

PROJEKTE/REFERENZEN

VELUX

Wohnraumgewinn durch Dachgeschossausbau



Nach der Sanierung

Dachausbau bei einer Wohnungsgesellschaft in Bremen

Die Espabau Eisenbahn Spar- und Bauverein eG in Bremen bewirtschaftet im Stadtteil Bremen-Findorf rund 1.850 Wohnungen – insgesamt sind es in Bremen mehr als 3.000 Wohnungen. Da Bremen kaum Bauland zu bieten hat, setzt die Espabau auf die Nachverdichtung im Bestand, um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. „Die Espabau investiert jährlich Millionenbeträge in die energetische Gebäudemodernisierung und – wenn möglich – in den Ausbau von Wohnraum“, erklärt der Technische Leiter der Espabau, Günther Warners.

Mit dieser Zielsetzung startete die Genossenschaft auch die Quartiersmodernisierung in diesem Stadtteil. Dort wurden zwischen 2012 und 2015 die Häuser der Genossenschaft vom First bis unter die Sohle modernisiert. Die Gebäude stammten alle aus den 1930 Jahren und zeichneten sich durch

eine besondere Architektur und eine solide Bausubstanz aus.

Nachverdichtung erhöht deutlich das Wohnungsangebot

Die Espabau modernisierte aber nicht nur die bestehenden Wohnungen. Darüber hinaus konnte die Genossenschaft durch Nachverdichtung im Bestand neue Wohnungen unter dem Dach schaffen. „Hierfür haben wir im Vorfeld mit sämtlichen Mietern der Bestandswohnungen gesprochen und sie von unserem Vorhaben überzeugt, die bislang von ihnen als Abstellräume und Bodenkammern genutzten Dachböden zurückzubauen und in zusätzlichen Wohnraum umzuwandeln“, so Günther Warners. „Im Gegenzug haben wir die Mietverträge der Bestandswohnungen um die reduzierte Fläche angepasst und konnten auf diese Weise insgesamt 38 neue Dachgeschosswohnungen auf einer Wohnfläche von ca. 3.000 Quadratmetern errichten.“



Fensterlösungen bringen viel Licht unters Dach

Hoher Komfort durch optimale Belichtung und Belüftung

Die Ausstattung dieser neuen Wohnungen hat einen hohen Standard. Neben einem großzügigen Wohn-Essbereich bieten bodentiefe Fenster Zugang zu einem großen Balkon und lösen in Verbindung mit einem aus zwei Fensterelementen bestehenden Velux Lichtband die geschlossene Struktur des Daches auf. Die hieraus resultierende Helligkeit sorgt in Verbindung mit weiß gestrichenen Wänden und Design-Fußböden in Holzoptik für eine freundliche Atmosphäre. Ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss runden das Gesamtbild der neuen Dachgeschosswohnungen ab. Die größeren Wohnungen verfügen zudem über ein Gäste-WC. In den innenliegenden Bädern und Abstellräumen sorgen Velux Tageslicht-Spots selbst an trüben Tagen für ausreichend Helligkeit. Bei diesen wird das Tageslicht durch Scheiben auf dem Dach über reflektierende Lichttunnel direkt in die innenliegenden Räume geleitet. Wie eine Deckenleuchte versorgt der Tageslicht-Spot die fensterlosen Bäder und Abstellräume mit Licht, sodass die Bewohner tagsüber auf künstliche Beleuchtung verzichten können. Besonders komfortabel sind die mit einer Loggia ausgestatteten Maisonette-Wohnungen in den Eckbereichen der Mehrfamilienhäuser. Dachfenster auf allen Seiten des Daches versorgen die Räume im Inneren mit viel Tageslicht und frischer Luft. Über eine Wendel-

terre gelangt man zudem auf eine kleine Galerie. Auch hier sorgen Dachfenster von Velux für Licht und Luft und bieten einen hervorragenden Ausblick über die Dächer von Findorf. Die ausgewogenen Lichtverhältnisse tragen nicht nur zum angenehmen und gesunden Wohnklima bei, sondern reduzieren gleichzeitig den Bedarf an künstlichem Licht. Darüber hinaus spielen die Dach- und Fassadenfenster eine wichtige Rolle bei der Be- und Entlüftung der Maisonette-Wohnungen und der Regulierung der Temperatur. Wind- und Temperaturunterschiede zwischen außen und innen und die unterschiedliche Höhe der Fenster bewirken den sogenannten Kamineffekt. Warme, verbrauchte Luft steigt nach oben und zieht durch die Dachfenster der Galerie ab, während frische Luft durch die Dach- und Fassadenfenster der unteren Ebene nachströmt. Diese besonders effektive und schnelle natürliche Lüftung gewährleistet nicht nur eine gute Raumluftqualität, sondern ermöglicht auch eine schnelle Senkung der Raumtemperaturen im Sommer.

Für die Espabau ist die umfangreiche Quartiersmodernisierung ein voller Erfolg: „Rückblickend lässt sich dieses Bauvorhaben als ein Vorzeigeprojekt unserer Genossenschaft bezeichnen“, erklärt Günther Warners. „Es herrscht eine große Mieterzufriedenheit und wir werden das Modernisierungs-Programm auch in den nächsten Jahren fortsetzen.“



VELUX Deutschland GmbH
Gazellenkamp 168
22527 Hamburg
Tel.: 040 54707-0
E-Mail: webservice@velux.de
Internet: www.velux.de