



## Dachausbau in Denkmalen Fortbildungsveranstaltung der Architektenkammer M-V

Dr. Jan Schirmer  
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
Domhof 4-5 | 19055 Schwerin

**3. November 2023**

# Inhaltsverzeichnis

- Ziele der Fortbildung
- Warum sind Denkmale wichtig
- Analyse des individuellen Denkmalbestandes
- Substanzeingriff und Veränderung des Erscheinungsbildes
- Was ist eine sinnvolle Nutzung
- technische Fragen zu Raumhöhen, Belichtung, Dämmung, Brandschutz

Fragen

Pause

- Gespräch mit Dipl.-Ing. Ulrich Bunnemann, Architekt und Denkmaleigentümer
- drei Beispiele aus der Praxis zum Dachausbau
- Resümee
- Dachausbauten in der Rechtsprechung
- Wissenswertes und weiterführende Literatur

Fragen

# 1. Ziele der Fortbildung

- stärkere Einbindung der Architekten
  - für den Bestand sensibilisieren
  - für ein fachgerechtes, denkmalgerechtes Planen
  - für mehr Baukultur durch Gestaltqualität
  - für eine gesamtheitliche Betrachtung der Denkmale, der baulichen Ensembles und Denkmalbereiche und ihrer Umgebung
  - für eine Minimierung der Eingriffe

## 2. Warum sind Denkmale wichtig

Charta von Venedig: Als lebendige Zeugnisse jahrhundertealter Traditionen der Völker vermitteln die Denkmäler in der Gegenwart eine geistige Botschaft der Vergangenheit. Die Menschheit, die sich der universellen Geltung menschlicher Werte mehr und mehr bewusst wird, sieht in den Denkmälern ein gemeinsames Erbe und fühlt sich kommenden Generationen gegenüber für ihre Bewahrung gemeinsam verantwortlich. Sie hat die Verpflichtung, ihnen die Denkmäler im ganzen Reichtum ihrer Authentizität weiterzugeben.

Baudenkmale nehmen im Bundesdurchschnitt lt. Statistischem Bundesamt nur etwa 2,9 % des Gesamtgebäudebestandes ein.

### 3. Analyse des individuellen Denkmalbestandes

Die Vielfalt und Individualität des Denkmalbestandes gilt es zu bewahren, sie reichen von den Anfängen bis zum industrialisierten Bauen der DDR.

Baudenkmale können Einzelgebäude sein, oder auch Gesamtanlagen, wie historische Stadt- und Ortskerne, Straßenzüge, Plätze, Gebäudegruppen oder eine ganze Stadtlandschaft. Sie alle wirken auf den sie umgebenden Raum und weisen eine Vielzahl von räumlichen Bezügen untereinander auf. Für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes oder Gesamtensembles sind nicht nur Fassaden, sondern auch Dächer besonders prägend. (Städtebauliche Analyse)

Analyse des historisch schützenswerten Gebäudebestandes, insbes. des historischen Dachtragwerks mit seinen Aufbauten und seiner Dachdeckung, der Erschließung des Dachgeschosses

Analyse des Gebäudezustands und der Schäden einschl. evtl. Holzschutzmittelbelastungen

## 4. Substanzeingriff und Veränderung des Erscheinungsbildes

### Denkmalrechtliche Belange

Genehmigungsvorbehalt gem. § 7 DSchG M-V

### Bauordnungsrechtliche Belange, u.a.

- Raumhöhen § 47 LBO M-V
- Brandschutz § 14 LBO M-V
- Rettungswege § 33 LBO M-V
- Belichtung § 47 LBO M-V

Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 34 und 172 BauGB, § 86 LBO M-V

## 4. Substanzeingriff und Veränderung des Erscheinungsbildes

### - Folgen der Dachgeschossnutzung – notwendige Fragen

- 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?

s grundlegend VdL-Arbeitsblatt Nr. 7.

