

## Vom Dachboden zum Kinderzimmer

Das eigene Haus bzw. die eigene Wohnung kann schnell zu eng werden. Es entstehen neue Bedürfnisse: ein weiteres Kinderzimmer, ein zweites Bad, ein Arbeitszimmer. Wie gut, wenn dann ein ausbaufähiger Dachboden zur Verfügung steht. Doch bevor das Vorhaben in die Tat umgesetzt wird, gibt es Einiges zu bedenken:

Der Ausbau des Dachgeschosses ist baugenehmigungspflichtig, es ist also vorher ein Bauantrag oder eine Bauanzeige einzureichen.

§§ 73, 74, 75  
LBO

Wenn Ihr Heim im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, erkundigen Sie sich vorab, ob die geplante Umnutzung zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich ist. So kann die zulässige Wohnfläche über die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt sein. Auch der Einbau von Dachgauben kann durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt sein.

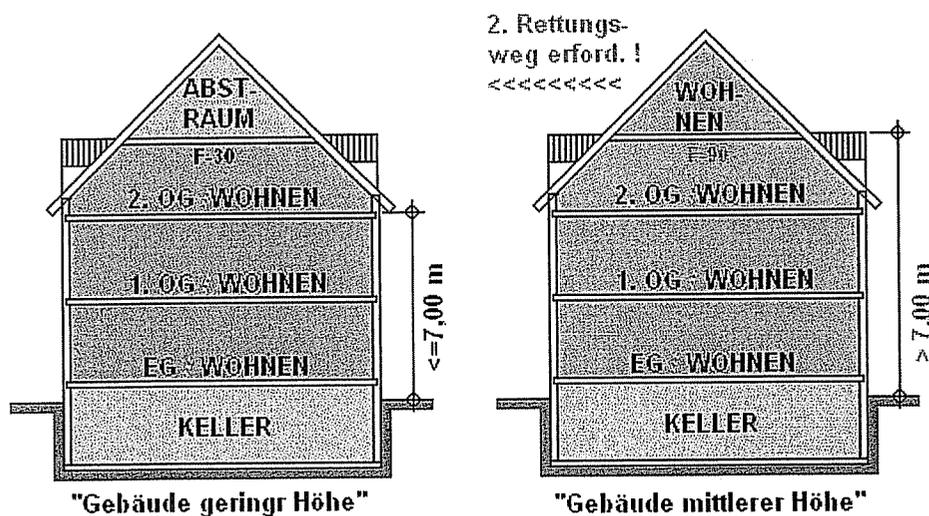
§ 30 BauGB

§ 20 BauNVO

Die Einrichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss kann zu höheren brandschutztechnischen Anforderungen an das gesamte Gebäude führen, zum Beispiel wenn durch den Dachbodenausbau aus einem Gebäude geringer Höhe ein Gebäude mittlerer Höhe wird. Dies ist der Fall, wenn der Fußboden des neuen Raumes mehr als 7,00m Meter über der Geländeoberkante liegt. (siehe Abbildung unten). In diesem Fall müssen tragende Bauteile wie Decken, Außen- und Trennwände anstelle feuerhemmender Bauart (F30 = 30 Min. Feuerwiderstandsdauer) in feuerbeständiger Bauart (F90) nachgerüstet werden. Dieses ist nur noch mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder gar nicht mehr möglich.

§ 2 Abs.3 LBO

§§ 32-36LBO



Möglicherweise muss die Feuerwehr spezielle Rettungsgeräte wie eine Drehleiter anwenden, da die einfache Steckleiter, die praktisch an jeder Stelle eingesetzt werden kann, nicht mehr ausreicht. So kann durch die Errichtung einer weiteren Wohnebene eine Feuerwehrezufahrt erforderlich werden. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und auch bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind die brandschutztechnischen Anforderungen geringer.

§§ 3,19 LBO

§ 5LBO

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das ausgebaute Dachgeschoss über zwei Rettungswege verfügen muss. In der Regel sind diese eine DIN-gerechte Treppe sowie ein durch die Feuerwehr anleitetbares Fenster (Rettungsfenster). Soll im Dachgeschoss eine separate Wohneinheit entstehen, so muss sie durch ein bis zum Erdgeschoss durchgehendes Treppenhaus erschlossen werden. Bei Verbindungstreppe innerhalb derselben Wohnung kann auf einen abgetrennten Treppenraum verzichtet werden.

