

Gelddruckmaschine oder Sorgenkind? Eine Betrachtung der Motivation von Dachausbauten in Wien samt möglichen Problemstellungen

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Architekt Univ.-Prof.Dipl.-Ing.Dr.techn. Manfred
Wehdorn

Mag. Michael Birkner, MBA

9909986

Wien, am 7. Februar 2017

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. MICHAEL BIRKNER, MBA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "GELDDRUCKMASCHINE ODER SORGENKIND? EINE BETRACHTUNG DER MOTIVATION VON DACHAUSBAUTEN IN WIEN SAMT MÖGLICHEN PROBLEMSTELLUNGEN", 71 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 07.02.2017

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	1
1.1 FRAGESTELLUNG	4
2. DER DACHAUSBAU UND DESSEN BEDEUTUNG	6
2.1 DACHGESCHOSSAUSBAU – GRUNDLAGEN / BEGRIFFLICHKEITEN	11
2.1.1 BESTANDSERHEBUNG ALS BASIS DES PROJEKTES	12
3. TYPOLOGIEN VON DACHGESCHOSSEN	14
4. PROBLEMFELDER UND VORSCHRIFTEN	19
4.1 BEHÖRDEN	19
4.2 OIB RICHTLINIEN	20
4.2.1 ZUVERLÄSSIGKEIT DER TRAGWERKE	21
4.2.2 BELICHTUNG (OIB RICHTLINIE 3/9.1.1)	22
4.2.3 LÜFTUNG (OIB RICHTLINIE 3/10.1.1)	22
4.2.4 RAUMHÖHE (OIB RICHTLINIE 3/11.2.1)	22
4.2.5 BARRIEREFREIHEIT	23
4.2.6 LIFTEINBAU (OIB RICHTLINIE 4/2.3)	23
4.3 DENKMALPFLEGE	25
4.4 SCHUTZZONE / DENKMALSCHUTZ	29
4.5 DENKMALSCHUTZ IM VERGLEICH ZU ANDEREN EUROPÄISCHEN LÄNDERN	30
4.5.1 DEUTSCHLAND AM BEISPIEL BERLIN UND MÜNCHEN	30
4.5.2 TSCHECHISCHE REPUBLIK ANHAND DES BEISPIELS PRAG	31
4.5.3 UNGARN AM BEISPIEL BUDAPEST	31
4.5.4 DENKMALSCHUTZRECHT IN ÖSTERREICH IM VERGLEICH	31
4.6. EXKURS – GASOMETER	32
4.7 WIENER BAUORDNUNG	35
4.7.1 DIE BAUKLASSEN NACH DER WIENER BAUORDNUNG	36
4.8 WIDERSTANDSFÄHIGKEIT IM ERDBEBENFALL	37
4.9 EUROCODES	41
4.9.1 ÜBERSICHT DER EUROCODES:	41
4.10 STELLPLATZVERPFLICHTUNG	42
5. FÖRDERUNGEN	43
5.1 DIE SOCKELSANIERUNG	45
5.2 TOTALSANIERUNG	46
5.3. DIE BLOCKSANIERUNG	47
5.5 DIE THERMISCHE ENERGETISCHE WOHNHAUSANIERUNG (THEWOSAN)	49
5.6 DER DACHGESCHOSSAUSBAU	50
5.6.1 DACHGESCHOSSAUSBAU IM ZUGE EINER GESAMTSANIERUNG	50
5.6.2 DACHGESCHOSSAUSBAU IN FORM VON INNENAUSBAU	51

<u>6. FINANZIERUNG</u>	<u>53</u>
6.1 FINANZIERUNGSVORAUSSETZUNGEN	53
6.2 SPV / RING FENCING	55
6.3 DER WEG ZUR FINANZIERUNG	56
<u>7. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNG</u>	<u>58</u>
<u>KURZFASSUNG</u>	<u>61</u>
<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>62</u>
<u>BUNDESGESETZE UND ENTSCHEIDUNGEN</u>	<u>63</u>
<u>ZEITUNGSARTIKEL</u>	<u>63</u>
<u>ONLINEQUELLEN</u>	<u>63</u>
<u>SONSTIGE QUELLEN</u>	<u>65</u>
<u>ABBILDUNGSNACHWEIS</u>	<u>66</u>

1. Einleitung

Die Motivation des Autors zur Verfassung der gegenständlichen Arbeit liegt in der grundsätzlichen Faszination an der Bauträgertätigkeit – im Besonderen die Verbindung einer alten Immobilie mit moderner Technik im Zuge des Ausbaues des Dachgeschosses. Auf diese Weise kann man die Geschichtsträchtigkeit eines Hauses durch die Revitalisierung der gesamten Immobilie unterstreichen und durch den modernen Ausbau des Daches der Immobilie einen modernen „Touch“ gegeben und eine Verbindung zwischen „Alt“ und „Neu“ herbeiführen.

Außerdem kann man auf jeden Fall sagen, dass eine thermische Sanierung im Zuge eines Dachausbaus und daraus resultierende moderne Energiesysteme die Häuser für eine zeitgerechte, nachhaltige Nutzung verändern und dadurch verbessern können.¹ Grundsätzlich kann man das Wohnen in einem ausgebauten Dachgeschoß eines Altbaus zu den schönsten und attraktivsten in einer Großstadt bezeichnen. Auf diese Weise kann man den Flair eines alten Gebäudes mit der Technik und dem Wohnkomfort einer modernen Wohnung verbinden – ganz abgesehen von dem Ausblick über die Stadt.

Weiters gibt es, besonders in den Vorstadtbezirken und außerhalb des Wiener Gürtels noch eine Vielzahl von ausbaufähigen Flächen, in denen bzw. aus denen man viele Wohnungen schaffen könnte. Trotzdem führen die restriktiven Gesetze, die stets strenger werden, dazu, dass diese Dachflächen oftmals ungenutzt bleiben. Aktuell werden hauptsächlich Dächer in sehr zentraler Lage ausgebaut, bei denen die mühselige Entwicklung durch hohe Verkaufspreise belohnt werden kann. Dies resultiert aus der Tatsache, dass viele Flächenwidmungen in Jahren vorgenommen wurden, in denen die Stadt geschrumpft ist. Aus diesem Grund wurde in schrumpfenden Stadtvierteln Redimensionierungen vorgenommen – Anstatt möglicher 21 Meter (Bauklasse 4) sind oftmals nur 18 Meter (Bauklasse 3) möglich.²

Nachdem die Nachfrage nach Dachgeschosswohnungen marginal war, war auch bis in die späten achtziger Jahre des 20. Jahrhunderts der Dachausbau in Wien kein Thema. Schlagartig änderte sich aber diese Ansicht, wodurch das Thema des Dachgeschossausbaues zu einem dramatischen Hype wurde. Dieser Hype führte jedoch aber dazu, dass die Gewinnoptimierung und die damit verbundene Zweckarchitektur im Mittelpunkt standen. Das Thema Kunst verlor an Bedeutung, wodurch auch noch mangelndes bauphysikalisches Wissen und das umfassende Fehlen von rechtlichem Wissen kamen. Hieraus entstand dann der Ruf „im Sommer heiß und im Winter kalt“, was aber durch den Einbau von Klimaanlage weitestgehend in den Griff bekommen wurde.³

¹ Vgl. Xaver Kollegger „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014, S25

² „Alte Widmungen stehen Dachausbauten in Wien im Weg“ – Der Standard, 18.7.2013

³ Vgl. Manfred Wehdorn, „Dachausbauten. Die Wiener Erfahrung“ (Vortrag)

Wien widmete sich schon im Jahre 2003 einer Veranstaltungsreihe in Kombination mit einer Ausstellung, die sich unter dem Titel „Draufsetzen“ mit der gezielten Förderung von Dachausbauten beschäftigte. Hochstilisierter Traum war es, gleichsam eine neue Stadt über den Hauptgesimsen des historischen Bestandes zu erreichen. Mit der Entwicklung und Darstellung einer Typologie des Dachausbaus in Wien wollte man – expressis verbis – „eine Perspektive entwickeln“.

