

Gestaltungs freude

FREITAG
08.11.2024
JETZT ANMELDEN

350 GELADENE GÄSTE

tauschen Wissen mit interessanten Menschen durch gute Gespräche

6 UNTERNEHMEN

aus Architektur, Design und Technik präsentieren Wissen up to date

6 FACHVORTRÄGE

fachübergreifend teilen Insider ihr Wissen mit den Gästen

15.KulturApéro

Begegnung gestaltet Zukunft

www.kulturapero.de

wurm

Beratende Ingenieure
SCHNEIDER & PARTNER



FE0



planungsgesellschaft

vogt und feist
gmbh



WMS

WMS MÜSSIG - SAUTER PartGmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Bauen ohne Land

Frieder Wurm

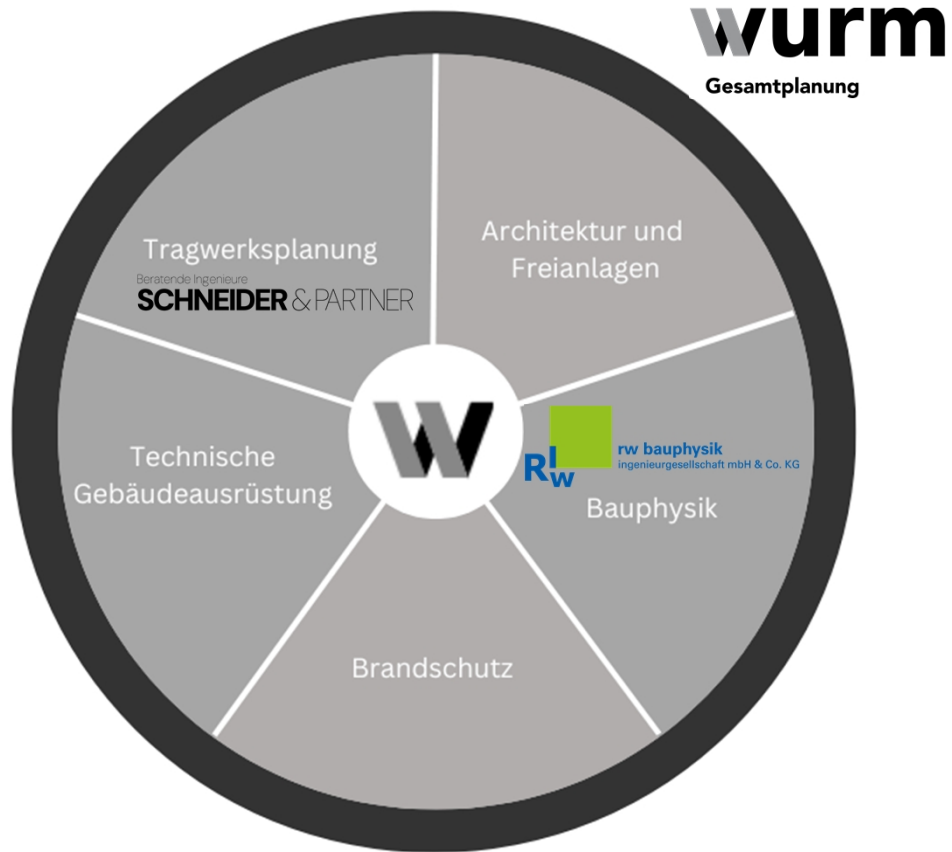
Olivia Velasco-Prieto

Thomas Windbühler

Valentin Fitros

15. November 2024





- Vernetztes Arbeiten im Team
- Erbringung von allen Architekten- und Ingenieurleistungen am Bau
- Gemeinschaftliches Arbeiten ohne Schnittstellen

Warum überhaupt „Bauen ohne Land“?



Ressourcen- verknappung und Nachhaltigkeit

- Bauland wird besonders in Städten immer knapper und teurer
- Energie- und Ressourcenaufwand für Abriss und Neubau kann vermieden werden



Klimaschutz

- Aufstockungen reduzieren den Flächenverbrauch und schonen Grünflächen und Naturräume



Städtebauliche Verdichtung

- Aufstockung von Gebäuden ermöglicht es, urbane Gebiete nachzuverdichten, ohne neue Flächen zu benötigen

Welche Gebäude eignen sich hierfür?

