

05

Juni 2008

# IMMOBILIEN FOKUS

## HOME & BUSINESS

ÖSTERREICHS INNOVATIVES MAGAZIN FÜR WOHNEN – GEWERBE – IMMOBILIEN

Österreich € 2,50 • Monatsmagazin • 4. Jg./Nr. 05/2008 • P.b.b. Verlagspostamt A-1010 Wien • Zlg.-Nr.: 06Z036886 M

## Einkaufsstadt der Zukunft

Handel und Konsumenten verändern das Gesicht der Städte

News + **Real Vienna**: Die Gewerbemesse hat sich in ihrem dritten Jahr profiliert  
+ **Passivbürohaus**: Die neue Generation von Büroimmobilien kämpft um  
Anerkennung + **Büroflächen im Miniformat** + **Energieeffizienz** bei Aufzügen

IMMOBILIEN  
FOKUS

www.immobilienfokus.at

# Dachgeschoßausbau: Neue Richtlinien für Wien

Die Unsicherheit in den letzten Monaten war groß. Keiner wusste so recht, wie die statische Beurteilung seitens der Baubehörde hinsichtlich des Erdbebenschutzes bei Dachgeschoßausbauten zukünftig aussehen wird. Die Stadt Wien hat nun ein neues Merkblatt für die Auslegung und Handhabung des Normenstandes in der baubehördlichen Praxis herausgebracht.

Foto: Shutterstock



## Erdbeben in Wien?

Das Potenzial für Dachgeschoßausbauten in Wien ist noch enorm. Rund 20.000 bis 30.000 Rohdachböden können noch ausgebaut werden. Das Potenzial für ein Erdbeben ist theoretisch auch gegeben. Nicht nur in Asien, wo im Juni 2006 in Java (Indonesien) 6.000 Todesopfer zu beklagen waren, oder aktuell in Beichuan (China), wo rund 20.000 Opfer vermutet werden, sondern auch entlang der Wien tangierenden Thermenlinie können Erdbeben passieren. 1976 gab es in Friaul (Italien) ein mächtiges Erdbeben der Stärke 6,4 auf der Richterskala mit 1.000 Toten.

Die mehrfach novellierte Erdbebennorm ÖN B 4015 hat der Erdbebengefahr immer mehr Bedeutung zugemessen. Konnte man vor 1997 davon ausgehen, dass die Belastung aus einem Erdbeben geringer anzunehmen ist als die Belastung durch Wind, sieht die aktuelle Normenlage 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 dieser erhöhten Erdbebenbelastung im Rahmen von Dachgeschoß-

ausbauten bei bestehenden Gründerzeithäusern umzugehen ist, hat Architekten, Statiker, Bauräger und die zuständigen Behörden in den letzten Jahren bewegt. Die bisherigen behördlichen Richtlinien über die statische Beurteilung bei Dachgeschoßausbauten stammen aus dem April 2006, und deren Gültigkeit war schon von Anfang an mit dem 31. Dezember 2008 begrenzt. Mit diesem Termin geht auch der Übergang der nationalen ÖNORM B 4015 („Belastungsannahmen Bauwesen, Außergewöhnliche Einwirkungen – Erdbebeneinwirkungen“) auf sein europäisches Pendant, den Eurocode 8 („Bemessung und Konstruktion von Bauwerken des Hoch- und Ingenieurbaus in Erdbebengebieten“), einher.

Das Auslaufen der Gültigkeit des alten Merkblattes hat die Branche in den letzten Monaten in große Unruhe versetzt. Viele Pessimisten prognostizierten schon das Ende aller Dachausbaumöglichkeiten. Viele Projektentwickler und Eigentümer von Zinshäusern reichten noch schnell ihre Dachgeschoßprojekte bei der Baubehörde ein, um noch vor Inkrafttreten des Eurocodes 8 eine Baubewilligung zu erreichen. Im Zinshaushandel wurde immer unklarer,

ob eine mit dem Gebäude erworbene Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau überhaupt in Zukunft noch verwirklichtbar ist.

## Neues Merkblatt

Die Stadt Wien hat nun Ende März 2008 ein neues Merkblatt für die statische Beurteilung von Dachgeschoßausbauten veröffentlicht, welches auch im Internet unter [www.wien.gv.at/baupolizei/pdf/merkblatt-vorbemessung.pdf](http://www.wien.gv.at/baupolizei/pdf/merkblatt-vorbemessung.pdf) abrufbar ist. Diese Richtlinie wurde nach monatelangem Tauziehen zwischen den Interessenvertretungen und der Baubehörde entwickelt. Obwohl durchaus sachkundige Kenner der Materie in der Entwicklung dieses Merkblattes sowohl seitens der Behörde, aber auch insbesondere seitens der Kammern und Berufsverbänden involviert waren, soll das neue Merkblatt keinen neuen Stand der Technik beschreiben, sondern lediglich den bestehenden Normenstatus gesetzeskonform interpretieren.