Mehr oder minder gleichzeitig – durch die Einreichung „Wien – Innere Stadt“ auf die Welterbeliste – wurde aber auch augenscheinlich, dass – abseits der Hochhausfrage – der bis dahin ungetrübte Ausbau von Dachräumen kontrolliert und in Grenzen gehalten werden musste. Eine Reihe gesetzlicher Maßnahmen, z.B. die bestandsgemäße Widmung der Bauhöhen oder das Verbot der Errichtung von terrassenförmigen Dachausbauten, waren die Folge.

Mit dem Blick in die Geschichte sind auch die wesentlichen Faktoren, welche die Errichtung von Dachausbauten heute noch bestimmen, aufgezeigt.

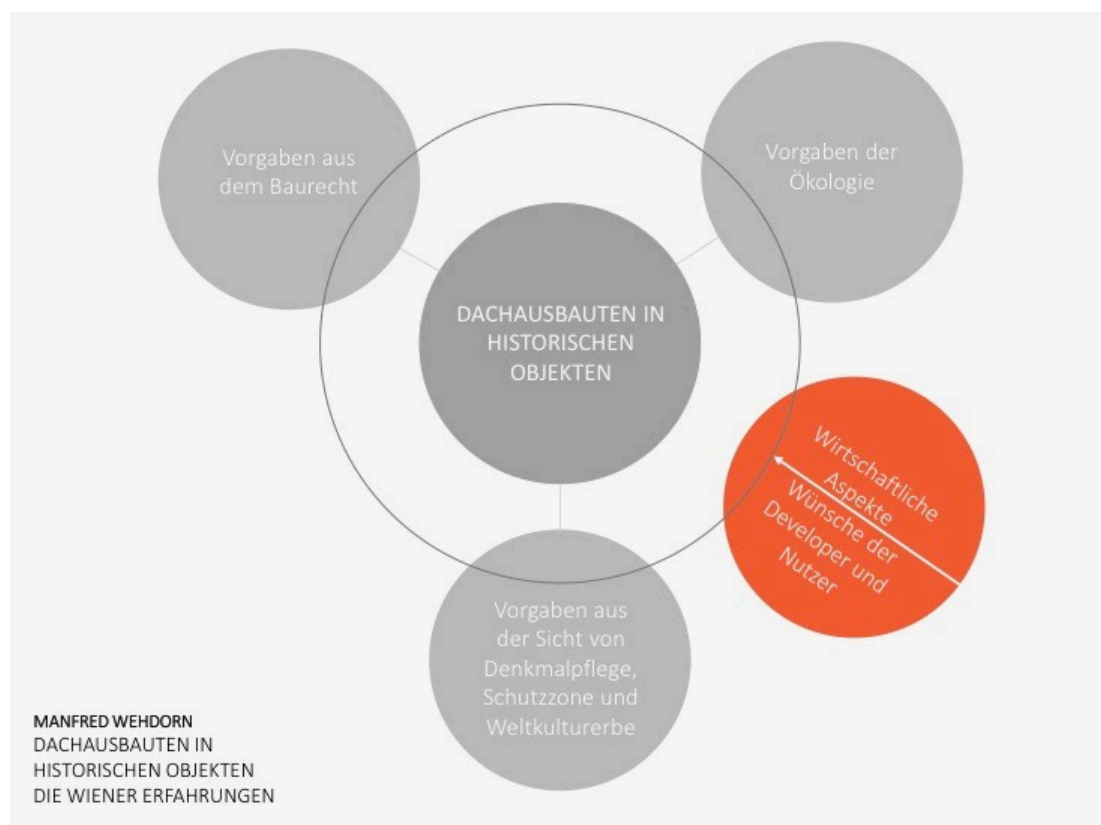


Abb. 1: Dachausbauten in historischen Gebäuden

Die baulichen Vorgaben haben sich verschärft, gemeinsam mit den technisch-ökologischen Auflagen haben sie wesentlich zur Sicherheit und zum Wohlfühlfaktor in den neu aufgebauten Dachräumen beigetragen. Die Bauherstellungskosten sind dadurch aber auch enorm gestiegen. Die Preise scheinen (derzeit) nachrangig zu sein. Im Luxussegment liegen Dachwohnungen – vor allem in der Inneren Stadt – bei einem Verkaufspreis von über EUR 20.000 pro Quadratmeter.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bzw. der angestrebten Stadtverdichtung ist der Ausbau von Dachgeschossen zielführend. Im Bereich der Wiener Innenstadt sind – bezeichnenderweise – bereits 90 Prozent der Dächer ausgebaut. Eine 2012 erarbeitete Studie der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung, zeigt aber, dass nur im Bereich der Gründerzeitbauten ganz Wien umfassend, die Hälfte der Dächer noch nicht ausgebaut sind, das entspricht rund 20.000 Dächern bzw. ungefähr 60.000 Wohnungen in gut erschlossener Lage, mit gut entwickelter Infrastruktur. Die Bedeutung dieses möglichen Bauvolumens wird erst bewusst, wenn man es mit dem jährlichen Wohnbauaufkommen vergleicht, das in den letzten Jahren im Durchschnitt ca. 10.000 Wohnungen pro Jahr umfasste (geförderte und ungeförderte Wohnungen).⁴

All diese Zahlen, Daten und Fakten zeigen, dass Dachausbau im historischen Bereich eine überaus komplexe und auch sensible Aufgabe darstellt. Letztendlich geht es aber auch darum, das historische Erscheinungsbild unserer Städte nicht zu zerstören.

Durch den Ausbau der Dachgeschosse kann es außerdem zu einer Nachdichtung von einzelnen Stadtteilen kommen. Weiters führt der Verkauf von Dachgeschosswohnungen, die oftmals preislich höher als die restlichen Wohnungen liegen, zu einer sozialen Durchmischung, was einen Vorteil für einen Stadtteil darstellen kann.⁵

Nicht nur, sondern besonders wegen der rechtlich schwierigen Situation, ist der Ausbau eines Daches eine spannende Angelegenheit. Trotz der Aussicht auf guten Profit, sollte man aber die Schwierigkeiten und Vorschriften nicht außer Acht lassen.

