch bleiben die Freiräume in der Stadt erhalten und können weiter aufgewertet werden. Hamburg setzt damit auf eine flächenschonende und nachhaltige Stadtentwicklung, die durch „vertikale“ Nachverdichtung die städtische Infrastruktur besser ausnutzt und die städti-

schen Qualitäten wie Nutzungsvielfalt hervorhebt. Die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit Gebäudebegrünungen ist eines der zentralen Themen der Wohnungspolitik Hamburgs. Die knapper werdenden Grundstücke für Wohnungsbau in erschlossenen Lagen der Stadt erfordern die Eröffnung neuer Wege. Dachaufstockungen und der Ausbau von Dachgeschossen, einhergehend mit Dachnutzungen, insbesondere im Geschosswohnungsbau, können in diesem Zusammenhang ein noch nicht erschöpfend erschlossenes Potenzial bieten. Schätzungen gehen davon aus, dass in Deutschland etwa 2,7 Millionen zusätzliche Wohnungen durch Dachaufstockungen gebaut werden könnten¹.

Was erwartet Sie in dieser Broschüre?

In dieser Broschüre werden der Wettbewerb „NEU geDACHt – Hamburger Preis für gelungene Dachaufstockungen 2024“ dokumentiert und die eingereichten Beiträge präsentiert. Bei der Preisverleihung am 19. September 2024 konnten die Gäste in Fachpanels miteinander diskutieren, die Ergebnisse sind ebenfalls hier nachzulesen.

¹ Vgl. Tichelmann, et al. (2019). Deutschlandstudie 2019: Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen. Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/twe/publikationen_13/Deutschlandstudie_2019.pdf

2. TEILNAHMEBEDINGUNGEN UND BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Auslobung des Wettbewerbs wurde am 19. März 2024 auf hamburg.de/neugedacht erstmals veröffentlicht. Zusätzlich fand die Ankündigung über verschiedene regionale und überregionale Plattformen statt. Zeitgleich wurden Architektinnen und Architekten, Architekturbüros sowie unterschiedliche architekturbezogene Institutionen angeschrieben und zur Beteiligung an diesem Wettbewerb eingeladen. Die Einreichungen erfolgten bis zum 22. Mai 2024.

2.1 Wer konnte am Wettbewerb teilnehmen?

Die eingereichten Beiträge sollten sowohl einen Beitrag zum Hamburger Wohnungsmarkt, zur energetischen und ökologischen Entwicklung sowie zur Qualität der Gestaltung als auch zur Baukultur leisten. Es waren folgende Bedingungen zu erfüllen, um zur Wertung zugelassen zu werden:

- Eingeladen und berechtigt zur Teilnahme am Wettbewerb waren die federführenden **Architektinnen und Architekten, Bauherrinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümer**.
- Einzureichen waren Objekte, die innerhalb der letzten zehn Jahre (Stichtag 1. Januar 2014) auf dem **Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg** fertiggestellt wurden oder sich aktuell in Planung befinden und für die ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung vorliegt.
- Die eingereichten Objekte sollten **mindestens eine zusätzliche Wohneinheit** umfassen, konnten aber auch weitere Nutzungen aufweisen.

- Es konnten gebaute oder geplante Dachaufstockungen, Dachgeschossausbauten und Dachnutzungen **auf unterschiedlichen Gebäudetypen** (beispielsweise Wohngebäude, Gewerbe-/Bürogebäude, Parkhäuser) eingereicht werden.

2.2 Bewertungskriterien

Die eingereichten Projekte wurden mithilfe von fünf Kriteriengruppen, unter Berücksichtigung der zur Entstehungszeit gültigen Standards und Anforderungen, geprüft. Die Angaben zum Gebäude machten die **erste Kriteriengruppe** aus. Hierzu zählten die Eigentümerstruktur, die Architektin bzw. der Architekt, das Gebäudealter, der Gebäudetyp und die Bruttogrundfläche des Bestandes. Es wurden ebenfalls die Anzahl der neuen Wohneinheiten und der Umfang der zusätzlichen Wohnfläche geprüft. Außerdem wurde berücksichtigt, ob es sich um ein bereits realisiertes oder noch geplantes Projekt handelt.

Die zweite Kriteriengruppe umfasste Kriterien der Architektur und des Städtebaus. Hier wurden das Gestaltungskonzept und die Gestaltungsidee sowie die Fassadengestaltung betrachtet. Des Weiteren flossen die jeweiligen planungsrechtlichen Vorgaben wie Denkmalschutz und Soziale Erhaltungsverordnung in die Bewertung ein. Der Bauablauf, die Investitionskosten, die Wirtschaftlichkeit des Projekts und gegebenenfalls öffentliche Förderungen wurden ebenso berücksichtigt. Relevant war schließlich auch das Kriterium der Barrierefreiheit.

In der dritten Kriteriengruppe wurde die Nachhaltigkeit des Projekts betrachtet, worunter das energetische Konzept, die Materialität

und die verwendeten Baustoffe fielen. Außerdem war eine nachvollziehbare Begrünung der Fassade und des Dachs relevant. Weitere Kriterien waren die Akustik und die Trittschalldämmung der aufgestockten Gebäude.

Die vierte Kriteriengruppe befasste sich mit dem Freiraum und der Mobilität. Neben dem Freiraumkonzept und dem Mobilitätskonzept wurden zudem neu entstandene Stellplätze und die Erschließung betrachtet.

In der fünften Kriteriengruppe wurden die Gemeinschaft und das Zusammenleben der Wohnobjekte thematisiert. Maßgebend für diesen Bereich waren Gemeinschaftsräume und außergewöhnliche Raumkonzepte, die die Gemeinschaft der Bewohnerinnen und Bewohner fördern sollen.

Nachdem das Preisgericht aus den eingereichten Projekten eine engere Wahl herausgearbeitet hatte, besichtigte es die Aufstockungen jeweils vor Ort, um weitere Eindrücke für die finale Bewertung zu sammeln.

2.3 Fachpreisrichterinnen und -richter

- Johannes Lott, Löserlott Architekten GmbH, Berlin
- Tina Unruh, Hamburger Stiftung Baukultur, Hamburg
- Prof. Bernd Dahlgrün, HafenCity Universität Hamburg
- Ellen Kristina Krause, Kawahara Krause Architects, Hamburg
- Alexandra Bub, BUB Architekten BDA, Hamburg
- Prof. Jörg Aldinger, Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH, Stuttgart (Vorsitz)
- Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- Prof. Kirsten Schemel, Kirsten Schemel Architekten BDA, Berlin
- Tobias Govert, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hamburg



Abb. 2: Jurymitglieder v.l.n.r: Johannes Lott, Tina Unruh, Bernd Dahlgrün, Ellen Kristina Krause, Alexandra Bub, Jörg Aldinger, Franz-Josef Höing, Kirsten Schemel, Tobias Govert

3. DIE EINGEREICHTEN PROJEKTE

3.1 Alle Einreichungen auf einen Blick

21 Projekte aus vier Bezirken

21 Beiträge aus den Bezirken Wandsbek, Hamburg-Nord, Altona und Eimsbüttel wurden bis zum Ende der Bewerbungsphase durch die Architektinnen und Architekten, Bauherrinnen und Bauherren oder Eigentümerinnen und Eigentümer der jeweiligen Dachaufstockungen eingereicht. Von den 21 eingereichten Beiträgen wurden 18 durch die Jury bewertet. Drei Beiträge erfüllten nicht die Teilnahmebedingung, wonach mindestens eine neue Wohneinheit durch die Aufstockung entstehen sollte, und wurden daher von der Bewertung durch die Jury ausgeschlossen.

Wohneinheiten (WE)

Zwischen einer und 40 neuen WE je Einreichung

Entwicklungszeitraum

11 Projekte zwischen 2014 bis 2024 gebaut, 10 Projekte geplant

229 neue (Wohn-)einheiten durch Dachaufstockungen

Unter den Einreichungen des Wettbewerbs befinden sich Dachaufstockungen mit vorgesehener Wohnnutzung. Neben 105 bereits gebauten Wohneinheiten sind auch Außenräume, z. B. Dachterrassen und Balkone, entstanden. Zusätzlich befinden sich 124 Wohneinheiten noch in der Planung.

Ein Preisträger und fünf Anerkennungen für besondere Teilaspekte

Die unabhängige Jury (s. Seite 7) setzte sich aus anerkannten Expertinnen und Experten aus den Bereichen Baukonstruktion, Architektur, Entwurfslehre und Landschaftsplanung zusammen. Die Jurysitzung fand am 1. Juli 2024 statt. Die Jury vergab einen ersten Preis und fünf Anerkennungen für besondere Teilaspekte.

In dieser Dokumentation sind alle eingereichten Beiträge enthalten.

Auszeichnung	Adresse	Projektstand	Architektinnen und Architekten
1. Preis	Methfesselstraße 90-94, Lutterothstraße 96-73	gebaut	Trutz von Stuckrad Penner Architekten
Anerkennung	Präsident-Krahn-Straße 12	geplant	Urbane Architektur Rautenberg Tränkmann
Anerkennung	Bartelsstraße 10	geplant	Garbe Architekten
Anerkennung	Alter Teichweg 7-9	gebaut	Sieckmann Walther Architekten
Anerkennung	Bartelsstraße 37-39	geplant	Kosmo PartG mbB Treeck+Hilpold Architekten
Anerkennung	Krohnskamp 18-24, Poßmoorweg 1-5, Heidberg 1-9	geplant	APB. Schneider Andresen Pommée Architekten und Stadtplaner PartG mbB
Ohne	Brucknerstraße 2	geplant	Sieckmann Walther Architekten
Ohne	Langenrehm 12-14	gebaut	elbsand architekten möller+heibel partmbb
Ohne	Osterbekstraße 107	gebaut	hsbz Architekten GmbH
Ohne	Hohenesch 1	gebaut	Urbane Architektur Rautenberg Tränkmann
Ohne	Osterstraße 119	geplant	MIMA - Minimalhaus Manufaktur GmbH

Auszeichnung	Adresse	Projektstand	Architektinnen und Architekten
Ohne	Jüthornstraße 12	gebaut	BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH
Ohne	Eimsbütteler Straße 59-61	geplant	Urbane Architektur Rautenberg Tränkmann
Ohne	Bahrenfelder Straße 148-150	geplant	Architekt Stephan Schwahn
Ohne	Stresemannallee 108	gebaut	BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH
Ohne	Bandwirkerstraße 34	geplant	BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH
Ohne	Alfredstraße 9	gebaut	HENKE + PARTNER Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH
Ohne	Liliencronstraße 130	gebaut	HENKE + PARTNER Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH
Ohne	Isestraße 6	gebaut	Fletcher Ostermann Architekten PartGmbH
Ohne	Hochallee 106	gebaut	Fletcher Ostermann Architekten PartGmbH
Ohne	Rauchstraße 80-82	gebaut	Dominoeins Architektur Stefan Dölle

