

Kurt Jeni

Dachausbau

Schöner Wohnen unterm Dach. Lösungen und Beispiele

Inhalt

Schöne Beispiele

6

Aachener Lichtspiele
Neues Mansarddach
bringt Sonne herein



12

Zurück zum Ursprung
Denkmalgeschütztes Haus
in München



18

Wohnerlebnis am Münsterplatz
Neue Dachwohnung
von 200 m² Fläche



34

Helles Wohnen unterm Dach
Moderne Dachflächenfenster

36

Schöner Ausblick
Austausch alter Fenster

38

Stufenweise nach oben
Unterschiedliche
Treppen-Grundrisse



42

Der Charme der alten Balken
300-Jahre-Haus
wird zum Schmuckstück



48

Blick auf die Berge
Dachgeschoss von
beeindruckender Höhe



54

Kinder-Reich
Große Dachfläche für die Kleinen



58

Jetzt mit Dachgeschoss
Kleines Wohnhaus
mit mehr Quadratmetern



62

Scheune scheinchenweise
Schritt für Schritt zum Traumhaus

Informationen zum Ausbau

24

**Das sind die
Grundvoraussetzungen**
Dachausbau leicht gemacht



28

Das rät der Experte
Konstruktion und Kosten

30

Bericht aus der Praxis
Dachausbau-Erfahrungen
einer Ingenieurin

32

Wie ein schützender Mantel
Dämmstoffe fürs Dach

68

Kreativ aus dem Nichts

Schicke Maisonette-Wohnung
in Düsseldorf



72

Wohnerlebnis auf zwei Ebenen

Schöner Innenausbau
einer Maisonette



76

Offen Wohnen in Konstanz

Dachwohnung mit Freisitz



80

Immer den Überblick

Dachgeschoss mit Blick auf Köln



86

Traumhafte Aussicht

Dachwohnung als
Familienmittelpunkt



92

Auch im Winter sommerlich

Öko-Wohnung mit Gründach



Ideen und Lösungen

96

Glücksgefühl auf der Dachterrasse

Neuaufbau einer
Massivholz-Dachterrasse



98

Das Dach erstahlt in neuem Glanz

Sanierungsmaßnahmen am Dach

100

Wellness unter der Schräge

Dachbad mit Wohlfühl-Garantie

102

Jeden Winkel genutzt

Kleines Bad ganz groß

104

Rundum harmonisch

Dachwohnung nach Feng-Shui

108

Akzente in Melonengelb

Modernisierung der „Alten Molkerei“

112

Schräge Weißheiten

Ausbau von zwei Dachwohnungen

116

Brandwunden

Wiederbelebtes Fachwerkhaus

120

Glänzende Perspektiven

Loftartige Wohnung mit Giebelndreieck





Das rät der Experte

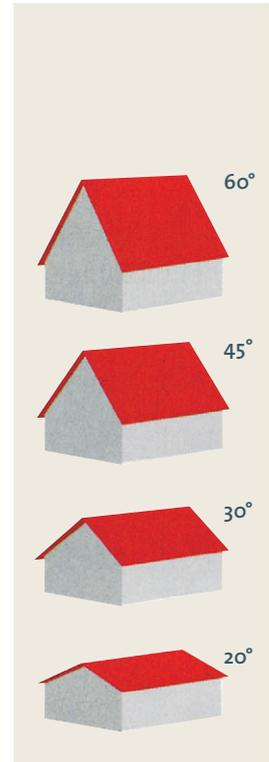
Es gibt viele Punkte, die man vorher bedenken sollte. Dachkonstruktion und Versorgungsleitungen zum Beispiel. Wichtig sind auch die Kosten.

Vor einem Ausbau sollten noch einige Punkte geklärt werden. So zum Beispiel die Frage, ob das Dach überhaupt als Wohnraum genutzt werden kann. Je steiler die Schräge, desto größer ist die nutzbare Wohnfläche und desto angenehmer wird später der Aufenthalt in der Wohnung sein. Zudem gilt die behördliche Auflage, dass mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine Höhe von rund 2,40 Metern haben müssen – „sonst ist das Dach nicht als Wohnraum zulässig“, so Ulrich Zink, Architekt und Vorsitzender des Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung (BAKA) in Berlin. „Es gibt zwar auch Ausnahmen, die sollten jedoch auch genehmigt werden.“

Eine weitere baurechtliche Bestimmung: Bei einem Dachausbau muss neben dem normalen Zugang über die Treppe auch ein zweiter baulicher Rettungsweg garantiert sein.