„Dieses von Behörden und modernen Architekten als unbewohnbar und unhygienisch verpönte Dachgeschoß, das die Bauspekulation dem widerstrebenden Gesetz mit Mühe entreißen muss, das aus Zufällen aufgebaut ist, enthält das, was wir in den darunterliegenden, planvoll und rationell eingerichteten Wohnungen vergeblich suchen: Leben.“⁶

⁴ Vgl. Manfred Wehdorn, „Dachausbauten. Die Wiener Erfahrung“ (Vortrag)

⁵ Vgl. . Xaver Kollegger „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014, S34

⁶ Vgl. Josef Frank, Das Haus als Weg und Platz, in „Der Baumeister“ 29/1931; S316-323

1.1 Fragestellung

Die Dachausbauten kamen in Wien in den achtziger Jahren in Mode und führten im Laufe der neunziger Jahre zu einem Boom bzw. Hype. Im Laufe dieser Jahre kam es zu einer Vielzahl an Ausbauten, die im Gesichtspunkt des Wunsches einer wirtschaftlichen Optimierung eines Projektes berechtigte Kritik hervorgerufen hat. Aufgrund dieser Entwicklungen kam es seitens der Stadtverwaltung zu einer Vielzahl an Beschränkungen – Terrassengeschoße wurden zum Beispiel verboten - und es kam zu Novellen in den Bebauungsplänen und der Bauordnung.

Grundsätzlich soll in dieser Arbeit das Projekt des Dachausbaues von allen Seiten beleuchtet werden. Oftmals wird das Ausbauen eines Daches als „Gelddruckmaschine“ gesehen, da, wie man in der nahen Vergangenheit an diversen Beispielen belegen kann, oftmals sehr hohe Quadratmeterpreise den kalkulierbaren Baukosten gegenüber stehen (Eine gesellschaftspolitische Problematik, die sich aufgrund von hohen Preisen grundsätzlich entwickeln kann – mögliche Ghattobildung – lässt sich ebenfalls nicht ausklammern.). Trotzdem darf man im Zuge einer solchen „Goldgräberstimmung“ nicht vergessen, dass es eine Vielzahl von Parametern gibt, die einem Bauträger im Zuge eines Dachausbaues die „Suppe sehr versalzen können“. Es können sich nicht nur Probleme auf dem Gebiet der Denkmalschutzpflege sondern auch eine Vielzahl von bautechnischen Problemen ergeben. Die Veränderungen in der Bauordnung und den Bebauungsplänen ermöglichen ebenfalls zusätzliche Problemstellungen. Somit soll in dieser Arbeit festgestellt werden, ob bei Berücksichtigung aller neuen Verordnungen und Neuerungen der Dachgeschossausbau noch immer als wirtschaftlich zeitgemäß bezeichnet werden kann oder ob er ein Geschäftsmodell der Vergangenheit darstellt, das in Zukunft nur mehr schwer realisierbar sein wird. Auf der anderen Seite darf man in einer Stadt des „Kulturerbes“ nicht auf die Nachhaltigkeit eines solchen Projektes vergessen – die Frage stellt sich ob dies in der Erhaltung des derzeitigen Zustandes eines Altbaus besteht oder ob man dies mit dem modernen Ausbau eines Dachgeschosses unterstreichen kann.

Zu Beginn der Arbeit soll auf die Unterschiede in den Parametern bzw. in der Typologie des Dachgeschoßes eingegangen werden. Immerhin gibt es nicht nur durch die unterschiedlichen Größen sondern auch Unterschiede in den Häusern sehr verschiedene Ausgangslagen. Man könnte ja ohne weiteres sagen, dass jedes Dachgeschoß ein Unikat ist – die Unterscheidung ist jedoch rein in der Gesamtgröße, da sich die Beweggründe für den Ausbau eines Dachgeschosses in zwei Gruppen teilt. Dies ist die Gruppe der Privatanutzer und die Gruppe der kommerziellen Bauträger. In dieser Arbeit werden ausschließlich die Beweggründe bzw. Parameter der kommerziellen Bauträger, die zum Ziel des Verkaufs der Immobilien entwickeln, beleuchtet werden.

In weiterer Folge wird auf die Problemfelder eingegangen werden. Diese ergeben sich entweder durch den Denkmalschutz bzw. der Situierung in Schutzzonen, die besonders bei Innenstadtlagen sehr problematisch sein kann, oder die Bauordnung und ihre laufenden Änderungen.

Die Fülle an Vorschriften, die bei dem Ausbau eines Dachgeschosses zu beachten sind, kann man ohne weiteres als umfangreich bezeichnen. Weiters ist die direkte Zusammenarbeit mit den Behörden und die Kenntnis der rechtlichen Parameter unumgänglich bei der Verwirklichung eines solchen Projektes.

Besonderer Augenmerk wird im folgenden Teil der Arbeit auf die kritische Analyse und die Untersuchung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit des Ausbaues eines Dachgeschosses gelegt. Die Veranlassung der Untersuchung bzw. des Hinterfragens eines solchen Projektes liegt in den veränderten rechtlichen Parametern und der Sichtung der Baukosten, da durch die Neuerungen in der Bauordnung und allen rechtlichen Richtlinien zusätzliche Kosten auf den Bauträger bei einem solchen Projekt zukommen werden bzw. können. Weiters soll kurz auch die Möglichkeit einer Finanzierung beleuchtet werden, welche für die meistens Bauträger aus steuerlichen Gründen oder Liquiditätsgründen ein wichtiges Thema ist. Das Thema „Finanzierung“ vermag so manches Projekt schon in der Planungsphase zu „kippen“.

2. Der Dachausbau und dessen Bedeutung

Im der letzten dreißig Jahre haben sich die Bedeutung und das Verständnis gegenüber des Dachraumes massiv geändert. Ursprünglich war der Raum über den Geschossen für Schutz und Dichtheit vor Witterungseinflüssen gedacht, jedoch war die Nutzung für Wohnzwecke keineswegs denkbar, da man diesen Teil des Hauses als unbewohnbar bezeichnete. Das Grundverständnis für diesen Teil des Hauses lag vorwiegend in der Lagerung von Gegenständen, die vorübergehend nicht benötigt wurden.

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass sich diese Ansichten im Laufe der Zeit „gedreht“ haben. Inzwischen sind bei jeder Generalsanierung die Wohnungen im Dachgeschoss die hochwertigsten Wohnungen im Haus, die eine große Nachfrage genießen. Somit entwickelte sich der Dachraum in den letzten dreißig Jahren von einem ungewollten Raum wo Gegenstände lagern oder Angestellte wohnten, zu dem gefragtesten Geschos des Hauses.

Man kann auf jeden Fall sagen, dass Dachwohnungen zu den gefragtesten Immobilien zählen, die sich sowohl bezüglich ihres Kaufpreises als auch ihres Mietpreises im oberen Segment befinden. Von dieser Stelle der Immobilie aus kann man einen Blick über die Dächer genießen und hat auch die Möglichkeit über Freiflächen zu verfügen, was bei Wohnungen in einem Haus der Gründerzeit in den unteren Geschossen oftmals nicht möglich ist. Dies ist mitunter ein Grund für die Beliebtheit von Dachwohnungen, da sie auf diese Weise auch eine Alternative zu einem Haus darstellen können.