§ 19 (4) LBO

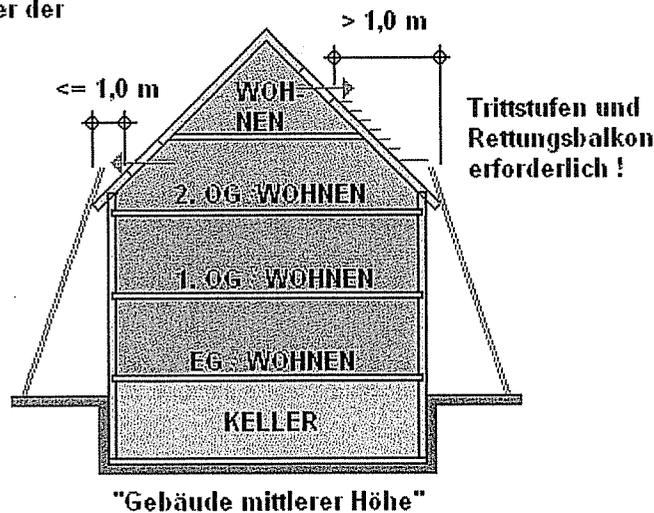
§ 39 (1) LBO

Das Rettungsfenster als 2. Rettungsweg aus dem Dachraum muss im Lichten 0,90 m x 1,20 m groß sein. Optimal liegt das Rettungsfenster am Giebel des Hauses. Wenn das nicht möglich ist, dann kann es auch ein voll zu öffnendes Dachflächenfenster in dieser Größe sein. Es darf nicht mehr als 1,0 m von der Traufkante (Dachrinne) entfernt sein, damit es von einer angestellten Leiter überhaupt erreichbar ist.

§ 42(5) LBO

Wenn es einmal nicht möglich ist, das Fenster bis auf 1,0 m Entfernung zur Traufkante anzuordnen, werden besondere Maßnahmen (z.B. Dachaustritte oder Trittstufen auf der Dachfläche) erforderlich. Diese sollten Sie vorab mit der zuständigen Bauaufsicht abklären,

#### Der 2. Rettungsweg über die Leiter der Feuerwehr



"Gebäude mittlerer Höhe"

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, müssen Aufenthaltsräume ausreichende Raumhöhen aufweisen und für die ausreichende Belichtung und Belüftung mit entsprechend großen Fenstern versehen sein. Im Dachgeschoss muss die lichte Raumhöhe für Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m betragen. Räume mit Dachschrägen müssen diese Höhe über die Hälfte ihrer Grundfläche (gerechnet ab 1,50 m lichter Höhe) aufweisen. Bäder, WCs und Flure zählen nicht zu den Aufenthaltsräumen und dürfen dementsprechend niedriger sein.

§ 53 (4) LBO

§ 51 (2) LBO

Die Geschossdecken zwischen der neuen Wohnebene und anderen Wohneinheiten müssen ausreichend schallgedämmt sein. Bei Einfamilienhäusern und bei Decken zwischen Räumen derselben Wohnung werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

§ 36 (6) LBO

Die Geschossdecken über und unter Wohnungen und Aufenthaltsräumen sowie Dachflächen müssen mit einer vorschriftsmäßigen Wärmedämmung versehen werden. Dies dient dem Schutz vor gesundheitlichen Gefahren und der Vermeidung von Gebäudeschäden (Schimmelpilzbefall, Durchfeuchtungen, Energieverlust).

§ 36 (5) LBO  
§ 20 (1) LBO  
§ 3 (1 u. 2) LBO

Ein besonderer Augenmerk ist daher auf die richtige Konstruktion, die sorgfältige Ausführung sowie die Auswahl der Baumaterialien zu legen. Es ist empfehlenswert, dass hierzu Fachleute zu Rate gezogen werden.

§§ 62–64 LBO

### **Fazit:**

Wer ein Wohngebäude mit „Ausbaureserve im Dachgeschoss“ bauen oder erwerben möchte, sollte sich vorab erkundigen, unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Aufwand der nachträgliche Ausbau möglich ist. Der nachträgliche Einbau einer DIN-gerechten Treppe, die Sicherstellung des 2. Rettungsweges oder die Realisierung vorgeschriebener Raumhöhen und Konstruktionen sind oft nur sehr aufwändig durchzuführen.

Ist alles gut vorbereitet und von Fachleuten begleitet, wird Ihr Traum vom Dachbodenausbau schnell Realität! Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.

