Vorne Stadt, hinten Park

Category: Homestory
geschrieben von Sylvia Gatzka | 7. Mai 2025

Wohnen in der Stadt ist angesagt: Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants direkt vor der Tür und hinten raus ein idyllisches Gärtchen oder Balkon – so stellen wir uns das idealerweise vor. Gerade in Ballungsräumen sind Grundstücke allerdings rar und der Hausbau daher für viele unerschwinglich. Doch es gibt eine Möglichkeit, sich den Traum vom Eigenheim in der Stadt trotzdem zu realisieren: Bauen im Bestand. Familie Witt hat sich schon vor zehn Jahren den Wunsch vom maßgeplanten neuen Zuhause in historischer Nachbarschaft erfüllt. Wir haben sie besucht, um herauszufinden, ob der Wohntraum geglückt ist – und was sie dir zum Nachmachen empfehlen.

Inhalt

- Vorteile des Bauens im Bestand
- Kleines Grundstück, großes Glück
- Besonderheiten beim Bauen im Bestand
    - Ensemble- & Denkmalschutz
    - Baugrund prüfen
    - Platz für die Baustelleneinrichtung
    - Lieferwege
- Bauen im Bestand: Besser mit Profis arbeiten
- Fertigbau-Vorteile beim Bauen im Bestand
- Zehn Jahre auf der Mauer – das Zwischenfazit von Familie Witt

Der Traum von einem eigenen Zuhause mit ausreichend Platz für die ganze Familie entstand bei Sophie Witt und ihrem Mann mit der Geburt des ersten Kindes. Doch wegziehen aus der bayerischen Kleinstadt, in der sie lebten, wollten die jungen Eltern nicht. Bot der Ort doch alles, was den Familienalltag komfortabel und abwechslungsreich machte: Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und natürlich Freunde und Familienanschluss. „Wir hätten auch einen Altbau renoviert“, erinnert sich die Bauherrin, „aber als wir das Lückengrundstück an der Stadtmauer fanden, ergriffen wir die Gelegenheit, ein neues Haus nach unseren Vorstellungen zu bauen.“ So ganz nach ihren persönlichen Wünschen ging es aber dann doch nicht: Die Stadtmauer stand unter Denkmalschutz und auch bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung gab es strenge Vorschriften der Genehmigungsbehörden. Das schreckte die Witts aber nicht ab, denn die Baufamilie wünschte sich ohnehin einen respektvollen Umgang mit der Geschichte. Darüber hinaus lag ihnen eine nachhaltige ökologische Bauweise am Herzen.

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **YouTube**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf die Schaltfläche unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an Drittanbieter weitergegeben werden.

Mehr Informationen

Inhalt entsperren Erforderlichen Service akzeptieren und Inhalte entsperren

Vorteile des Bauens im Bestand

Vor allem in Ballungszentren gibt es immer weniger erschwingliche Grundstücke und oft sind Baufamilien auf gute Verbindungen oder vererbtes Bauland angewiesen. Eine Alternative ist das Bauen im Bestand: Hier geht es darum, in bestehenden urbanen Nachbarschaften neuen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Dafür bieten sich drei Möglichkeiten an:

- die Aufstockung von Bestandsgebäuden
- der Anbau an Bestandsgebäude
- Nachverdichtung auf „Hinterlieger"-Grundstücke (Bauen in zweiter Reihe)
- Bestands-Abriss und Ersatzneubau
- Bauen auf Restgrundstücken z.B. Schließen von Baulücken

Einen Bauplatz für Anbau, Aufstockung oder Ersatzneubau zu entdecken und diesen zu beplanen, verlangt Architekten und Baufamilien allerdings mehr Fantasie ab als das Bauen „auf der grünen Wiese".