3.2 Lage in Hamburg

- | | | | |
|----|----------------------------------|----|---------------------------------|
| 1 | Eimsbütteler Straße 59-61 | 13 | Bartelsstraße 10 |
| 2 | Hohenesch 13 | 14 | Bahrenfelder Straße 148-150 |
| 3 | Präsident-Krahn-Straße 12 | 15 | Stresemannallee 108 |
| 4 | Rauchstraße 80-82 | 16 | Bandwirkerstraße 34 |
| 5 | Osterbekstraße 107 | 17 | Marienkrankenhaus |
| 6 | Fliegende Orte | 18 | Kinderkrankenhaus Wilhelmsstift |
| 7 | Brucknerstraße 2 | 19 | Isestraße 6 |
| 8 | Langenrehm 12-14 | 20 | Hochallee 106A |
| 9 | Alter Teichweg 7-9 | 21 | Bartelsstraße 37-39 |
| 10 | Methfesselstraße/Lutterothstraße | | |
| 11 | Krohnskamp/Heidberg | | |
| 12 | Jüthornstraße 12 | | |



Abb. 3: Verortung der Einreichungen

3.3 Projektbeschreibungen

1. Preis: Trutz von Stuckrad Penner Architekten Aufstockung eines denkmalgeschützten Ensembles



Abb. 4: Jan Trutz, Katharina von Stuckrad, Götz von Stuckrad und Senatorin Karen Pein

Projektdaten

Adresse: Methfesselstraße 90-94, Lutterothstraße 96-73

Stadtteil: Eimsbüttel

Gebäudetyp: Mietwohnungs- und Geschäftshaus

Baujahr: 1908

Baukosten: 19.040.000 Euro (brutto)

Geschosse: 5 + 2 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung, Denkmalschutz

Eigentumsverhältnisse: Wohnungsunternehmen

Anzahl neuer WE: 23

Anmerkung: Die nachfolgenden Projektbeschreibungen beruhen auf den (leicht gekürzten) Texten der Entwurfsverfasserinnen und -verfasser.



Abb. 5: Dachlandschaft der Aufstockung

Projektbeschreibung

„Notwendig gewordene umfassende Sanierungsarbeiten der imposanten Sichtziegelfassade und des Notdaches der 1950er Jahre wurden zum Anlass für eine Erweiterung des Mietwohnungsangebotes genommen.

Nach einem intensiven Abstimmungsprozess mit den Baubehörden konnte schließlich eine innerstädtische Nachverdichtung in Form einer zweigeschossigen Aufstockung umgesetzt werden. Baukörperliche und stadträumliche Akzente der neuen Dachlandschaft sind ihre Hochpunkte und Loggiavorbauten, die mit der historischen Fassadengliederung in einem formalen dialogischen Bezug stehen und die Rhythmisierung der historischen Großform in der neuen Dachebene fortsetzen. In Erinnerung an eine ursprüngliche Schieferdeckung

wurden schwarze Schindeln aus Titanzink als Dachmaterial verwendet. In die farbig neu gefasste verputzte Hoffassade wurden zwei Aufzugstürme integriert.

Die 23 vielfältigen neuen Mieteinheiten sind Etagen- oder Maisonettewohnungen und werden über konisch zulaufende Gauben oder über von der Straße aus nicht sichtbare Türanlagen zu den Dachterrassen belichtet. Der Ringofenklinker fand im Bereich der Drepel- und Dachterrassenbrüstungen, der Loggienportale und als Belag der Terrassenböden vielfältige Verwendung. Die gestalterische Absicht ist eine Verwebung der lesbaren unterschiedlichen Zeitschichten zu einem neuen konsistenten Ganzen.“



Abb. 6: Straßenansicht vor und nach der Aufstockung

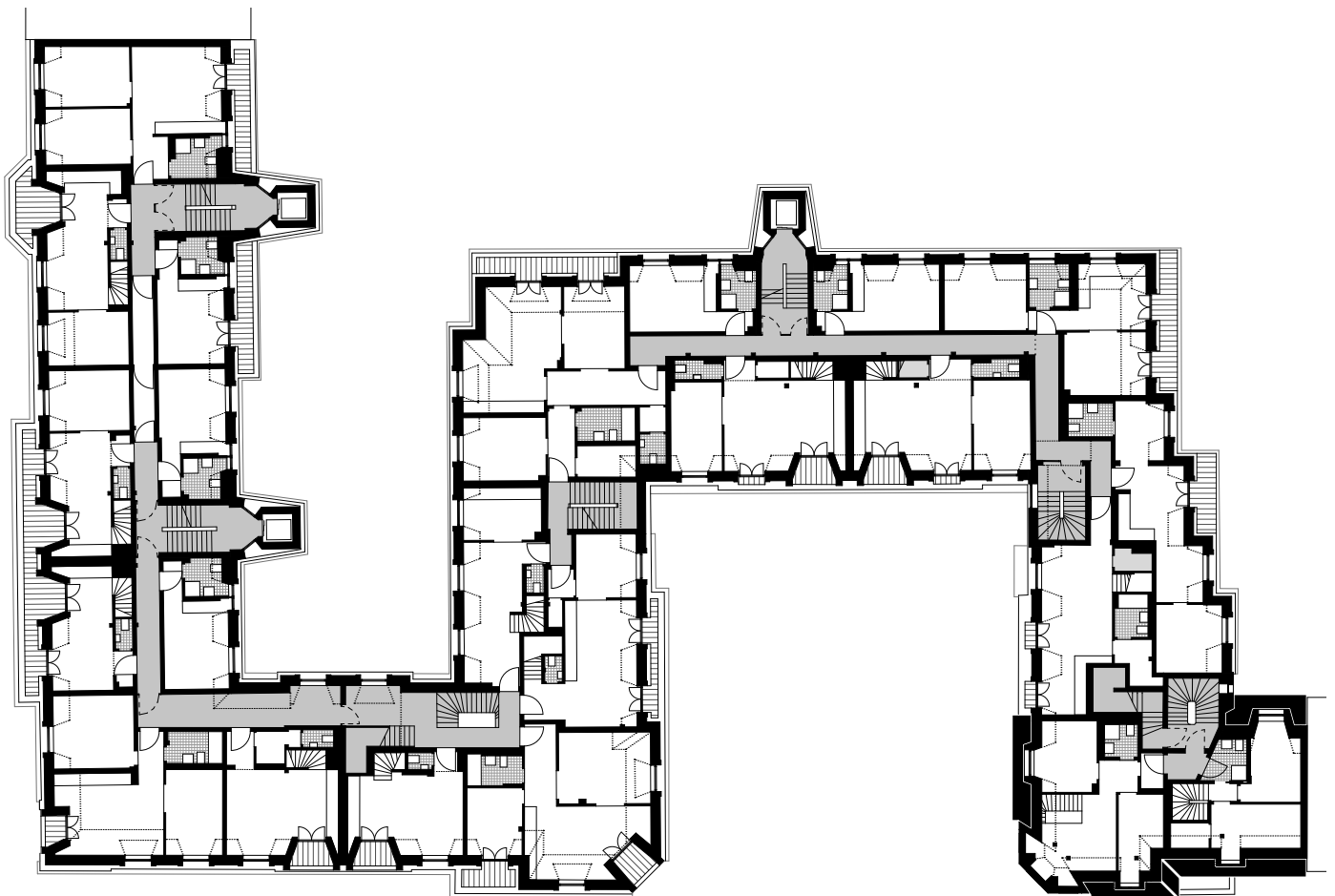


Abb. 7: Grundriss 5. OG

Beurteilung durch die Jury

„Über einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex in der Methfessel- und Lutterothstraße wurde ein neuer, zweigeschossiger Dachaufbau mit 23 Mieteinheiten realisiert. Das aus acht Einzelgebäuden bestehende Ensemble war nach Kriegszerstörungen nur reduziert mit einem Notdach wieder aufgebaut worden, das nun durch die Aufstockung ersetzt wurde.

Den Entwerfenden ist es gelungen, das Gebäude auf überzeugende Weise zu vervollständigen. Durch den neuen Dachaufbau erhält der Komplex einen neuen, markanten Abschluss. Dabei ist die Verbindung von Alt und Neu klug gelöst: In einem dem Bestandsziegel fast identischen Ziegel wurde die Fassade als Drempe über die bisherige, noch immer ablesbare Traufe vertikal weitergeführt. Das Bestandsvolumen und der neue Dachaufbau werden dadurch in ein stimmiges Verhältnis gesetzt. Muster aus glasierten Ziegeln in der Bestandsfassade werden hier aufgenommen. Die großen Dachschindeln aus schwarzem Titanzink erinnern an die ursprüngliche Dacheindeckung aus Schiefer. Die neuen Materialien fügen sich

optisch in das Bild des altherwürdigen Gebäudes ein und sind dennoch als zeitgenössisch zu erkennen.

Ebenso wie die Bestandsbauten in ihrer visuellen Einheit eine große Vielfältigkeit aufweisen, wurde auch die Dachaufstockung als differenzierte Dachlandschaft entworfen. Hochpunkte der Dachentwicklung sind als Reaktion auf hervorstehende Bereiche der Fassade ablesbar.

Die Präsenz des Gebäudeensembles im Stadtraum wird durch den neuen Aufbau erhöht. Im Innern wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -typen als Etagen- oder Maisonettewohnungen realisiert. Das Wohnen unter dem Dach wird in Gauben und Raumentwicklung thematisiert.

Das Preisgericht würdigt das sensible Weiterbauen des Bestandes bei zugleich großer entwerflicher Eigenständigkeit. Gebäude als auch Stadtraum erfahren durch den Aufbau eine deutliche Aufwertung – das Projekt ist somit über die Schaffung qualitativen Wohnraums hinaus ein gelungener Beitrag zur innerstädtischen Stadtentwicklung.“



Abb. 8: Straßenansicht vom Else-Rauch-Platz (West)

Anerkennung: Urbane Architektur Rautenberg Tränkmann Aufstockung eines Jugendstilwohngebäudes



Abb. 9: Tom Pierre Rautenberg und Senatorin Karen Pein

Projektdaten

Adresse: Präsident-Krahn-Straße 12

Stadtteil: Altona-Nord

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr: 1904

Baukosten: 1.516.000 Euro (brutto)

Geschosse: 4 + 2 Aufstockung

Projektstand: geplant

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Eigentumsverhältnisse: privat

Anzahl neuer WE: 2

Projektbeschreibung

„Das viergeschossige Jugendstilwohngebäude aus dem Jahr 1904 wird um ein zweigeschossiges Dachgeschoss mit zweigeschossigen Gauben aufgestockt. Im Dachgeschoss entstehen zwei zusätzliche Wohneinheiten mit je 130 Quadratmetern Wohnfläche sowie einer windgeschützten Dachterrasse. Die Gebäudebeheizung wird im Zuge der Aufstockung auf Fernwärme umgestellt und die neuen sowie die

Bestandseinheiten werden an diese Versorgung angebunden. Die vorhandenen Gaseta- genheizungen werden hierdurch überflüssig. Das Gebäude wird in den KfW-Effizienzhaus- Standard (Denkmal) überführt.

