



klima gaarden

Energetischer Umbau im Quartier  Ausgabe Nr. 3 April 2016

Dachgeschossausbau – Woran man denken muss!

Die Gebäude des Quartiers „Zentrales Gaarden“ sind im Wesentlichen geprägt von gründerzeitlicher Substanz aber auch derjenigen des Wiederaufbaus der 50er und 60er Jahre. Baukulturell ist diesen Bauten ein unterwertig genutztes Dachgeschoss als Trockenboden, Waschküche und Abstellraum gemeinsam. Dieses kann sich in eine wertvolle energetische und nachhaltige Ressource verwandeln.

Klimaschutzstadt Kiel

Ein Dachausbau

- schafft attraktiven Wohnraum für behagliches Wohnen
- steigert den Wert des Hauses
- schützt das Klima durch eine hochwärme-gedämmte, ressourcenschonende

und wohngesunde Bauweise

- liefert durch eine ästhetische Gestaltung einen Beitrag zur Stadtquartiersqualität und Baukultur
- sorgt für mehr Wohnraum in vorhandenen Gebäuden und Stadtteilen
- erfüllt nebenher die gesetzlichen Auflagen der Energieeinsparverordnung für ein bestehendes Dachgeschoss

Das Gesamtbild unserer Stadt wird wesentlich von Dächern geprägt. In gründerzeitlichen Quartieren und bei Gebäuden aus den 50iger und 60iger Jahren ist das bauliche Potential zum Dachausbau oder -aufbau groß.

Wendet man beim Gang durch Kiels Straßen den Blick gen Himmel, ist jedoch nicht zu übersehen, dass zahlreiche Dachflächen ohne jegliche Wohnraumfenster oder aufbaufähige Flachdächer vorhanden sind. Hier schlummert ein



Schönes Wohnen in zentraler Lage (© Abdullah Genc)

bauliches und wirtschaftliches Potential inmitten einer städtischen Umgebung. Doch dabei gibt es einiges zu beachten. Da die technischen und architektonischen Herausforderungen sehr vielfältig sein können, ist immer eine Betrachtung der Möglichkeiten im Einzelfall erforderlich. Hinzu kommen die rechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Baurecht und privatrechtlichen Pflichten ergeben. Mit Unterstützung von qualifizierten Fachleuten ist die Komplexität des Bauvorhabens zu bewältigen. Mit dem vorliegenden Falblatt möchten wir Ihnen einen ersten Überblick darüber geben, woran Sie beim Dachgeschossausbau denken müssen.

Bestandsaufnahme

Eine genauere Begutachtung der Gebäudesubstanz durch versierte Fachleute bildet eine entscheidende Grundlage für den Erfolg eines Bauvorhabens. Folgende Punkte sind zu beachten bzw. bedürfen einer Klärung:

- Verträgt das Tragwerk des Gebäudes eine zusätzliche Belastung durch die Maßnahme?
- Gibt es Schäden infolge von Setzung, Wassereintritt, Schädlingen, Pilzbefall, Bombentreffern, mangelhaft durchgeführten Sanierungen usw.?
- Wurden schadstoffhaltige Materialien verbaut?
- Gibt es Verformungen, die kostenintensiv ausgeglichen werden müssen?
- Sind die Anforderungen an den Brandschutz,

- Schallschutz, Klimaschutz erfüllbar?
- Welche bestehenden Gesetze, örtlichen Auflagen, Satzungen u. ä. sind einzuhalten?
- Gibt es tierische „Bewohner“, die dem Artenschutz unterliegen?

Architekten, Statiker, Energieberater, Bau- und Schädlingssachverständige geben Rat und führen diese Untersuchungen durch.

Bautechnik

Bestandskonstruktionen

Die Dächer in Kiel-Gaarden sind überwiegend schräg geneigte Dächer der Baujahre ab ca. 1900 als Sattel-, Walm- oder Mansarddächer. Daneben gibt es auch Flach- oder flachgeneigte Dächer. Meist besteht die tragende Konstruktion aus Holz. Die Lasten werden über die darunterliegenden Geschosswände abgeleitet. Zum Teil sind Decken und Flachdächer auch als Massivdecken aus Ziegeln oder Stahlbeton vorzufinden. Das Dachgeschoss dient oftmals nur zu Abstellzwecken mit typischen Schwächen in der Statik und mit Durchfeuchtungen. Spätere Aus- und Umbauten entsprechen meist nicht den heutigen Standards.

