

Dachgeschossausbau richtig gemacht

10.03.2016

Ein Charakteristikum der alten Cottagevillen sind die großvolumigen Dächer die sehr oft auf breiten Abschlussgesimsen aufsitzen.

Manche der alten Gebäude erreichen auch die zulässige Bauhöhe nicht, sodass für viele Hausbesitzer der Gedanke nahe liegt die Dächer auszubauen, sei es weil die Familie größer wird oder aber im Haus Wohnungseigentum geschaffen werden soll und sich durch den Dachgeschossausbau eine zusätzliche Verwertungsmöglichkeit ergibt.

Abgesehen von den baurechtlichen Aspekten stellt ein Dachgeschossausbau einen massiven Eingriff in die Bausubstanz dar und muss daher mit aller Sorgfalt geplant und danach ebenso sorgfältig ausgeführt werden.

Am Anfang steht ein Ingenieurbefund über die gesamte Substanz des Hauses mit besonderem Augenmerk auf die Tragfähigkeit der Konstruktionen. Die Tragfähigkeit der Fundamente ist ebenso festzustellen wie Aussteifungen des Baukörpers durch Zwischenwände, Tragfähigkeit von Decken, insbesondere der Abschlussdecke gegen den Dachboden. Sehr oft findet man hier alte Dippelbaumdecken, die zuwenig belastbar sind, es können aber auch Schäden in diesen Decken vorhanden sein, insbesondere wenn jahrzehntelang keine Kontrollen durchgeführt wurden. Durch beschädigte Dacheindeckungen kann Wasser eingedrungen sein und in den Auflagern der Dippelbäume finden sich sehr oft morsche Stellen.

Das Kaminmauerwerk darf nicht als Auflager verwendet werden und Gesimse werden sehr oft durch die Last des alten Daches gehalten und können bei Abbruch dieses Daches abstürzen.

Beim Dachgeschossausbau selbst unterscheidet die Baubehörde zwischen einem leichten und einem schweren Ausbau, woraus sich unterschiedliche Anforderungen an die Sicherung der alten Bausubstanz ergeben. Aber auch beim Innenausbau selbst können durch fehlerhafte Ausführungen gravierende Baumängel entstehen.

Ein besonderes Sorgenkind ist die sogenannte Dampfsperre, die das Eindringen von Feuchtigkeit aus den Räumen in die Dachkonstruktion möglichst verhindern soll. Diese Dampfsperre muss sehr sorgfältig an die tragende Konstruktion angebracht werden, sodass keine Lücke bleibt und darf vor allem beim späteren Ausbau nicht verletzt werden, z.B. durch Installationsarbeiten in der Decke.

Die Wärmedämmung selbst soll möglichst sorgfältig an die tragenden Konstruktionsteile, z.B. Dachsparren befestigt werden um ein späteres Zusammensacken zu verhindern, wodurch sich wiederum Wärme- bzw. Kältebrücken ergeben können. Bei einer mangelhaft ausgeführten oder auch beschädigten Dampfsperre kann Feuchtigkeit in die Wärmedämmung eindringen, diese durchnässen wodurch diese ihre Dämmfähigkeit verlieren kann und - wenn sich die Feuchtigkeit noch dazu an darüberliegende Zinkblechkonstruktionen niederschlägt kommt es zu großflächigen Rostschäden.

Der Aufbau der gesamten mehrschichtigen Dachkonstruktion bzw. der Lagenaufbau sollte daher von einem Bauphysiker entworfen, zumindest aber begutachtet werden.

Bleibt noch eines zu erwähnen. Dachgeschossauf- bzw. -ausbauten verändern das Erscheinungsbild der alten Cottagebauten ganz wesentlich. Hinzu kommt in den meisten Fällen der Einbau eines Aufzugs, der wiederum sehr oft nicht im sondern am Gebäude geplant ist.

Solche Bauvorhaben sollten aber darüber hinaus besonders mit den Grundstücksnachbarn abgestimmt werden und dies noch vor der Bauverhandlung bei der es aus Mangel an Information sehr oft zu Missstimmung und in weiterer Folge zu Verzögerungen des Projektes kommen kann.

Die Fachleute des Wiener Cottagevereines sind gerne bereit, insbesondere was die Gestaltung anlangt beratend zu Seite zu stehen. Es liegt an Ihnen, diese Möglichkeit zu nützen.

Wolfgang Gräsel