Beide Gebäude stehen im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung und bleiben während der Sanierung bewohnt in Nutzung.“

Beurteilung durch die Jury

„Die Arbeit zeichnet sich durch eine Planung aus, welche eine private Baumaßnahme als Aufstockung auf ein individuelles, denkmalgeschütztes Haus aufzeigt.

Es wird ein ein- bzw. zweigeschossiger Dachaufbau auf das tiefe Bauvolumen des Jugendstilbaus vorgeschlagen, welcher sich maßhaltig in die umgebenden Dachkubaturen einfügt.

Dabei würdigt die Jury insbesondere den vorgeschlagenen plastisch-skulpturalen Ausdruck, der vier überhohen Gauben, die sich in relativer Präzision und Selbstverständlichkeit auf die Gliederung der Straßenfassade beziehen und den Wegfall des Schildgiebels in neuer Variation thematisieren.

Es entstehen zwei neue durchgesteckte Maisonette-Wohnungen, die durch ihre differenzierte Geschossigkeit zusätzliche attraktive, geschützte Dachterrassen anbieten. Dieses Ausloten einer effizienten und raffinierten Gestaltung von Innen- und Außenwohnflächen wird besonders gewürdigt.

Die Ausformulierung als „Schwarzer Hut“ ohne weitere Präzisierung des Farbkonzeptes der Fassaden erscheint momentan jedoch noch etwas plakativ. Ein integrativer Einsatz von PV-Modulen und ggf. Begrünung könnte eine weitere Bereicherung darstellen.“



Abb. 10: Modell Straßensicht



Abb. 11: Straßensicht Bestandsgebäude

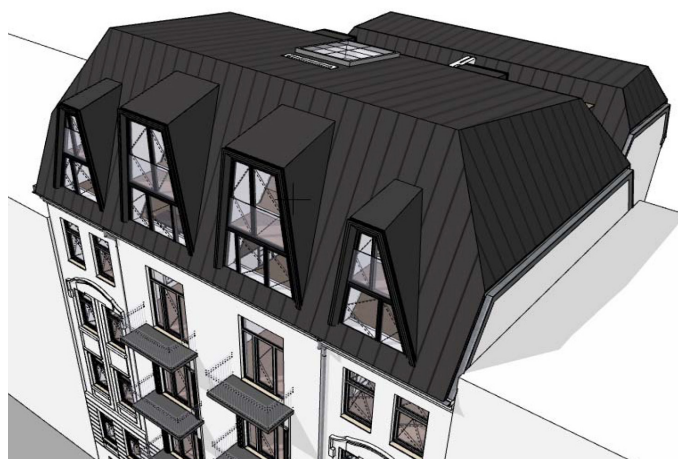


Abb. 12: Modell Dachlandschaft

Anerkennung: Garbe Architekten **Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses**



Abb. 13: Volker Lüder, Ulrich Garbe und Senatorin Karen Pein

Projektdaten

Adresse: Bartelsstraße 10

Stadtteil: Sternschanze

Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: 1898

Baukosten: 2.119.095 Euro (brutto)

Geschosse: 3 + 3 Aufstockung

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: Wohnungsunternehmen

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Anzahl neuer WE: 3

Projektbeschreibung

„Bei dem Grundstück handelt es sich um 254 Quadratmeter in zentraler Lage der Sternschanze. Es ist bebaut mit einem Gebäude aus dem Jahr 1898 mit derzeit drei Vollgeschossen sowie einem kleinen Hinterhaus. Links neben unserem dreigeschossigen Gebäude befindet sich die ehemalige Montblanc Fabrik mit sechs Vollgeschossen und Hinterhofbebauung. Besonders interessant erscheint die Verbindung mit dem Hinterhaus in den oberen Etagen.

Hierdurch könnte der Bestand geschützt und erhalten, gleichzeitig weiterer Wohnraum geschaffen und die große, kahle Rückseite der Hinterhofbebauung genutzt werden.

Der Bestand wird im Entwurf aufgegriffen und fortgesetzt. Alt und Neu werden mittels kleiner, ortstypischer Balkone - wie durch eine Klammer verbunden. Es soll Wohnraum in Größe der bestehenden Wohnungen (vier Wohnungen à ca. 45 Quadratmeter), aber auch größere Woh-

nungen (drei Wohnungen mit ca. 85/95/100 Quadratmetern) entstehen. Auf diese Weise könnten die Erhaltung und notwendige Ertüchtigung des Bestandes nahe-

zu ohne Auswirkungen auf die Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter und gleichzeitig die Schaffung von neuem Wohnraum gelingen.“

Beurteilung durch die Jury

„Die geplante Aufstockung in der Bartelsstraße fügt sich trotz einer Verdopplung der Nutzfläche und Geschossezahlen städtebaulich in den Kontext der weiteren Nachbarschaft ein. Hierbei wird der bestehende dreigeschossige Baukörper um drei weitere Geschosse ergänzt. Vorgefundene Merkmale des Bestandes werden aufgegriffen und in die Aufstockung integriert.“

Die Jury begrüßt den Anspruch der Architekten, diese Maßnahme sozialverträglich umzusetzen. Eine neue Dachterrasse soll der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Besonders wird von der Jury der Aspekt des „unaufgeregten Weiterbauens“ hervorgehoben. Selbstverständlich verwachsen der alte und neue Teil zu einem neuen Haus zusammen.

Dieser Grundgedanke wird als passend zu dem Konzept der sozialverträglichen Nachverdichtung empfunden.

Kritisch wird über die fehlende Detailtiefe der Fassaden im Umgang mit dem Bestand diskutiert. Hier werden Aussagen zur Neuinterpretation der Fassaden vermisst. Gerade die Visualisierungen übergehen diesen doch so wichtigen Aspekt in der Auseinandersetzung mit dem Bestand in seinem vorgefundenen Kontext.

Insgesamt würdigt die Jury den Ansatz des „unaufgeregten Weiterbauens“ als wichtigen Aspekt in der Nachverdichtung der Stadt und zur Schaffung von neuem Wohnraum.“



Abb. 14: Straßenansicht Bestand



Abb. 15: Straßenansicht mit Aufstockung im Modell

Anerkennung: Sieckmann Walther Architekten **Aufstockung eines denkmalgeschützten Wohngebäudes**



Abb. 16: Johannes Walther, Martin Sieckmann und Senatorin Karen Pein

Projektdaten

Adresse: Alter Teichweg 7-9

Stadtteil: Barmbek-Süd

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr: 1929

Baukosten: 5.750.000 Euro (brutto)

Geschosse: 5 + 1-2 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Planungsrechtliche Vorgaben: Denkmalschutz

Eigentumsverhältnisse: Wohnungsunternehmen

Anzahl neuer WE: 27

Projektbeschreibung

„Das denkmalgeschützte Wohnensemble mit zwei Innenhöfen und insgesamt 134 Bestandswohnungen aus dem Jahre 1929 erhielt eine Aufstockung mit 27 Maisonettwohnungen, sowie zwei eingeschossigen Wohnungen auf dem östlichen Querriegel. Der Entwurf orientiert sich hierbei in seiner Kubatur mit den schlichten Fensterbändern respektvoll an den Vorgaben des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes. Durch die Rückstaffelung der neu

entstandenen Wohnungen hinter die vorhandenen Traufwände sind diese von unten kaum wahrnehmbar und wahren einen respektvollen Umgang mit dem Vorgefundenen. Wegen der erheblichen Gewichtsersparnis gegenüber einem Massivbau sowie des hohen Vorfertigungspotenzials und der kürzeren Bauzeit wurde die Aufstockung in Holzbauweise realisiert. Die zweigeschossigen Einheiten wurden als Split-Level-Wohnungen organisiert, um die

bestehenden Traufhöhen der Dachgeschossfassaden zu erhalten. Zudem wurde trotz geringer Deckenhöhen ein großzügiges Raumge-

Beurteilung durch die Jury

„Bei dem Beitrag handelt es sich um ein großes Wohnungsbau-Ensemble aus den 1920er Jahren, welches unter Denkmalschutz steht. Realisiert wurde hier eine Dachaufstockung, die dem Denkmalschutz Rechnung trägt, indem sie sich derartig zurückstapelt, dass sie vom Innenhof und der Straße kaum noch wahrnehmbar ist.

Die besondere Herausforderung bei diesem Projekt sind die schmalen, hofseitigen Fenster des ehemaligen Trockenbodens, welche erhalten wurden, aber nicht weiter zur Belichtung der Innenräume genutzt werden konnten. Die schwierige Belichtungssituation lösten die Architekten mittels gestaffelter Ebenen, die stra-

ßenförmig belichtet werden. Diese besondere, dem Sonnenlicht und Denkmalschutz Rechnung tragende Raumbildung stellt die besondere Qualität des Projektes dar.

Die Fassadengestaltung zur Straßenseite nimmt sich stark zurück, wird jedoch zum kleinen Innenhof sichtbar und kann dort die Jury nicht überzeugen. Der unter Denkmalschutz stehende Bestand bedarf einer grundlegenden Instandsetzung. Abgesehen von der äußeren Gestaltung war die im Schnitt dargestellte Raumbildung, welche aus der Belichtungssituation und dem Denkmalschutz (Rückstapelung) entwickelt wurde, innovativ und wurde von der Jury als solches anerkannt.“

ßenseitig belichtet werden. Diese besondere, dem Sonnenlicht und Denkmalschutz Rechnung tragende Raumbildung stellt die besondere Qualität des Projektes dar.



Abb. 17: Vogelperspektive



Abb. 18: Ansicht Hofseite

Anerkennung: Kosmo PartG mbB Treek+Hilpold Architekten Dachaufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses



Abb. 19: Hannes Hilpold, Florian Bunge und Senatorin Karen Pein

Projektdaten

Adresse: Bartelsstraße 37 + 39

Stadtteil: Sternschanze

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser, Gewerbe im Erdgeschoss

Baujahr: 1954

Baukosten: 3.335.000 Euro (brutto)

Geschosse: 4 + 1 Aufstockung

Projektstand: geplant

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Eigentumsverhältnisse: privat

Anzahl neuer WE: 5

Projektbeschreibung

„Das 1954 im Zuge des Wiederaufbaus errichtete Gebäudeensemble wird um ein Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss erweitert, die jeweils mit Maisonettewohnungen geplant werden. Die Maßnahme wird begleitet von einer umfassenden Sanierung der Haustechnik sowie dem Umbau zu einem Energieeffizienzhaus 85. Das Gebäude wird außerdem rückseitig bis an die Bebauungsgrenze erweitert, ohne im Rahmen der Sozialen Erhaltungsverordnung

die bestehenden Wohneinheiten zu verändern. In Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt wurde eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen, welche die Kubatur ergänzt und zukünftig um Balkone für die Bestandswohnungen erweitert werden kann.

