



Arbeitsgemeinschaft Ziegeldach e. V.  
im Bundesverband der  
Deutschen Ziegelindustrie e. V.  
Schaumburg-Lippe-Straße 4 · 53113 Bonn  
Telefon: 02 28/9 14 93 23 · Fax: 02 28/9 14 93 30  
E-Mail: [info@ziegeldach.de](mailto:info@ziegeldach.de)  
[www.ziegeldach.de](http://www.ziegeldach.de)



### **Qualitätszeichen der Arbeitsgemeinschaft Ziegeldach e. V., Bonn**

Das „Original-Dachziegel“-Zertifikat, ausgestellt durch unabhängige Güteschutzeinrichtungen, ist Gewähr für die streng geprüfte Qualität deutscher Dachziegel. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Ziegeldach e. V., Bonn, erhalten dieses Zertifikat exklusiv und stehen damit für höchste Qualität ein.

#### **Ziegeldächer**

Instandhalten  
Sanieren  
Ausbauen  
Aufstocken  
Aufsatteln

#### **1. Einführung**

Dächer sind Schutz gegen Witterung und im nicht ausgebauten Zustand eine bedeutende Ausbaureserve. Sie sind umweltpolitisch betrachtet eine große Chance, weitere Bodenversiegelung für Neubauten zu vermeiden und können auch als Basis für Aggregate der Solarnutzung verwendet werden.

Ohne weitere Infrastrukturmaßnahmen kann dieses Potential der Ausbaureserve insbesondere in den Ballungsräumen auf Flachdachgebäuden und in nicht ausgebauten Dachböden genutzt werden. Rechnerisch gesehen könnte der Wohnbedarf der nächsten zehn Jahre in Deutschland hier standortgünstig bereitgestellt werden!

Das Faltblatt soll die Bedeutung des Funktionsbauteils Dach, die entsprechende Notwendigkeit der pfleglichen Behandlung und Sanierung aber auch die große Chance der Nutzungsreserve verdeutlichen.

Grundlegende Auskunft und weiterführende Hinweise finden Sie im Internet unter:  
[www.ziegeldach.de](http://www.ziegeldach.de) in der Rubrik „Themen“ / „Sanierung“

Informationen über zinsgünstige Darlehen und Fördermöglichkeiten, die individuell auf Ihre Baumaßnahme zugeschnitten sind, finden Sie unter:

[www.foerderdata.de](http://www.foerderdata.de)

## **Begriffserläuterungen**

### **Substanzerhaltung:**

#### Dachinstandhaltung / Reparatur

Voraussetzung der Instandhaltung ist die Inspektion des Daches und die entsprechende Wartung.

#### Verantwortlichkeit:

Inspektion und Wartung des Daches fallen in die Verantwortung des Hauseigentümers.

- Verkehrssicherheitsverpflichtung gegenüber Passanten und Nutzern
- Obliegenheitsverpflichtung gegenüber Sachversicherern

#### Dachsanierung

Nachhaltige Verbesserung der gesamten Dachkonstruktion und Dachdeckung unter Mitverwendung vorhandener funktionsfähiger Substanz.

### **Bauen im Bestand:**

#### Dachgeschossausbau

Erweiterung des höherwertigen Gebäudenutzraumes ins nicht ausgebaute Dachgeschoss.

#### Aufstockung eines Dachgeschosses

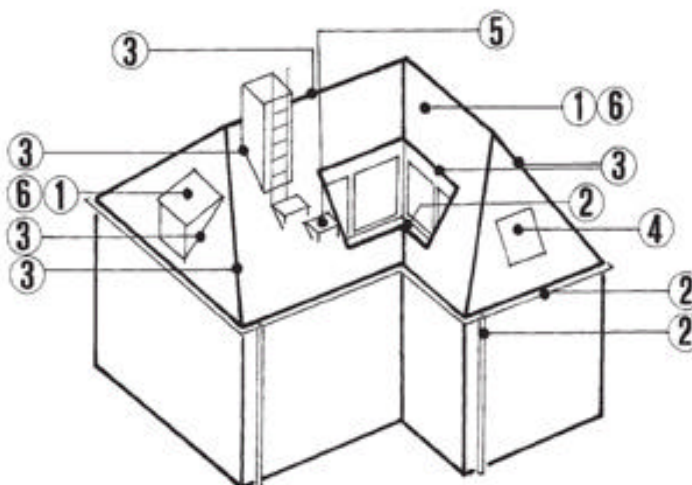
Bei zu geringer Geschosshöhe und Ausbauabsicht im Dachgeschoss, Anheben des gesamten Dachwerks mit „Aufstocken“ von DREMPeln (Kniestöcken) im Außenmauerbereich und kraftschlüssiger Verbindung von Dachwerk und Basis.