Auch für die Treppe selbst ist eine – den baurechtlichen Bestimmungen entsprechende – bequeme und sichere Ausführung erforderlich. In der Praxis bedeutet das dann die folgenden Maße: Die Treppe muss mindestens 80 Zentimeter breit sein. Das empfohlene Maß für die Steigung beträgt pro Stufe 17 bis 18 Zentimeter und für die Auftrittsbreite einer Stufe sind es 25 bis 28 Zentimeter. Insgesamt muss mit einem Platzbedarf von knapp drei Quadratmetern für eine Treppe gerechnet werden.

Was Sie auf alle Fälle berücksichtigen müssen, ist die Konstruktionsart des Daches. Beim so genannten Pfettendach zum Beispiel stehen Pfosten mitten im Raum, die Ihre persönliche Grundriss-Planung möglicherweise behindern können. Bei einem Sparrendach dagegen gibt es diese Pfosten nicht. So ist ein geschicktes Arrangieren mit dem vorhandenen Dachtragwerk gefragt. Dort, wo es sinnvoll und möglich ist, werden Stützen und Verstrebungen in Trennwänden „versteckt“. Frei stehende Pfosten können aber auch attraktiv wirken – sofern sie die Raumnutzung nicht allzusehr einschränken.



Das Bild oben zeigt eine typische Vorhersituation. Die Abbildungen rechts zeigen verschiedene Dachformen. Mit 7 bis 35 Grad sind sie flach geneigt, von 36 bis 45 Grad sind sie geneigt. Über 45 Grad sind sie steil geneigt. Für einen Ausbau sind Neigungen von 35 bis 55 Grad gut geeignet.

Zudem sollte ein Fachmann untersuchen, ob das Dachgeschoss frei von Schädlingen ist. Das könnte zum Beispiel der Holzwurm sein. „Es gibt eine Menge anderer Insekten als Schädlinge, etwa die Schlupfwespe“, so Zink. „Aber es kann auch ein Pilzbefall sein, im schlimmsten Fall wäre es dann der Echte Hausschwamm. In jedem Fall muss untersucht und entschieden werden, ob und wie saniert werden soll – und das möglichst giftfrei.“

Wichtig für den Grundriss – vor allem bei der Planung einer abgeschlossenen Wohnung – ist die Lage der Versorgungsleitungen. Lange Leitungswege sind unwirtschaftlich und sollten möglichst vermieden werden. Bad, WC und Küche sollte man deshalb vorzugsweise dort positionieren, wo die Versorgungsmedien aus der unteren Etage bereits anliegen oder relativ problemlos hochgeführt werden können. Geprüft werden sollte auch, ob ein Anschluss an die vorhandene Zentralheizung möglich ist oder ob statt dessen eine Etagenheizung installiert werden muss. „Das ist dann der Fall, wenn die Trennung der Wohnung als Eigentumswohnung geplant ist“, so der BAKA-Experte. „Oder wenn die

Leitungen nicht ohne sehr großen Aufwand durch das ganze Haus geführt werden können.“ Wenn Sie Wert auf flexibles Wohnen legen, sollten die Trennwände ohne viel Aufwand und Schmutz erstellt werden können – und bei Bedarf sollte man sie dann auch leicht wieder entfernen können. So lässt sich die Dachwohnung den aktuellen Bedürfnissen schnell anpassen. In der Planungsphase sind dazu folgende Fragen zu klären: Wo soll die Wand stehen (es empfiehlt sich, einen maßstabsgerechten Plan zu erstellen oder erstellen zu lassen)? Wie dick soll die Wand sein? Wo und wie breit sind die Türen (übliche Rohbaumaße für die Türenbreite sind 76, 88 und 101 Zentimeter. Die Öffnungshöhe beträgt 201 Zentimeter)? Wo sollen Steckdosen und Schalter platziert werden?