Zur Aufstockung eignen sich vor allem Gebäude, die eine tragfähige Struktur und eine flexible Gebäudetechnik besitzen.



Flachbauten- und
Bürogebäude aus den
1960er- bis 1980er-Jahren



Mehrfamilienhäuser
und Wohnblöcke



Parkhäuser- und Tiefgaragen



Schulen und
öffentliche Gebäude



Industriebauten und
ehemalige Fabrikgebäude

Welche Gebäude eignen sich hierfür?

Zur Aufstockung eignen sich vor allem Gebäude, die eine tragfähige Struktur und eine flexible Gebäudetechnik besitzen.



Flachbauten- und
Bürogebäude aus den
1960er- bis 1980er-Jahren

+ 560.000 Wohneinheiten



Mehrfamilienhäuser
und Wohnblöcke

+ 1,1 Mio. – 1,5 Mio.
Wohneinheiten



Parkhäuser- und Tiefgaragen

+ 20.000 Wohneinheiten



Schulen und
öffentliche Gebäude



Industriebauten und
ehemalige Fabrikgebäude

Bauen ohne Land

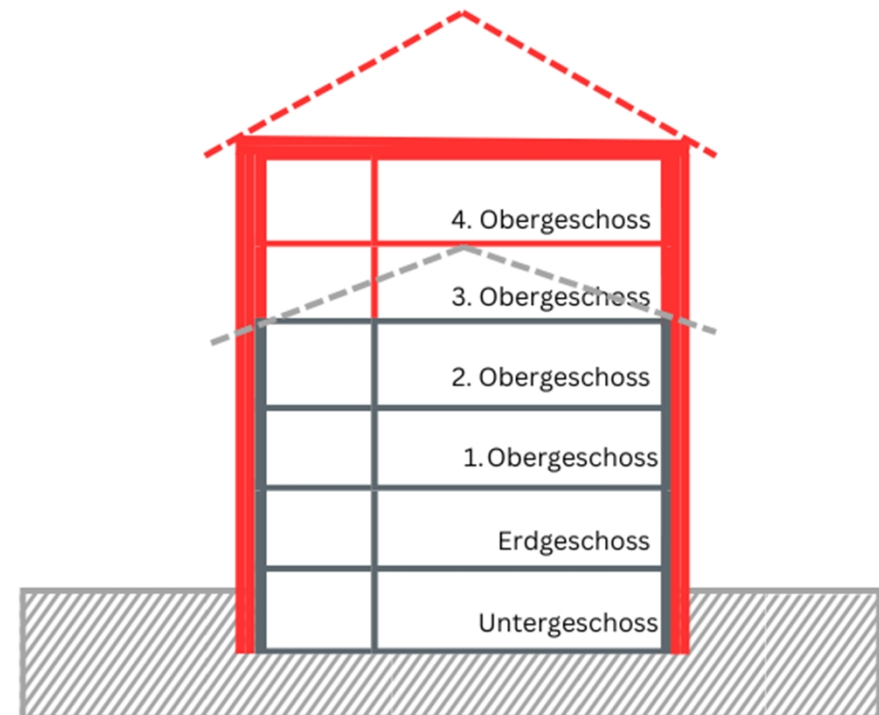
Potenzial in Baden-Württemberg (1950-1989)

- 146.000 Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen aus der Bauphase 1950-1989.