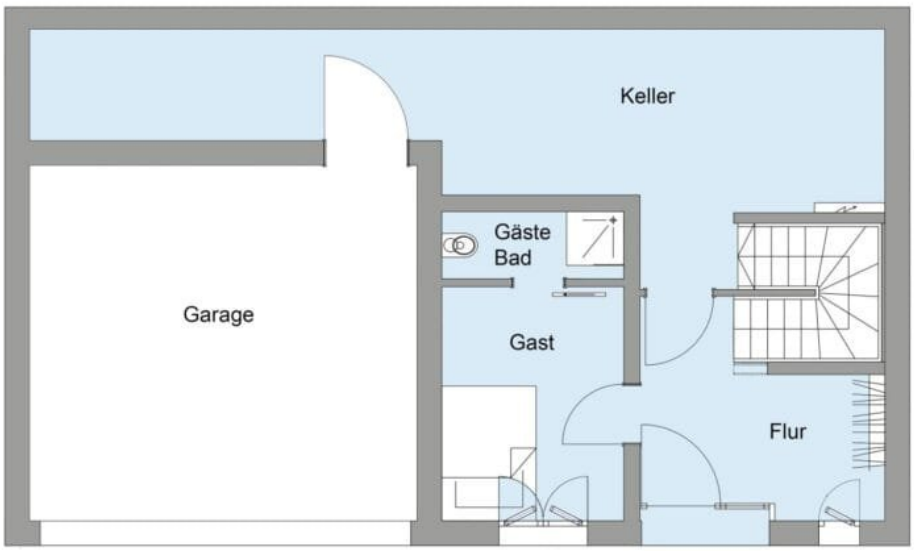
Kleines Grundstück, großes Glück

Die Witts hatten Glück. Das Grundstück zwischen zwei Wohnhäusern und an der historischen Stadtmauer in ihrem Heimatort war ein absoluter Hauptgewinn. Allerdings bot es mit rund 100 Quadratmetern verhältnismäßig wenig Platz, weshalb sie ihr Haus in die Höhe anstatt in die Breite planen mussten.

Auf diese Weise gelang es, aus der vorhandenen Fläche den maximalen Wohnkomfort herauszuholen. Das Bauen in die Höhe hatte neben den Vorzügen der guten Infrastruktur noch einen weiteren Vorteil: Von ihrer großen Terrasse auf der Stadtmauer blicken die Witts in ihren „Garten",

den herrlichen Park im ehemaligen Stadtgraben.