Die Aufstockung wird in Holztafelbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad geplant, um sowohl Aspekte der Nachhaltigkeit zu erfüllen als auch die Bauzeiten zu minimieren. Gestalterisch

wurde der historische Rotklinker in der Fassade erhalten und farblich in der Dachlandschaft erweitert. Der Materialwechsel verleiht dem

Beurteilung durch die Jury

„Bartelsstraße 37 und 39 sind zwei aneinander angrenzende Häuser, aber identisch im Straßenbild. Der Entwurf schafft fünf Wohnungen für den privaten Markt, obwohl nur vier Maisonette-Wohnungen sich klar abzeichnen.

Die Architektursprache betont vier neuartige Gauben mit roter Metallverkleidung um eine dritte Ebene über Sockel und Mittelbau des unauffälligen Rotklinker-Nachkriegsbestandes. Attraktive Grundrisse, gute Raumhöhen, eine Terrasse und integrierte Begrünung sowie Dach- und Fassadenbegrünung auf der Rückseite schaffen guten neuen Wohnraum im innerstädtischen Kontext mit einem neuen Rettungsweg über eine Spindeltreppe.

Die neue Höhe wird in der Ansicht richtig gezeigt, aber die Visualisierungen täuschen durch

Gebäude eine zeitgemäße Ästhetik und klare Rhythmik, die durch eine vielfältige Fassadenbegrünung harmonisch zониert wird.“

eine falsch dargestellte angrenzende Bebauung eine niedrigere Höhe vor. Diese Unstimmigkeit hat bei der Jury zu Verwirrung geführt und ist negativ anzumerken. Die Überhöhung mit zwei Geschossen über den angrenzenden Bestand wird im Kontext von anderen Gebäuden in der Straße zwar kontrovers diskutiert, aber generell als mutig und durch die gute Gliederung und Komposition des Baukörpers als nicht störend empfunden.

Der Entwurf bekommt eine Anerkennung, da er es schafft, durch ein neues Vollgeschoss sowie ein Staffelgeschoss ohne Überformung des Nachkriegsbestandes einen gelungenen gestalterischen Ansatz zu entwickeln, um guten Wohnraum zu schaffen.“



Abb. 20: Ansicht Bestand



Abb. 21: Straßenansicht mit Aufstockung

Anerkennung: APB. Schneider Andresen Pommée Architekten und Stadtplaner PartGmbH Aufstockung zweier Wohngebäude und Ergänzung durch Neubau



Abb. 22: Sönke Andresen, Tobias Goblar und Senatorin Karen Pein

Projektdaten

Adresse: Krohnskamp 18-24, Poßmoorweg 1-5, Heidberg 1-9

Stadtteil: Winterhude

Gebäudetyp: Wohngebäude, Gewerbe im Erdgeschoss

Baujahr: 1960

Baukosten: 25.900.000 Euro (brutto)

Geschosse: 4 bzw. 6 + 2 Aufstockung

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: Wohnungsunternehmen

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 36

Projektbeschreibung

„Es wird beabsichtigt, in Form einer Nachverdichtung zwei Gebäude aufzustocken und in der Straße Heidberg mit zwei Lückenschließungen zu den Nachbarn zu ergänzen. Im Rahmen dieser Maßnahmen sollen die bestehenden Gebäudeteile energetisch saniert und mit barrierefreien Zugängen erschlossen werden. Zudem ist die innerräumliche technische Sanierung der „in die Jahre gekommenen“ Bestandswohnungen geplant. Alle Fassaden sollen neben der

teilweisen zusätzlichen energetischen Sanierung architektonisch aufgewertet werden. Die beiden bereits bebauten Grundstücke befinden sich an den Straßen Heidberg und Krohnskamp im Zentrum von Winterhude.

In Verbindung mit dem eingeschossigen Gewerberiegel am Poßmoorweg wird ein Gebäudeensemble gebildet, welches den westlichen Blockrand schließt und auf der gemeinsamen Tiefgarage einen großzügigen, begrünten In-

nenhof bildet. Neben der umfangreichen Sanierung der vier- bzw. sechsgeschossigen Gebäuderiegel und der Ergänzung um einen größeren

Neubau sollen zwei weitere Geschosse als Holzleichtbaukonstruktion auf die Bestandsdecken gesetzt werden.“

Beurteilung durch die Jury

„Die Mehrung der Wohnfläche in zusätzlichen Dachgeschossen kann ein wirtschaftlicher Katalysator zur Verbesserung der gesamten Wohnanlage sein. Die Jury befürwortet ausdrücklich diese Balance zwischen Wohnungswirtschaft und Wohnqualität. Allerdings wird die Diskussion auch von der Sorge getragen, ob in diesem Fall nicht etwas „Weniger“ doch „Mehr“ sein könnte. Dies wird an der geplanten Schließung des Hofes mit einer deutlich optimierten Steigerung der Geschossflächen deutlich. Die Architektursprache ist gut gesetzt

und hält Erwartungen an gut gestalteten Wohnungsbau stand. Das grundsätzliche Konzept der Maßnahme kann Anlass sein, Vergleichbares an vielen geeigneten Orten in der Stadt zu untersuchen und zu realisieren.

Das Projekt steht mit der geplanten Aufstockung beispielhaft für das Potenzial urban verträglicher Nachverdichtungen, in deren Zuge die energetische Sanierung und die architektonische Aufwertung des Bestandes finanziert werden können.“

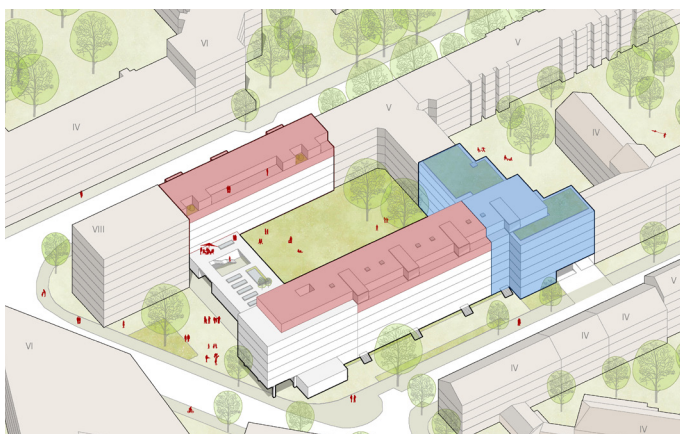


Abb. 23: Ansicht mit Aufstockung und Neubau



Abb. 24: Visualisierung Straßenansicht Heidberg



Abb. 25: Ansicht mit Aufstockung im Krohnskamp

Sieckmann Walther Architekten

Erweiterung und Sanierung eines Mehrfamilienhauses

Projektdaten

Adresse: Brucknerstraße 2

Stadtteil: Barmbek-Süd

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr: 1956

Baukosten: k.A.

Geschosse: 5 + 1 Aufstockung

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: Genossenschaft

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung (ausgesetzt)

Anzahl neuer WE: 8

Projektbeschreibung

„Das Rotklinkergebäude aus den 1960er Jahren wird mit einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss aufgestockt und erhält eine neue Holzfassade. In der Aufstockung entstehen zusätzliche 575 Quadratmeter mit acht Wohnungen. Der entstandene Wohnraum ist ein Mix aus

Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die Erschließung der Aufstockung erfolgt im westlichen Bereich des Bestandes über das um zwei Geschosse in massiver Bauweise erweiterte Treppenhaus.“



Abb. 26: Bestand und Visualisierung der Aufstockung

elbsand architekten möller+heibel partmbb

Aufstockung eines Mehrfamilienhauses

Projektdaten

Adresse: Langenrehm 12-14

Stadtteil: Barmbek-Süd

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1956

Baukosten: 1.404.200 Euro (brutto)

Geschosse: 5 + 1 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Anzahl neuer WE: 6

Projektbeschreibung

„Das Gebäude Langenrehm 12/14 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Barmbek Süd 42, der eine allgemeine Wohnnutzung in viergeschossiger Bauweise mit einer Bebauungstiefe von 13 Metern ausweist.

Derzeit nutzt das Bestandsgebäude nur eine Bautiefe von elf Metern. Die Bauaufgabe setzt sich aus einer Modernisierung des Bestandes mit neun Wohneinheiten und der Aufstockung mit sechs Wohneinheiten zusammen.“



Abb. 27: Hofansichten Bestand und Aufstockung von 2024

hsbz Architekten GmbH

Umbau eines Schulgebäudes zum Wohngebäude

Projektdaten

Adresse: Osterbekstraße 107

Stadtteil: Barmbek-Süd

Gebäudetyp: Schule, Umbau zu Wohngebäude

Baujahr: 1908

Baukosten: 10.233.296 Euro (brutto)

Geschosse: 4 + 1 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: Genossenschaft

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 39

Projektbeschreibung

„Umbau und Dachaufstockung des ehemaligen Schulgebäudes „Gymnasium Uhlenhorst-Barmbek“ zu Genossenschaftswohnungen: Das Gymnasium wurde 1908 errichtet und diente bis 2007 als Schulgebäude. Im Zuge

des Umbaus wurde das Flachdachgebäude um ein Staffelgeschoss ergänzt. Im neu geschaffenen Dachgeschoss wurden fünf Wohnungen geschaffen, von denen zwei für eine größere Familie zusammengeschaltet wurden.“



Abb. 28: Ansichten Rückseite Bestandsgebäude und Aufstockung

Urbane Architektur Rautenberg Tränkmann

Aufstockung eines Pferdestalls

Projektdaten

Adresse: Hohenesch 13

Stadtteil: Ottensen

Gebäudetyp: ehem. Fabrikgebäude

Baujahr: 1890

Baukosten: 1.256.204 Euro (brutto)

Geschosse: 2 + 1 Dachgeschoss

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 2

Projektbeschreibung

„Umbau, Sanierung und Aufstockung eines ehemaligen Fabrikgebäudes der Dampfsägerei Richard Wätjen von 1890. Im Dachgeschoss entstehen zwei zusätzliche Wohneinheiten mit je 90 bzw. 110 Quadratmetern Wohnfläche so-

wie einer rückwärtigen Dachterrasse.