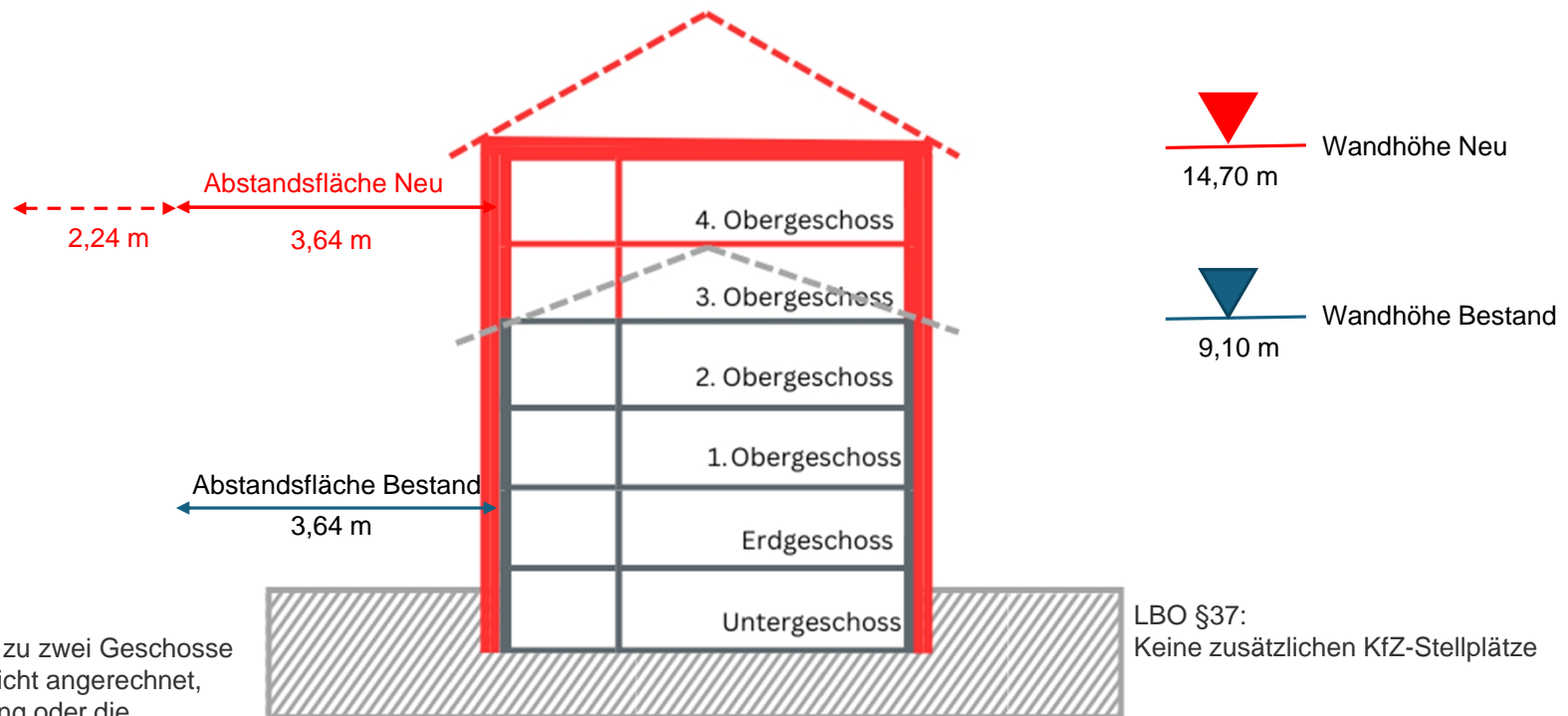
Wohnungspotenzial durch Aufstockung

- Durchschnittlich möglich 2,4 Wohnungen pro Gebäude.
- Potenzial bis zu 350.000 zusätzliche Wohnungen durch Aufstockung.

Quelle: Pestel Institut



Rechtliche Erleichterungen



LBO §5 Abs.5 Satz 2:
Eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse wird auf die Wandhöhe nicht angerechnet, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt.

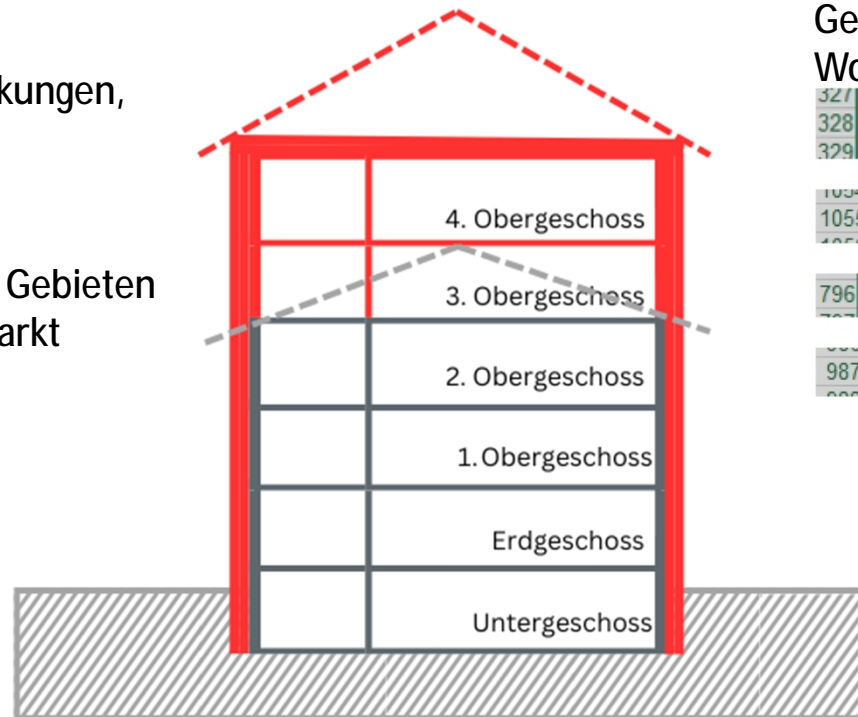
LBO §37:
Keine zusätzlichen KfZ-Stellplätze