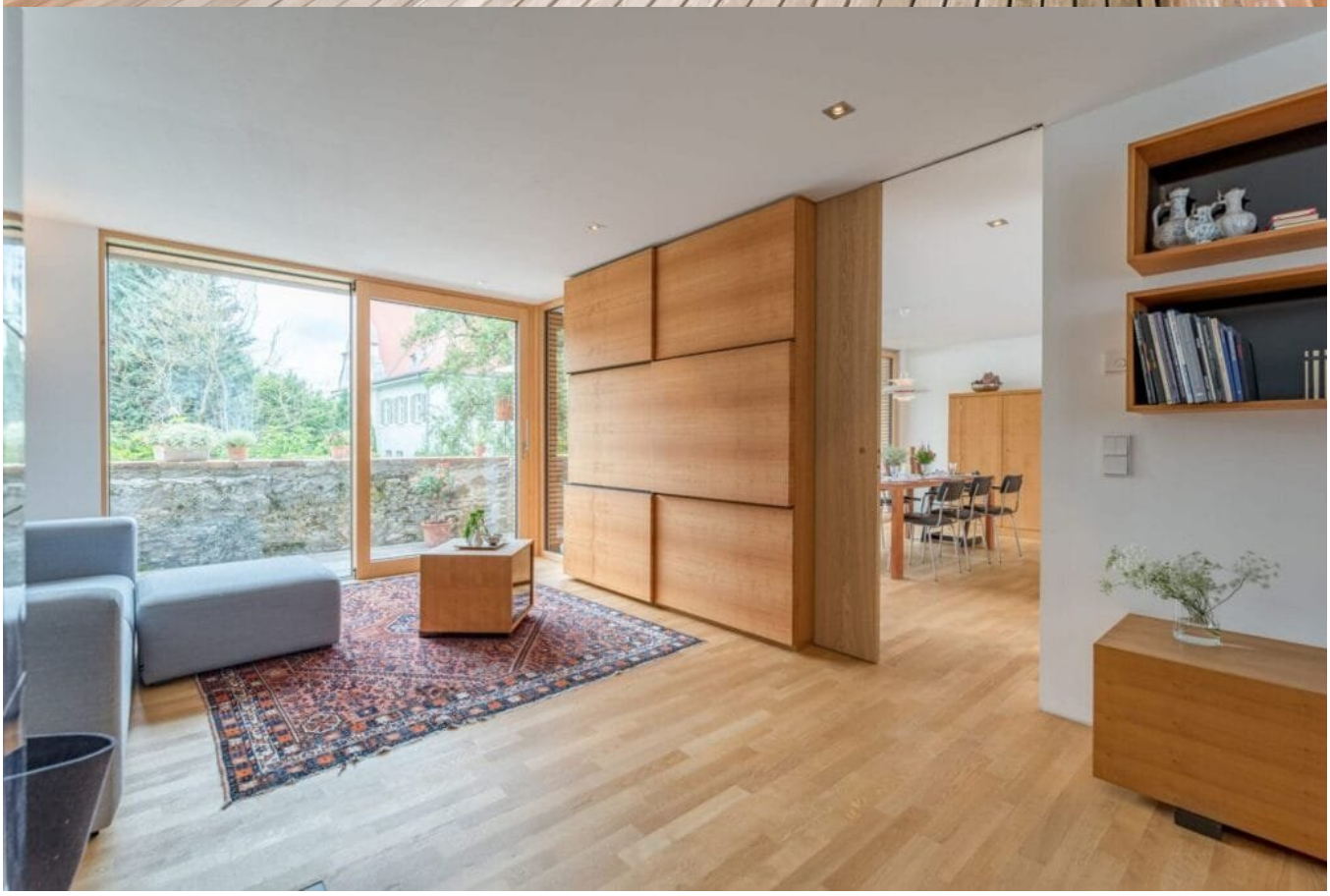
> „Die Baulücke an der Stadtmauer bot uns die Chance, unser Traumhaus mitten in der Stadt zu bauen.“ Katharina Witt, Bauherrin

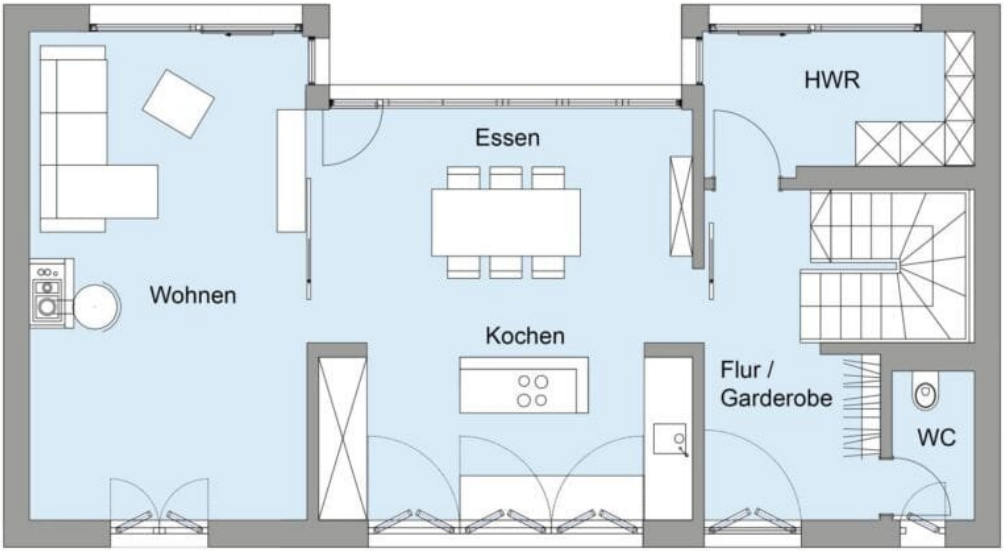


Dank der fußläufigen Erreichbarkeit kann das Auto öfter in der Doppelgarage bleiben, was wiederum dem Klima zugute kommt. Zudem beherbergt das Erdgeschoss ein Gästezimmer mit eigenem Bad, das an einen Eingangsbereich mit geräumiger Garderobe grenzt. Fotos: Baufritz

