

03

April 2007

IMMOBILIEN FOKUS

HOME & BUSINESS

ÖSTERREICHS INNOVATIVES MAGAZIN FÜR WOHNEN – GEWERBE – IMMOBILIEN

Österreich € 2,50 • Monatsmagazin • 3. Jhg/Nr. 3/2007 • P.b.b. Verlagspostamt A-1010 Wien • Zlg-Nr.: 06Z036886 M

FERTIGHAUS PARK
Blaue Lagune

Design zum Wohlfühlen

Das Bad als perfekter Ort der Entspannung vom Alltagsstress.

Überblick + Bildstrecke: Luxus-Hotels an den schönsten Plätzen der Welt + Holz ist genial + Dachgeschoßausbau im Würgegriff neuer Gesetze + Fenster – Augen des Hauses + Ratgeber + Blaue-Lagune-Spezial: Das richtige Haus für jeden Typ + Ein Fertighaus entsteht

IMMOBILIEN
FOKUS

www.immobilienfokus.at



Foto: Velux

Der Traum ist ausgeträumt?

Der Ausbau von Dachböden wird in den letzten Jahren durch behördliche Vorschriften und Richtlinien in der Praxis immer schwieriger bis unmöglich.

Der Zinshaushandel in Wien ist ein wichtiger und in den letzten Jahren florierender Markt geworden. Die Marktpreise haben deutlich angezogen, und es ist für Private wirklich nicht mehr leicht, am Zinshaushausmarkt ein Schnäppchen zu ergattern. Um hohe Kaufpreise von Zinshäusern bei gleichzeitig bescheidenen Renditen zu rechtfertigen, werden gerne Potenziale zur zukünftigen Ertragssteigerung genannt. Bei den Wiener Zinshäusern steht ein möglicher Dachgeschoßausbau hier häufig an erster Stelle.



Kein Gegenüber und kein oberhalb. Als ob man alleine auf der Welt wäre. Dachgeschoße waren, sind und werden immer der ultimative Wohnhit sein.



Foto: Roland Popp

Ausgebaute Dachgeschoße sind besonders eine Wiener Spezialität. Rund 80.000 Wohnungen sind schon entstanden.



Foto: Warema

Vor dem Ankauf eines Rohdachbodens oder eines ganzen Zinshauses müssen Profis die tatsächliche Bebaubarkeit eines Dachbodens in statischer und baurechtlicher Hinsicht prüfen, damit keine bösen Überraschungen auftreten.

Aber Vorsicht! Nicht überall ist ein Dachgeschoßausbau tatsächlich möglich, auch wenn der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dies grundsätzlich zulassen würde. Die behördlichen Richtlinien haben den Dachgeschoßausbau in Wien in den letzten Jahren deutlich eingeschränkt und teurer gemacht. So manches Zinshaus in Wien hat einen auf den ersten Blick attraktiven Rohdachboden, der aber in der Praxis wirtschaftlich nicht zweckmäßig ausbaubar ist. Umso mehr müssen vor Ankauf eines Rohdachbodens oder eines ganzen Zinshauses Profis die tatsächliche

Bebaubarkeit eines Dachbodens in statischer und baurechtlicher Hinsicht prüfen, damit keine bösen Überraschungen auftreten.

Hochhausrichtlinie – Kopfschütteln bei den Projektentwicklern

Überraschend hat sich die Gesetzeslage für den modernen Hochhausbau auch auf den Dachgeschoßausbau ausgewirkt. Die bislang bestehenden Regelungen für den Hochhausbau stammten aus dem Jahr 1993 und wurden in der neuen ON-Regel ONR 22000 (Brandschutz in Hochhäusern) überarbeitet und unter anderem an die tatsächlichen Lösch- und Rettungsmöglichkeiten der Feuerwehr angepasst. Die Wiener Feuerwehr verfügt über Drehleitern, die nur bis zu einer Gebäudehöhe von 26 Metern reichen, und so manche Dachböden sind weit höher, als die Feuerwehr die darin lebenden Bewohner retten kann.

In der neuesten Fassung der Bauordnung für Wien wurde der § 120, der sogenannte „Hochhausparagraf“, geändert und an die neue ON-Regel angepasst. Es werden nun „Gebäude mit besonderen brandschutztechnischen Anforderungen“

überarbeitet und unter anderem an die tatsächlichen Lösch- und Rettungsmöglichkeiten der Feuerwehr angepasst. Die Wiener Feuerwehr verfügt über Drehleitern, die nur bis zu einer Gebäudehöhe von 26 Metern reichen, und so manche Dachböden sind weit höher, als die Feuerwehr die darin lebenden Bewohner retten kann.

