



Dachausbau im Denkmal

Über Chancen und Herausforderungen von Verena Lutz

Der Dachausbau in einem denkmalgeschützten Gebäude stellt eine spannende Herausforderung dar, die kreative Lösungen und ein hohes Maß an Fachwissen erfordert. Bei der Umgestaltung und Erweiterung eines historischen Daches sind nicht nur technische und gestalterische Aspekte entscheidend, sondern auch der respektvolle Umgang mit der Bestandssubstanz des Gebäudes sowie die Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen. Ziel ist es, heutige Vorstellungen von modernem Wohnkomfort mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen und so das kulturelle Erbe zu wahren, ohne die historische Substanz zu gefährden.

Häufig werden Sanierungsprojekte erst dann rentabel, wenn möglichst viel nutzbare bzw. vermietbare Fläche generiert wird. Zudem herrscht ein großer Bedarf an Wohnfläche, der nicht allein über den Neubau abgedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau bislang ungenutzter Dachgeschosse relevant und bietet eine gute Chance zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dennoch ist eine Gegenüberstellung der Kosten und Einnahmen wichtig, um die Wirtschaftlichkeit im Blick zu behalten.

Nicht nur wirtschaftliche Gründe sprechen für den Ausbau des Dachgeschosses eines Denkmals. Hier zeigt sich oft der besondere Charme des Gebäudes mit seinem historischen Gebäck, welches häufig noch in alter Zimmermannskunst aufgerichtet wurde. Abbundzeichen im Holz deuten auf die handwerkliche

Verarbeitung hin und lassen den künftigen Nutzer Teil der Geschichte werden. Im Dachgeschoss herrscht eine besondere Atmosphäre und es ergibt sich ein ganz eigenes Raumgefühl. Jeder Dachausbau bedarf jedoch im Vorfeld einer gründlichen Untersuchung und einer engen Abstimmung mit sämtlichen Behörden. Im Folgenden werden sieben Punkte beleuchtet, welche im Zusammenhang mit einem Dachausbau im Denkmal relevant sind.

Denkmalamt

Aus Sicht des Denkmalamtes müssen der Ausbau des Daches und seine Folgen genau betrachtet werden. Natürlich steht die Erhaltung der historischen Substanz im Vordergrund. In erster Linie muss mittels einer Bestandsanalyse festgehalten wer-



Der Dachraum eines Sanierungsprojekts in Eppingen vor und nach dem Ausbau.

den, welche historischen Informationen aus dem Dachstuhl ablesbar sind und in welcher Form bereits Veränderungen vorgenommen wurden. Relevant ist auch die ehemalige Nutzung des Dachgeschosses (Lager, Speicher, Klimapuffer etc.), um die Auswirkungen auf das Tragwerk durch die neue Nutzung einschätzen zu können. Auch die Gewährleistung, dass durch den Ausbau des Dachgeschosses und der damit verbundenen Veränderung der bauphysikalischen Gegebenheiten keine Schäden am historischen Dachstuhl entstehen, muss gegeben sein. Vom Denkmalamt gefordert wird eine Schadenskartierung, in welcher die bereits bestehenden Schäden aufgenommen und kartiert werden.

Das äußere Erscheinungsbild hat einen wesentlichen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus. So werden vom Denkmalamt Anforderungen an die Dachdeckung, Anzahl, Position und Realisierbarkeit von Gauben bzw. Dachfenstern, Ausführung der Trauf- und Ortgangdetails sowie neue Aufbauten wie Schneefang etc. gestellt. Ein enger Austausch mit dem Denkmalamt ist dabei unerlässlich und sollte bereits vor und begleitend zur Planung stattfinden.

Baurecht

Wird das Dachgeschoss zu nutzbarem Raum ausgebaut, muss zudem das Baurecht genau im Blick behalten werden. Änderungen im Dachgeschoss können unter Umständen die Voraussetzungen für die Gebäudeklasse verändern. So kann es sein, dass man durch den Ausbau des Daches zwar zusätzlich nutzbaren Raum gewinnt, jedoch im gesamten Gebäude mehr Auflagen in Bezug auf Brandschutz – und dadurch erhebliche Mehrkosten – generiert.