Aus bautechnischen Gründen wurde das Erdgeschoss in Massivbauweise errichtet, während die oberen Stockwerke in Holzbauweise aus Naturmaterialien ausgeführt wurden. Zum Einsatz kamen ausschließlich schadstoffgeprüfte Baustoffe, wodurch die anspruchsvollen Wohnwünsche in ökologischer und wohngesunder Bauweise realisiert werden konnten. In puncto Nachhaltigkeit wurde auch viel Wert auf die Energieeffizienz und den sommerlichen Wärmeschutz des Wohnhauses gelegt. Beispielsweise beträgt der U-Wert der mit biologischer Hobelspandämmung versehenen Außenwand 0,12-0,20 W/m^2K und der U-Wert des Dachs 0,20 W/m^2K.

> „Unsere Gasheizung läuft nur wenige Monate im Jahr. In der Übergangszeit unterstützt der Kachelofen mit Wassertasche, der ins Heizsystem eingebunden ist. Die Deckenheizung ist super – man merkt nicht, dass die Wärme von oben kommt.“ Sophie Witt, Bauherrin



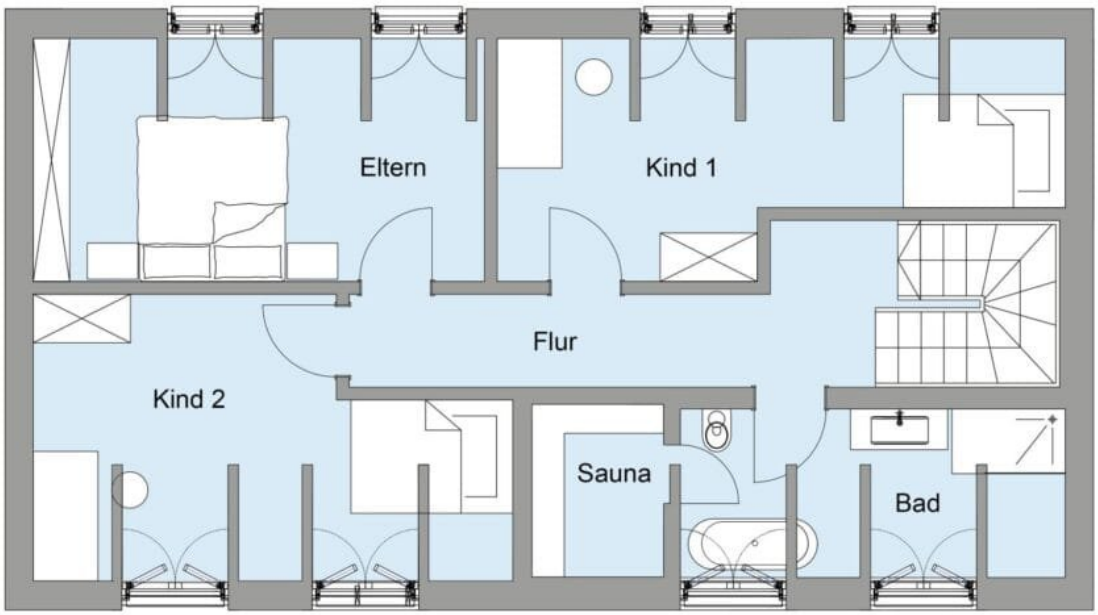


Schiebewände aus Holz können im ersten Obergeschoss genutzt werden, um den weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich nach Belieben aufzuteilen. Die Etage beherbergt zudem einen Flur mit Garderobe, ein WC und einen Hauswirtschaftsraum. Fotos: Baufritz