Rechtliche Erleichterungen

Einschränkungen

Natürlich gibt es auch Einschränkungen, so z.B. Vorschriften aus dem Bebauungsplan (Gebäudehöhe)

Von welchen nur in bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt befreit werden kann. (§246e BauGB)

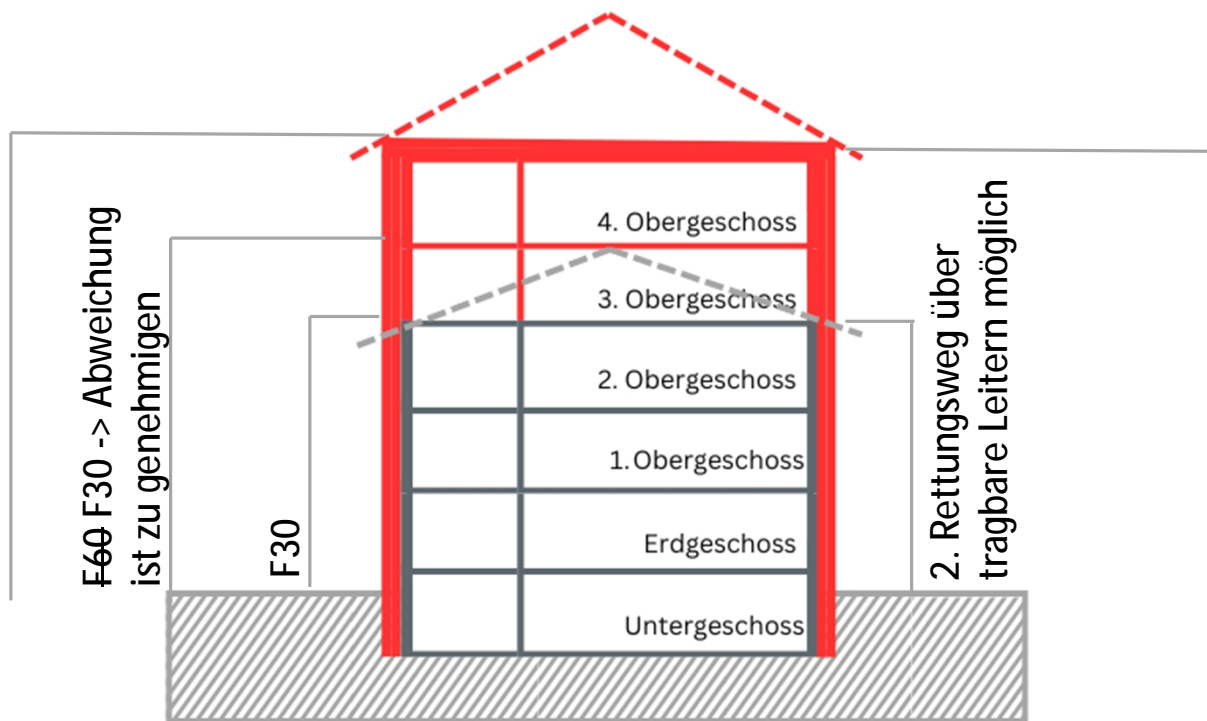


Gebiete: mit angespanntem Wohnungsmarkt

327	Friedenweiler	nein	😊
328	Friedrichshafen	ja	😊
329	Friesenheim	nein	😊
1034	Wemmenau an der Teck	nein	😊
1055	Weingarten	ja	😊
4850	Wiesbaden	ja	😊
796	Ravensburg	nein	😞
807	Reutlingen	ja	😊
888	Sigmaringen	nein	😊
987	Ueberlingen	ja	😊
999	Ulm	ja	😊