Bei einem durchschnittlichen Dachausbau können Sie insgesamt mit Kosten von etwa 1000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Und was die Ausbaudauer angeht: „Vorausgesetzt, die Baugenehmigung ist da, sollte das Ganze in etwa acht bis zwölf Wochen erledigt sein. Mit Eigenleistung dauert es entsprechend länger“, sagt Zink.



„Wir freuen uns, dass aus unserem alten Häuschen letztlich ein so gemütliches Zuhause geworden ist.“



Der Bau einer Dachterrasse war für die Bauherren ein Muss. Ohne die Genehmigung dazu hätten sie das Haus nicht gekauft.

Der Charme der alten Balken

Anfangs wurden Elisabeth und Dr. Peter Oberosler eher belächelt. Doch mit guten Handwerkern und viel Eigenleistung verwandelten sie das uralte Stadthaus in ein Schmuckstück.

Etwa ein Jahr lang hatten Elisabeth und Dr. Peter Oberosler nach einem Haus gesucht. „Der Zustand des Gebäudes war uns egal, wir wollten es sowieso sanieren. Wichtig war uns die Lage, die sollte von vornherein passen“, erzählt die Bauherrin. Sie fanden eine Haushälfte – der hintere Teil eines Gebäudes in Landsberg, sehr zentral innerhalb der Stadtmauer, aber trotzdem ruhig gelegen. Es ist mindestens 300 Jahre alt. Weber, Tagelöhner, Söldner wohnten dort, auch Zimmerleute und Maurer.

Die Oberoslers kauften die Immobilie – und begannen mit viel Eigenleistung die Sanierung. Einen Architekten hatten sie nicht. „Ich hatte ganz genaue Vorstellungen. Deswegen brauchten wir keinen Architekten, der uns sagt, wie wir die

Räume einteilen sollen – das wussten wir selbst“, erklärt Elisabeth Oberosler. Umso wichtiger waren die Handwerker. „Eine Zimmerei hatte die Bauleitung übernommen. Ohne diese Firma hätten wir es nicht geschafft“, berichtet die Hausbesitzerin. Die Handwerker waren kreativ, entscheidungsfreudig, hatten zudem viel Altbau-Erfahrung. „In vielen sachlichen Dingen haben sie uns als Bauherrn gar nicht gefragt – weil sie meinten, dass wir das sowieso nicht wissen können. Da haben sie aufgrund ihrer Erfahrungen einfach selbst entschieden.“

Zum Beispiel, als das Haus völlig entkernt war und die Oberoslers um ihren Besitz bangten: „Das stürzt doch ein, sollen wir nicht lieber einen Statiker holen?“ Darauf die Zimmerleute: „Der Statiker kostet viel Geld und sagt dann doch nur, dass das Haus normalerweise gar nicht mehr stehen dürfte. Aber es steht schon seit 300 Jahren so, das kann man nicht berechnen. Das muss man aus der Erfahrung heraus beurteilen.“ Die Zimmerer behielten recht. Auch in anderen Punkten. Ein Beispiel: Die Bauherren hatten sich eine Aufdachdämmung gewünscht, weil sie die





Oben: Im knapp sechseinhalb Quadratmeter großen Bad war nicht genügend Platz für eine Wanne. Die steht jetzt im Schlafzimmer, auf einer gefliesten Fläche.

Von der Galerie (links) direkt unterm Dach hat man einen Blick auf den Wohn- und Essbereich (rechts). Die Balken sind von Hand abgeburstet.





Die Wände im Erdgeschoss waren mit Holz vertäfelt. Darunter sammelte sich Feuchtigkeit.



Auf wenig Platz die passende Treppe bauen – eine Herausforderung für den Handwerker.



Durch die Erneuerung der Decken und Böden blieb genügend Raum für die Installation.



Nur im EG blieben die Innenwände, im restlichen Teil wurden sie im Trockenbau neu erstellt.