Der Ausbau des Dachgeschosses kann aber auch den Rest des Hauses – wie zum Beispiel das Erdgeschoss – massiv beeinflussen. Hier sei an die Schaffung von neuen Parkflächen gedacht, die dem Bauherren bei einem Ausbau eines Dachgeschosses verpflichtend bevorsteht. Nach dem Wiener Garagengesetz gilt für Zubauten, Neubauten und auch Änderungen der Raumwidmung eine Stellplatzverpflichtung. Hier muss für jede neu geschaffene Wohnung ein Stellplatz verfügbar sein.⁷

Die Folge aus dieser Verordnung liegt meistens in einer Umfunktionierung der Wohnungen im Erdgeschoss zu Parkplätzen oder der Umgestaltung des Innenhofs für diese Zwecke. Falls dies jedoch aufgrund der Gegebenheiten nicht umsetzbar ist, sieht das Wiener Garagengesetz auch eine Möglichkeit vor, eine Ausgleichsabgabe zu entrichten. Dies wären jedoch zusätzliche Kosten, die bei einer Projektentwicklung einzukalkulieren wären. Auch der Lifteinbau, der bei dem Ausbau eines Dachgeschosses verpflichtend ist, verändert das gesamte Haus in seiner Attraktivität, Optik und Nutzbarkeit.

⁷ Vgl. „§36a (1), in: Wiener Garagengesetz (2008)



Abb. 2: Flair einer modernen Dachgeschosswohnung

Dachgeschosswohnungen verfügen über einen besonderen Flair, der sich oftmals nicht sehr praktisch auf die Verwendung einer solchen Wohnung auswirkt. An dieser Stelle sei zum Beispiel die Dachschräge erwähnt, die zwar einen besonderen Flair ausstrahlt, jedoch die Nutzung einzelner Räume massiv einschränkt. Weiters ist ein horizontaler Blick durch Dachflächenfenster oder Gauben oftmals nicht möglich und eine solche Dachkonstruktion ist meiste für sommerliche Überwärmung und auch für Winddichtheit sehr anfällig, was sich auf die Verwendung einer Dachwohnung sehr negativ auswirken kann.⁸ Außerdem Bestehen Einschränkungen in der Benutzung der Wohnung, wenn ein Großteil der Außenwände schräg ist. Man denke hier an die Positionierung von Möbeln oder Bildern.

Durch den Wohnungsmangel der achtziger Jahre wurde der Ausbau einer Dachfläche das erste Mal in Erwägung gezogen. Es wurden im Laufe der folgenden Jahre eine Vielzahl von Dächern ausgebaut und im Zuge dessen viele Altbauten revitalisiert. Im Jahr 2010 wurde bei einer Untersuchung festgestellt dass nur 13% der Bauten aus der Gründerzeit über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Somit kann man zusammenfassend sagen, dass bis zu diesem Zeitpunkt noch immer eine Vielzahl

⁸ Vgl. Robert Temmel „Dachausbau und Wohnen“, in: Dachausbauten in der Stadtlandschaft, Stadtentwicklung Wien, 2004, S.10

bzw. der Hauptteil der Dachflächen von Gründerzeithäusern bislang nicht für Wohnzwecke genutzt wurde.⁹

In der Wiener Innenstadt sind im Vergleich zu allen anderen Bezirken bereits 90 Prozent der Dächer ausgebaut. Dies ist natürlich auf die Lage und dem daraus resultierenden Verkaufspreis zurückzuführen.

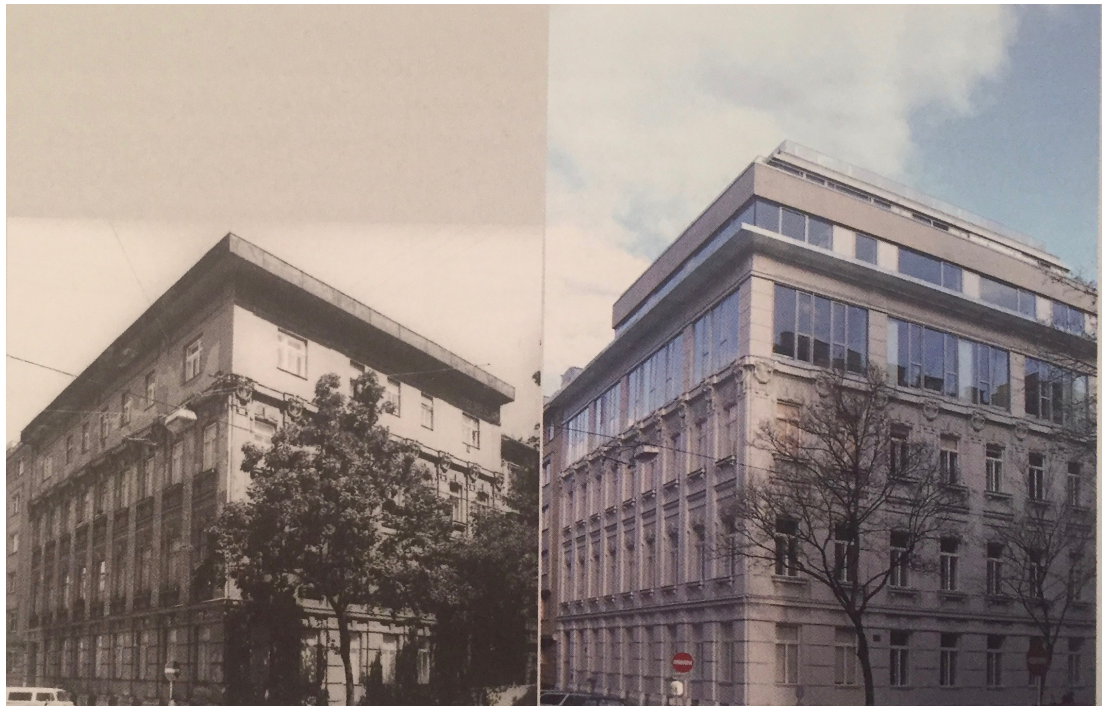


Abb. 3: Vergleich vor und nach der Sanierung. In diesem Fall wurde das Haus aufgestockt und die Fassade rückgeführt bzw. ein Bereich der Aufstockung erneuert. (5., Kohlgasse 8; Architekturbüro Rainer + Böhm ZT KG; 2004-2005)

⁹ Vgl. Andreas Kolbitsch „Dachkonstruktionen“, in: Erhaltung und Erneuerung von Hochbauten, Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 139

Ein Meilenstein beim Ausbau eines Dachgeschosses liegt im Baugenehmigungsverfahren. In diesem Verfahren sind viele Behörden eingebunden, ua. die MA 37 als Baubehörde, die MA 19 für Architektur und Stadtgestaltung und auch eine Vielzahl von Fachabteilungen wie zum Beispiel das Denkmalamt, wenn das gegenständliche Haus unter Denkmalschutz steht.

In diesem Verfahren geht es im Gesamten nicht nur um Angemessenheit sondern auch um die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben der Richtlinien der Wiener Bauordnung. Der §85 Wiener. BO regelt zum Beispiel die äußere Erscheinung von Gebäuden, was einen grundlegender Parameter eines solchen Projektes darstellt.¹⁰ Im Zuge eines Verfahrens nach §69 Wiener. BO. Kann ggfs. auch von der geltenden Bebauungsbestimmung abgewichen werden. Grundsätzlich steht für alle Entwickler die Nutzfläche im Mittelpunkt, da die Größe der verkaufbaren Nutzfläche über die Rentabilität eines Projektes entscheidet. Auch die Größe und Qualität der zu schaffenden Terrassen stellt einen wichtigen Punkt dar, da eine Wohnung ohne Freiflächen sehr schwierig zu verkaufen ist. Weiters darf man die Machbarkeit des Liftes nicht außer Acht lassen, da dies nicht nur ein Verwertungskriterium sondern auch eine rechtlich verpflichtende Maßnahme darstellt. Ohne einen Lift gibt es keinen Dachausbau!