#### Aufsatteln eines Steildachgeschosses auf Flachdach

Zur Gewinnung zusätzlichen Nutzraumes auf einem mit Flachdach ausgestatteten Gebäude:  
Aufsetzen eines kompletten Steildachgeschosses.

## 2. Instandhalten / Reparieren / Sanieren

Voraussetzung für eine möglichst lange Nutzungsdauer eines Daches sind Inspektion und Wartung. Die wichtigsten Dachbereiche sind in der Tabelle aufgeführt.



Inspektion	Austausch, Erneuern, Ersetzen, Entfernen von	Wartung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachdeckung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelnen beschädigten Deckwerkstoffen</li> <li>• Fehlenden Deckwerkstoffen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachentwässerung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinigen von Rinnen und Fallrohren</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• An- und Abschlüsse</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korrosionsschutz an Metallen</li> <li>• Schadhafte Vermörtelung</li> <li>• Losen Verunreinigungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dacheinbauteile</li> <li>• Dachsystemteile</li> <li>• Anlage zur Nutzung von Solarenergie</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadhafte Dacheinbauteile</li> <li>• Schadhafte Dachsystemteile</li> <li>• Anlagen zur Nutzung von Solarenergie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitseinrichtungen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blitzschutzeinrichtungen</li> <li>• Tritte/Wege für Dachbegehungen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Windsogsicherung der Dachdeckung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schadhafte Befestigung der Dachdeckung</li> </ul>	



## Schrittweises Vorgehen bei der Dachsanierung

### 1. Schritt: Diagnose

- Tragfähigkeit des Mauerwerks, der oberen Geschossdecke, des Dachwerks (Verankerungen, Holzquerschnitte, Holzschädlinge, Splitterschäden durch Kriegseinwirkung)
- Austausch / Wiederverwendung der Dachdeckung, An-/ Abschlüsse. Achtung: Asbesthaltige Deckwerkstoffe dürfen nur von zugelassenen Betrieben ausgebaut und entsorgt werden! (TRGS 519)
- Zustand von Rauchzügen / Schornsteinköpfen, Blitzschutz, Tritten, Lüftern, Ausstiegen
- Haustechnische Situation, Ergänzung, Erneuerung
- Vorbeugender Brandschutz: Fachgerechte Elektroleitungen, Abgasanlagen

### 2. Schritt: Dachsanierung mit welchem Ziel und Umfang?

<b>A</b> Beibehaltung heutiger Nutzung aber Ersatz von Dachkonstruktionsteilen.	<b>B</b> Sanierung und zukünftiger Dachausbau (insgesamt, in Teilen).	<b>C</b> Sanierung in Verbindung mit nachträglichem, höherwertigerem Dachausbau (insgesamt, in Teilen).
--	--	--

### 3. Schritt: Planung / Ausführung

<b>A</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sicherung des Dachwerks</li><li>• Bündelung von Leitungen über Dach</li><li>• Wärmedämmung über Geschossdecke mit begehbare Abdeckung und luftdichten Anschlüssen</li><li>• Fachgerechte Dachdeckung und Dachsicherheitstechnik</li></ul>	<b>B</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie A aber ggf. Wärmedämmung im oder auf Dachwerk statt auf Dachboden</li><li>• Lichtöffnungen in Abstimmung künftiger Nutzung</li><li>• Versorgungsleitungen bis über oberste Geschossdecke führen.</li><li>• Rohboden für zukünftigen Ausbau.</li></ul>	<b>C</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Siehe Dachgeschossausbau</li></ul>
--	--	---

## Einige Merkpunkte für den nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen

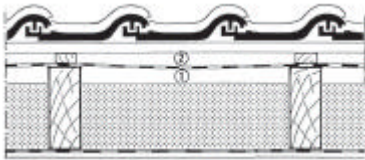
### Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen:

Viele Punkte können bereits vor einem Bauantrag/einer baurechtlichen Erlaubnis in einem Gespräch bei der Baubehörde geklärt werden:

- Soll im Dachgeschoss eine Wohn- oder Nutzfläche geschaffen werden?
- Bestehen planungsrechtliche Hindernisse?
- Ist eine eventuelle Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) möglich?
- Ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) zulässig?
- Bestehen sonstige Auflagen und Beschränkungen, z. B. durch eine örtliche Bauvorschrift, durch denkmalschutzrechtliche Bestimmungen?
- Sind ggf. besondere Befreiungen notwendig?
- Stellplatznachweis
- Abstandsflächen
- Bauliche Nutzung
- Rettungswege
- Energieeinsparverordnung (EnEV 2002)