Brandschutz

F60? Abweichung auf F30 in
Sonderfällen möglich.
Gutachterliche Betrachtung



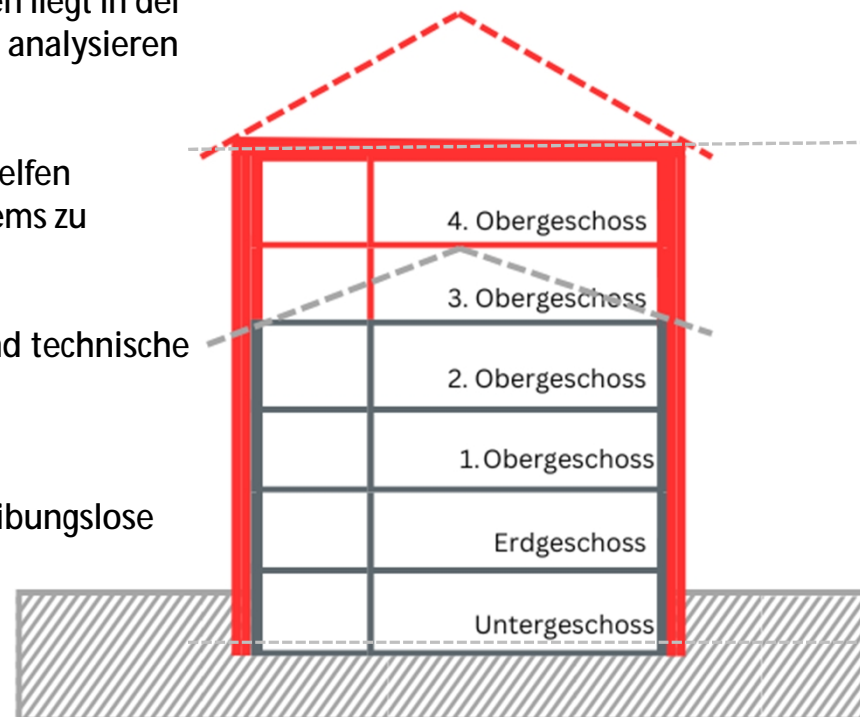
Statik

Die Kunst bei Gebäudeaufstockungen liegt in der Fähigkeit bestehende Strukturen zu analysieren und zu modifizieren.

Moderne Berechnungsmethoden helfen vorhandene Reserven des Tragsystems zu ermitteln.

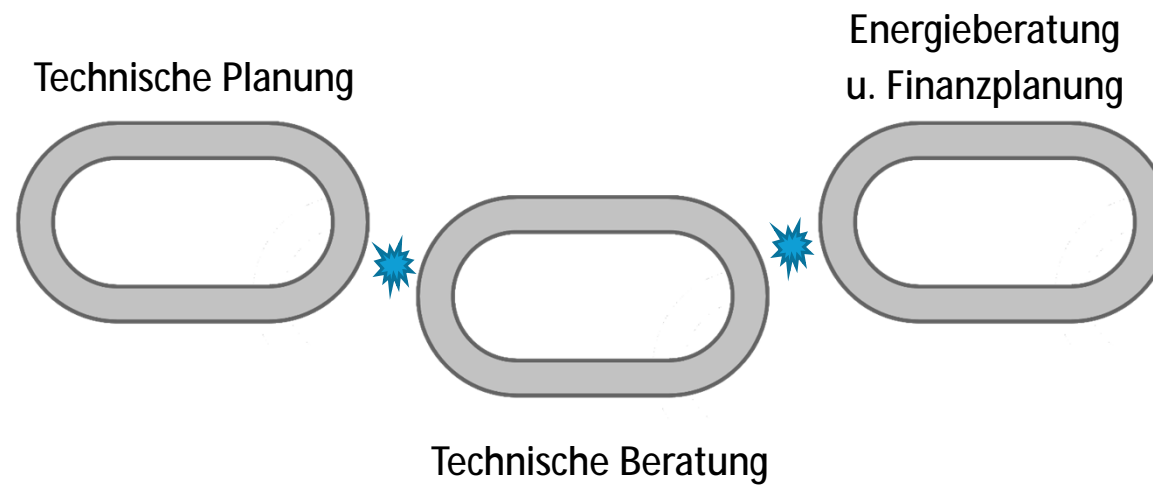
Basis muss eine exakte maßliche und technische Bestandsaufnahme sein.
3D Laserscan.