Zusätzlich zu der Gewinnung von neuer Wohnfläche hat der Dachausbau auch andere positive Nebenerscheinungen, da im Normalfall das gesamte Objekt saniert, ein Lift eingebaut und dadurch die gesamte Wohnqualität in dem Objekt gesteigert wird. Als einer der wichtigsten Parameter bei dem Ausbau eines Dachgeschosses ist die Analyse des Baubestandes zu sehen, der als erster Arbeitsgang untersucht werden muss, da bei der Tragfähigkeit und bei Fragen der Bausubstanz viele Schwierigkeiten auftreten können.¹¹

Es ist auf jeden Fall notwendig, als ersten Schritt bei der Planung eines solchen Projektes den Ist-Stand (den bestehenden Konsens) mit den Plänen zu vergleichen, die man bei der Behörde ausgehoben hat. Auf diese Weise kann man u.U. Veränderung, die im Laufe der Jahre passiert sind aufdecken, wenn man die Pläne mit der vorhandenen Bausubstanz vergleicht. Dieser Schritt ist auch wichtig, da man feststellen kann, ob die Erstellung neuer Bestandspläne notwendig wird oder nicht.

Weiters muss der bauliche Zustand des Objektes untersucht werden. Ein Ingenieurbefund ist zu erstellen, der den Zustand des Hauses bzw. den der statisch relevanten Stellen erfasst und ist dann bei der Baueinreichung vorzulegen, da er für

¹⁰ vgl. Robert Temel „Strukturierung der Ämter u. Gestalterische Ziele der Behörden“, in: Dachausbauten in der Stadtlandschaft, Stadtentwicklung Wien, 2004, S. 74 f.

¹¹ vgl. A. Kolbitsch „Vorgehensweise bei der aktuellen Regelwerke“, in: Erhaltung und Erneuerung von Hochbauten, Institut für Hochbau und Technologie 2014, S.

die statische Vorbemessung als Grundlage zu sehen ist. Auch neben den wichtigen Hausteilen sind ggfs. Mängel in diesem Befund zu erfassen.¹²

Nachdem Altbauten in den Obergeschossen meist mit sogenannten Dippelbaumdecken ausgeführt wurden, bei denen oftmals Feuchtigkeitsschäden festgestellt werden, ist in erster Linie die Decke des obersten Geschosses auf ihre Tragfähigkeit zu untersuchen. Durch die Beschüttung und auch wegen des Ziegelpflasters besteht für Feuchtigkeit nur sehr schwer die Möglichkeit zu verdunsten. Aus diesem Grund werden daher oftmals die konstruktiven Bauteile von Schädlingen befallen und die Feuchtigkeit zerstört bekanntlich das Holz.¹³

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Ausführung der Dippelbaumdecken schon in historischer Zeit nicht zufällig gewählt wurde. Diese Art der Konstruktion sollte sich positiv auf den Brandschutz auswirken. Bis ungefähr 1900 waren die Dippelbaumdecken in Österreich sogar baupolizeilich vorgeschrieben, weil man auf diese Weise einen besseren Brandschutz erreichen konnte, wenn man auf die Dippelbaumdecke noch eine acht Zentimeter hohe Schicht an Sand und Lehm aufgebracht hatte und dann die Unterseite der Decke verputzt wurde.¹⁴

Die Begutachtung dieser Parameter stellt einen sehr wichtigen Faktor bei einem Projekt dieser Art dar. Aus diesem Grund ist, um eine ordnungsgemäße Begutachtung durchführen zu können, das Ziegelpflaster zu entfernen, um mögliche Mängel feststellen zu können. Bei einem Projekt, bei dem der alte Dachstuhl erhalten bleibt, ist eine holztechnische und statische Überprüfung des Dachwerkes unumgänglich. Auch der mögliche Befall von Schädlingen ist neben Dimensionierung der Konstruktion und dem Zustand zu untersuchen.¹⁵ Viele alte Betonaufbauten werden auch ersetzt bzw. entfernt, um beim Ausbau Gewicht zu sparen.

Nach der Begutachtung aller technischen Parameter der Dachkonstruktion, sollte nun der Zustand der Leitungsführungen Aufmerksamkeit geschenkt werden. Oftmals ist nämlich bei einem Dachprojekt die gesamte Erneuerung der Leitungen (Strom und Wasser) erforderlich und stellt einen wichtigen Punkt dar, da die Leitungen eine ausreichende Kapazität haben müssen. Oftmals bleiben aber die Entsorgungsleitungen dennoch erhalten

¹² Vgl. „Ingenieurbefund als Beilage zum Bauansuchen“, in Magistrat der Stadt Wien Merkblatt stat. Vorbemessung, 03/2008, S.9

¹³ Vgl. A. Kolbitsch „Unzureichende Erkundung der Trenndecke zum Dachraum“, in: „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkungen auf den baulichen Bestand, 2016, S.72

¹⁴ <http://www.elkage.de/src/public/showterms.php?id=3477>

¹⁵ Vgl. P- Linser „Bautechnik“, in: Wohnen unterm Dach, Dachraumausbau 1989, S.25f.

2.1 Dachgeschossausbau – Grundlagen / Begrifflichkeiten

Grundsätzlich ist in der Wiener Bauordnung auch jedwede Begrifflichkeit im Zusammenhang mit Bauprojekten erfasst. Somit versteht der §87 BO Geschoße dann als Hauptgeschosse, wenn deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände und in keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Das ebenerdig liegende Hauptgeschoss wird somit auch als Erdgeschoss bezeichnet und die darüber liegenden Hauptgeschosse mit fortlaufenden Nummern versehen. Als das im Zuge dieser Arbeit betrachtete Dachgeschoss wird somit jenes Geschoß bezeichnet, welches über dem letzten Hauptgeschoss liegt und vollständig bzw. teilweise innerhalb des gemäß §81 Abs 4 BO zulässigen Dachumrisses situiert ist. Der Dachboden wird hingegen als ein nicht bzw. nur marginal isolierter Raum unter dem Dach bezeichnet, deren frühere Verwendung in dem Trocknen von Wäsche bzw. dem Lagern von Gegenständen war. Sobald man von dieser Verwendung abgeht, Zwischenwände errichtet, Fenster einbaut und den Raum mit Dämmung versieht, spricht man von einem Dachgeschossausbau. Dieser Ausbau kann durch eine reine Umnutzung bzw. Umfunktionierung in Aufenthaltsräume erfolgen oder durch eine Erweiterung bzw. Aufstockung – was in den meisten Fällen erfolgt. Diese Umbauten des Dachgeschosses – werden nach §60 BO durch Umbau, Zubau oder (bloße) Änderung eines Gebäudes unterschieden.¹⁶