neu in der Bauordnung eingeführt. Derartige Gebäude weisen definitionsgemäß eine Höhe der Fußbodenoberkante eines Aufenthaltsraumes von mehr als 22 Metern über dem anschließenden Gelände auf. Was für neu zu schaffende Hochhäuser vernünftig und akzeptabel erscheint, trifft Projektentwickler eines Dachgeschoßausbaus bei einem bestehenden Zinshaus der vorvorigen Jahrhundertwende sehr hart. Denn die besonderen brandschutztechnischen Anforderungen gelten auch für Neueinreichungen von Dachgeschoßausbauten, sofern mehrgeschoßig ausgebaut wird und Ebenen mit einer Fußbodenoberkante von mehr als 22 Metern Höhe über dem angrenzenden Terrain geschaffen werden. Maßnahmen wie die Errichtung eines eigenen Feuerwehraufzuges, einer Brandmeldeanlage, einer Sicherheitsstromversorgung, einer Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus, selbstschließender Stiegenhausfenster und der Austausch aller alten Wohnungseingangstüren gegen selbstschließende und feuerhemmende Türen sind nun bei einem derartigen Dachgeschoßausbau verpflichtend geworden.

Zinshäuser fallen in „Dornröschenschlaf“

Waren in den letzten Jahren derartige mehrgeschoßige Dachgeschoßausbauten über 22 Metern kein Problem, wurden sie nun durch die Vielzahl der zu erfüllenden besonderen brandschutztechnischen Maßnahmen unwirtschaftlich. Ob dies auch das Ziel der Stadtplanung ist, kann kaum angenommen werden. Für die Bauwirtschaft ist es auf jeden Fall ein großer Nachteil. Viele renovierungsbedürftige Zinshäuser werden in einem „Dornröschenschlaf“ verbleiben, da sie für einen wirtschaftlich sinnvollen Dachgeschoßausbau über einen zu hoch gelegenen Dachboden verfügen und sich eine Renovierung des Hauses für sich alleine nicht rechnen wird.

Die bislang erhoffte gesetzliche Regulierung beziehungsweise behördliche Nachsicht bei Dachgeschoßausbauten in bereits bestehenden Gebäuden ist nicht eingetreten. Da die vorliegenden Maßnahmen der Sicherheit der Bewohner dienen, ist mit einer Änderung durch den Gesetzgeber auch nicht mehr zu rechnen. Bauträger werden wohl in Zukunft vor Zinshäusern mit hoch gelegenen Dach-

böden, die besondere brandschutztechnischen Anforderungen im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus benötigen, einen großen Bogen machen.

Erdbebensicherheit

Konnte man vor 1997 davon ausgehen, dass die Belastung aus einem Erdbeben geringer anzunehmen ist als die Belastung durch Wind, änderte sich die Situation durch die neu aufgelegte ÖNORM B 4015 (Erdbebenkräfte) deutlich. Die neue Norm bescherte den Wiener Projektentwicklern eine rechnerisch drei- bis siebenfache Erhöhung der möglichen Belastung aus Erdbeben, da die Bewertungsgrundlage für durchschnittliche Erdbeben von 200 auf 475 Jahre angehoben wurde. Wie mit



Foto: Velux

Die wichtigste Eigenschaft einer Dachgeschoßwohnung ist, dass sie das Flair des „über-den-Dingen-stehens“ vermitteln kann.

Bereit für einen langen Dornröschenschlaf: Ein wirtschaftlich sinnvoller Dachgeschoßausbau wird sich in vielen Fällen nicht mehr rechnen.

dieser erhöhten Erdbebenbelastung im Rahmen von Dachgeschoßausbauten bei bestehenden Gründerzeithäusern umzugehen ist, hat Architekten, Statiker, Bauträger und die zuständigen Behörden in den letzten Jahren bewegt. Die statische Beurteilung von Dachgeschoßausbauten wurde schließlich in einem Merkblatt der Wiener Baubehörde (www.wien.gv.at/baupolizei/richtlinien.html) festgelegt. Grundsätzlich wird der Dachgeschoßausbau nun statisch in einen „leichten“ und einen „schweren“ Dachgeschoßausbau unterteilt.

Dachgeschoßausbau „leicht“

Ein leichter Dachgeschoßausbau bedeutet in der Regel die Schaffung von maximal eineinhalb neuen Ebenen, das heißt, von einem Dachgeschoß mit einer zusätz-



Foto: Roland Popp

Architekt DI Roland Popp ist Vorstand der CPI Thes Immobilien AG und Leiter des Planungsbüros innerhalb der CPI Immobiliengruppe. Er ist verantwortlich für die Projektentwicklung von Wohnimmobilien und Dachgeschoßausbauten.



Foto: Velux



Foto: Velux



info

Dachgeschoßausbau

Wichtige Punkte beim Dachbodenankauf

__Liegt der Dachboden mehr als 22 Meter über dem angrenzenden Terrain? Diese Dachböden erfordern besondere kostenintensive brandschutztechnische Anforderungen beim mehrgeschoßigen Ausbau.