Wärmeschutz

Die Dachflächen unter der Dachdeckung sind oft nicht oder nur schwach wärme gedämmt. Bei im Mittel 30 % der Gebäudehüllfläche geht hier kostenintensiv erzeugte Raumwärme verloren. Ein

ähnlicher Wärmeverlust entsteht durch eine nicht gedämmte Decke zwischen dem Dachgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss.

Laut Energieeinsparverordnung ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen zu dämmen. Insbesondere die direkt darunterliegenden Wohnungen profitieren im großen Maße von dieser Pflicht. Durch die hohraumintensive Holzkonstruktion lassen sich ausreichend dicke Wärmedämmschichten unterbringen. Dies sorgt für einen minimalen Energiebedarf zum Heizen und einen hohen Wohnkomfort. Bis zu 80 % des Energieverlustes im Dach kann so eingespart werden. „Überdämmende“ Konstruktionen sorgen für eine Reduzierung von energieintensiven Wärmebrücken.

Durch die Auswahl entsprechender Materialien wird auch der sommerlichen Aufheizung entgegengewirkt. Die Herstellung mit trockenen Baustoffen ist schnell umsetzbar. Räume werden schnell bezugsfertig und benutzbar. Bevorzugt sollten diffusionsoffene Konstruktionen und Baustoffe verwendet werden. Ein Dichtigkeitstest (Blower-Door-Test) und Wärmebildaufnahmen (Thermographie) entlarven Schwachstellen. Auf eine äußerst sorgfältige

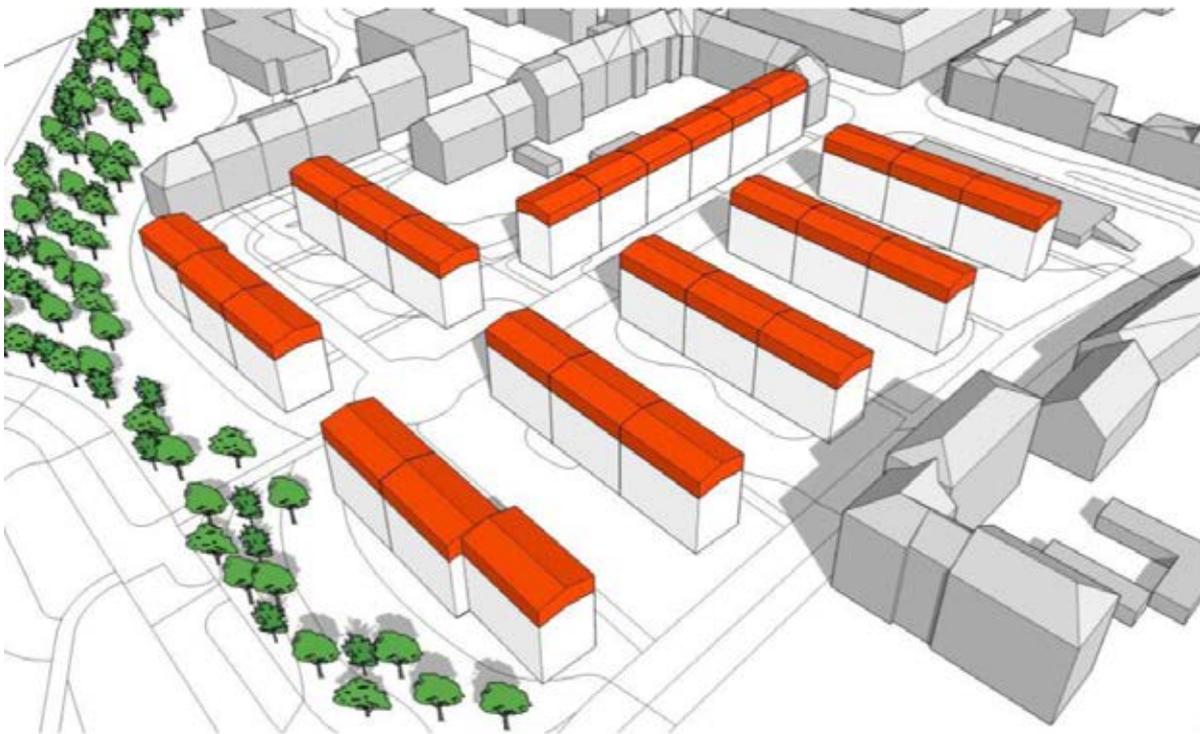
Planung und Ausführung der vielfältigen Anschlusspunkte ist zu achten, da gerade hier Fehler massive Schäden bis zum Totalverlust nach sich ziehen können!