Auch in Bezug auf die Rettungswege muss der Dachausbau genau geprüft werden. Gemäß Bauordnungsrecht benötigen Nutzungseinheiten mit einem Aufenthaltsraum mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege. So führt der erste Rettungsweg in der Regel über eine Treppe in die unteren Geschosse, der zweite Rettungsweg funktioniert meist über Anleitern der Feuerwehr über ein Fenster oder eine Gaube. Hier müssen sowohl die Fensterabmessungen als auch der Abstand zur Traufe betrachtet werden. Sind die Abstände zur Traufe zu groß, können Dachaustritte Abhilfe schaffen, welche wiederum einer engen Abstimmung mit dem jeweiligen Denkmalamt bedürfen, da diese das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Wird ein Geschoss angeleitet, wird im Erdgeschoss eine entsprechende Aufstellfläche benötigt.

Neben der Fluchtmöglichkeit spielt auch die Balkenlage eine erhebliche Rolle. Häufig entspricht im Dachgeschoss die Raumhöhe nicht der geforderten Mindesthöhe von 2,0 m, z. B. aufgrund der Kehlbalkenlage. Ob eine entsprechende Höhe erreicht wird, muss frühzeitig anhand von Meterriss und dem künftigen Bodenaufbau geprüft werden. Trifft es zu, dass die geforderten 2,0 m nicht erreicht werden können, ist ein Aufenthaltsraum in diesem Geschoss nicht zulässig. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist somit nur als Abstellraum möglich.



Belichtung

Für Aufenthaltsräume sind zudem eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Gemäß Bauordnungsrecht muss die Fensteröffnung mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen. Da in den Dachgeschossen die vorhandenen Fenstermaße in Giebelwänden oft nicht den Anforderungen entsprechen, muss hier Abhilfe geschaffen werden. Für die Belichtung sind grundsätzlich zwei Varianten vorstellbar: Gauben oder Dachflächenfenster. Welche der beiden Optionen für das jeweilige Objekt infrage kommt, hängt u. a. von Dachform, Bauzeit, Baustil und Gebäudetyp ab und muss eng mit dem Denkmalamt abgestimmt werden. Bei der Auswahl der Belichtungsvariante sind einige Punkte abzuwägen. Historisch gesehen sind Gauben das bevorzugte Mittel, um Licht in die Dachgeschosse zu bekommen, auch weil so mehr nutzbarer Raum im Innenbereich gewonnen werden kann. Jedoch beeinträchtigen diese das äußere Erscheinungsbild, sodass auf Dachflächenfenster zurückgegriffen werden muss. Auch dabei ist bei der Ausführung auf einige Details zu achten. So wird häufig vom Denkmalamt ein vertiefter Einbau der Dachflächenfenster gefordert, um bestmögliche Integration in die Dachfläche zu erhalten oder die Kaschierung der Fenster mittels Lamellen in Dachfarbe. Neben normalen Dachflächenfenstern können nach Abstimmung mit dem Denkmalamt meist auch Lichtbänder verwendet werden. Oft wird die Ausführung auch abhängig gemacht von der Einsehbarkeit des Daches. Sind die Dachflächenfenster z. B. von der Straße aus nicht einsehbar, ist in der Regel mit dem Einvernehmen der Denkmalbehörde zu rechnen. Ein wichtiger Aspekt, welcher sowohl bei Dachgauben wie auch bei Dachflächenfenstern oder Lichtbändern eine Rolle spielt, ist der bestandschonende Einbau des jeweiligen Elementes. Dies bedeutet, für den Einbau der Fenster bzw. Gauben dürfen keine Sparren oder Windverbände entfernt werden. Bei der Planung ist hierauf ein besonderes Augenmerk zu legen.

Statik

Ein wichtiger Aspekt beim Dachausbau betrifft die Statik des Gebäudes. Durch den Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses werden neue Lasten in das Gebäude gebracht, welche im Zweifelsfall Auswirkungen auf die Statik des Gebäudes haben und weitere Eingriffe erforderlich machen. Hierbei muss u. a. die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes betrachtet werden. So kann es sein, dass das Dachgeschoss ehemals als Lagerfläche für Getreide diente. In diesem Fall ist es wahrscheinlich, dass die Balkenlage dem neuen Gewicht durch den Ausbau gewachsen

Beispiel für Dachausbauten in Denkmälern, die heute als Praxisraum bzw. Kita genutzt werden.