Grundlage für einen Erfolg ist die reibungslose Zusammenarbeit aller Beteiligten in einem funktionierenden Netzwerk.
Statik – Architektur – Bauphysik
– u.a.

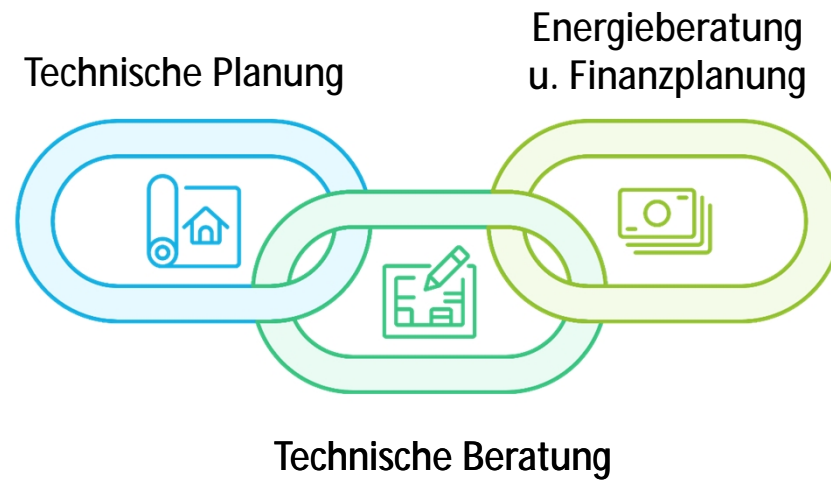


- Aufstockung möglichst leicht (Holzbau)
- Lastverteilung über den bestehenden Bauteilen
- Statische Integration in die bestehende Struktur
- Analyse der Tragwände – vertikaler Lastabtrag-
- Sicherung der Gebäudeaussteifung
- Analyse der Fundamente/Baugrund