Statik

Die statische Belastbarkeit eines Gebäudes und seines Dachstuhls muss ermittelt werden. Der zusätzliche Einsatz von schlanken Stahlkonstruktionen kann die Tragfähigkeit verbessern und für eine sichere und definierte Ableitung von Lasten sorgen. Je nach Bausubstanz ist zu prüfen, ob es unter Umständen kostengünstiger oder kostenneutral ist, die komplette Dachkonstruktion aufgrund starker Beeinträchtigungen, Verformungen oder schadstoffrelevanter Restrisiken zu erneuern. Die modernen Methoden der Vorfertigung können wirtschaftlich verträgliche Lösungen ermöglichen.

Schallschutz

In der Regel ist, insbesondere bei Holzbalkendecken, von einem nicht ausreichenden Schallschutz auszugehen. Geeignete Konstruktionen und Baustoffe können einen erforderlichen,



Passend aufgestockt (© Kersig von Hanneken Architekten)



Dachausbau mit konstruktiver und gestalterischer Qualität (© WohnWert Gaarden - Kooperation im Quartier Haus & Grund Verein Kiel)

normgerechten Trittschallschutz herstellen. Je nach baulicher Möglichkeit kommen hierfür Unterdecken oder schwimmende Estriche (u. a. mit Schüttungen) infrage. Hierdurch wird oft gleichzeitig der erforderliche Luftschallschutz erreicht.



Ausbaukonstruktionen

Mit einer Veränderung der Dachneigung und dem damit verbunden Raumgewinn können Wohnungen mit großen Lufträumen oder auch Galerieebenen entstehen. Bei der Aufstockung von Flachdächern finden oftmals Konstruktionen in Holzbauweise Verwendung. Der Bau von Gauben, Erkern, Dachfenstern, großen Dachschiebefenstern, Loggien oder Balkonen erweitert die Nutzfläche, sorgt für viel Tageslicht und weite Ausblicke. Eingeschränkte Stellmöglichkeiten für Möbel aufgrund von Dachschrägen können durch geschickt geplante Einbauschränke, Nischen und Raumteiler kompensiert werden. Vorhandene Kaminzüge oder neue Schornsteine aus leichten Baustoffen gestatten nach Klärung mit dem Schornsteinfeger unter Umständen sogar den Einbau von Kaminöfen. Dach- und Fassadenbegrünungen schützen vor Wind und Wasser, verbessern die Luftqua-

lität in der Stadt, bieten Quartier und Schutz für Vögel und Insekten und sehen zudem gut aus. Solarpaneele bieten die Möglichkeit zur eigenen Stromversorgung, vergrößern durch den Einsatz von Batteriespeichern das Nutzungspotential oder unterstützen die Warmwasserversorgung. Die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser kann über die bestehende Hausanlage oder als hiervon unabhängige Anlage erfolgen. Durch die sehr gute Dämmleistung ist der Zusatzbedarf Bedarf gering bzw. gleich null. Eine Verwendung von natürlichen, ökologischen, nachhaltigen, wohn- gesunden und später auch recyclingfähigen Bau- stoffen sollte zum Schutz der Bewohner und der Umwelt angestrebt werden.

Alle Planungen verlangen eine gute konstruktive und gestalterische Qualität, die den Bestand berücksichtigt, weiterentwickelt und zum Erhalt des baukulturellen Wertes beiträgt.

Baurecht

Das Baugesetzbuch und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) geben den rechtlichen

Rahmen für bauliche Maßnahmen wie Dachgeschossausbauten oder auch Dachaufbauten vor. Jedes Gebäude und jeder Standort ist in der Anwendung der Baugesetze und etwaiger Satzungen individuell zu betrachten.

Ein Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Anforderungen an Aufenthaltsräume im Dachgeschoss, an Abstandflächen zu angrenzenden Gebäuden und Grundstücken, die Eignung von Bauteilen und Konstruktionen, Rettungswege- und Stellplatzbedarf usw. sind in der LBO definiert. Durch den Dachgeschossausbau und das Baugenehmigungsverfahren werden Nachbarn oft schon zu Beteiligten in diesem Verfahren, spätestens jedoch mit Baubeginn. Es ist daher sinnvoll, bereits bei Planungsabsichten mit den anliegenden Nachbareigentümern in Kontakt zu treten.

Beim Bauen sind auch privatrechtliche Bestimmungen z.B. aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Nachbarrechtsgesetz Schleswig-Holstein und das Bauvertragsrecht u.a. bezüglich der Vergabe von Bauaufträgen, einschließlich Haftung für Baumängel, zu berücksichtigen.