ist und keine weiteren statischen Ertüchtigungen notwendig sind. Ob die Querschnitte der Hölzer ausreichen, muss jedoch in jedem Fall mit einem Statiker abgestimmt werden. Durch den neuen Dachaufbau mit Dämmung und ggf. neuer Dacheindeckung muss außerdem der Querschnitt der Sparren überprüft werden. Auch weil durch die bessere Wärmedämmung des Daches Schnee länger auf dem Dach verbleibt und somit zumindest zeitweise mehr Lasten auf dem Dach ankommen.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit wird heutzutage groß geschrieben und stellt dabei den Planer vor allem beim Bauen im Bestand vor Herausforderungen. Insbesondere beim Ausbau des Dachgeschosses zu nutzbarem Raum kann die Barrierefreiheit häufig nicht gewährleistet werden. Für die barrierefreie Erschließung ist ein Aufzug notwendig, welcher sich teilweise nur schwer in die bestehende Struktur integrieren lässt, ohne dass viel historische Substanz beschädigt wird. Ebenso stellt die benötigte Überfahrt des Aufzuges im obersten Geschoss mit seinen Dachschrägen häufig ein Problem dar. Findet man im Gebäude einen geeigneten Einbauort für den Aufzug, kann hinsichtlich Überfahrt unter Umständen eine Gaube im Dachgeschoss Abhilfe schaffen. Diese Maßnahmen sind allerdings eng mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Schadstoffe

Bevor mit dem Ausbau des Daches begonnen wird, sollte in jedem Fall eine Untersuchung der Hölzer auf Schadstoffe veranlasst werden. In der Vergangenheit wurden Holzbauteile teilweise mit Holzschutzmittel behandelt, welche die heute verbotenen Wirkstoffe PCP, Lindan oder DDT enthalten. Diese Mittel wurden vorrangig in den 1970er-Jahren verwendet und sind teilweise bis heute in den Dachstühlen vorhanden. Insbesondere wenn die Balken angeschliffen werden, gelangen die giftigen Stoffe in die Umgebungsluft und bei unzureichendem Schutz in die Atemwege. Wird das Dach energetisch saniert und somit der Luftaustausch nach außen unterbrochen, verstärkt sich das Problem zunehmend. Wird der Dachstuhl ausgebaut und befindet sich hier später Wohnraum, muss ein Konzept zur Sanierung des Dachstuhles erarbeitet werden. Je nach Ausprägung der Belastung können die Maßnahmen unterschiedlich ausfallen. Eine Belastung des Dachstuhles mit Schadstoffen bedeutet also nicht gleich automatisch, dass der Dachstuhl nicht ausgebaut werden kann.

Konstruktionen/Anschlussdetails

Wer sich mit dem Ausbau des Daches zu Wohnraum beschäftigt, muss sich einige konstruktive Gedanken machen. Bereits bei der Entscheidung zwischen Aufdach- und Zwischensparrendämmung zeigen sich einige Themen, die einer guten Planung bedürfen.

Meist ist es sowohl der Wunsch des Bauherren und des Planers als auch des Denkmalamtes, den Dachstuhl sichtbar zu lassen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass eine Aufdachdämmung oder eine Kombination aus Zwischensparren- und Aufdachdämmung zur Ausführung kommt. Wird eine Aufdachdämmung vorgesehen, so müssen Ortgang- und Traufdetail eng mit dem Denkmalamt abgestimmt werden. Die historischen Ort- und Traufgangdetails sind schmal ausgebildet und wirken sehr filigran. Wird nun der Aufbau erhöht, müssen insbesondere diese Bereiche konstruktiv und gestalterisch gelöst werden. Dies stellt den Planer vor allem dann vor Herausforderungen, wenn es sich bei der Fassade um ein sichtbares Fachwerk handelt, da hier der Abschluss zum Dach nicht überputzt werden kann.

Im Innenbereich gibt es ebenfalls Stellen, bei denen der Planer frühzeitig Entscheidungen über die Ausführung der entsprechenden Details treffen muss. Dies gilt insbesondere im Bereich der ggf. vorhandenen Fünfkantschwelle oder beim Umgang mit Windverbänden in Kombination mit Dachflächenfenstern oder Gauen.

Werden all diese Punkte berücksichtigt, steht dem Ausbau des Dachgeschosses – und damit häufig einhergehend dem nachhaltigen Erhalt des Denkmals – nichts im Wege. Gelungene Beispiele zeigen, wie aus ursprünglich nicht ausgebauten Dachräumen Wohnfläche bzw. Nutzfläche mit einzigartiger Raumqualität geschaffen werden kann.



VERENA LUTZ

hat an der Hochschule Biberach (B. A.) und an der Hochschule Konstanz (M. A.) Architektur studiert. Seit 2020 ist sie als Architektin bei der Firma JaKo Baudenkmalpflege in Rot an der Rot im Bereich der Gesamtrestaurierung als Projektleitung tätig und hat in diesem Zuge schon einige Dachgeschosse ausgebaut.
www.jako-baudenkmalpflege.de