Die Gebäudebeheizung wurde im Zuge der Sanierung an das Haupthaus mittels einer Nahwärmeleitung angebunden. Ausführung 2018-2021.“



Abb. 29: Bestandsgebäude und Aufstockung

MIMA - Minimalhaus Manufaktur GmbH

Fliegende Orte, temporäre Umnutzung eines Kaufhauses

Projektdaten

Adresse: Osterstraße 119

Stadtteil: Eimsbüttel

Gebäudetyp: Kaufhaus

Baujahr: 1978

Baukosten: ca. 3.050.000 Euro (brutto)

Geschosse: 4

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 15

Projektbeschreibung

„Die versiegelte Dachfläche kann durch eine gut durchdachte Freiraumplanung Aufenthaltsqualität schaffen und somit dem gesamten Quartier als öffentliche Garten- und Grünfläche dienen. Die Häuser bieten maximalen

Komfort auf minimalem Raum. Die Gemeinschaft und die Anordnung der Häuser schaffen ein einzigartiges Quartier in zentraler Lage. Durch simple Modulbauweise und Qualität bieten die Häuser unterschiedlichste Nutzungen.“



Abb. 30: Visualisierung Vogelperspektive

BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH

Aufstockung eines Wohngebäudes

Projektdaten

Adresse: Jüthornstraße 12
 Stadtteil: Marienthal
 Gebäudetyp: Wohngebäude
 Baujahr: 1963
 Baukosten: 2.586.700 Euro (brutto)
 Geschosse: 2 + 1 Aufstockung
 Projektstand: gebaut
 Eigentumsverhältnisse: privat
 Planungsrechtliche Vorgaben: keine
 Anzahl neuer WE: 1

Projektbeschreibung

„Das vorhandene Einfamilienhaus soll mit maximalem Erhalt des Bestandes zu einem Mehrgenerationenhaus umgebaut werden. Hierzu werden auf dem Erdgeschoss ein Obergeschoss als Vollgeschoss und ein Staffel-

geschoss mit Flachdach und Dachterrasse in Holzbauweise mit überwiegend ökologischen Baumaterialien in einem Niedrigenergiestandard errichtet. Das Flachdach der bestehenden Garage wird zur Dachterrasse ertüchtigt.“



Abb. 31: Visualisierung der Aufstockung

Urbane Architektur Rautenberg Tränkmann **Aufstockung, Sanierung und Erweiterung eines Wohngebäudes**

Projektdaten

Adresse: Eimsbütteler Straße 59 & 61

Stadtteil: Altona-Nord

Gebäudetyp: Wohngebäude

Baujahr: 1875

Baukosten: 1.531.000 Euro (brutto)

Geschosse: 3 + 2 Aufstockung

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: Wohnungsunternehmen

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Anzahl neuer WE: 4

Projektbeschreibung

„Das dreigeschossige Wohngebäude aus dem Jahr 1875 (Vorderhaus) wird um ein weiteres Vollgeschoss und ein Dachgeschoss aufgestockt. Die Hofdurchfahrt wird überbaut.

Hierüber spannt sich ein neues Gründach mit PV-Anlage. Das Hinterhaus (eine Schmiede aus dem Jahr 1850) wird parallel saniert.“

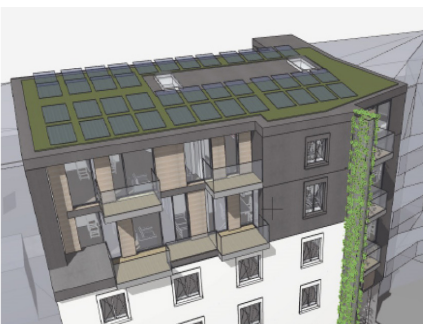


Abb. 32: Hof- und Straßenansicht der Aufstockung und Erweiterung

Architekt Stephan Schwahn

Aufstockung eines Gewerbebaus

Projektdaten

Adresse: Bahrenfelder Straße 148/150

Stadtteil: Ottensen

Gebäudetyp: Gewerbegebäude

Baujahr: um 1900

Baukosten: 3.133.900 Euro (brutto)

Geschosse: 1 + 4 Aufstockung

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 40

Projektbeschreibung

„Das eingeschossige Gebäude in der Bahrenfelder Straße 148/150 wird derzeit als Ladenzeile genutzt. Um die vorhandene Baulücke zu füllen wurde entschieden, eine viergeschossige

Aufstockung zu realisieren. Diese Höhe orientiert sich an den umliegenden Gebäuden, die vier Vollgeschosse aufweisen und über dem Erdgeschoss als Wohnungen genutzt werden.“



Abb. 33: Ansicht Aufstockung im Modell

BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH

Aufstockung eines Wohngebäudes mit einem Staffelgeschoss

Projektdaten

Adresse: Stresemannallee 108

Stadtteil: Lokstedt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1980

Baukosten: 924.000 Euro (brutto)

Geschosse: 3 + 1 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: Wohnungsunternehmen

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 2

Projektbeschreibung

„Die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen zeigten auf, dass eine eingeschossige Aufstockung ohne Ertüchtigungsmaßnahmen des Bestandes umgesetzt werden kann. Allerdings

musste die gesamte Konstruktion so leicht wie möglich errichtet werden, so dass nur eine Ausführung als Holzkonstruktion in Frage kam.“



Abb. 34: Ansichten vor und nach der Aufstockung

BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH

Erweiterung eines Mehrfamilienhauses

Projektdaten

Adresse: Bandwirkerstraße 34

Stadtteil: Wandsbek

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: ca. 1967

Baukosten: 2.888.240 Euro (brutto)

Geschosse: 4 + 1 Aufstockung

Projektstand: geplant

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl neuer WE: 11

Projektbeschreibung

„Die Erweiterung des Gebäudes nimmt die geschlossene Bauweise der Nachbargebäude auf und passt sich in seiner Struktur dem Stadt- bzw. Straßenbild an. Das Erscheinungsbild des

Gebäudes ändert sich insofern, als dass durch das aufgebrachte Wärmedämmverbundsystem mit der Putzoberfläche eine Harmonisierung zu den Nachbargebäuden erfolgt.“



Abb. 35: Straßenansicht im Bestand und während der Baumaßnahmen 2024

HENKE + PARTNER Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH

Neu- und Umbau eines Krankenhauses

Projektdaten

Adresse: Alfredstraße 9

Stadtteil: Hohenfelde

Gebäudetyp: Krankenhaus

Baujahr: 1864

Baukosten: 42.884.345 Euro (brutto)

Geschosse: 4-5 + 1 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: Denkmalschutz, Soziale Erhaltungsverordnung

Anzahl neuer WE: 36 (Pflegeeinheiten)

Projektbeschreibung

„Mit der Neustrukturierung des denkmalgeschützten Haus 2 des Katholischen Marienkrankenhauses Hamburg wird die Patientenversorgung in der Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde zukunftsfähig neu ausgerichtet. Die Umsetzung erfolgt auf engstem innerstädtischem Raum. Die Voraussetzung für den Erhalt des Bestandes und dessen sinnvolle Nachnutzung war die Aufstockung der Bauteile A, B

und C im 2. Obergeschoss.

Der sensible Eingriff in das Ensemble ergänzt das städtebauliche Bild der Nachbarschaft und bewahrt die bauhistorische Identität des Krankenhauses. Der Bestand kann nachhaltig weiter genutzt werden.“

Anmerkung: Der Beitrag erfüllt die Teilnahmebedingungen nicht, da zwar neue Patientinnen- und Patientenzimmer, aber keine neuen Wohneinheiten entstanden sind.



Abb. 36: Visualisierung der Aufstockung

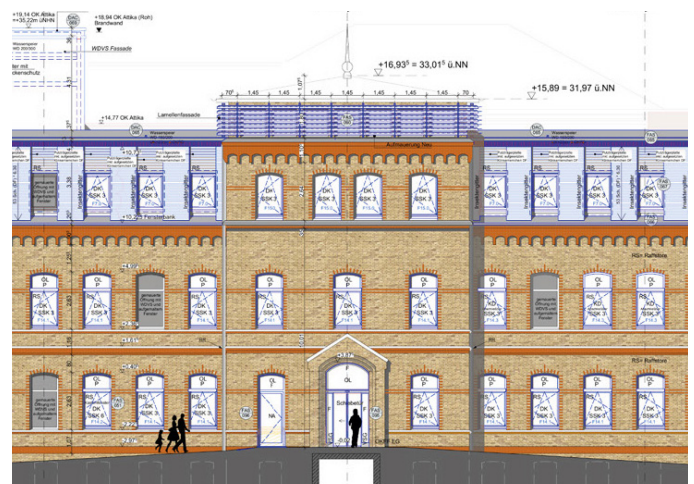


Abb. 37: Ansicht der Aufstockung

HENKE + PARTNER Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH

Neustrukturierung eines Krankenhauses

Projektdaten

Adresse: Liliencronstraße 130

Stadtteil: Rahlstedt

Gebäudetyp: Krankenhaus

Baujahr: 1988

Baukosten: 7.107.037 Euro (brutto)

Geschosse: 3 + 1 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Anzahl neuer WE: 12 (Pflegeeinheiten)

Projektbeschreibung

„Das Gebäude ist ein bedeutender Bestandteil des Campus des Kinderkrankenhauses und wurde im dritten Obergeschoss für zukünftige Prozesse, Versorgung und ein erweitertes Angebot erneuert. Mit der Änderung der Kubatur des Dachgeschosses, Neustrukturierung der Flächen und durch eine effizientere Raumnutzung wurden Betriebsprozesse erleich-

tert. Durch den Erhalt der Bausubstanz wurde Fläche generiert und das identitätsstiftende Erscheinungsbild des Kinderkrankenhauses konnte erhalten werden.“

Anmerkung: Der Beitrag erfüllt die Teilnahmebedingungen nicht, da zwar neue Patientinnen- und Patientenzimmer, aber keine neuen Wohneinheiten entstanden sind.