Entwässerung

Bauliche Veränderungen im Dach mit Einbau neuer Küchen und Bäder erfordern nach der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Kiel einen Entwässerungsantrag. Damit einher geht auch die Prüfung und abschließende Abnahme der gesamten Anlage im Haus mit Spülproben. Die gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Anschlussleitungen kann gegebenenfalls gleich mit stattfinden.

PKW- und Fahrrad – Stellplätze

Für eine neue Wohnung im Dachgeschoss ist nur dann ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, wenn das Grundstück dafür geeignet ist. Diese Eignung ist mangels autogerechter Zuwegung z.B. zur Hofffläche eines Mehrfamilienhauses selten gegeben. Der Nachweis eines Fahrrad-Stellplatzes ist meist problemlos möglich.



Zusätzlichen Wohn- und Lebensraum gestalten (© Abdullah Genc)



Potenzialflächen nutzen (© Abdullah Genc)

Abstellräume

Jede Wohneinheit muss über ausreichend Abstellfläche verfügen. Diese ist sowohl für die neue Wohnung als auch für die bestehenden Wohnungen nachzuweisen, wenn deren Abstellräume bisher im Dachgeschoss gelegen haben.

Brandschutz

Ein Brand entsteht überwiegend aufgrund menschlicher Fehler während der Nutzung des Gebäudes oder bei dessen Planung und Errichtung.

Konstruktionsbedingt ist das Brandentstehungsrisiko dagegen gering. Zu allererst gilt es, das Leben von Menschen zu retten, auch wenn sie schlafen. Rauchmelder in den Wohnungen und rauch- und brandsichere Treppenhäuser sind deshalb eine unumgängliche Voraussetzung.

Darüber hinaus sind Normen und gesetzliche Anforderungen z.B. zu Rettungswegen und zur Beschaffenheit von Baustoffen und Baukonstruktionen zu erfüllen.

Gerade im Gebäudebestand sind brandschutztechnische Aspekte individuell zu bewerten und zu prüfen.

Treppenhäuser mit Holzläufen, Holzpodesten und Holzbekleidungen, neue Aufenthaltsräume im 4. oder 5. Geschoss mit Rettungswegsanforderungen usw. erfordern die Beteiligung eines Brandschutz-Sachverständigen.

Barrierefreiheit

Beim nachträglichen Ausbau eines Dachgeschosses ist die Erfüllung barrierefreier Anforderungen nach Landesbauordnung sicherzustellen aber oftmals nicht wirtschaftlich umsetzbar. Auch hier muss im Einzelfall geprüft werden. Grundsätzlich sind jedoch ausreichend breite Flure, Türen und Bewegungsflächen, schwellenlose Zugänge, bodengleiche Duschen, eine ausgewogene Beleuchtung und Farbgebung, sowie Haltevorrichtungen für alle Nutzerinnen und Nutzer attraktiv. Der Ein- oder Anbau eines Aufzuges lässt nicht nur ältere Personen noch lange teilhaben an der Nutzung einer Dachgeschosswohnung, sondern erhöht den Wohnkomfort für alle Bewohnerinnen und Bewohner.

Denkmalschutz

Die meisten Menschen lieben alte Häuser und erfreuen sich an hohen Räumen, Echtholzparkett, Terrazzoböden, Stuckdecken, feingliedrigen Sprossenfenstern und schönen Details. Auch denkmalgeschützte Häuser können Potentiale für einen Dachausbau bieten. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Kiel ist dies im Einzelfall zu klären.

Artenschutz

Viele Arten unserer tierischen Stadtbewohner sind vom Aussterben bedroht. Durch Dachausbauten kann wichtiger Lebensraum für Tiere und Insekten

beeinflusst oder verloren gehen. Dieser Lebensraum ist für einige Tiere gesetzlich geschützt und bei Nichtbeachtung oder Zuwiderhandlung drohen Bußgelder.

Bei einer geplanten Baumaßnahme sollte man sich frühzeitig vor Beginn einen Überblick über eventuell betroffene, tierische Lebensräume verschaffen. Zur Sicherung des Artenbestandes, aber auch eines ausgewogenen stadtbioologischen Lebensraums, macht es darüber hinaus Sinn, entsprechende Maßnahmen zur Unterstützung durchzuführen. Dach-, Balkon- oder Fassadenbegrünungen, sowie ein umfangreiches Sortiment an fertigen, architekturintegrierten Nisthilfen und Unterkünften ermöglichen neue Quartiere.

