

aktuell



Kleines ABC des Dachausbaus

„Platz ist in der kleinsten Hütte“ heißt ein bekanntes Sprichwort. Doch die Bedürfnisse haben sich geändert, und es wird mancherorts eng. Das Dachgeschoss - von vielen Hauseigentümern als Stauraum verwendet - ist die heimliche Reserve.

Wohnen unterm Dach liegt voll im Trend. Der Grund: Fernab vom Straßenlärm ist es hell und gemütlich, unvergleichlich oft der Blick über die Dächer der Nachbarschaft.

Bedarfsermittlung: Was wird gebraucht, was gewünscht?

Aus planerischer und handwerklicher Sicht ist der Dachausbau unter Beachtung einiger Grundregeln einfacher als häufig angenommen. Vor der Eignungsprüfung und der Planung sollten Sie sich über Anzahl der Nutzer, individuelle Ansprüche, Flexibilität mit Blick auf künftige Wohn- bzw. Bewohnersituationen und verfügbare Mittel klar werden.

Behörden und Genehmigung: Was ist notwendig, was erlaubt?

Der Ausbau einzelner Dachräume ist in einigen Bundesländern genehmigungsfrei, für eine komplette Wohnung benötigen Sie in der Regel eine Baugenehmigung. Erkundigen Sie sich bei den zuständigen Behörden (z. B. Bauamt, ggf. Amt für Denkmalpflege) nach den entsprechenden Vorschriften und Anforderungen (z. B. Vorgaben für Dachneigungen und Firsthöhen im Bebauungsplan). Ebenso ist zu prüfen, ob Nachbarn zustimmen müssen oder ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen ist. Ein Tipp: Einige Städte und Gemeinden fördern den Dachausbau, um zusätzlichen Wohnraum ohne Aufwendungen für die Infrastruktur zu erhalten. Also, nicht vergessen, neben der KfW auch zuständige örtliche Behörden nach Fördermöglichkeiten zu fragen!

Bestands-Check: Was ist technisch möglich?

Um die technischen Möglichkeiten und den Umfang der Bauarbeiten zu ermitteln, ist ein Bestands-Check durch einen Experten (beispielsweise unabhängiger Bauherrenberater des BSB) äußerst wichtig: Dabei spielen die Dachform und -neigung sowie die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion und deren Beschaffenheit eine wesentliche Rolle. Dächer mit einer Neigung unter 20° eignen sich nicht als Wohnraum. Bei Neigung größer als 50° könnte ggf. sogar eine zweite Wohnebene eingerichtet werden. Neben Dachform oder Dachneigung ist zu klären, ob das Dach regendicht ist, die Bauteile (Dachsparren, Lattung, Stützen, Fußboden) trocken, ausreichend tragfähig und ohne Schädlingsbefall sind, eine fachgerechte Wärmedämmung vorhanden ist, Schadstoffe wie Asbest oder Holzschutzmittel verbaut wurden, Versorgungsleitungen (Elektro, Heizung, Wasser, Abwasser) vorhanden sind und an das Hausnetz angeschlossen werden können.

Planung: Was ist wichtig, was nützlich?

Die Dachkonstruktionen in Bestandsgebäuden werden fälschlicherweise oft als Barrieren oder Hindernisse verstanden. Besser ist, Vorhandenes kreativ zu nutzen und zu integrieren. Die Konstruktion des Dachstuhles ermöglicht in der Regel großzügige Grundrisse mit weitgehend freier Raumaufteilung. Landesbauordnungen schreiben für ständig bewohnte Räume eine Mindesthöhe von 2,30 m für mindestens 50 % der Grundfläche vor. Raumhöhen unter 1 m gelten nicht als Wohnfläche.

Unabhängig davon, ob Sie die Wohnung selbst nutzen oder vermieten, ist es sinnvoll, möglichst weitsichtig und nachhaltig zu planen. Denken Sie an flexible Grundrisse und Konstruktionen, die eine Anpassung an veränderte Lebenssituationen möglich machen. Das reduziert die Kosten bei späteren

Umbauten. Durch die Verwendung von Konstruktionen und Materialien mit hoher Qualität und Lebensdauer lassen sich die Aufwendungen für die Instandhaltung minimieren. Ebenso führt die konsequente Einhaltung der Vorgaben nach der neuen Energieeinsparverordnung bei Wärmedämmung, Beheizung und Nutzung erneuerbarer Energien zu spürbaren Kosteneinsparungen

Materialauswahl: Wie und womit bauen?

Mit leichten Konstruktionen und Materialien (z. B. Holz- oder Holzwerkstoffen, Leichtmetall, Gipskarton, Gipsbauplatten etc.) lässt sich eine Fülle von Ideen realisieren. Aber auch Bauteile aus Ziegeln, Kalksandsteinen, Poren- oder Leichtbeton haben ihre Vorteile. Ihre Verwendung setzt jedoch eine Prüfung der Tragfähigkeit voraus. Wählen Sie aus der Vielfalt der Angebote die Produkte aus, die für den Dachausbau zugelassen und geeignet sind.