Einzelplanung

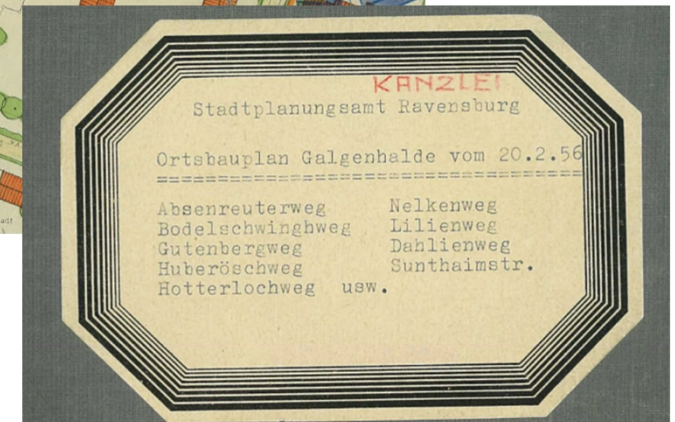
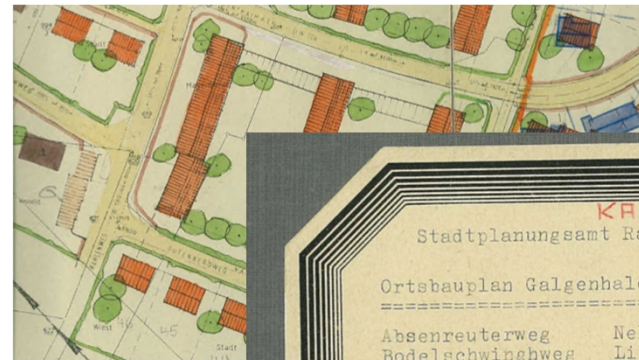
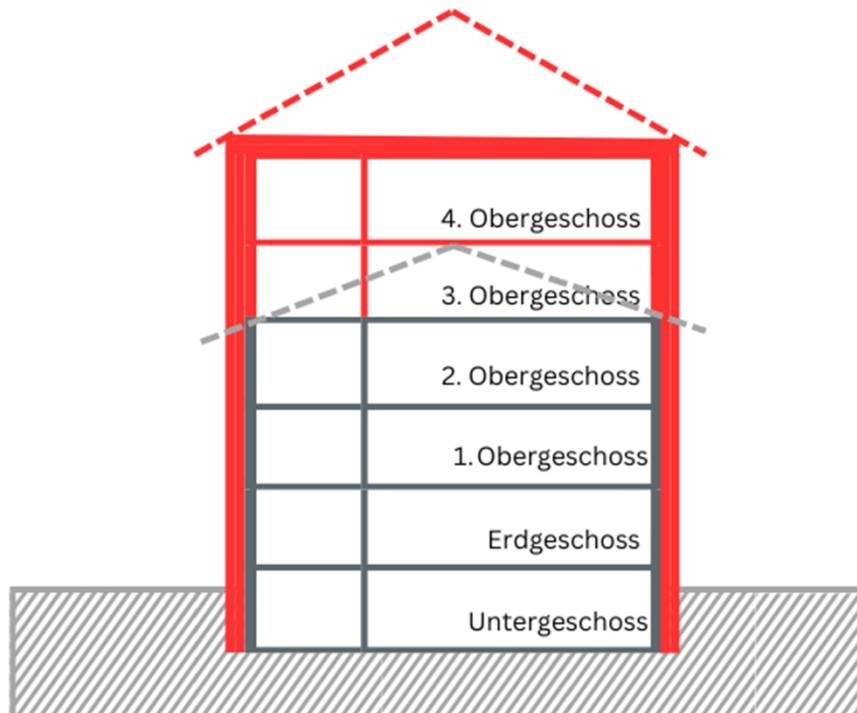


Gesamtplanung



Bauphysik

IST u. SOLL Zustand



Bauphysik

Konzeptvorstellung



Bauphysik

Konzeptvorstellung

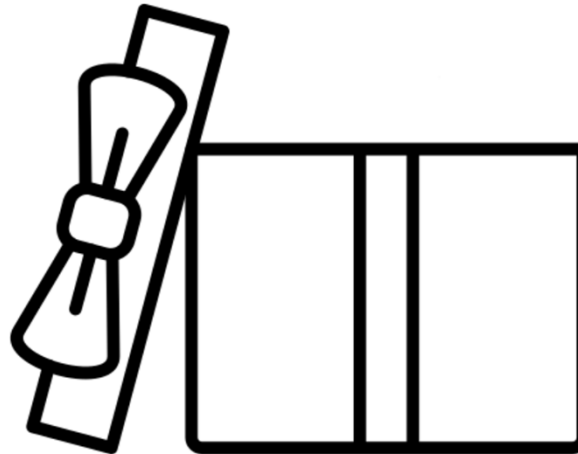


Bauphysik

Konzeptvorstellung

400 000 € Zuschuss (40%)

600 000 € zu 1,22%



Förderung

Sanierung zum Effizienzhaus

Angenommene Baukosten -> 1 Mio. €

KfW/EH55	15% Zuschuss	150.000 €
EE- Klasse	5% Zuschuss	50.000 €
WPB Bonus	20% Zuschuss	200.000 €
+ Serielle Sanierung		
<hr/>		
	40 % Zuschuss	400. 000 €

Mehr aus dem machen, was wir schon haben!

Also, Kopf hoch – und vielleicht noch ein
Stockwerk mehr!

Wir sind gespannt auf Ihre Gedanken und Fragen – was möchten Sie noch wissen?



Diesen Vortrag finden hier zum Download



Alle KulturApero-Vorträge finden Sie unter www.kulturapero.de/#vortraege

Vorweg genommene Erbfolge -
was kann man tun?
Wolfram Müssig

Die pure Begeisterung für
Produktentwicklung und Design
David Clus, Marc-Gregor Weidt

Einsparungspotential bei
der Wärmeversorgung?
Detlef Feist, Jan Feist