## 4. Substanzeingriff

- Folgen bedenken und abwägen



Treppe ins Dachgeschoss © LAKD M-V/LD



Deckenmalerei im Dachgeschoss © LAKD M-V/LD

## 4. Substanzeingriff



ungenehmigter Eingriff in die Kehlbalkenlage © LAKD M-V/LD



Historische Reparaturen © LAKD M-V/LD

## 4. Substanzeingriff



Dämmung im Deckenbalkenbereich © LAKD M-V/LD

## 4. Erscheinungsbild

- Ausgangspunkt: Überlegungen zur städtebaulichen Situation
- Suche nach bereits vorhandenen vergleichbaren Gauben



Stavenhagen, Neue Straße © LAKD M-V/LD

## 5. Sinnvolle Nutzung

- **welche Nutzung**
- **welche Gebäudeklasse**
- **Statik und Brandschutz mitplanen**
- **wie viele Wohneinheiten – d.h. auch wie viele Rettungswege**
- **Nutzungen für Ausstellungen oder für Veranstaltungen**  
erfordern andere Lastannahmen als Wohn- oder Büroräume, dies ist oft mit erheblichen Eingriffen in den schützenswerten Bestand verbunden, oft erst im Rahmen externer Prüfungen (s.a. Zusatzkosten)

## 5. Sinnvolle Nutzung

- Ausgangspunkt: Überlegungen zum Brandschutz und zur Nutzung
- Wendelstein vorhanden – Schaffung eines zusätzlichen Rettungsweges außen
- Schaffung eines Veranstaltungsraumes



Quilow, Wasserschloss © LAKD M-V/LD



Quilow, Wasserschloss © LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

### Raumhöhen, Belichtung, Dämmung, Brandschutz

#### - Raumhöhen

**§ 47 (1) LBO M-V Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben bei der Berechnung der Netto-Grundfläche außer Betracht.**

**- in historischen Gebäuden vor 1750 in M-V werden diese Raumhöhen charakteristischer Weise oft nicht erreicht, in Dachgeschossen liegen die Kehlbalkenlagen ebenfalls oft darunter, so dass hier die Nutzung des Dachraumes hinterfragt werden muss oder Befreiungen anzustreben sind.**

## 6. Technische Fragen

- Belichtung – wieviel Dachflächenfenster verträgt das jeweilige Denkmal ?



Neustrelitz . © LAKD M-V/LD



Neustrelitz ©LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

- Belichtung – wieviel Dachflächenfenster verträgt das jeweilige Denkmal ?



Zarchlin . © LAKD M-V/LD



Düssin ©LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

- Belichtung – Gaubenformen – klassisch oder modern?



. Wismar © LAKD M-V/LD



. Schwerin © LAKD M-V/LD



Bützow ©LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

- Dämmung – Aufsparren- oder Zwischensparrendämmung ?
- keine doppelten Ortgangbretter !



Schwerin, Puschkinstr. © U. Bunnemann



Schwerin, Puschkinstr. © U. Bunnemann

## 6. Technische Fragen

### - Belichtung und Rettungsweg über vorhandene Aufzugsgaube



Schwerin, Schelfmarkt 1 © LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

- Rettungsweg – arretierbarer Mittelpfosten
- Rettungsfenstergröße – nicht baurechtskonform aber praxisgerecht (80x135cm)



Barth, Bibelmuseum © LAKD M-V/LD



© BRANDSchutz 2/2204

## 6. Technische Fragen

- Sonderlösungen – Rettungsfenstergröße notfalls verändern



Schwerin, Kaufhaus © LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

- Sonderlösungen – Rettungsweg zur Legalisierung eines bestehenden Ausbaus



© www.sellecsystem.de



Stralsund, Alter Markt © LAKD M-V/LD

## 6. Technische Fragen

### - Sonderlösungen - Rettungsweg



© [www.soltkahn.com](http://www.soltkahn.com)

## 6. Technische Fragen

**weitere Punkte:**

- Entrauchung
- Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Anforderungen u.a. an Decken, Wände, Treppen, Wohnungseingangstüren
- sind Befreiungen oder Kompensationen möglich

**mit anderen Worten:**

**es braucht von Anfang an ein Konzept, insbesondere zum Brandschutz, um eine denkmalgerechte Umsetzung der Baumaßnahme zu gewährleisten**

