

## Arbeitsblatt 7

### Ausbau von Dachräumen in historischen Gebäuden

*Information der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger, erarbeitet im Frühjahr 1991 von der Arbeitsgruppe Bautechnik*

#### **Problembeschreibung und denkmalpflegerische Zielsetzung**

Der akute Wohnraummangel hat zu Bestrebungen geführt, die bestehenden Probleme auch durch den vermehrten Ausbau von Dachgeschossen zu entschärfen. Durch solche Baumaßnahmen werden regelmäßig Bauteile betroffen, die in gestalterischer und technischer Hinsicht zum wesentlichen Bestand eines jeden Hauses gehören.

Die funktionale Bedeutung von Dächern als Regenschutz und Klimapuffer steht außer Frage, aber auch die formalästhetische Wirkung von Dächern und Dachlandschaften wird heute allgemein als wesentlicher Aspekt einer bewusst gestalteten Umwelt begriffen.

Dächer sind aber nicht nur wegen ihrer Schutzfunktion und in gestalterischer Hinsicht von Bedeutung, mit ihren unterschiedlichen Konstruktionsarten und regionaltypischen Details sind sie auch Träger einer Vielzahl aufschlussreicher geschichtlicher Informationen über Gestaltungsabsichten und Gestaltungsmöglichkeiten sowie über die Lebensbedingungen vergangener Generationen. In unseren regenreichen Gegenden ist das Wasser ableitende Steildach unterschiedlicher Ausprägung im Gegensatz zum Wasser fangenden Flachdach regenarmer Zonen durch Jahrhunderte weiterentwickelt und optimiert worden. Dabei spielten nutzungsbedingte Funktionsansprüche an den Dachraum ( wie etwa die Verwendung als Bergeraum für Heu und Stroh oder als Warenlager in Kaufmannshäusern) ebenso eine Rolle wie die klimatischen Bedingungen, örtliche Materialvorkommen, Produktionsstätten und Transportmöglichkeiten der Dachbaustoffe ebenso wie die im Kontext mit ihnen entwickelten Konstruktions- und Handwerkstraditionen. Tragkonstruktionen, Dachhaut und Ausführungsdetails historischer Dächer und Dachlandschaften führen uns diesen Entwicklungsprozess zu ausgewogenen regionaltypischen Systemeinheiten anschaulich vor Augen.

Die möglichst unveränderte Erhaltung des in den Dächern von Baudenkmalern enthaltenen Reichtums historischer Gestaltung und Informationen ist daher ein wichtiges denkmalpflegerisches Anliegen. Dieses Anliegen ist aber nur realisierbar, wenn die überlieferten Dächer sorgfältig gewartet und gepflegt und vor vermeidbaren Verlusten der geschichtlichen Aussage geschützt werden. Aufgrund des natürlichen und umweltbedingten Verfalls sind Substanzminderungen bis zu einem gewissen Umfang unvermeidlich und mit ihnen zwingende Materialauswechslungen und Reparaturen im Interesse der Erhaltung des Ganzen.

#### **Veränderungen und Substanzgefährdung durch Dachausbau**

Darüber hinaus werden Dächer aber auch durch eine Vielzahl vermeidbarer Eingriffe gefährdet und oft unnötig in ihrer Substanz gemindert.

Dazu gehören vor allem Maßnahmen zum nachträglichen Ausbau, sei es zur Erhöhung der Rentierlichkeit, zur Beseitigung des Wohnraummangels oder zur Befriedigung wachsender Flächenansprüche. Wer solche Maßnahmen plant, sollte daher zunächst untersuchen, welche wesentlichen geschichtlichen Aussagen die Substanz beinhaltet. Die Verträglichkeit etwaiger Eingriffe ist daran zu messen, inwieweit sie den Fortbestand dieser Substanz und des gesamten Objektes sowie seines Erscheinungsbildes jetzt und in Zukunft gewährleisten. Das wesentliche Gefährdungspotential liegt vor allem in folgenden Aspekten:

## ***Nutzung und Brandschutz***

Im alten Bauwerk waren Speicher und temporär genutzte Räume so tragfähig und feuersicher, wie es die Nutzung und die Feuerschutzordnung der Entstehungszeit verlangten. Neue Nutzungsansprüche müssen den Forderungen der Standsicherheit und des Brandschutzes heutiger Zeit entsprechen. Dies kann bedeuten, dass zusätzliche Auflasten auch zusätzliche Tragsysteme als oberste Geschoßdecke oder im gesamten Gebäude verlangen.