Qualität: Worauf ist zu achten?

Aus rechtlicher Sicht steht Ihnen als Bauherr bzw. Auftraggeber ein zweckentsprechendes mangelfreies (Aus-)Bauwerk zu, das vertragsgemäß vereinbarte Eigenschaften aufweisen muss. Vor dem Hintergrund des heute recht komplizierten Bauablaufs und der Material- und Systemvielfalt fällt einem Laien eine solche Beurteilung meist sehr schwer. Aus diesem Grund wird die Begleitung und Kontrolle durch einen unabhängigen Bauherrenberater empfohlen. Besondere Sorgfalt sollte dabei solchen Arbeiten gelten, die sich nachhaltig auf die Nutzung und das Schadenrisiko auswirken wie zum Beispiel Abdichtungen (Regendichtheit, Wind- und Luftdichtheit) und die Wärme- bzw. Schalldämmung (Schichtdicke, Material, Wärme- bzw. Schallbrückenfreiheit).

Neben anforderungsgerechter Planung, Berechnung und Materialverwendung spielt die fach- und sachgerechte Ausführung eine entscheidende Rolle. Qualitätskontrollen (Sichtkontrollen während des Bauablaufs) sowie messtechnische Untersuchungen wie Blower-Door-Messung zur Überprüfung der erforderlichen Luftdichtheit können das Schadenrisiko deutlich reduzieren.

Nach erbrachter Handwerkerleistung und formeller Abnahme ist die Schlussrechnung fällig und beginnt die Gewährleistung. Bei den Kontrollen und der Abnahme können erfahrene Bauexperten hilfreich sein.

Geld: Wie viel kostet es?

Eine attraktive Dachgeschosswohnung kann eine gute Investition sein. Jedoch sollte das Bauvorhaben realistisch berechnet und geprüft sein. Zu beantworten sind vor allem die Fragen: Wie viel kostet der Dachgeschossausbau (Kostenschätzung im Rahmen der Planung, Baunebenkosten, Behörden, Kosten für Unvorhergesehenes)? Was steht an Eigenkapital zur Verfügung? Welche Finanzierungen sind erforderlich (Höhe, Laufzeit, Belastungen)? Welche Fördermöglichkeiten können in Anspruch genommen werden (Anforderungen, Voraussetzungen)? Am besten fährt dabei, wer sich gründlich informiert.

Checkliste Dachausbau

BEDARF/WÜNSCHE

- Selbstnutzung/Vermietung
- Personenanzahl/Ausblick
- Bedürfnisse

BEHÖRDEN/GENEHMIGUNGEN

- Bauordnungsrechtliche Anforderungen
- Denkmalschutz
- Bauantrag/Genehmigung
- Rettungswege/Stellplätze
- Aufzugverpflichtung
- Nachbarschaftszustimmung

BESTANDS-CHECK

- Eignung (Dachart/Dachneigung)
- Zustand Dachhaut
- Tragfähigkeit Dachkonstruktion
- Wärme-/Feuchteschutz
- Brandschutz
- Schallschutz/Trittschallschutz
- Anlagentechnik/Leitungsführung/Kamine
- Schadstoffe/Kontaminationen
- Schädlingsbefall/Begutachtung/Sanierung

VORPLANUNG/PLANUNG

- Eignung (Dachart/Dachneigung)
- Flächen/Raumhöhen
- Flexibilität/Wohnungsanpassung
- Belichtung/Verschattung
- Zugang
- Statik/Tragfähigkeit/Baukonstruktion
- Bauphysik/Energieeffizienz/Berechnungen gemäß Anforderungen der Energieeinsparverordnung
- Technische Gebäudeausrüstung/Anlagentechnik

MATERIALIEN

- Vergleich Planung – Ausführung
- Zulassungen
- Qualität/Lebensdauer
- Spezifische Anforderungen (Ökologie, Gesundheit)

QUALITÄTSKONTROLLEN

- Vertrag/Kontroll-Zeitpunkte, -Intervalle
- Planung/Ausführung (Soll-Ist-Vergleich)
- Dokumentation/Besprechungen
- Messtechnische Untersuchungen (Blower Door, Thermografie)
- Abnahmebegleitung/-beratung

KOSTEN

- Kostenschätzung gemäß Planung
- Planungskosten, Qualitätskontrollen-Kosten
- Baunebenkosten, Unwägbarkeiten
- Behörden, Genehmigungen
- Eigenmittel/Eigenleistungen
- Finanzierungsart/-höhe/Belastung
- Fördermittel (Art, Anforderungen)
- Nutzungskosten