

# Heiss begehrter Estrich

Die Zeiten sind vorbei, in denen der Estrich nur als Abstellraum benutzt wurde. Dieser Hausteil wird zusehends zum begehrten Wohnraum. Unter dem Dach lassen sich mit etwas Geschick originelle Wohn- und Schlafzimmer oder Arbeitsplätze gestalten und einrichten.

---

KOSTBARER DACHRAUM

\_\_Mit einem Dachausbau kann ohne zusätzlichen Landverbrauch mehr Wohnfläche gewonnen werden. Mit den zusätzlichen Zimmern und der vergrösserten Wohnfläche steigt der Wert Ihrer Immobilie.

## Wie vorgehen bei einem Ausbau?

Der Zustand der bestehenden Dachkonstruktion muss auf ihre Tragfähigkeit und allfälligen Befall durch Holzschädlinge geprüft werden. Leider gibt es auf dem Markt Angebote für die Beseitigung von Holzschädlingen, die nicht seriös sind. Die Stadt Zürich etwa warnt vor unseriösen Angeboten zur Dachstockbehandlung bei Schädlingsbefall ([www.stadt-zuerich.ch/ugz](http://www.stadt-zuerich.ch/ugz)).

Es empfiehlt sich, für die Planung und die Ausführung einen Baufachmann oder einen Architekten beizuziehen. Die Arbeiten sollen detailliert geplant und ausgeschrieben werden. Verlässliche Offerten garantieren die Einhaltung des vorgegebenen Budgets.

## Energetische Sanierung

Ungenügend isolierte Dächer werden im Winter schnell sichtbar: Der Schnee bleibt auf schlecht gedämmten Dachflächen nicht gleich lange liegen. Etwa 17% der Heizenergie «verschwindet» über den Estrichboden oder das Dach. Durch eine zusätzliche Wärmedämmung können die Gebäudehülle verbessert und der Energieverbrauch gesenkt werden. Aber

aufgepasst: Mit dem Anbringen immer grösserer Dämmstärken steigen die Risiken für Bauschäden aus unsachgemässer Ausführung von Wärmedämmung und Dampfbremsen. Eine solide Wärmedämmung schützt auch vor sommerlicher Hitze.

## Baubewilligungen einholen

Der Einbau von Dachfenstern oder die Veränderung von Räumen sind in vielen Gemeinden bewilligungspflichtig. Prüfen Sie frühzeitig mit Ihrer Gemeinde, ob ein solches Verfahren notwendig ist und Aussicht auf eine Bewilligung Ihres Umbauvorhabens besteht. Mit korrekt ausgefüllten Baugesuchunterlagen – der Baufachmann hilft – kann in nützlicher Frist eine Baubewilligung erteilt und die Realisierung begonnen werden.

## Förderbeiträge und Steuerabzüge

Verpassen Sie nicht, vor Baubeginn abzuklären, ob durch das Anbringen von zusätzlicher Wärmedämmung ein Antrag auf Fördergelder gestellt werden kann. Nach Baubeginn ist dies oftmals nicht mehr möglich. Eine Übersicht der kantonal unterschiedlichen Förderbeiträge findet sich auf der Website des Hausvereins unter Beratung/Ratgeber. Ein Teil der Baukosten kann von den Steuern abgesetzt werden. Eine Etappierung der Arbeiten auf zwei Kalenderjahre ist daher sinnvoll.

## Ausführung und Bauzeit

Die Ausführungsdetails und Materialien sollten unbedingt vom Baufachmann geprüft werden: Wurde die Wärmedämmung überall satt eingepasst, die Dampfbremse lückenlos an die Gebäudekonstruktion angeschlossen? Ist die luftdichte Gebäudehülle gewährleistet, sodass Bauschäden durch kondensierende Luft verhindert werden? Verwenden Sie möglichst schadstoffarme und biologische Werkstoffe, Farben und Materialien. Diese haben einen wesentlichen Einfluss auf das Innenraumklima und die Luftqualität Ihres neuen Wohnraums\_\_

Text\_Othmar Helbling

---

Othmar Helbling, o.helbling@hbq.ch, Tel. 078 760 86 96

**Doppeleinfamilienhaus mit Nordausrichtung des Dachs: Das Dach links ist gut isoliert, das rechte klar zu wenig.**



Foto\_srh