Der nachhaltige Baustoff Holz ist in der Innenraumgestaltung allgegenwärtig und vermittelt die

große Naturverbundenheit der Baufamilie. Mit Weiß kombiniert, verleiht es den Räumlichkeiten Behaglichkeit und einen harmonischen Gesamteindruck. Über die großzügige Verglasung gelangt viel Tageslicht in das Hausinnere. Links und rechts schließt das Gebäude direkt an die Nachbarhäuser an, im Osten verläuft die Straße, im Westen hingegen begrenzt die alte Stadtmauer das Grundstück. Da lediglich der Grundbau der Mauer unter Denkmalschutz steht, konnte die Terrasse mit dem alten Mauerwerk verbunden werden. Hier lässt sich die große Fensterfront komplett auffalten, wodurch der Wohnbereich im Sommer nach draußen erweitert werden kann.

> „Ich muss keine Gartenarbeit machen und einen Blick ins Grüne haben wir trotzdem. Die Kinder haben sich ein Baumhaus gewünscht. Das durften wir im Baum des Nachbargartens bauen, es ist mit einer Zugbrücke von unserer Terrasse aus erreichbar.“ Sophie Witt, Bauherrin



Das durch viel Holz und weiße Wände geprägte Gestaltungskonzept zieht sich auch in den im Obergeschoss angesiedelten Rückzugsbereichen fort. Fotos: Baufritz

Das Dachgeschoss erreichen die Witts über eine kunstvolle, halbgewendelte Treppe. In die Wand eingelassene Lichtbänder sowie eine ergänzende LED-Beleuchtung setzen die Stufen in Szene und erleichtern die Orientierung. Da die Dachgestaltung vorgegeben wurde, befinden sich die

Privaträume hier unter einer Dachschräge. Das Ensemble setzt sich aus einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem großzügigen Badezimmer mit angrenzender Sauna zusammen. Die Räume sind freundlich und hell, da über eine Verglasung der Flurdecke im Dachgeschoss Sonnenlicht bis tief ins Gebäudeinnere fällt. Obwohl sich dort keine Wohnräume befinden, ist auch die Nutzung des Dachspitzes für die Familie essenziell. Auf rund 30 Quadratmetern wurde hier nämlich zusätzlicher Stauraum eingeplant.

Besonderheiten beim Bauen im Bestand

Bezahlbaren neuen Wohnraum in einer urbanen Umgebung möglich zu machen, ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Am Beispiel des Bauprojekts Witt wird deutlich, dass das Bauen im Bestand im Vergleich zum Hausbau in klassischen Neubaugebieten seitens der Bauherren mehr Flexibilität und Know-how bei der Planung erfordert. Bei dem Bauvorhaben von Familie Witt stand beispielsweise die Stadtmauer unter Denkmalschutz und auch bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung gab es strenge Vorschriften der Genehmigungsbehörden. „Die Straßenfassade musste verputzt und die Farbe mit dem Amt abgestimmt werden“, erzählt die Bauherrin. „Auch auf eine Solaranlage mussten wir verzichten, weil diese im Altstadtkern nicht zugelassen sind.“

Gerade beim Bauen im Bestand musst du dich als Bauherr auf viele Vorschriften gefasst machen. Dazu können gehören:

Ensemble- & Denkmalschutz

Wer wie Familie Witt in einem historischen Stadtkern bauen möchte, muss damit rechnen, dass es Vorschriften zum Denkmal und Ensembleschutz gibt. Neubauten müssen dann so gestaltet werden, dass sie sich optisch in geschützte Straßenzüge, einen Platz oder ein Stadtviertel einfügen. Die Vorschriften können die Gebäude- und Dachform betreffen, aber auch die Gestaltung der Fassade, sowie die Materialwahl. Es empfiehlt sich demnach, frühzeitig Kontakt mit der zuständigen Behörde aufzunehmen, um über die Möglichkeiten zu beraten. Der Bauherr in folgendem Video musste beispielsweise gestalterisch Rücksicht auf ein 500 Jahre altes denkmalgeschütztes Gebäude nehmen. Wie das Ergebnis dieses Unterfangens nun aussieht, erfahrt ihr in folgender Haustour:

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **YouTube**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf die Schaltfläche unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an Drittanbieter weitergegeben werden.