- Als **Zubauten** werden Vergrößerungen bezeichnet, die in waagrechter oder lotrechter Richtung ausgenommen werden, wobei hier die Konstruktion der Dachgaube ausgeschlossen ist. In diesem Fall wird die Umbaumaßnahme baurechtlich als Zubau zu bezeichnen sein, da hierbei die Kubatur eines bestehenden Gebäudes vergrößert wird. In diesem Fall wird vor Beginn der Genehmigungsphase seitens der Behörde überprüft werden, ob ein konsentierter Bestand vorliegt – kann bei Altbauten oftmals auch abweichen.¹⁷ Diese Prüfung ist notwendig, da nur im Falle einer Kubaturerweiterung von einer „Vergrößerung“ im Sinne des §60 Abs 1 lit a BO gesprochen werden kann (Judikatur des VwGH).¹⁸
- Im Zuge eines **Umbaus** wird lediglich die Raumeinteilung bzw. deren Widmung abgeändert. Die Bezeichnung des Umbaus liegt aber auch dann vor, wenn lediglich ein Geschoss umgebaut bzw. einer anderen Nutzung zugeführt wird. Sollte man in das Dachgeschoss somit nur Wohnungen einbauen, wird dies nicht als Umbau bezeichnet. Dies gilt nur für den Fall, wenn die Nutzung des Geschoßes verändert wird, auch wenn es bauliche Maßnahmen mit sich bringt und die bewilligte Nutzungsart geändert wird.

¹⁶ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S1ff

¹⁷ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S2ff

¹⁸ Vgl. VwGH 20.2.1997, 94/06/0103 und VwGH 13.4.1993, 92/05/0324

Als wichtiger Parameter ist hier zu sehen, dass im Zuge dieser Maßnahme die Kubatur nicht vergrößert wird. Als treffendes Beispiel wäre hier anzuführen, wenn man Büroflächen in einen vorhandenen Dachboden einbaut.¹⁹

- Sollte es sich um **bauliche Änderungen** handeln, bei denen es zu keinem Zubau kommt bzw. auch nicht der Umfang des Begriffes des Umbaues erfüllt sein, kommt der §60 Abs 1 lit c BO zum Tragen. Es handelt sich dann somit um einen Eingriff in das Gebäude, das Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit hat oder die subjektiv-öffentlichen Rechte von Nachbarn beeinträchtigen.²⁰

Die Einstufung der Baumassnahmen ist sehr wichtig, da aus dieser Einstufung die Frage resultiert, ob eine reine Bauanzeige nach §62 Abs 1 BO genügt oder nicht.

In den meisten Fällen ist eine behördliche Baugenehmigung nach §70 BO zu erwirken. Ausnahmen nach dieser Verordnung stellen nur folgende Parameter dar, bei denen eine Bauanzeige nach §62 Abs 1 BO genügt (eine Abklärung während der Planungsphase ist auf jeden Fall ratsam – Erörterung der Behörde nach §64 Abs 3 BO):

- Abänderung oder Einbau von Nassräumen
- Loggienverglasung
- Austausch von Fenstern – anderes Erscheinungsbild als die alten Fenster
- Alle baulichen Änderungen, die keine Stellplatzverpflichtung oder Umwidmungen auslösen²¹

2.1.1 Bestandserhebung als Basis des Projektes²²

Wie oben angeführt, ist eine Abklärung während der Planungsphase bzgl. des Bestandes sehr wichtig. Die Bestandserhebung laut OIB-Richtlinie 1 als Leitfaden ist eine der wichtigsten Bestandteile einer guten Projektplanung. Im Zuge dessen wird das gesamte Haus in Augenschein genommen und überprüft. Dies betrifft dann auch Haustechnik und die möglichen statischen Auswirkungen auf die Konstruktion in konstruktiver Sicht auf die Baumaßnahmen. Auch die Fundamente sind im Zuge der Bestandserhebung laut OIB-Richtlinie 1 zu untersuchen.

¹⁹ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S3

²⁰ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S3

²¹ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S4

²² Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S274ff

Die Erhebung der Konsenspläne ist in Wien bei der Baupolizei einfach möglich. Für die Einsicht ist der Baupolizei eine Vollmacht seitens des Hauseigentümers vorzulegen.

Im Zuge der Bestandserhebung kann in einem ersten Schritt eine Erhebung nach technischen Kriterien vorgenommen werden, jedoch ist es dann in weiterer Folge unumgänglich eine technische Vermessung, eventuell auf Basis der alten Pläne, durchzuführen. Auf diese Weise können anhand der tatsächlichen Maße die Änderungen des Ist-Zustandes (laut Bestandsplan) und die geplante Veränderung (laut Einreichplan) genau dargestellt werden.

3. Typologien von Dachgeschossen

Grundsätzlich gibt es eine Reihe von Parametern und Rahmenbedingungen, die die Ausführung und die damit verbundene Optik von Dachausbauten beeinflusst. Hier seien zum Beispiel die Bebauungspläne, der Denkmalschutz, die Bauordnung und die Stadtplanung erwähnt. Weiters fließen die soziale und die politische Situation in ein Projekt ein.

Auf jeden Fall wäre der reine Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Umriss die unauffälligste Variante um zu Dachgeschosswohnungen zu gelangen. Bei dieser Variante wird das Dach nur minimal verändert – eine marginale Adaptierung durch Gaupen oder Dachflächenfenster. In diesem Fall sind die Anforderung wesentlich geringer als bei anderen Formen. Bei dieser Form des Dachausbaus kann jedoch die Größe des Dachraumes oder dessen vorhandene Dachneigung zu wesentlichen Einschränkungen führen.

Nachdem das Platzangebot in den meisten Dachböden begrenzt ist, wird es unumgänglich bei einem Projekt zusätzliche Nutzfläche zu erreichen. In der Wiener Innenstadt wird man oftmals eine Form des Dachausbaus erkennen, bei dem eventuell in Form eines Mansarddaches, der flache Pfettendachstuhl entfernt worden war und durch ein steileres Mansarddach ersetzt wurde. Das neue Dachgeschoss passt sich dadurch in Stil und Form dem historischen Gebäude an. Auf diese Weise ist der Ausbau des Dachgeschosses lange nicht so auffällig wie andere Typen des Ausbaus. Über der Konstruktion mit dem steilen Mansarddach sind oftmals Flachdächer konstruiert, die sich wiederum positiv auf die Gewinnung von zusätzlichen Flächen auswirken. Diese Art des Dachgeschossausbaues gibt es seit den 60er Jahren und wird bis heute bei Projekten angewandt.²³ Diese Art der Konstruktion stellt eine Aufstockung dar und kann daher nur bei Gebäuden vollzogen werden, die die Bauhöhe nach §69 Wiener. BO noch nicht ausgenutzt haben.

Die freie Formgestaltung und deren Abstimmung auf das bestehende Gebäude sind die Prädikate für moderne Dachausbauten. Der Architekt kann seiner Kreativität freien Lauf lassen, solange sich die Parameter innerhalb der maximalen Bauhöhe und dem Umriss des Bestandsgebäudes ist. Die Herausforderung bei solchen Projekten liegt, neben der Beachtung der Auflagen der Baubestimmungen, unter Anderem in der Abstimmung mit der MA 19, die bei einem solchen Projekt eingebunden ist. Die Gestaltung und deren Einklang mit dem Bestand liegt in dem Wirkungsbereich dieser Behörde.