__Ist das Gesamthaus unterkellert? Im Falle einer notwendigen Fundamentunterfangung muss das Haus komplett unterkellert sein oder zumindest im Erdgeschoß bestandsfrei sein.

__Fehlen Trennwände im Gebäude? Oft fehlen etwa bei Geschäftslokalen die ursprünglichen Trennwände. Diese sind aber für die Queraussteifung und für einen Dachgeschoßausbau wichtig.

__Ist ein Aufzugsanbau von den gegebenen Platzverhältnissen her möglich? Ohne Aufzug ist die Verwertung oft schwierig; bei Dachböden über 22 Meter ist er verpflichtet.

__Kann die Feuerwehr im Brandfall an das Dachgeschoß „anleiten“? Im Brandfall muss ein zweiter Rettungsweg für neu geschaffene Dachgeschoßobjekte sichergestellt sein.

__Gibt es Handymasten am Dach? Diese sollten für einen Dachgeschoßausbau entfernt werden.

__Gibt es vermietete Einlagerungsräume im Dachboden? Für solche Räume muss Ersatz im Haus geschaffen werden.

__Können Stellplätze errichtet werden? Bei der Schaffung von neuen Wohnungen muss je ein neuer Stellplatz geschaffen werden oder eine Stellplatzabgabe entrichtet werden.

__In welchem Zustand ist der Gehsteig vor der Liegenschaft? Dem Bauherr kann die Errichtung eines neuen Gehsteiges vorgeschrieben werden, falls dieser nicht mehr einwandfrei und trittsicher ist.

__Welchen Zustand haben die Leitungen (Wasser, Strom, Gas, Kanal)? Im Zuge eines Dachgeschoßausbaues müssen alte, undichte oder zu gering dimensionierte Leitungen getauscht werden.

Nützliche Links

www.wien.gv.as/baupolizei/richtlinien.html
www.wien.gv.as/flaechenwidmung/public
www.arching.as
www.cpi.co.as

Vor allem die Isolierung ist bei Dachbodenausbauten immer wieder ein heikles Thema. Da eine Dachgeschoßwohnung der Außenwelt mehr Fläche zuwendet als eine normale Wohnung, ist es bei einer schlechten Dämmung im Winter zu kalt und im Sommer zu heiß.

lichen Galerieebene. Bei dieser Bauführung ist kein Nachweis der Ableitung der Erdbebenlasten für das bestehende Gründerzeithaus erforderlich. Im Rahmen eines Ingenieurbefundes muss allerdings nachgewiesen werden, dass das bestehende Gebäude für einen entsprechenden Dachgeschoßausbau grundsätzlich konstruktiv geeignet ist.

Dieser Befund kann nur positiv ausfallen, wenn der originäre konstruktive Zustand des Gründerzeithauses erhalten geblieben ist. Sind zwischenzeitlich, also in den letzten hundert Jahren, Wände abgebrochen worden, große Wanddurchbrüche oder sogar Garageneinfahrten geschaffen worden, müssen bei einem „leichten“ Dachgeschoßausbau nachträglich statische Verbesserungen, wie zum Beispiel Rahmeneinbauten, erfolgen.

Gerade in Geschäftshäusern ist es aber üblich, dass Zwischenwände bereits entfernt sind, um so größere Verkaufsflächen zu schaffen. Nachträglich Rahmen in ein solches Geschäftslokal einzubauen, um damit einen Dachgeschoßausbau überhaupt zu ermöglichen, wird naturgemäß auf unüberwindbare Probleme bei bestehenden Geschäftslokalmietern treffen. Es wird hier notwendig sein, die Erdgeschoß-

flächen bestandsfrei zur Verfügung zu haben, bevor ein Dachgeschoßprojekt überhaupt beginnen kann.

Dachgeschoßausbau „schwer“

Alle Dachgeschoßausbauten mit in der Regel mehr als 1,5 neuen Ebenen sind als sogenannte Dachgeschoßausbauten „schwer“ zu quantifizieren. Das bestehende Gründerzeithaus müsste dabei auf den konstruktiven Zustand eines Neubaus verbessert werden.

Die statischen Maßnahmen sind hierbei von besonders wesentlicher Natur. Die Errichtung aussteifender Rahmen, Schubwände, Fachwerke, Verbunddecken, Ringbalken, die Verbesserung oder der Austausch des Mauerwerkes und Ähnliches bringen derartige Mehrkosten für einen Projektentwickler mit sich, dass sich ein Dachgeschoßausbau „schwer“ nur rechnen kann, wenn äußerst große Dachgeschoßflächen in bester Lage geschaffen werden. Da ein Gebäude für derartig durchgreifende Baumaßnahmen komplett bestandsfrei sein sollte, ist ein Dachgeschoßausbau „schwer“ nicht nur wirtschaftlich kaum interessant, sondern zumeist in der Praxis gar nicht durchführbar. •



Foto: Velux