



Alle vier Wohnungen überzeugen mit einer offenen Raumfolge über zwei Ebenen sowie der großzügigen und von zwei Seiten einsehbaren Galerie.

Nachverdichtung in städtischen Ballungsräumen

Unter vielen Dächern ist Platz für neue Wohnungen

Meldungen über Wohnungsknappheit in großen Städten bestimmen die Schlagzeilen. Das Problem wird sich nicht kurzfristig lösen lassen, doch gibt es Ansätze, die größte Not ein wenig zu lindern – beispielsweise durch den Ausbau von Dachböden.

Häufig schlummern in existierenden Objekten Reserven für attraktiven Wohnraum. Das dachte sich auch das dänische Unternehmen Wiborg Ejendomsinvest ApS, das ein Mehrfamilienhaus im Hamburger Stadtteil Eilbek erworben hatte. Der Dachboden des viergeschossigen Mietshauses in der Maxstraße 7–11 diente als Trockenraum und wurde seit Jahren größtenteils gar nicht genutzt – kein Einzelfall. Die neuen Eigentümer beschlossen dies zu ändern und den Leerraum in zeitgemäßen Wohnraum umzuwandeln und zu vermieten.

Bei dem Mitte der 1950er-Jahre gebauten Haus handelt es um einen relativ schlichten Nachkriegsbau mit der für Hamburg typischen roten Klinkerfassade und der damals üblichen kleinteiligen Raumaufteilung. Neben der Modernisierung einer bereits vorhandenen Dachgeschosswohnung mit einer Größe von ca. 65 m² sollten drei neue Wohneinheiten mit ca. 68 m², 95 m² und 98 m² entstehen. Attraktiver Wohnraum mit einem modernen, großzügigen Grundriss war das Ziel des neuen Eigentümers. Der mit dem Umbau beauftragte Architekt Babis C. Tekeoglou entwarf alle vier Wohnungen mit einer offenen Raumfolge über zwei Ebe-

nen. Eine weiträumige und von zwei Seiten einsehbare Galerie, die als erweiterter Wohnraum dient, unterstützt den großzügigen Raumeindruck. Von ihr blickt man in den offenen Wohn-, Küchen- und Eingangsbereich. Eine besondere Rolle spielte hier auch die Lichtplanung, denn der Architekt wählte die Anordnung der Lichtöffnungen bewusst so, dass der Raum durch die unterschiedlichen Tages- und Lichtsequenzen auf einzigartige Weise erlebbar wird. Insbesondere die nach Nord-Ost und Süd-West ausgerichteten 18 Velux Dachfenster tragen dazu bei, den Raum im Tagesverlauf durch das faszinierende Spiel von Licht und Schatten immer wieder neu zu inszenieren. Einschnitte für Loggien sowie additive, raumgewinnende Elemente wie Erker lassen einen besonderen Grundriss und außergewöhnliche Raumsituationen entstehen.

Bei der Planung wurde schnell klar, dass sich für die Umsetzung des Entwurfs ein komplett neues Dach wirtschaftlicher darstellt. Die Dacheindeckung war ohnehin veraltet und zudem ließen sich dadurch Standards wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 und auch Anforderungen an zeitgemäßen Wohnkomfort besser erfüllen. Die ursprüngliche Neigung des alten Sattel-

dachs von 38 Grad wurde auf 42 Grad angehoben und damit der Nachbarbebauung angeglichen, was der Galerie sehr zugute kam. Im Rahmen der Bauausführung von April bis Oktober wurde die bestehende Dachgeschosswohnung nicht nur umfassend modernisiert, sondern auch durch eine Terrasse erweitert. „Die Mieterin war während der Bauzeit anderweitig untergebracht und freute sich sehr, eine komplett neue und zeitgemäße Wohnung vorzufinden“, beschreibt Tekeoglou, wie auch Bestandsmieter von den Umbaumaßnahmen profitieren können.

Das Beispiel der Maxstraße 7–11 zeigt, wie sich der unter den Dächern unserer Großstädte verborgene Leerstand in attraktiven Wohnraum umwandeln lässt und Eigentümer zugleich von zusätzlichen Mieteinnahmen profitieren können. Ein Ansatz, mit dem allein man der Wohnungsnot nicht Herr werden kann, der aber sicher mehr als nur den sprichwörtlichen Tropfen auf den heißen Stein darstellen könnte, um das Problem zu begrenzen.

Nominierung beim Architekten-Wettbewerb

Auch die Jury des Velux Architekten-Wettbewerbs empfand das Projekt als ein sehr gut gelungenes Beispiel dafür, eine klassische Bauaufgabe, den Dachausbau eines Mehrfamilienhauses, unerwartet und neu zu gestalten. Sie nominierte das Objekt als eine der fünf besten Einreichungen und konstatierte: „Das Projekt stellt einen Typus dar, der beispielgebend für eine Vielzahl ungenutzter Dachräume vergleichbarer Mehrfamilienhäuser sein könnte. Durch den hochwertigen Ausbau des Dachgeschosses wird ein überzeugendes Mittel gewählt, die Qualität des gesamten Gebäudes zu veredeln.“