### Technische Voraussetzungen

- Diagnose des Dachwerks und der Deckung  
Konstruktionsart, Tragfähigkeit, Schädlingsfreiheit des Dachwerks
- Tragfähigkeit des Baukörpers, der Geschossdecke und des Mauerwerks
- Erschließung  
Bei fehlenden Treppen (nur Einschubtreppe vorhanden) Treppenerweiterung unter Beachtung der Bauvorschriften
- Haustechnik  
Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgasanlagen etc. sinngemäß weiterführen/  
alle über Dach zu führenden Systeme möglichst bündeln
- Belichtungsmöglichkeiten  
Giebel, Drempe, Dachfläche, zweiter Rettungsweg, Rohbaumaß der notwendigen Fenster  
mindestens 1/8 oder 1/10 der Grundfläche des zu belichteten Raumes



1. Lüftungsebene zwischen Wärmedämmung und Unterspannbahn u.ä.  
 2. Lüftungsebene zwischen Dachziegel und Unterspannbahn u. ä.  
 Abb. 1: Zwischensparrendämmung mit zwei Lüftungsebenen und dampf-diffusionsoffener Unterspannbahn

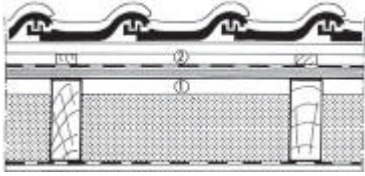


Abb. 2: Zwischensparrendämmung mit zwei Lüftungsebenen, Schalung und Unterspannbahn

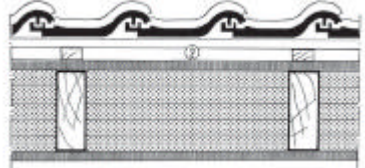


Abb. 3: Vollsparrendämmung mit einer Lüftungsebene, hydrophobierter Weichfaser-platte deckungsseitig und Weichfaserplatte raumseitig, Wärmedämmmaterial Weichfaser

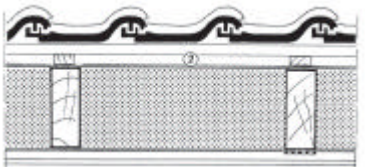


Abb. 4: Vollsparrendämmung mit einer Lüftungsebene, Hartfaserplatte deckungsseitig und raumseitig, dort mit verklebten Stößen

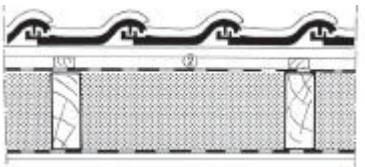


Abb. 5: Vollsparrendämmung mit einer Lüftungsebene und dampfdiffusionsdicht Unterspannbahn

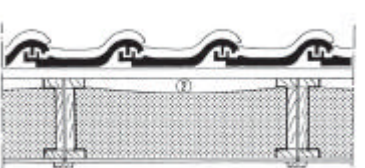


Abb. 6: Vollsparrendämmung mit einer Lüftungsebene als Fertigelement

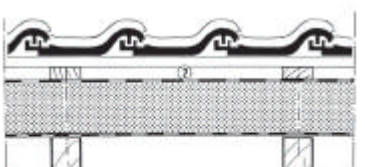


Abb. 7: Aufsparrendämmung: Dämmelement auf Sparren mit einer Lüftungsebene, Sparren raumseitig verkleidet

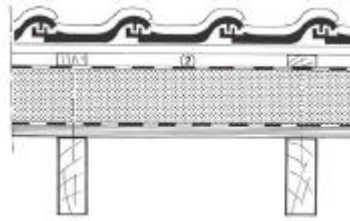


Abb. 8: Aufsparrendämmung: Dämmung auf Schalung mit einer Lüftungsebene, Sparren raumseitig sichtbar

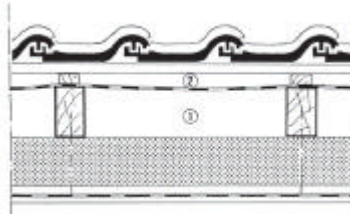


Abb. 9: Untersparrendämmung

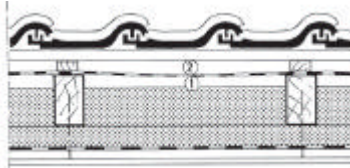


Abb. 10: Zwischen- und Untersparrendämmung mit zwei Lüftungsebenen, dampfdiffusionsdicht Unterspannbahn

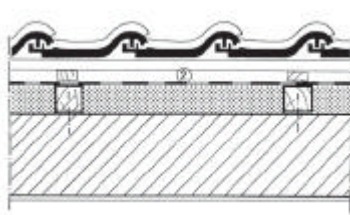


Abb. 11: Massivdach mit aufgelegter Wärmedämmung und dampfdiffusionsdicht Unterspannbahn (z. B. Ziegelfertigdach).