Mehr Informationen

Inhalt entsperren Erforderlichen Service akzeptieren und Inhalte entsperren
Dieses individuelle Architektenhaus wurde auf einem Restgrundstück mitten in der Altstadt errichtet. Trotz des kleinen Baulands von nur 113 Quadratmetern fand hier ein Wohnhaus mitsamt Architekturbüro des Bauherren Platz.

Baugrund prüfen

Generell sollte vor jedem Bauvorhaben eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden, die

Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit des Grundstücks gibt. Besonders beim Bauen im Bestand ist dies aber unverzichtbar, um zuverlässige Informationen zu Tragfähigkeit und Gründungsaufwand und eventuellen Altlasten zu erhalten, die teuer entsorgt werden müssen.

Platz für die Baustelleneinrichtung

Für den Hausbau werden Materialien und Maschinen, aber auch Platz für die Baustelleinrichtung, wie beispielsweise das Gerüst oder die Bau-Toilette, benötigt, die in der Regel auf dem Baugrundstück untergebracht werden müssen. Ist dieses zu klein dafür, kann man eventuell auch auf öffentliche Straßen und Wege ausweichen. Dafür benötigt man allerdings eine spezielle Genehmigung und es fallen auch Gebühren an, die regional stark variieren.

Lieferwege

Auch die Logistik kann beim Bauen im Bestand zur Herausforderung werden. Kurze Anfahrtswege punkten nicht nur durch den Aspekt der Nachhaltigkeit, eine genaue Planung ist auch unerlässlich, um Verzögerungen und damit verbundene Zusatzkosten zu vermeiden. Die Baufamilie in dem folgenden Video wollte zum Beispiel ihre Eltern, in deren Garten sie ihren Anbau errichten durften, nicht unnötig durch Lärm belasten und zielte daher auf eine möglichst kurze Bauzeit ab. Einblicke in das architektonische Unikat bekommt ihr in folgender Haustour.

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **YouTube**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf die Schaltfläche unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an Drittanbieter weitergegeben werden.

Mehr Informationen

Inhalt entsperren Erforderlichen Service akzeptieren und Inhalte entsperren
Diese Baufamilie hat aufgrund des Grundstückmangels im Umland von München ihr Eigenheim als Anbau an das Haus der Eltern errichtet.

Bauen im Bestand: Besser mit Profis arbeiten

Um diesen Herausforderungen zum Trotz das gewünschte Ziel zu erreichen, lohnt es sich, Profiunterstützung einzuholen. Dass gerade beim Bauen im Bestand die Zusammenarbeit mit erfahrenen Architekten essenziell ist, zeigt auch das Beispiel von Familie Witt deutlich. Um aus einem außergewöhnlichen Bauplatz alles herauszuholen, waren nämlich nicht nur eine kreative Grundrissplanung und Know-how der möglichen und nötigen Bauweisen wichtig. Vor allem der Umgang mit dem regionalen Baurecht, beispielsweise dem Denkmal- oder Ensembleschutz, waren von großer Bedeutung.

Schließlich maß das Lückengrundstück von Familie Witt nur 13,46 mal 7,42 Meter. Um die gewünschte Wohnfläche zu realisieren, musste das gesamte Grundstück überbaut werden. Bei Traufhöhe, Dachform und -neigung hatten sich die Witts an den Nachbarhäusern zu orientieren. Und die Stadtmauer war hoch: der idyllische Blick in den parkähnlichen Stadtgraben wäre ursprünglich eigentlich nur aus dem Dachgeschoss möglich gewesen. Um das Potenzial des Ortes zu heben und

die gewünschte Terrasse auf der Stadtmauer umsetzen zu können, verhandelte der Architekt der Witts lange mit den Bau- und Denkmalbehörden. Schließlich konnte man sich darauf einigen, dass die nicht originale Krone der Mauer entfernt werden konnte. Damit war der Weg der Witts zu ihrem Traumhaus im Bestand geebnet.