Darüber hinaus können Brandschutzanforderungen den Bau neuer Treppenhäuser als Fluchtwege verlangen, die Einfügung neuer Dachtreppen mit Geländern, den Einbau von Betondecken als Ersatz für Holzdecken, die Aufteilung in Brandschutzabschnitte mit feuerwiderstandsfähigen Türen, Wänden und Decken und vieles mehr. Dabei sind Eingriffe mit Zerstörung erhaltenswerter Bausubstanz fast unvermeidlich.

## ***Belichtung***

Zusätzliche Lichtquellen, sei es als Dachflächenfenster oder in Form von Gauben, zerstören die geschlossenen Dachflächen und bewirken neben den Substanzverlusten in der Dachhaut immer auch schwerwiegende Beeinträchtigungen des überlieferten Erscheinungsbildes der Dachflächen und des gesamten Hauses. Der Einbau größerer Öffnungen macht zunächst das Zersägen der Sparren erforderlich, so dass auch beim Dachstuhl historische Substanz verloren geht und die Dachkonstruktion geschwächt wird.

Die Störungen der geschlossenen Dachhaut sind auch in bautechnischer Hinsicht problematisch, weil sie später häufig die Ursache für Wasserschäden werden, wie die Erfahrungen an zahlreichen Kulturdenkmälern bezeugen. Solche Schwachpunkte können wieder erhebliche negative Auswirkungen auf den Dachstuhl und benachbarte Konstruktionsteile haben.

## ***Wärmedämmung***

Durch die Wärmedämmung des Dachraumes wird die Belüftung der Konstruktion erschwert. Bei einem schlecht belüfteten Dach kann der dauernde Wechsel von Abkühlung und Erwärmung langfristig Materialschäden an der Unterseite der Dachdeckung zur Folge haben.

Bei Anordnung der Wärmedämmung zwischen oder unter den Sparren wird die Dachhaut samt der Zimmerkonstruktion aber der leichten Kontrollierbarkeit entzogen, so dass Wartungsarbeiten, wie vorbeugende Maßnahmen gegen Pilz und Insektenbefall, erheblich erschwert werden.

Wird die Wärmedämmung über den Sparren angebracht, so ergibt sich die zwingende Notwendigkeit einer Anhebung der Dachhaut. Diese Anhebung hat auch wenn sie nur wenige Zentimeter beträgt den völligen Verlust der gesamten historischen Dachdeckung samt aller Anschlüsse zur Folge. Am deutlichsten werden die negativen Konsequenzen an Traufgesims und Ortgang sichtbar, die vollständig gegen Profile mit veränderten Abmessungen ausgetauscht werden müssen.

In vielen Fällen entstehen diese Konsequenzen auch dann, wenn die Dämmung zwischen den Sparren verlegt und die Dachhaut über einer Folie mit einer Konterlattung angehoben wird, um die heute übliche Regenabdichtung und Regeneintragsicherheit zu gewährleisten.

## ***Konstruktive Änderungen***

Auf dem gedämmten Dach bleibt Schnee länger liegen, so dass wegen der höheren Belastung gegebenenfalls eine Verstärkung der Konstruktion erforderlich werden kann.

Der Ausbau kann eine Verlängerung der Sicherheitswege für den Schornsteinfeger und damit eine Verstärkung der störenden Aufbauten zur Folge haben.

Diese Zusammenstellung zeigt, dass der Ausbau von Dachgeschossen regelmäßig mit erheblichen Folgen für den Baubestand verbunden ist.