Abb. 38: Ansicht der Aufstockung



Abb. 39: Aufstockung des Kinderkrankenhauses

Fletcher Ostermann Architekten PartGmbB

Aufstockung eines Wohnhauses

Projektdaten

Adresse: Isestraße 6

Stadtteil: Harvestehude

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1909

Baukosten: 1.875.000 Euro(brutto)

Geschosse: 5 + 2 Aufstockung

Projektstand: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung

Anzahl neuer WE: 2

Projektbeschreibung

„Das Wohnhaus in der Isestraße 6 mit zehn großen Wohnungen wurde im Zweiten Weltkrieg durch einen Bombentreffer beschädigt und hatte das Dach verloren. Über die Jahrzehnte besaß das Gebäude eine provisorische Dachkonstruktion. Die Aufstockung nimmt die

Trauf- und Firstlinie des Nachbarhauses auf und fügt sich entsprechend in die Umgebung ein. Fensterachsen und Proportionen sowie Materialität wurden aus dem Bestand hergeleitet.“



Abb. 40: Ansichten Bestand und Aufstockung

Fletcher Ostermann Architekten PartGmbB

Dachausbau eines Mehrfamilienhauses

Projektdaten

Adresse: Hochallee 106

Stadtteil: Harvestehude

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: ca. 1890

Baukosten: 2.229.000 Euro (brutto)

Geschosse: 4 + 1 Aufstockung

Kategorie: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: Soziale Erhaltungsverordnung, Denkmalschutz angrenzend

Anzahl neuer WE: 2

Projektbeschreibung

„Das bestehende Wohnhaus in der Hochallee 106 mit insgesamt 17 Wohnungen zwischen 85 und 258 Quadratmetern Wohnfläche verfügte im vorhandenen Dachgeschoss über zwei nachträglich eingebaute Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an

Wohnraum entsprachen und rückgebaut wurden. Daraufhin wurden im Dachgeschoss zwei neue hochwertige Wohnungen von jeweils 185 Quadratmetern Wohnfläche mit vorderer und hinterer Dachterrasse errichtet.“



Abb. 41: Straßenansichten vor und nach der Aufstockung

Dominoeins Architektur Stefan Dölle BDB

Ausbau eines wiederaufgebauten Mehrfamilienhauses

Projektdaten

Adresse: Rauchstraße 80-82

Stadtteil: Marienthal

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1946

Baukosten: 1.156.000 Euro (brutto)

Geschosse: 2 + 1 Aufstockung

Kategorie: gebaut

Eigentumsverhältnisse: privat

Planungsrechtliche Vorgaben: keine

Anzahl ausgebauter WE: 2

Projektbeschreibung

„Das nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaute zweigeschossige Mehrfamilienhaus wurde um ein Staffelgeschoss aufgestockt. Ausgangslage war, die Wohnungsvielfalt im Objekt zu erhöhen, um ein breiteres Mieterklientel anzusprechen. Zusätzliche Wohnungen

durften gemäß Vorbescheid nicht geschaffen werden, so dass zwei bestehende Wohnungen zu Maisonetten umgebaut wurden. Die Aufstockung sollte optisch nicht hervortreten.“

Anmerkung: Da bei diesem Projekt keine neuen Wohneinheiten entstanden sind, erfüllt der Beitrag die Teilnahmebedingungen nicht.



Abb. 42: Aufstockung Mehrfamilienhaus

4. PREISVERLEIHUNG UND FACHFORUM

Am 19. September 2024 fand in den Räumlichkeiten der Freien Akademie der Künste in Hamburg die Abschlussveranstaltung des Wettbewerbs „NEU geDACHt – Hamburger Preis für gelungene Dachaufstockungen 2024“ statt. Die Preisverleihung wurde hierbei um ein Fachsymposium erweitert, in dem zunächst für das Thema Dachaufstockungen informiert sowie durch Expertinnen und Experten gebaute und geplante Beispiele vorgestellt wurden.

Anschließend folgte ein Fachpanel, in dem die rund 100 Gäste in drei Themengruppen zu rechtlichen, finanziellen und gestalterischen Aspekten von Dachaufstockungen diskutierten.

Moderatorin Jumoke Olusanmi führte die Gäste durch das Programm des Abends.

Abschließend bot sich beim Ausklang mit Getränken und Gebäck die Möglichkeit, die ausgestellten Arbeiten mit den anwesenden Verfasserinnen und Verfassern zu diskutieren und die während des Abends angestoßenen Themen weiter zu vertiefen.



Abb. 43: Gruppenfoto der Preisträgerinnen und Preisträger mit Senatorin Karen Pein (Mitte) und Oberbaudirektor Franz-Josef Höing (1. v.l.)

Ablauf der Preisverleihung

- 18:00 Uhr **Begrüßung**
Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
- Fachliches Intro**
Potenziale und Rahmenbedingungen für Aufstockung und Dachnutzung
Katja Pahl, Vorsitzende der Fritz-Schumacher-Gesellschaft e.V.
- 18:20 Uhr **Vorstellung von drei Beispielen für Dachaufstockungen**
Timm Schönberg, Kraus Schönberg Architekten (Hanover House, Bradford)
Thomas Mau, BiverMau Architekten BDA (Sierichstraße, Hamburg)
Volker Halbach, blrm Architekt*innen GmbH (Bebelallee, Hamburg)
- 19:00 Uhr **Chancen und Herausforderungen von Dachaufstockungen für den Wohnungsbau**
Themenpanels:
1. Finanzielle Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten
2. Rechtliche und bauliche Rahmenbedingungen
3. Architektur und Stadtgestaltung
Fazit: Was nimmt die Stadt aus der Diskussion mit?
Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor
- 20:00 Uhr **Preisverleihung**
Würdigung der prämierten Beiträge
- Bis 21:00 Uhr **Ausklang**



Abb. 44: Gäste der Preisverleihung



Abb. 45: Moderatorin Jumoke Olusanmi

4.1 Fachliches Intro

Potenziale und Rahmenbedingungen für Aufstockung und Dachnutzung

Katja Pahl, Vorsitzende der Fritz-Schumacher-Gesellschaft e.V.

Die Potenziale, die sich durch eine Aufstockung für ein Haus oder gar eine Stadt ergeben, sind bereits seit langem bekannt. So entstanden zum Beispiel in den 1920er Jahren Penthouses auf den Dächern von Gebäuden in New York. Während diese noch große formale Ähnlichkeit mit traditionellen Wohngebäuden aufwiesen, entwarfen Le Corbusier und Jeanneret im Paris der 1930er Jahre die Aufstockung „Machine à amuser“, deren Form und räumliche Konzeption vorrangig auf dort stattfindende Festivitäten ausgerichtet waren. Für große Aufmerksamkeit sorgte dann die in den 1980er Jahren vom Büro Coop Himmelb(l)au realisierte Dachaufstockung für eine Anwaltskanzlei, die auch als einer der ersten realisierten dekonstruktivistischen Entwürfe des Büros gilt.

Seitdem befassen sich auch andere Städte mit der Frage, wie durch Dachaufstockungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Eine größere Zahl von Studien ist dazu entstanden, aus denen sich drei Themen herauskristallisieren lassen, die für die Realisierung von Dachaufstockungen besonders relevant sind und entsprechend sorgfältig betrachtet und diskutiert werden müssen: Die rechtlichen



Abb. 46: Katja Pahl

Grundlagen, der finanzielle Rahmen und der architektonische und städtebauliche Anspruch an den Entwurf.

Die Stadt Genf hat sich bereits Anfang der 2000er Jahre mit diesen Rahmenbedingungen auf besondere Weise auseinandergesetzt. Für einen Bereich innerhalb der Stadt wurden hier unter anderem die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert und so ein finanzieller Anreiz geschaffen: Die zulässige Gebäudehöhe wurde um sechs Meter angehoben. Um übermäßiger Spekulation vorzubeugen, wurde gleichzeitig der Mietzins der durch Aufstockungen entstehenden Wohnungen für zehn Jahre gebunden. Für die gestalterischen Ansprüche wurde eine „Commission d’architecture“ gegründet, die die architektonische Qualität und Einpassung der Aufstockungen in die Stadt kritisch begutachtet. Durch die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ergibt sich in Genf so ein Potenzial von ca. 3.000 neuen Wohnungen.

4.2 Beispiele für Dachaufstockungen

Hanover House in Bradford, England

Timm Schönberg, Kraus Schönberg

Architekten

Im Rahmen der Sanierung und Aufstockung des Hanover House von 2005 bis 2007 erhielt das Gebäude von 1860 eine einstöckige Aufstockung. Inspiriert von der lebendigen Dachlandschaft mit Erkern und Gauben der Umgebung, spiegelt die Form des Daches den Grundriss der Wohnräume wider. Die vorgefertigten Massivholzwände bilden eine selbsttragende Struktur, sodass der Bestand keine zusätzlichen Lasten tragen muss. Ebenso wird mit der weiten Spannweite der Konstruktion die Tiefe des Grundrisses überwunden.



Abb. 49: Ansicht der Aufstockung



Abb. 47: Timm Schönberg



Abb. 48: Grundriss der Aufstockung



Abb. 50: Bestandsgebäude

Geplante Dachaufstockung in der Sierichstraße

Thomas Mau, BiberMau Architekten BDA

Die geplante Aufstockung eines in den 1950er Jahren errichteten Gebäudes in der Sierichstraße beinhaltet eine zweigeschossige Nachverdichtung. Geplant waren 22 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrissen von 2,5 bis 6,5 Zimmern. Drei Aufzüge, die mit auskragenden Laubengängen im Innenhof verbunden sind, sollten die Erschließung sichern. Dies ermöglicht die Bewohnbarkeit des Gebäudes auch während der Bauphase. Aufgrund der ausgeschöpften Traglast gestaltete sich die statische Planung schwierig und musste mehr-



Abb. 52: Visualisierung der Aufstockung



Abb. 51: Thomas Mau

mals angepasst werden. Vorgesehen waren 40 Stützen aus Stahl, die entlang der Fassade des Bestands die Last der Aufstockung tragen. Selbst Wände und Decken aus Holz, welche eine leichte und nachhaltige Konstruktion versprechen, ließen die Baukosten in die Höhe steigen, sodass von der Umsetzung der Planung abgesehen wurde.



Abb. 53: Bestandsgebäude

Treehouses Bebelallee 64-70

Volker Halbach, blrm Architekt*innen GmbH



Abb. 54: Volker Halbach

Im Rahmen einer Aufstockung von sechs Wohnhäusern in Holztafelbauweise sind 47 neue Wohneinheiten entstanden. Die Planungs- und Bauzeit der Sanierung und Aufstockung erstreckten sich von 2006 bis 2010. Die Bestandssanierung konnte im bewohnten Zustand durch Nutzung von Fertigbauteilen und mit vermindertem Baulärm durchgeführt

werden. Durch intensive energetische Sanierungsmaßnahmen konnte der jährliche Energieverbrauch von 203.800 kW/h im Bestand um 63 Prozent auf 75.060 kW/h reduziert werden. Somit wurde das Ziel erreicht, die Wohnfläche zu verdoppeln, während der CO₂-Verbrauch halbiert wurde.



