Bauzeitenplan Dachgeschossausbau München: 16-Wochen-Plan und kritische Schnittstellen · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Ein Dachgeschossausbau in München ist nicht nur eine Frage der Bauzeit, sondern auch ein Planungs- und Schnittstellenproblem. Der vorgestellte Bauzeitenplan für ein typisches 50-m²-Dachgeschoss nennt rund 16 Wochen für die reine Bauphase. Voraussetzung ist, dass Statik, Genehmigung und Planung rechtzeitig geklärt sind. Für die Vorbereitung sind zusätzlich etwa 4 bis 12 Wochen einzuplanen; bei Gauben, Denkmalschutz oder aufwendigeren statischen Anforderungen kann der Vorlauf länger ausfallen. Der folgende Leitfaden zeigt, welche Arbeiten in welcher Reihenfolge entstehen und wo Verzögerungen vermieden werden können.

16 Wochen als realistische Obergrenze

Der Bauzeitenplan für den Dachgeschossausbau in München unterscheidet zwischen der eigentlichen Bauphase und der vorgelagerten Planung. Für ein klassisches 50-m²-Dachgeschoss ohne Gaube, mit Standard-Dämmung und ohne aufwendige Statik-Ertüchtigung werden bis zu 16 Wochen Bauzeit als realistische Obergrenze beschrieben. Eine Gaube kann die reine Bauzeit auf etwa 8 bis 14 Wochen verändern, zwei Gauben oder eine Aufstockung auf 12 bis 16 Wochen. Eine ausführliche Übersicht zur Dauer des Dachgeschossausbaus verdeutlicht, warum Bauzeitangaben immer vom konkreten Projekt abhängen.

Die wichtigsten Bauabschnitte

In den ersten zwei Wochen werden Treppenhaus und Wohnetagen geschützt, alte Dämmung, Bodenbeläge und Trockenbau demontiert und der Dachstuhl für die Bestandsaufnahme freigelegt. Woche 3 bis 5 ist für Rohbau und Statik vorgesehen: Die Holzbalkendecke wird bei Bedarf ertüchtigt, Dampfbremse, Unterspannbahn und Lattung werden vorbereitet. Anschließend folgen Dach und Dämmung, danach der Trockenbau. In den Wochen 12 und 13 werden Heizung, Sanitär und Elektro installiert. Nach den Bodenbelegen und der Endmontage ist in Woche 16 die gemeinsame Abnahme mit Dokumentation, Garantieunterlagen und Schlüsselübergabe vorgesehen.

Wetter und Materialien einplanen

Dachdecker und Zimmermann sollten in einer gemeinsamen Etappe arbeiten, damit Wegezeiten und Übergaben nicht zusätzlich Zeit kosten. Bei den Dacharbeiten sind trockene Wetterfenster wichtig; Regentage gehören als Puffer in die Planung. Auch die Lieferzeiten von Fenstern, Dachziegeln und Spezialholz können den Ablauf beeinflussen. Die Quelle nennt hierfür sechs bis zehn Wochen. Fußbodenheizung, Estrich und neuartige Bodenbeläge benötigen außerdem Zeit zum Trocknen beziehungsweise Akklimatisieren. Herstellerangaben sollten deshalb in die Terminplanung übernommen werden, statt pauschal mit sofortiger Weiterarbeit zu rechnen.

Schnittstellen vor der Ausschreibung klären

Ein zentraler Risikofaktor ist die Statik. Laut Quelle kann ein fehlendes oder nicht verifiziertes Statik-Gutachten die Annahme des Bauantrags verzögern und mehrere Wochen Stillstand verursachen. Der Statiker sollte daher vor der Antragstellung eingebunden werden, während die Bestandsaufnahme parallel zur Architektenplanung läuft. Auch eine frühzeitige Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz ist sinnvoll, wenn Fledermausvorkommen geprüft werden müssen. In Bereichen mit Denkmalschutz kann die Abstimmung mit den zuständigen Stellen weitere Wochen beanspruchen.

Genehmigung und Ausführung parallel vorbereiten

Neben Bauantrag, Energieausweis, Statik, Bauzeichnung und Freiflächenplan sollten die Unterlagen vollständig gebündelt eingereicht werden. Das reduziert Nacharbeit, ersetzt aber nicht die Prüfung des Einzelfalls. Verfahrensfreie Ausbauten können nach den einschlägigen Vorgaben schneller möglich sein; darauf sollte jedoch nicht ungeprüft vertraut werden. Als günstige Jahreszeiten nennt die Quelle Frühjahr und Frühherbst, weil Frost die Dacharbeiten und Hitze die Trocknung im Innenausbau verzögern können. Die Planung selbst ist davon unabhängig. Entscheidend ist ein realistischer Ablauf mit klaren Schnittstellen, ausreichenden Lieferfristen und wetterabhängigen Pufferzeiten.

Weitere Dokumente zum Thema

Bauzeitenplan Dachgeschossausbau München: 16-Wochen-Plan und kritische Schnittstellen

Zugehöriges Dokument