²³ vgl. Robert Temel „Formale Typologien von Dachausbauten“, in: Dachausbauten in der Stadtlandschaft, Stadtentwicklung Wien, 2004, S. 13ff



Abb. 4: Dachausbau – Wohnhaus, 1170, Hernalser Hauptstrasse 182 (Architekt Roger Karré; Fertigstellung 2006)



Abb. 5: Hotel Ambassador in 1010 Wien, nach dem Dachausbau 2002



Abb. 6: Ursprünglich Ansicht der Immobilie (Dach in ursprünglichem Zustand) 1897/1898 nach Plänen von Franz Kupka und Gustav Orglmeister im Stil italienischer Renaissance erbaut²⁴

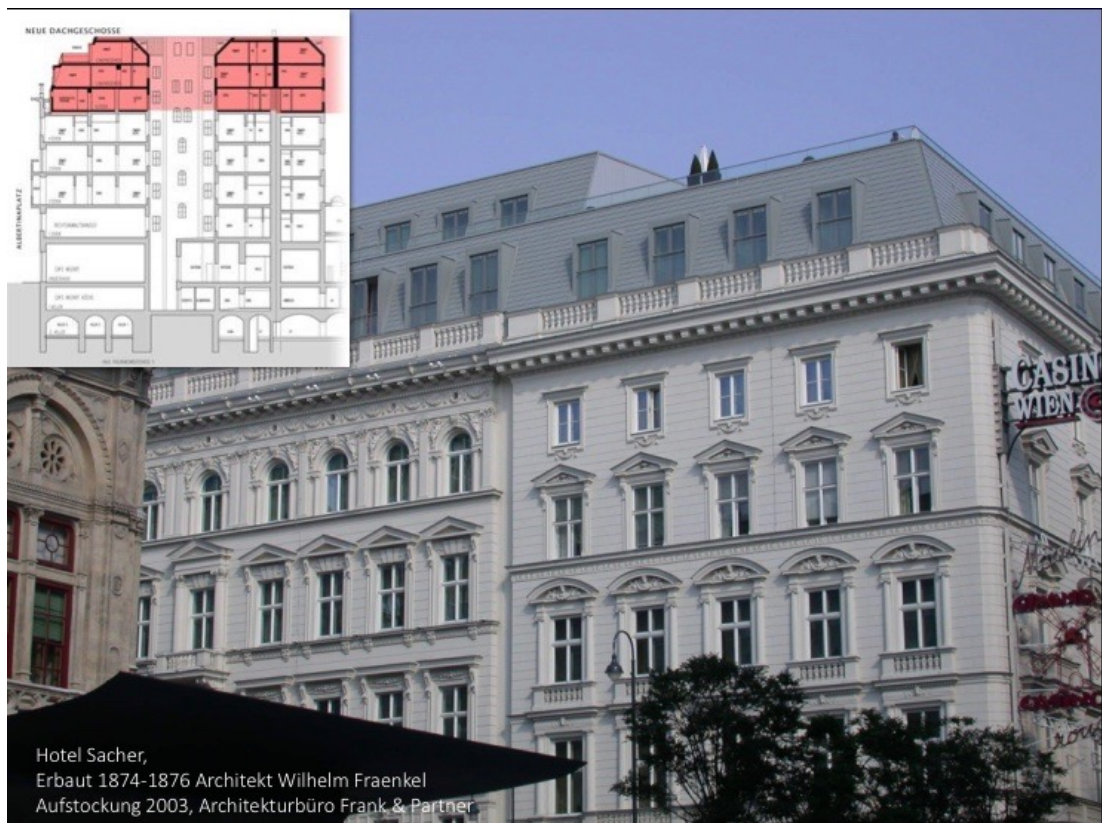


Abb. 7: Hotel Sacher; Aufstockung 2003, Architektenbüro Frank & Partner

²⁴ https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Hotel_Krantz

Trotz des strengen Denkmalschutzes der Stadt Wien findet man noch eine zusätzliche Form des Ausbaues in der Stadt. Diese Form nennt sich Staffelgeschoß. Man wird oftmals bei Häusern, die in den 60er bis 80er Jahren ausgebaut wurden sehr oft über diese Form des Ausbaues „stolpern“. Besonders in diesen Jahren wurde diese Form des Dachgeschossausbaues sehr oft verwendet und umgesetzt. Bei dieser Form des Ausbaues kommt es vor, als hätte man oberhalb des Gesimses einen Schnitt gemacht und das Dachgeschoss – egal ob ein oder mehrere Stockwerke – aufgesetzt. Diese aufgesetzten Geschosse wurden gestaffelt gebaut, sodass es in der Queransicht einen Winkel von 45 Grad ergibt. Auf diese Weise wird die Form eines Satteldaches nachgebildet um den Ausbau optisch besser in das Stadtbild eingliedern zu können. Der Vorteil in dieser Dachform liegt darin, dass es durch die geraden Wände keine Dachschrägen gibt. Hierdurch hat man zwar weniger den Flair einer Dachgeschosswohnung, jedoch entfallen in dieser Bauweise keine Flächen aufgrund von Dachschrägen und somit gibt es in diesen Wohnungen keine daraus resultierenden Restflächen, die ungenutzt sind. Weiters kann man sich in dieser Form auch vieler Glasflächen bedienen, die wiederum einen schönen Ausblick ermöglichen. Zusätzlich bleiben auch die Stufen, die durch die Bauweise entstanden waren nicht ungenutzt, da man hier problemlos Terrassenflächen planen kann. Nachdem bei dieser Bauweise die Dachneigungen komplett fehlen, wird sie bei der Magistratsabteilung 19 oftmals kritisch betrachtet und kann ggfs. sogar abgelehnt werden. Weiters besteht die Möglichkeit, dass diese Bauweise oftmals generell nicht erlaubt ist, da sie in den meisten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen verboten ist.²⁵



Abb. 8: Dachausbau in der 15., Flachgasse 35-37 in Wien (Architekten H. Dietrich, M. Untertrifaller; 2006-2007)

²⁵ Stadtentwicklung Wien, MA 18, S.13

Genauso wie der vorher erwähnte Ausbau im Zuge eines Staffelgeschosses fallen auch bei einem kubischen Ausbau die Dachschrägen weg. In diesem Fall wird auf das Gebäude ein Baukörper – wie ein Hut – aufgesetzt, der optisch nicht im Einklang mit der Architektur des alten Gebäudes darunter steht. Die Flächen schließen an die Wandflächen des Hauses an und geben somit die gesamte Fläche des Geschosses zur Nutzung frei, was einen Unterschied zum Staffelgeschoss darstellt. Natürlich kann es auch hier Terrassen geben, jedoch werden diese meist in der Form von Einschnitten erreicht. Diese Art des Ausbaus ist meist sehr kostspielig, da sehr umfangreiche bauliche Maßnahmen – auch am Bestand – notwendig sind.