Selbst in Fällen, wo die Dächer keinen unmittelbaren Anteil an der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes haben, weil sie etwa erst in jüngerer Zeit erneuert worden sind, bleiben die Aspekte negativer Auswirkungen für das Erscheinungsbild sowie die unmittelbaren Folgen für den Bestand

des Gesamtbauwerks und mögliche Spätschäden entscheidende Kriterien einer denkmalpflegerischen Bewertung.

### **Beurteilung des Dachausbaus aus der Sicht der Eigentümer**

Für den Hauseigentümer und seinen Architekten ist vor Inangriffnahme eines Dachausbaus eine Kosten Nutzen Analyse sinnvoll, die weitere wirtschaftliche, bautechnische und nutzungsrelevante Aspekte mit einbezieht, um zu überprüfen, ob eine solche Maßnahme überhaupt sinnvoll ist. Dabei ist vor allem zu bedenken, dass

- die Baukosten für den ausgebauten Dachraum relativ hoch sind,
- sommerliches Raumklima, Wärmedämmung und Schalldämmung im ausgebauten Dachraum schlechter sind als in Bereichen mit raumhohen gemauerten Wänden,
- durch den Ausbau Abstellraum für die anderen Wohnungen eines Hauses entfällt,
- in vielen Fällen baurechtliche Probleme auftreten, die dazu zwingen, über den Dachraum hinaus bauliche Änderungen durchzuführen,
- in dicht bebauten Bereichen oft keine Stellplätze für die Bewohner von Dachraumwohnungen beschafft werden können.

### **Entscheidungskriterien für den Dachausbau aus der Sicht der Denkmalpflege**

Eine umsichtige Gesamtbewertung eines Vorhabens zum Dachausbau durch Eigentümer, Architekten, Bauaufsichts- und Denkmalbehörden sollte demnach folgende Fragen einbeziehen:

- Welche wesentlichen historischen Informationen enthält der vorhandene Dachstuhl und seine Deckung (Konstruktion und Baustoffe)?
- Welche Aussagen über historische Funktionen sind in der Dachkonstruktion und in der Eindeckung ablesbar oder verdeckt enthalten (Klimapuffer, Abstellraum, Speicher etc.)?
- Welche geschichtlichen Nutzungsänderungen, Umbauten und Reparaturen sind in dem Bestand erkennbar (Spuren älterer Nutzungen, Ausbauten etc., Änderungen der Konstruktion der Deckung oder von Details)?
- Welche bauphysikalischen Bedingungen haben sein historisches Funktionieren gewährleistet (Regendichtigkeit, Belüftung, etc.)?
- Wie konnten Dach und Dachstuhl bisher instand gehalten werden (Wartungsmöglichkeiten und Reparaturen)?
- Welche Risikofaktoren bestehen bisher für den Bestand und welche Gefahren können durch den Ausbau entstehen?
- Welche historischen Aussagen des Bestandes werden durch den Dachausbau vernichtet?
- Welche historischen Informationen des Bestandes werden langfristig gefährdet (latente Schadensquellen durch Änderung des bautechnischen Systems)?
- Inwieweit wird das historische Erscheinungsbild beeinträchtigt oder verfälscht?
- Ist mit dem Ausbau eine über das Dach hinausgehende Substanzvernichtung, Substanzgefährdung bzw. eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gesamtdenkmals verbunden?

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ein Dachausbau in den meisten Fällen nicht genehmigungsfähig, weil er mit gravierenden Verlusten an originaler Bausubstanz, mit einer langfristigen Gefährdung des verbleibenden Bestandes, mit erheblichen Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes und schwerwiegenden Minderungen der historischen Aussage verbunden ist. Daraus ergibt sich, dass auch eine steuerliche Absetzung nach dem Einkommensteuerrecht ausgeschlossen werden muss, denn die Begünstigung gilt nur für solche Maßnahmen, die für die Erhaltung und sinnvolle Nutzung erforderlich sind. Das ist beim Dachausbau regelmäßig nicht der Fall.