Nicht nur beim Planer, sondern auch beim Baupartner hatten die Witts klare Vorstellungen. Ihr Haus sollte nicht nur besonders energieeffizient sein, sondern auch nachhaltig und wohngesund. Im Falle Witt lag das Gute tatsächlich nah: Der Ökohaus-Pionier Baufritz – ebenfalls im Allgäu und somit praktisch „direkt um die Ecke“ – hat Erfahrung mit nachhaltigem, gesunden Bauen und auch mit dem Thema Bauen im Bestand.

Der Haushersteller prüft im Vorfeld mit einem Netzwerk von Experten verschiedene Faktoren, wie beispielsweise den Bebauungsplan, Bebauungsvorschriften, Größe des Grundstücks, Statik des Hauses und die individuellen Bauherren-Vorstellungen.

Mehr Infos zum Bauen im Bestand mit Baufritz

Fertigbau-Vorteile beim Bauen im Bestand

Je mehr Nachbarn man beim Hausbau hat, desto wichtiger ist eine kurze Bauzeit, um die Beeinträchtigung durch Lärm, Dreck und Verkehrsbehinderungen zu minimieren. An dieser Stelle kann der Holzfertigbau viele seiner Stärken besonders gut zur Geltung bringen:

- sehr kurze Bauzeiten
- energieeffizient und nachhaltig
- termin- und kostensicher
- Expertise, Erfahrung und Netzwerk

Aus diesem Grund ist nicht nur von Vorteil, dass der Architekt Erfahrung mit dem Bauen im Bestand mitbringt, sondern dass er sich auch mit den Besonderheiten des Bauorts auskennt. Der Haushersteller Baufritz verfügt zu diesem Zweck über ein Netzwerk an Architekten und Fachberatern, dessen Mitglieder über ganz Deutschland verteilt sind. Diese sind mit den regionalen baurechtlichen Regelungen und der Baufritz-Holzfertigbauweise bestens vertraut und können sowohl kreative als auch unkonventionelle Lösungen für die individuellen Herausforderungen eurer Bauvorhaben finden.

Zehn Jahre auf der Mauer – das Zwischenfazit von Familie Witt

Seit die Witts vor zehn Jahren in ihr nachhaltiges Stadthaus gezogen sind, hat sich einiges verändert. Inzwischen hat ihr Sohn Johannes einen kleinen Bruder Ferdinand, für den von Beginn an ein zweites Kinderzimmer vorgesehen war. Wie sich die außergewöhnliche Planung für die gewachsene Familie bewährt hat, berichtet Bauherrin Sophie Witt.

Fotos: Baufritz

> „Wir haben ein wohngesundes Haus. Der Bau auf dem engen Stadtgrundstück war herausfordernd! Trotzdem hat alles reibungslos geklappt und auch für den Innenausbau hatten wir immer sehr kompetente Firmen aus dem Netzwerk, die alle Arbeiten perfekt aufeinander abgestimmt haben. Auch der Grundriss hat sich bewährt. Eigentlich hatten wir zwar eine Ankleide geplant, aber dann wäre die Sauna auf den Dachboden gekommen. Jetzt haben wir etwas zu wenig Schrankfläche, dafür ist aber die Sauna im Bad. Sie wird dadurch mehr genutzt.“ Sophie Witt, Bauherrin

Das Beispiel der Witts zeigt, dass der Traum von einem Stadthaus mit Einkaufsmöglichkeiten, Kultureinrichtungen und Restaurants direkt vor der Tür und einem Ausblick ins Grüne durchaus zur Realität werde kann. Erforderlich sind eine gute Portion Glück, Einfallsreichtum und Flexibilität.

Entdecke weitere Inspirationen und folge uns auf Pinterest:

Sie sehen gerade einen Platzhalterinhalt von **Pinterest**. Um auf den eigentlichen Inhalt zuzugreifen, klicken Sie auf die Schaltfläche unten. Bitte beachten Sie, dass dabei Daten an Drittanbieter weitergegeben werden.

Mehr Informationen

Inhalt entsperren Erforderlichen Service akzeptieren und Inhalte entsperren