Abb. 55: Aufstockungen in Holztafelbauweise

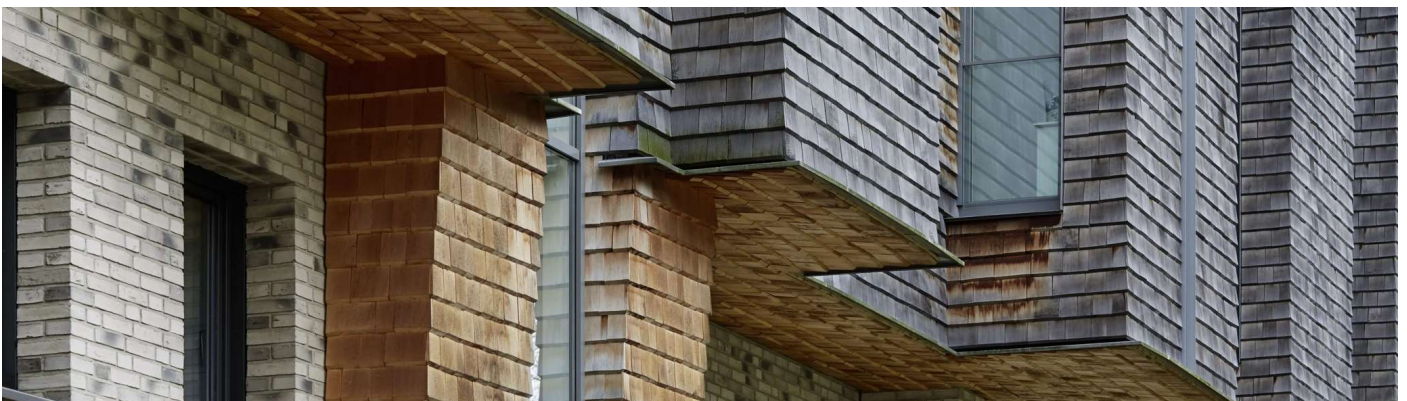


Abb. 56: Fassadendetail

4.3 Ergebnisse der Fachpanels

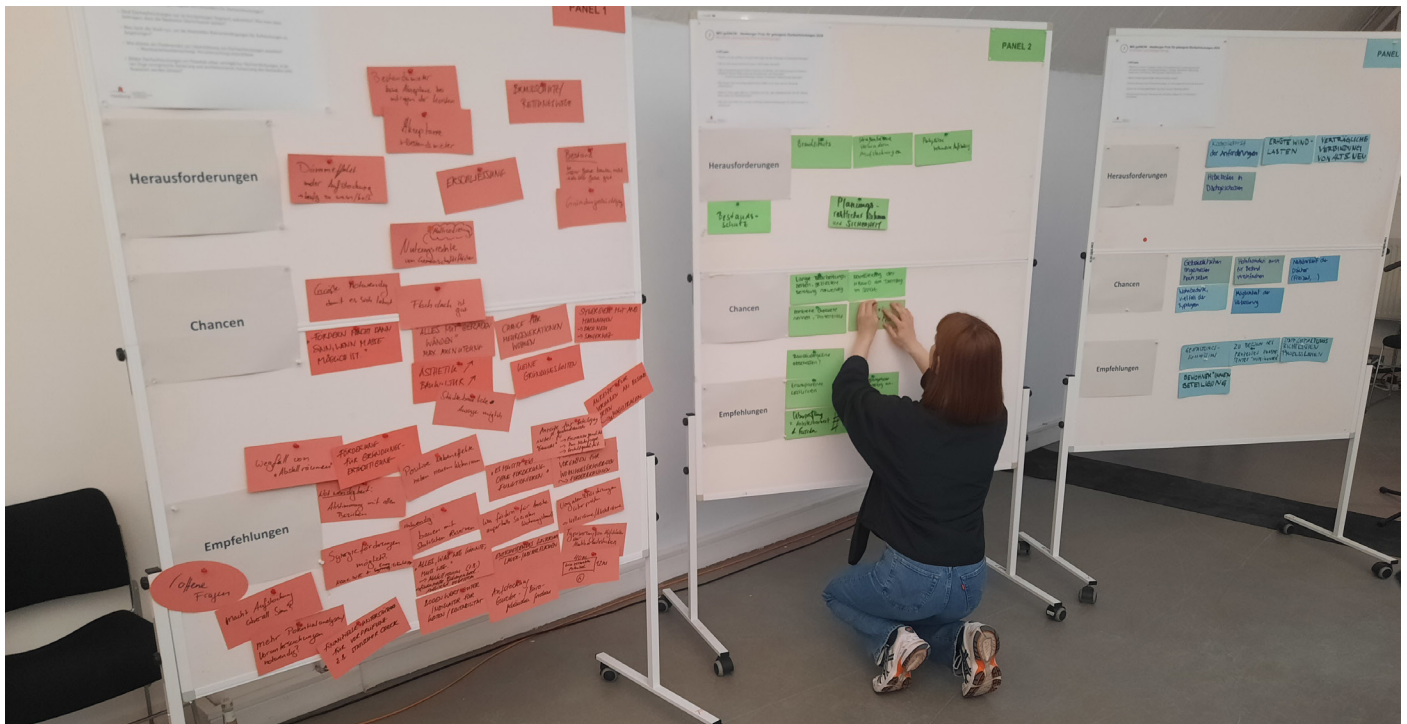


Abb. 57: Ergebnisse der Panels

Im Anschluss an die Einführung diskutierten die Gäste der Preisverleihung in drei Themenpanels über die Chancen und Herausforderungen von Dachaufstockungen:

- **Panel 1:** Finanzielle Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten
- **Panel 2:** Rechtliche und bauliche Rahmenbedingungen
- **Panel 3:** Architektur und Stadtgestaltung

Die Panels decken thematisch die relevanten Bereiche ab, die während des Prozesses einer

Aufstockung durchlaufen werden. Moderiert und vorgestellt wurden die Panels von Karin Siebeck, Leiterin des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Michael Munske, Leiter des Amts für Bauordnung und Hochbau und Hans-Peter Boltres, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt im Bezirksamt Hamburg-Nord. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.



Abb. 58: Diskussionen im Fachpanel



Abb. 59: Senatorin Karen Pein und Oberbaudirektor Franz-Josef Höing

Panel 1:

Finanzielle Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten

Leitung: Karin Siebeck,

Damalige Leiterin des Amts für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen



Abb. 48: Karin Siebeck

Leitfragen:

- Welche sind die besonderen finanziellen Herausforderungen und Kostenfaktoren?
- Welche Gebäudetypologien eignen sich besonders für Dachaufstockungen?
- Sind Dachaufstockungen nur im hochpreisigen Segment realisierbar? Was kann dazu beitragen, dass die Baukosten überschaubar bleiben?
- Was kann die Stadt dazu beitragen, um die finanziellen Rahmenbedingungen für Aufstockungen zu begünstigen?
- Wie könnte ein Förderansatz zur Unterstützung von Dachaufstockungen aussehen?
- Inwiefern können Machbarkeitsuntersuchungen und Voruntersuchungen die Prozesse unterstützen?
- Bilden Dachaufstockungen ein Potenzial urban verträglicher Nachverdichtungen, in deren Zuge energetische Sanierung und architektonische Aufwertung (mit)finanziert werden können?

Herausforderungen

Bestandsmieter:innen: keine Akzeptanz bei Mittragen der Kosten	Brandschutz/ Rettungswege	
Gründungsertüchtigung	Wegfall von Abstellräumen	Dämmeffekt in der Aufstockung: künftig zu warm/kalt

Chancen

Größe notwendig, damit es sich lohnt	Flachdach ist gut	
Fördern macht dann Sinn, wenn Masse möglich ist.	Alles mit geraden Wänden für maximale Ausnutzung	Ästhetik, Baukultur, städtebauliche Aufwertung möglich
Multicodierung: Nutzungsrechte von Gemeinschaftsflächen	Synergien mit anderen Maßnahmen (z.B. Dacherneuerung, Sanierung)	Chance für Mehrgenerationenwohnen

**Empfehlungen/
offene Fragen**

Förderung für Gründungsertüchtigung, Synergieförderung möglich?	Notwendigkeit: Abstimmung mit allen Bezirken	Positive Nebeneffekte neben neuem Wohnen
Finanzielle Unterstützung für Vorprüfung, z.B. statischer Check	Typisierung von Möglichkeiten und Erstellung von Machbarkeitsstudien	Anreize für Beteiligung der Bestandsmieter, insb. für „Gimmicks“: Freiraumqualität, zus. Nutzungsoptionen, Gestaltungsqualität

Zusammenfassung Panel 1

Herausforderungen

Neben der Einrichtung der Baustelle stellt auch die Arbeit am Bestandsgebäude selbst eine zentrale Herausforderung von Dachaufstockungen dar. Die Statik der Bausubstanz muss die Last der Aufstockung dauerhaft tragen können; aber auch Aspekte wie Erschließung, Sicherstellung von Rettungswegen, Wegfall von bestehenden Lagerflächen und ggf. unerwünschte Dämmeffekte auf das gesamte Haus wurden als Herausforderungen genannt. Als eine weitere Herausforderung wurde die teilweise fehlende Akzeptanz der Bestandsbewohnenden im Hinblick auf Veränderung und finanzieller Beteiligung an den Baumaßnahmen angesehen.

Chancen

Dachaufstockungen bieten eine große Chance, neben der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung gleichermaßen das Stadtbild aufzuwerten und energetische Sanierungen an Bestandsgebäuden umzusetzen. Gleichzeitig werden durch Nachverdichtung im Bestand neue Wohnformen ermöglicht, wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder andere gemeinschaftliche Wohnformen.

Empfehlungen/offene Fragen

Als wesentlich wurde der Aspekt der finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten angesehen: Neben Förderung von z.B. Gründungsertüchtigungen wurden auch die Vorteile früher Förderung von Vorprüfungen (z.B. Statik) verdeutlicht. Ziel finanzieller Förderung ist es, Hemmnisse abzubauen und Dachaufstockungen auch finanziell attraktiv zu machen. Es wurde in dem Kontext auch eine typisierte Machbarkeitsstudie

vorgeschlagen, um Potenziale für Dachaufstockungen systematisch zu identifizieren.

Generell wurden Vereinfachungen von Vorgaben empfohlen. Zum Beispiel würde ein Wegfall von Abstellflächen in den neuen Wohnungen zu einer (indirekten) Kostenreduktion führen. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob Dachaufstockungen wie gewöhnliche Neubauten behandelt werden sollten. In diesem Fall könnten die informellen Kosten von den Grundstückskosten abgezogen werden, da sie durch die Baukosten abgedeckt wären. Dies könnte künftig zu einer höheren Wirtschaftlichkeit von Dachaufstockungen beitragen. Als relevant wurden Anreize für die Bestandsbewohnerinnen und -bewohner gesehen, für die durch eine Dachaufstockung auch Mehrwerte entstehen können, z.B. durch Sanierungsarbeiten, zusätzliche Nutzungsoptionen, Flächengewinn, etwa für Gemeinschaftsnutzungen oder durch eine Steigerung der Qualität in der Gestaltung.



Abb. 61-62: Panel 1

Panel 2:

Rechtliche und bauliche Rahmenbedingungen

**Leitung: Michael Munske,
Leiter des Amts für Bauordnung und Hochbau in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen**



Abb. 63: Michael Munske

Leitfragen:

- Welches sind die größten Herausforderungen bei der Planung von Dachaufstockungen?
- Gibt es planungsrechtliche Chancen und Hürden (Baugesetzbuch (BauGB))?
- Gibt es bauordnungsrechtliche Hürden, die Aufstockungen erschweren (Hamburgische Bauordnung (HBauO))? Welche Rolle spielt der Brandschutz/die Feuerwehr?
- Welche Rollen spielen Genehmigungs-freistellungen und -regelungen, Bauen im Bestand oder Abweichungsregelungen?
- Wie können die Genehmigungsbehörden noch mehr bei der Beratung unterstützen?
- Welche Erfahrungen gibt es in Gebieten mit sozialer oder städtebaulicher Erhaltungsverordnung? Welche Rolle spielt der Denkmalschutz?
- Was kann die Stadt tun, um die rechtlichen Rahmenbedingungen für Aufstockungen zu erleichtern?
- Bilden Dachaufstockungen ein Potenzial urban verträglicher Nachverdichtungen, in deren Zuge energetische Sanierung und architektonische Aufwertung (mit) finanziert werden können?