## 7. Gespräch mit Dipl.-Ing. Ulrich Bunnemann, Architekt und Denkmaleigentümer

drei Beispiele aus der Praxis

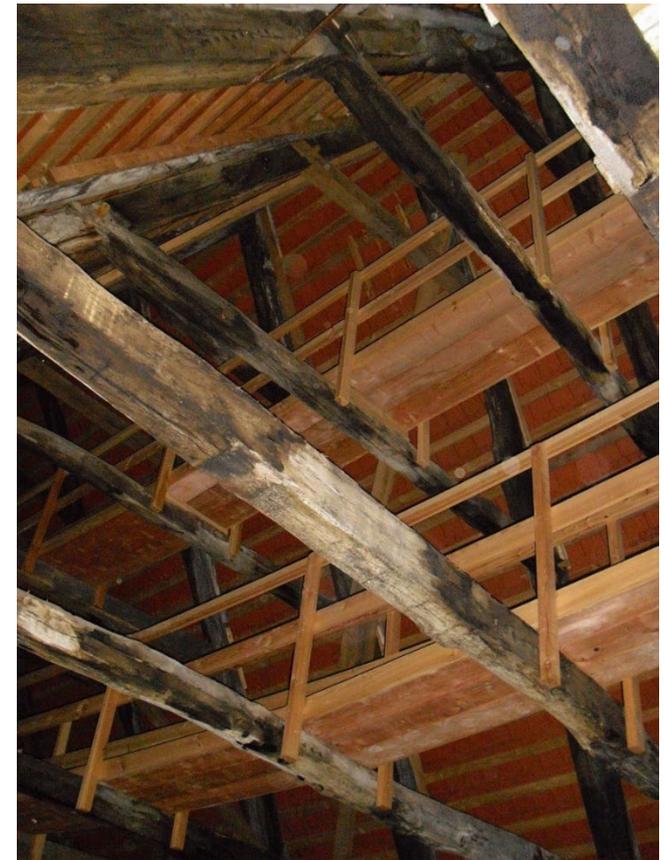
© LAKD M-V/LD.

## 8. Beispiel – Güstrow, Mühlenstr. 48

- Ausgangspunkt: erhaltenswertes Dachtragwerk + Innenausstattung von 1539/1600
- fehlende Belichtung, fehlender 1. + 2. Rettungsweg