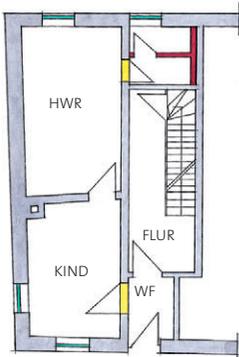
Balken unterm Dach sichtbar belassen wollten. Ein Problem dabei war die steile Dachneigung von 54 Prozent. Elisabeth Oberosler: „Wir hatten deswegen auch Kontakt mit einer anderen Zimmerei. Diese Leute meinten aber nur: „Das Dach ist zu steil, da kann man keine Aufdachdämmung machen.““

Ein weiterer Punkt war die Loggia, der Dacheinschnitt. Den Bauherren war dieser Wunsch immerhin so wichtig, dass sie sich schon vor dem Kauf bei der Stadt die Genehmigung dazu eingeholt hatten. Auch da gab es Handwerker, die ihnen abrietten: „Dafür müssen zwei Balken rausgenommen werden, dann trägt das Dach vielleicht nicht mehr.“ Doch in beiden Punkten fand die von ihnen letztlich beauftragte Zimmerei Lösungen: Das Dach ist mit 16 Zentimetern PU-Aufdachdämmung isoliert und auch die Loggia im ersten Dachgeschoss wurde realisiert. Ein weiteres Problem, das bei der Sanierung auftauchte: Das östliche Dachauflager war total weggefallen. Dadurch hatte sich das Dach im Laufe der Jahre um 18 Zentimeter abgesenkt. „Es musste komplett angehoben werden“, so die Bauherrin. „Mittels Stempel und Holzbalken wurde es um 18 Zentimeter bewegt. Ein senk-

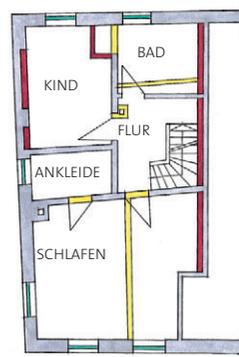
rechter Stahlträger vom Keller bis zum 2. OG dient der Stabilisierung.“ Viele Arbeiten, für die man nicht unbedingt einen Fachmann brauchte, übernahm das Ehepaar selbst. Jedes Wochenende waren sie auf der Baustelle, jeden Tag nach der Arbeit fuhren sie zu ihrem Haus, um sich nach dem Stand der Dinge zu erkundigen. Eine zeitaufwendige Angelegenheit war zum Beispiel das Bürsten der alten Sichtbalken. „Wir haben 300 laufende Meter Balken“, berichtet Elisabeth Oberosler. „Sandstrahlen wollten wir sie nicht, denn dadurch hätten sie ihre alte Struktur verloren. Deswegen haben wir sie gebürstet und dann mit Bienenwachs eingelassen. Das war sehr viel Arbeit – wenn man das von einer Firma machen lässt, kostet es ein Vermögen.“ Für die Balken hatten sie sich selber ein Gerät gebastelt: Kunststoffbürsten, die auf eine Flex montiert waren. Was den Bewohnern an ihrem sanierten Haus besonders gefällt? Zum einen der Wohn-Ess-Bereich mit dem offenen Gebälk unterm Dach. Zum anderen der Gegensatz zwischen Alt und Neu. „Insbesondere die geradlinige, moderne Küche oder die Stahlwagentreppe – und daneben die uralten Balken, die schief und krumm sind.“



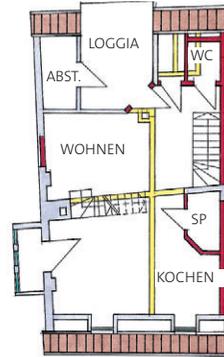
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



■ ALT ■ ABBRUCH ■ NEU

Den Wohn- und Essbereich wollten die Bauherren unbedingt unterm Dach haben, denn „in Altstadt-häusern sind die unteren Räume meistens dunkler und niedriger“.

Daten & Fakten

Handwerker:
G. Höbel Holzbau GmbH,
Am Hang 2, 87665 Frankenried

Kögel Schreinerei-GmbH,
Gartenstraße 12,
87656 Keterschwang

Baujahr:
vor 1700

Wohnfläche vorher:
ca. 140 m²

Wohnfläche nachher:
ca. 160 m²