Wurden bislang die Dachgeschoßausbauten in „leicht“ und „schwer“ eingeteilt, wird im neuen Merkblatt in so genannte Dachgeschoßausbauten mit unmaßgeblichen Änderungen und Dachgeschoßzubauten in Massivbauweise bzw. mit Aufstockungen unterschieden.

## Dachgeschoßausbauten in Massivbauweise

In der Praxis werden zukünftig vor allem die Dachgeschoßausbauten mit unmaßgeblichen Änderungen von Relevanz sein, da bei Bauführungen in Massivbauweise die Tragsicherheit und somit auch die Ableitung von möglichen Erdbebenkräften bei einem Bestandsgebäude einem Neubau entsprechen müssten. Die statischen Ertüchtigungsmaßnahmen für das bestehende Zinshaus wären hierbei von besonders wesentlicher Natur. Die Errichtung von aussteifenden Rahmen, Schubwänden, Fachwerken, Verbunddecken,

Ringbalken, die Verbesserung oder der Austausch des Mauerwerkes etc. bringen derartige Mehrkosten für einen Projektentwickler mit sich, dass sich ein Dachgeschoßzubau in Massivbauweise 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 in Massivbauweise nicht nur wirtschaftlich kaum interessant, sondern zumeist in der Praxis technisch gar nicht durchführbar.

## Dachgeschoßausbauten mit unmaßgeblichen Änderungen

Auf den ersten Blick könnte man meinen, der bisherige „Dachgeschoßausbau leicht“ ist unter einem neuen Deckmantel wieder erlaubt. Dies entspricht aber nicht ganz der Wahrheit, da die Bedingungen nun durchwegs schwieriger geworden sind. Die geforderte „Unmaßgeblichkeit“ muss in mehrerer Hinsicht eingehalten werden.

Zunächst muss das Projekt einer „unmaßgeblichen Lasterhöhung“ entsprechen. Die Anforderungen hierzu sind dem Grunde nach dem bisherigen „Dachgeschoßausbau leicht“ sehr ähnlich. So darf weiterhin im Dachgeschoß eine maximal zusätzliche Masse von 720 kg/m<sup>2</sup> neu aufgebracht werden. Die oberste Geschoßdecke ist als schubsteife Deckenscheibe auszubilden, und das tragende Mauerwerk im Bestandsgebäude muss eine Mörtel-druckfestigkeit von zumindest 1 N/mm<sup>2</sup> aufweisen.

Die Leichtbauweise ist wie beim bisherigen „Dachgeschoßausbau leicht“ unverändert die einzig mögliche Konstruktionsart. Hierunter versteht man Stahl/Holz- oder Holz/Holz-Konstruktionen, jeweils mit Verkleidungen mittels Gipskartonplatten. Wände aus Mauerwerk oder Decken aus Stahlbeton sind im Dachgeschoß weiterhin nicht möglich.

Mit diesen statisch konstruktiven Anforderungen an einen Dachgeschoßausbau haben Projektentwickler in den letzten Jahren umzugehen gelernt. Ist doch der bisherige „Dachgeschoßausbau leicht“ der in der baubehördlichen Praxis meistbewilligte Dachausbau der letzten drei Jahre gewesen.

Die wesentliche Neuerung beim Dachgeschoßausbau im Vergleich zu den bisherigen Richtlinien und gleichzeitig bedeutende Einschränkung für eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit bei Dachprojekten in Wiener Gründerzeithäusern ergibt sich in der neuen Definition des maximal zulässigen konstruktiven Dachumrisses und der erzielbaren Nutzfläche im Dachgeschoß.

Der Dachausbau muss nämlich auch einer „unmaßgeblichen Volums- bzw.

Nutzflächenvergrößerung“ entsprechen. Hierbei darf unter Anwendung von Dachansteilungen, Dachaufklappungen und Dachgaupen ein neuer Dachumriss nur geschaffen werden, welcher maximal ein neues Geschoß und eine darüber liegende zweite Nutzebene beinhaltet. Diese zweite Dachgeschoßebene ist im Gegensatz zu den bisherigen Richtlinien im neuen Merkblatt deutlich restriktiver formuliert. So darf diese zweite Nutzebene nur innerhalb eines unmittelbar über der Decke der ersten Ebene beginnenden 45 Grad Dachumriss liegen. Die neu zu schaffende Nutzfläche dieser zweiten Ebene darf nur mehr etwa der Hälfte der Geschoßfläche der ersten Dachebene entsprechen.