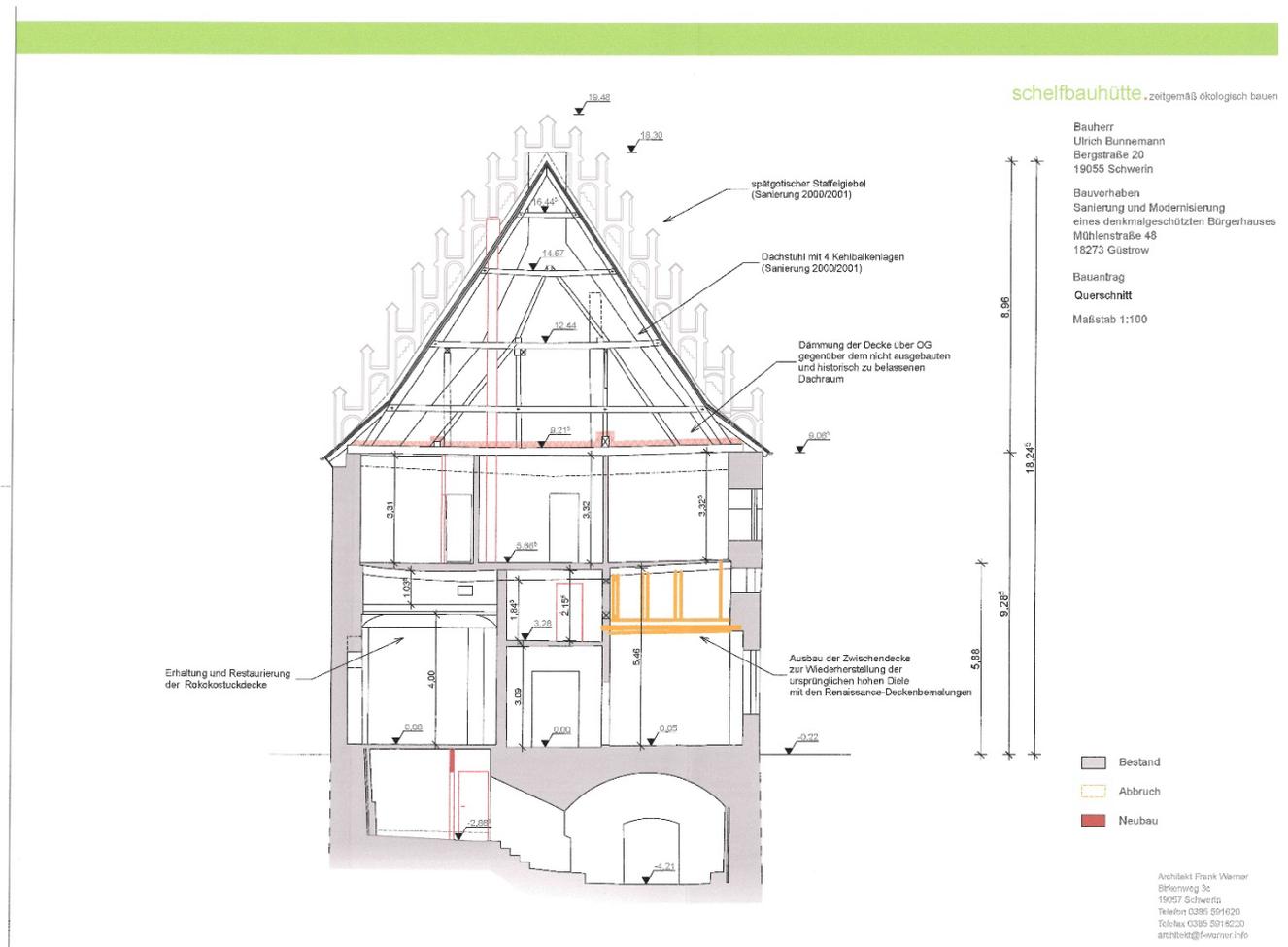
Güstrow, Mühlenstr. 48 © LAKD M-V/LD



Güstrow, Mühlenstr. 48 © U Bunnemann

## 8. Beispiel – Güstrow, Mühlenstr. 48

- Ausgangspunkt: erhaltenswertes Dachtragwerk + Innenausstattung von 1539/1600
- fehlende Belichtung, fehlender 1. + 2. Rettungsweg



Güstrow, Mühlenstr. 48 © U Bunnemann

## 8. Beispiel – Güstrow, Gleviner. Str. 1

- Ausgangspunkt: historischer Teilausbau im vorderen Hausteil
- erhaltenswertes Dachtragwerk mit niedrigen Kehlbalken und Aufzugsrad von 1618 im rückwärtigen Hausteil



Güstrow, Gleviner Str. 1 © LAKD M-V/LD



Güstrow, Gleviner Str. 1 © U. Bunnemann



## 8. Beispiel – Güstrow, Gleviner. Str. 1



Güstrow, Gleviner Str. 1, Gebindebestand und Zwischengebinde © U Bunnemann

## 8. Beispiel – Güstrow, Gleviner. Str. 1



Güstrow, Gleviner Str. 1, ausgebautes Dachgeschoss im Vorderhaus © U Bunnemann

## 8. Beispiel – Schwerin, Schelfmarkt 1

- Ausgangspunkt: erhaltenswertes Dachtragwerk von 1796 mit orig. Gauben
- hoher städtebaulicher Wert
- geringe Belichtung, Brandabschnittsbildung



Schwerin, Schelfmarkt 1 © LAKD M-V/LD



Schwerin, Schelfmarkt 1, Seitenflügel © LAKD M-V/LD

## 9. Resümee

Analyse des Bestandes und der Umgebung  
Erhalt des historischen Erscheinungsbildes und der Substanz  
Denkmale innen und außen betrachten  
Gemeinsam auf qualifizierter Grundlage Lösungen erarbeiten

Suchen Sie frühzeitig den Kontakt zu Ihrer Unteren Denkmalschutzbehörde und sprechen Sie uns gerne an!