Soziale Aspekte

Es ist unumstritten, dass in Kiel Bedarf an Wohnraum besteht. Die Dachflächen des Gebäudebestandes mit bereits vorhandener Infrastruktur, wie Strom-, Wasser-, Entwässerungs- und Heizungsanschlüsse, sowie der Nahversorgung, bieten ein enormes Potential an bebaubarer „Grundstücksfläche“. Nicht nur in Gaarden kann die Schaffung attraktiver Dachgeschossausbauten auch ein Angebot für neue Zielgruppen sein und so für eine belebende soziale Durchmischung sorgen.



Dächer neu gestalten – Atmosphäre schaffen (© Harald Krüger)

Kosten

Oft sind Dachflächen und Dachgeschosse sowieso Gegenstand einer nötigen Sanierung oder Erneuerung. Hier bietet es sich an, diese „Sowiesokosten“ durch weitere Optimierungen wie den Dachausbau wirtschaftlicher zu gestalten. Als oberster Abschluss des Gebäudes stellt dieses Bauteil hohe konstruktive Anforderungen und ist sehr wichtig für den Erhalt der darunterliegenden Bausubstanz. Dementsprechend sind Baumaßnahmen aufwendig und somit kostenintensiv. Die meisten für einen Dachausbau nötigen Maßnahmen dienen aber gleichzeitig dem Erhalt des Daches, so dass jeder Euro des Dachausbaus auch dem Erhalt des Gebäudes dient und seinen Wert steigert. Überschlüssige Kostenerfassungen sind aufgrund der Unterschiedlichkeit, Komplexität, sowie den Ansprüchen des Bauherrn, nur individuell zu ermitteln.

Wirtschaftlichkeit

Trotz unter Umständen hoher Kosten ist ein Dachgeschossausbau, eine Dachaufstockung, Umnutzung oder Erweiterung wirtschaftlich darstellbar. Je nach vorhandener Situation der Bewirtschaftung sind komfortable Überschüsse und Renditen möglich. Für Eigentümergemeinschaften könnte es interessant sein, die „Baufläche Dach“ zu veräußern und auf diesem Wege die Kosten für eine notwendige Dachsanierung quasi einzusparen. Mit eventuellen weiteren Erträgen können andere Sanierungs- oder Verschönerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Neben der gesetzlichen Umlagemöglichkeit fördert der Staat die Bestandssanierung und den Neubau mit vielen Millionen Euro pro Jahr. Zum Beispiel sind zinsgünstige Darlehen mit zurzeit unter 1 Prozent Zinsen und langen Laufzeiten, tilgungsfreien Anfangsjahren und teils erhebliche Tilgungszuschüsse bis zu 27,5 Prozent - je nach Energiesparstandard - Teil dieser Förderung.

Fazit

Die Aktivierung Ihres Dachraumes ermöglicht Ihnen

- eine sichtbare Wertsicherung und -erhöhung Ihrer Immobilie
- Ihren persönlichen Beitrag zur Klimawende
- mehr Wohnraum anzubieten und das Angebot in Kiel zu steigern
- einzigartige Wohnerlebnisse über den Dächern der Stadt.

Lassen Sie sich beraten und entdecken Sie die individuellen Möglichkeiten Ihres Gebäudes. Engagierte und erfahrene Architekten helfen Ihnen dabei. Wenn Sie Interesse für den Dachausbau gewonnen haben, wenden Sie sich zur Vertiefung an klimagaarden und die Bauberatung des Amtes für Bauordnung, Vermessung und Geoinformation.

Sanierungsmanagement Klimagaarden

Ansprechpartner: Peter Warthenpfehl
Landeshauptstadt Kiel
Rathaus Zi. 426
Fleethörn 9, 24103 Kiel
Fon (0431) 901 - 3540
peter.warthenpfehl@kiel.de

Bauberatung beim Amt für Bauordnung,
Vermessung und Geoinformation
Fleethörn 9, 24103 Kiel
Bauaufsicht@kiel.de
Tel. 901-2660 (Di+Do 8.30-12.30 Uhr)



Impressum

Herausgeber: Landeshauptstadt Kiel, Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Textgrundlage: Architekt Harald Krüger
Verfasser: complan Kommunalberatung GmbH, Voltaireweg 4, 14469 Potsdam
Fachredaktion: Amt 64, Frau Nothdurft
Layout: Queißer PR, **Titelfoto:** ©Abdullah Genc
Es handelt sich um ein Projekt der Landeshauptstadt Kiel mit Unterstützung der KfW-Bank und des Landes Schleswig-Holstein.



Wohnen mit Ausblick (© AX5 architekten)