## Planerische Einschränkungen

Im Regelfall entstehen aus der Geometrie heraus Restflächen mit Dachschrägen in der zweiten Ebene, welche unter 2,5m Raumhöhe liegen. Konnte man diese „Resträume“ bislang in die Entwurfsplanung gut einbeziehen und mit Dachflächenfenstern belichten, sieht das neue Merkblatt der Stadt Wien in diesem Bereich große Einschränkungen vor. Diese Räume unter Dachschrägen in der zweiten Nutzebene können zukünftig nicht mehr als Wohnnutzfläche oder Terrasse geplant werden, solange nicht der statische Nachweis gelingt, dass das gleiche Sicherheitsniveau eingehalten wird.

Wie man aus der Branche erfährt, ist dieser Nachweis nur sehr schwer zu führen. Eine alleinige Verringerung der Vertikalbelastung im zweiten Dachgeschoß ist der Behörde als Nachweis zu wenig, da auch eine Gleichstellung des Sicherheitsniveaus hinsichtlich der Horizontalbelastung nachgewiesen werden muss und somit auch das Drehmoment über der letzten Geschoßdecke gegenüber dem Gehsteigniveau nicht vergrößert werden darf.

Gelingt der Nachweis über die Gleichstellung des Sicherheitsniveaus auf der zweiten Ausbauebene nicht, sieht die Baubehörde ein derartiges Dachprojekt wie einen Dachgeschoßzubau in Massivbauweise und würde sämtliche Nachweise für die horizontale Lastabtragung einfordern, welche in einem typischen Wiener Gründerzeithaus mit Holzbalkendecken in den Obergeschoßen ohne durchgreifende statische Ertüchtigungsmaßnahmen nicht möglich sind. Ein Dachausbauprojekt ist daher nur mit sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten auf der zweiten Dachebene möglich.

Die nicht nutzbaren „Resträume“ entlang der Dachschrägen auf der zweiten Ausbauebene ergeben wesentliche planerische Erschwernisse hinsichtlich der Belichtung von Aufenthaltsräumen, der

Schaffung eines zweiten Rettungsweges und der Erfüllung des Brandschutzes der nicht nutzbaren Hohlräume.

Zu beachten ist jedenfalls, dass ein Dachgeschoßausbau mit unmaßgeblichen Änderungen grundsätzlich nur in typischen Wiener Gründerzeithäusern möglich ist. Sind beispielsweise keine Holzbalkendecken in den Obergeschoßen vorhanden oder die bestehenden Zwischenwände nicht durchgehend vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß vorhanden, wären sämtliche statischen Nachweise wie für einen Neubau zu führen.

## Aktuelle Situation

Der Dachgeschoßausbau in Wien lebt mit all seinen Facetten weiter und stellt weiterhin ein wichtiges Instrument der Stadtplanung für die Schaffung von Wohnraum in infrastrukturell bereits bestens ausgebauten Stadtteilen dar.

Die Rahmenbedingungen sind jedoch deutlich schwieriger geworden. Investoren, welche im Vertrauen auf die bisherigen Regelungen Wiener Gründerzeithäuser in den letzten Jahren erworben haben, um deren Rohdachböden bestmöglich zu entwickeln, können nun veritable Einbußen bei der Projektumsetzung erfahren. Auch wenn der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan einem Bestandsgebäude einen mehrgeschoßigen Dachgeschoßausbau mit vertikalen Aufstockungen zugestehen würde, lässt das neue Merkblatt der Baubehörde nur einen zweigeschoßigen Dachgeschoßausbau mit Dachansteilungen und stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten auf der zweiten Ebene zu. Viele Projekte müssen nun umgeplant und reduziert werden, um der aktuellen Auslegung des Normenstandes gerecht zu werden.

Auch eine „alte“ Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau in Händen zu halten, bedeutet nicht, dass dieser Baubescheid unbedingt in dieser Form auch nach den aktuellen Richtlinien umsetzbar ist. In der Branche sind Fälle bekannt, wo die Wiener Baubehörde nach stichprobenartigen Kontrollen Baustellen einstellt, wenn die Ausbaupläne nicht dem aktuellen Normenstand und somit dem Stand der Technik entsprechen, wenngleich eine gültige Baubewilligung aus den Vorjahren vorliegt. Zwar sind Baubewilligungen in Wien vier Jahre gültig, jedoch muss sich ein Projekt dem jeweiligen Stand der Technik und den Erfahrungen der Wissenschaften anpassen. Die Neuerungen in der Erdbebennorm ÖN B 4015 bzw. des Eurocodes 8 stellen jedenfalls den Stand der Technik dar und müssen auch bei zukünftigen baulichen Umsetzungen schon bestehender Dachausbaubewilligungen beachtet werden. •