## 10. Dachausbauten in der Rechtsprechung

- Dachausbau bei Einzeldenkmal können gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Die Dachlandschaft gehört zu den wesentlich prägenden Elementen des betroffenen Denkmals (VG München Beschluss vom 14.5.2011 - M 8 K 17.984).
- Raumhöhen von 2,20m im Erdgeschoss und 1,90 m im Obergeschoss stehen der Aufnahme einer Wohnnutzung grundsätzlich nicht entgegen, wenn diese für den Erhalt eines Baudenkmals erforderlich ist (OVG Lüneburg Beschluss vom 6.9.2021 – 1 LA 26/29).
- Der Denkmalwert eines fensterlosen Ziegeldaches eines Baudenkmals kann durch den Einbau moderner Dachflächenfenster beeinträchtigt werden (OVG Lüneburg Beschluss vom 24.9.1993 – 6 L 3265/91).
- Zu den denkmalrechtlichen Anforderungen an die Veränderung einer einem Baudenkmal nachträglich hinzugefügten Ergänzung in Form einer Gaube (OVG Lüneburg Beschluss vom 24.10.2018 – 1 LB 79/17).
- Beeinträchtigung des Ortsbildes und Ensembleschutzes durch einen Dachgeschossausbau (VG Würzburg Beschluss vom 13.11.2014 – W 5 K 13.18).

# 11. Weiterführende Literatur

- Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), Ausbau von Dachräumen in historischen Gebäuden, Arbeitsblatt 7, 1991. (<https://www.vdl-denkmalpflege.de/fileadmin/dateien/Arbeitsbl%C3%A4tter/Nr07.pdf>)
- Matthias Dietrich, Rettungsfenster – wie groß ist groß genug?, in: BrandSchutz – Deutsche Feuerwehr-Zeitung 2, 2004, S. 107-111.
- Martin Giebeler, Dachgeschossausbau. Dämmung nach EnEV –Details, Köln 2009.
- Michael Stahr/Dietrich Hinz, Sanierung und Ausbau von Dächern. Grundlagen – Werkstoffe - Ausführung, Wiesbaden 2011.
- Walter Metscher, Dachgeschossausbau als Instrument der Wohnungsbaupolitik, Berlin 1993. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Hrsg., Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten, Bonn 2016.
- Dorothee Heinzemann, Nach oben ist noch Luft – Dachausbau im Kulturdenkmal. Tagung am 12. November 2016 auf der denkmal-Messe in Leipzig, in: Die Denkmalpflege 1, 2017, S. 39-41.
- Ulrike Wietzorrek/Thomas Jocher, Dachräume: Entwerfen, Konstruieren, Bewohnen, München 2018.
- Landeshauptstadt Kiel (Hrsg.), Merkblatt: nachträglicher Dachgeschossausbau. Planungshinweise der Feuerwehr, Kiel 1.9.2021, [https://www.kiel.de/de/gesundheit\\_soziales/feuerwehr/vorbeugender\\_brand\\_und\\_gefahrenschutz/\\_dokumente\\_vorbeugender\\_brandschutz\\_und\\_gefahrenschutz\\_informationsblaetter/Merkblatt\\_nachtraeglicher\\_Dachgeschossausbau.pdf](https://www.kiel.de/de/gesundheit_soziales/feuerwehr/vorbeugender_brand_und_gefahrenschutz/_dokumente_vorbeugender_brandschutz_und_gefahrenschutz_informationsblaetter/Merkblatt_nachtraeglicher_Dachgeschossausbau.pdf)
- Gerd Geburtig, Basiswissen Brandschutz Band 1. Grundlagen, Berlin/Wien/Zürich 2. Aufl. 2023.
- WTA-Merkblatt 11-2. Brandschutz im Bestand und bei Baudenkmalen nach WTA II: Grundlagenermittlung/Analyse-Phase, Stuttgart 2023
- WTA-Merkblatt 11-3. Brandschutz im Bestand und bei Baudenkmalen nach WTA III: Brandschutzplanung, Stuttgart 2023



Mecklenburg-Vorpommern

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Landesamt für Kultur

und Denkmalpflege