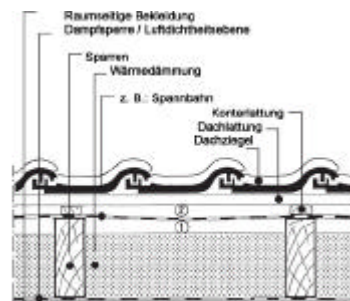


Abb. 12: Regelaufbau eines belüfteten Daches

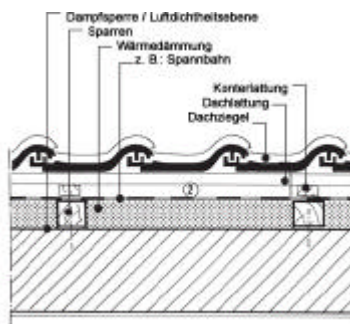
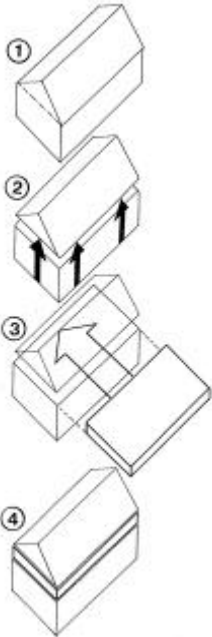


Abb. 13: Regelaufbau einer „Aufdach“- Dämmung über Massivdach

## Details zum Dachschichtenaufbau und zur Lage der Wärmedämmung

### 3. Dachraumergänzungen

#### Aufstocken

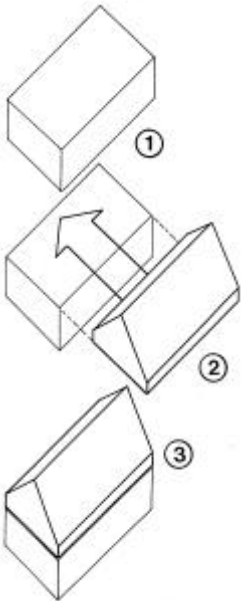


1. Ausgangssituation: Vorhandenes Dachgeschoss kann wegen zu geringer lichter Höhe (unter 2.20 m) nicht ausgebaut werden.
2. Abhilfe: Aufstocken des Baukörpers durch Anheben der vorhandenen Dachkonstruktion. Spezialfirmen bieten hierzu Komplettlösungen an.
3. DrempeI wird auf notwendige Höhe hochgeführt, die Dachkonstruktion kann wieder auf die DrempeI aufgelegt und befestigt werden.
4. Der Dachgeschossausbau - jetzt mit ausreichender Raumhöhe - kann beginnen.

#### Was ist zu beachten?

- Erkundigung beim Bauamt nach Zulässigkeit der Maßnahme, dann im Regelfall Bauanzeige mit vollständigen Bauvorlagen einreichen, zusätzliche Stellplätze!
- Für Witterungsschutz während der Baumaßnahme sorgen!
- Auf kraftschlüssige Verbindung der Dachkonstruktion an Baukörper achten!

#### Aufsatteln



1. Ausgangssituation: Flachdach undicht, weiterer Wohnraum erforderlich, Wertverbesserung der Immobilie.
2. Nach Überprüfung der Tragfähigkeit des vorhandenen Gebäudes und in Abstimmung mit Grundriss, Haustechnik etc. wird ein komplettes Steildach-Geschoss auf das vorhandene Gebäude aufgesattelt.
3. Das Flachdach ist saniert, neuer Wohnraum wurde geschaffen, ohne dass weiterer Boden versiegelt werden musste.

#### Was ist zu beachten?

- Erkundigung beim Bauamt nach Zulässigkeit der Maßnahme, dann im Regelfall Bauanzeige mit vollständigen Bauvorlagen einreichen, zusätzliche Stellplätze!
- Die Tragfähigkeit des vorhandenen Gebäudes prüfen!
- Treppenhaus, Anschlüsse, Rauchabzüge etc. bei DG-Konzept berücksichtigen!
- Weitere Infos: [www.ziegeldach.de](http://www.ziegeldach.de) in der Rubrik „Themen“ / „Sanierung“.