Herausforderungen

Brandschutz	Straßenbäume verhindern Aufstockung	Parkplätze verhindern Aufstockung
Planungsrechtlicher Rahmen und Sicherheit	Bestandsschutz	Lange Bearbeitungszeiten, gezieltere Beratung notwendig

Chancen

Baustufenpläne abschaffen?	Novellierung der HBauO Ende 2024 im Senat	Potenzial im alten Planrecht?
----------------------------	---	-------------------------------

Empfehlungen

Transparente Leitlinien	Beratungsangebote schon frühzeitig anbieten	Auf den zweiten Rettungsweg verzichten
Überprüfung der Anleiterbarkeit der Fassade	Konkrete Gebiete nennen, Potenziale	

Zusammenfassung Panel 2

Herausforderungen

Die Realisierung von Dachgeschossausbauten und Aufstockungen stellt eine erhebliche Herausforderung dar, insbesondere aufgrund der komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen des Bau- und Planungsrechts. Ein zentrales Thema hierbei ist der Brandschutz, der die Planung erheblich verkomplizieren kann. Durch Anpassungen im Bauordnungsrecht werden daher zusätzliche Erleichterungen erwartet.

Chancen

Eine Erleichterung eröffnet § 31 Abs. 3 BauGB in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen. Dies kann auch für Dachaufstockungen genutzt werden, um von den bestehenden Bebauungsplanvorgaben abzuweichen. Darüber hinaus besteht die Hoffnung, dass durch die Novellierung des Baugesetzbuchs weitere Erleichterungen für die rechtlichen Vorgaben von Dachaufstockungen geschaffen werden.

Empfehlungen

Die Teilnehmenden sprachen sich für mehr Transparenz und eine verbesserte und frühzeitige Beratung aus, um die Prozesse für Dachaufstockungen und Bestandsbauten effizienter zu gestalten. Insbesondere wurde das in Teilen veraltete Planrecht (Baustufenpläne) kontrovers diskutiert. Bezüglich des Brandschutzes, insbesondere der Anleiterbarkeit von Gebäuden, wird empfohlen, die rechtlichen Rahmenbedingungen auf Erleichterungen zu überprüfen. Zudem wurde der Wunsch geäußert, dass durch eine Studie konkrete Gebiete im Stadtraum benannt werden, in denen eine Aufstockung sinnvoll erscheint und planungsrechtlich möglich ist.



Abb. 64-65: Panel 2

Panel 3:

Architektur und Stadtgestaltung

**Leitung: Hans-Peter Boltres,
Leiter Dezernat für Wirtschaft, Bauen und
Umwelt im Bezirksamt Hamburg-Nord**



Abb. 66: Hans-Peter Boltres

Leitfragen:

- Welche besonderen Aufgaben stellen sich architektonisch und bautechnisch bei Dachaufstockungen (Fassadengestaltung, „5. Fassade“, Raumhöhen, Belichtung, Bauakustik, Erschließung, Rettungswege, Außenräume etc.)?
- Welche Gestaltungsprinzipien müssen beachtet werden?
- Welchen Beitrag können Dachaufstockungen zur innerstädtischen Entwicklung leisten?
- Könnte ein Gestaltungsleitfaden/eine Best Practice-Sammlung helfen?
- Bilden Dachaufstockungen ein Potenzial urban verträglicher Nachverdichtungen, in deren Zuge energetische Sanierung und architektonische Aufwertung (mit finanziert werden können)?

Herausforderungen

Komplexität der Anforderungen	Erhöhte Windlasten	Verträgliche Verbindung von Alt und Neu
Hitzelasten in Dachgeschossen		

Chancen

Gebäudehöhen angemessen hoch setzen	Verwendung von anderen Materialien als typischer Backstein	Holzfassaden auch für den Bestand vereinfachen
Nutzbarkeit der Dächer (Freizeit)	Wohnbedarfe, Vielfalt der Typologien	

Empfehlungen

Gestaltungskommission	Zu Beginn des Prozesses kompetentes „Miteinander“	Statt Gestaltungsrichtlinien Prozesslinien
Bewohner:innen- Beteiligung		

Zusammenfassung Panel 3

Herausforderungen

Die vielfältigen Anforderungen stellen bei Dachaufstockungsprojekten eine erhebliche Herausforderung dar. Insbesondere die erhöhte Hitzebelastung in Dachgeschossen und die größeren Windlasten bei Dachaufstockungen, die neben der Lastabtragung auch die Statik beeinflussen, erschweren die Planung zusätzlich. Unter diesen Bedingungen wird die harmonische Verbindung von Alt und Neu als gestalterische Herausforderung angesehen.

Chancen

Eine Möglichkeit zur Erleichterung bietet die Festlegung von angemessenen Gebäudehöhen in Bebauungsplänen für bestimmte Gebiete. Dadurch könnten langwierige Diskussionen bereits im Vorfeld vermieden werden. Zudem darf der Mehrwert von Dachaufstockungen nicht unterschätzt werden. Neben der optischen Aufwertung des Gebäudes tragen sie zur Vielfalt eines Gebiets bei und fördern die Mischung unterschiedlicher Nutzer- und Nutzerinnengruppen. Auch in Bezug auf die

Materialwahl bieten Dachaufstockungen Potenzial. So könnten alternative Baustoffe wie Holz anstelle des in Hamburg oft verwendeten Klinkers zum Einsatz kommen.

Empfehlungen

Bei jedem Dachaufstockungsprojekt sollte stets die Chance zur Verbesserung im Blick behalten werden – nicht nur auf der Ebene des einzelnen Gebäudes, sondern auch im Hinblick auf das gesamte Quartier. Wenn Dächer nicht nur als bloßer Raumabschluss, sondern als Orte für Freizeit und Aufenthalt betrachtet werden, kann dies zur Stärkung des Quartiers beitragen.

Ein weiteres Anliegen der Teilnehmenden war das Interesse an der Einrichtung einer Gestaltungskommission – inspiriert durch das zu Beginn vorgestellte Genfer Modell – die von Beginn an eine Beratung auf Augenhöhe ermöglichen könnte. Dennoch zeigte sich ein größeres Interesse an klaren Prozessrichtlinien als an detaillierten Gestaltungsrichtlinien.



Abb. 67-68: Panel 3

5. FAZIT OBERBAUDIREKTOR FRANZ-JOSEF HÖING



Abb. 69: Franz-Josef Höing

„Im Vorfeld dieses Wettbewerbs haben wir uns als Jury gefragt, was die Rahmenbedingungen einer jeden Dachaufstockung sind. Einerseits ist es für Architektinnen und Architekten eine attraktive Aufgabe. Andererseits ist dies in vielen Fällen ein noch unsicherer Bereich, was beispielsweise durch die Honorare in Relation Arbeitsaufwand oder durch die schwer zu erfüllenden Rahmenbedingungen vonseiten der Planenden sowie Bauherrinnen und -herren deutlich wird.

Im Verlauf dieses Wettbewerbs sind wir zu vielen neuen Erkenntnissen gekommen und haben das, was in den Fachpanels angesprochen wurde, nach Wilhelmsburg in unser „Buntes Haus“ mitgenommen, um die Realisierung von Dachaufstockungen zukünftig zu erleichtern. Ich bin zuversichtlich, dass die Novellierungen der Hamburger Bauordnung und des Baugesetzbuchs auf Bundesebene zu einer Erleichterung von Aufstockungsvorhaben beitragen. Auch eine Zusammenstellung von Best-Practice-Beispielen aus Hamburg und anderen Städten ist sinnvoll, um einen Überblick zu bekommen. Trotz aller Schwierigkeiten wird die Dringlichkeit deutlich, mit der wir dieses Thema weiterverfolgen müssen.

Wir haben heute Abend im Rahmen unseres Fachsymposiums gelernt, dass es sich lohnt, den Blick auf internationale Beispiele wie in Genf zu wenden. Dort wird jährlich eine beachtliche Zahl an neuen Wohneinheiten lediglich durch Aufstockungen geschaffen. Nicht alles ist auf Hamburg eins zu eins übertragbar, es bietet sich jedoch damit eine gute Grundlage, auf der man aufbauen kann.

An dieser Stelle muss auch über die wichtige Rolle des Bestandes geredet werden. Hier muss die gesamte Stadt betrachtet werden, um zu erkennen, in welchen Quartieren die Weiterentwicklung von Wohnungsbau möglich ist. Beispielsweise haben sich bereits bestimmte Typologien aus den 60er Jahren aus statischen Gründen bewährt.

Dachaufstockungen sind jedoch nicht nur als Schaffung neuer Wohneinheiten anzusehen, sondern bieten auch die Möglichkeit, einen Beitrag zur Baukultur Hamburgs zu leisten. Das setzt jedoch auch voraus, das Hamburger Maß neu zu denken und sich an neue Standards zu gewöhnen.“

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Soweit nicht anders angegeben, liegen die Urheberrechte der Fotos bei Bina Engel, die der Grafiken bei der konsalt GmbH.

Titelbild: Martin Elsen

Abb. 1: Jan-Niklas Pries/Senatskanzlei Hamburg

Abb. 2: konsalt GmbH

Abb. 5-7: Trutz von Stuckrad Penner Architekten

Abb. 8: Andrew Alberts

Abb. 10-12: Urbane Architektur

Abb. 14-15: Garbe Architekten

Abb. 17-18: Sieckmann Walther Architekten

Abb. 20-21: Kosmo PartG mbB Treeck + Hilpold Architekten

Abb. 23-25: APB, Schneider Andresen Pommée Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Abb. 26: Sieckmann Walther Architekten

Abb. 27: elbsand architekten möller+heibel PartGmbH

Abb. 28: hsbz Architekten GmbH

Abb. 29: Urbane Architektur

Abb. 30: MIMA - Minimalhaus Manufaktur GmbH

Abb. 31: BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH

Abb. 32: Urbane Architektur

Abb. 33: Architekt Stephan Schwahn

Abb. 34-35: BWH Bauwerk Hamburg Planungs GmbH

Abb. 36-39: HENKE + PARTNER Dipl.-Ing. Architekten PartGmbH

Abb. 40-41: Fletcher Ostermann Architekten PartGmbH

Abb. 42: Dominoeins Architektur Stefan Dölle

Abb. 43: konsalt GmbH

Abb. 48-50: Kraus Schönberg Architekten

Abb. 52-53: BiwerMau Architekten BDA

Abb. 55-56: NOSHE