Abb. 9: Kubischer Dachausbau; Brucknerstrasse in Linz, Riepl Riepl Architekten; 2006-2007

4. Problemfelder und Vorschriften

Für den Ausbau eines Dachgeschosses sind die Bestimmungen relevant, die in der Wiener Bauordnung, den Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik und den Europäischen Normen Eurocodes 1-8 festgehalten sind.²⁶

4.1 Behörden

Grundsätzlich sind folgende Behörden einzubeziehen, die einen Anteil an dem Weg zur Baugenehmigung haben:

- Magistratsabteilung 19. Dieses Magistrat nennt sich „Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung“. Von dieser Behörde werden alle Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild einer Immobilien „hinsichtlich der gestalterischen Einführung in das örtliche Stadtbild überprüft“. Es wird seitens des Magistrates 19 eine Stellungnahme bezüglich der architektonischen Begutachtung erstellt und in Weiterer Folge an die Baupolizei (MA 37) übermittelt.²⁷
Weiters ist die Magistratsabteilung 19 auch für Schutzzonen zuständig, die im Zuge eines neuen Projektes auch beachtet werden müssen.
An dieser Stelle sei erwähnt, dass der Bauführer, laut §63 Abs. 1 BO, bei der Beantragung einer Baubewilligung eine ganze Reihe von Unterlagen beizubringen hat. Zu diesen zählen die Baupläne (dreifache Ausfertigung), die von einer dafür berechtigten Person verfasst und unterfertigt wurden und eine schriftliche Genehmigung der/des Eigentümers der Liegenschaft, sollte der Bauwerber nicht selbst der Eigentümer der Immobilie sein.
- Die Magistratsabteilung 37, auch „Baupolizei“ genannt, „gewährleistet durch die Bewilligung von Bauvorhaben und die Überwachung von Bauwerken den geordneten Ausbau der Stadt und die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger. Zu den Aufgaben zählt die Beratung in der Planungs- und Baubewilligungsphase wie auch die Überwachung der Bautätigkeit und des sicheren Zustandes der Gebäude.“²⁸

²⁶ Vgl. . Xaver Kollegger „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014, S34

²⁷ Vgl. [https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-](https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/dachausbau.html)

[wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/dachausbau.html](https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/dachausbau.html)

²⁸ Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/index.html>

- Bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen, ist zusätzlich zu den vorher genannten Behörden auch das Bundesdenkmalamt bzw. das jeweilige Landeskonservatorat einzubeziehen. Seitens dieser Behörde ist dann ein zusätzlicher Bescheid erforderlich. Bevor nicht auch dieser vorliegt, kann mit dem Bauvorhaben nicht begonnen werden. Außerdem ist es durch die beratende Tätigkeit nachdrücklich zu empfehlen diese Behörde schon vor der Beantragung einer Baugenehmigung in das Projekt einzubeziehen.

In dem Falle, dass ein Projektentwickler schon während der Planungsphase mit der Behörde abklären möchte, ob das gegenständliche Projekt in dieser Form genehmigungs- bzw. bewilligungspflichtig ist, so kann er bei der Behörde, unter Vorlage seiner Unterlagen, beantragen, dass die Behörde eine grundsätzliche Erörterung des Bauvorhabens erstellt. Dies ist in der Wiener Bauordnung unter §64 Abs. 3 BO zu finden. Weiters kann diese „grundsätzliche Erörterung oftmals sehr vorteilhaft sein, wenn der Bauwerber im Zuge der Einreichung seines Projektes ein vereinfachtes Verfahren gemäß §70a BO anstrebt.“²⁹

An dieser Stelle sei jedoch erwähnt, dass die beschriebene „grundsätzliche Erörterung“ keinen Teil der tatsächlichen Baubewilligung darstellt. Es handelt sich hier lediglich um eine mündliche Verhandlung, zu der die Behörde oftmals die zuständigen Amtssachverständigen einlädt.

4.2 OIB Richtlinien³⁰

Grundsätzlich liegt den OIB-Richtlinien der Gedanke zugrunde, eine Vereinheitlichung der bautechnischen Vorschriften und Bestimmungen in Österreich zu erreichen. Das Institut für Bautechnik – auch zuständig für die Zulassung von Bauprodukten und deren technische Anforderungen – ist für die Publizierung und Erarbeitung der OIB-Richtlinien verantwortlich. Ausschließlich Salzburg bildet eine Ausnahme, da dort lediglich die OIB-Richtlinie 6 gilt. Für alle anderen Bundesländer gelten alle OIB-Richtlinien. Die technischen Bestimmungen sind in der Wiener Bauordnung im 9. Teil erfasst.³¹

Die Leitfäden und aktuellen OIB-Richtlinien wurden am 26.2.2015 durch die Generalversammlung des OIB beschlossen und stehen online auf deren Homepage zur Verfügung. Aufgrund einer Verbindlichkeitserklärung durch die WBTV 2015 sind sie bindend. Diese gelten zusätzlich zu den allgemeinen, technischen

²⁹ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S6ff

³⁰ Vgl. OIB-Richtlinien in Xaver Kollegger „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014, S38ff

³¹ Vgl. Christian Kummer „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015, S79

Bestimmungen im 9. Teil der Wiener Bauordnung. Die Richtlinien entsprechen wesentlichen bautechnischen Anforderungen.³²

In der Wiener Bauordnung wird in §1 geregelt, dass nur dann alle Bestimmungen erfüllt werden, wenn alle OIB-Richtlinien eingehalten werden. Sollte jedoch seitens des Bauwerbers nachgewiesen werden können, dass das gleiche erforderliche Schutzniveau vorliegt, kann in Einzelfällen nach §2 der Wiener Bautechnikverordnung auch von den OIB-Richtlinien abgewichen werden.³³

- OIB-RL 1: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- OIB-RL 2: Brandschutz
- OIB-RL 2.1: Brandschutz bei Betriebsbauten
- OIB-RL 2.2: Brandschutz bei Gebäuden, überdachten Stellplätzen und Parkdecks
- OIB-RL 2.3: Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22m
- OIB-RL 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- OIB-RL 4: Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- OIB-RL 5: Schallschutz
- OIB-RL 6: Energieeinsparung und Wärmeschutz³⁴

4.2.1 Zuverlässigkeit der Tragwerke

In der OIB-Richtlinie 1 wurde geregelt, dass die Zuverlässigkeit der Tragwerke den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu entsprechen hat. „Bei Änderungen an bestehenden Bauwerken mit Auswirkungen auf bestehende Tragwerke sind für die bestehenden Tragwerksteile Abweichungen vom aktuellen Stand der Technik zulässig, sofern das erforderliche Sicherheitsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht verschlechtert wird.“³⁵ Somit kann man sagen, dass dann eine Abweichung „vom aktuellen Stand der Technik“ zu erwägen ist, wenn jedwede andere Veränderung wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre. Dem liegt jedoch zugrunde, dass das

³² Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S62ff

³³ Vgl. Christian Kummer „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015, S80

³⁴ www.oib.or.at

³⁵ www.oib.or.at

vorliegende Gebäude einem Erhaltungszustand gemäß §129 Wiener Bauordnung entsprechen muss.

4.2.2 Belichtung (OIB Richtlinie 3/9.1.1)

Ein freier Einfallswinkel von 45 Grad, der auf die Unterkante der Belichtungsöffnung in der Fassadenflucht bezogen wird, soll laut der OIB-Richtlinie 3 Abs. 9 für ausreichend Belichtung gesorgt werden. Die Verschwenkung dieses Winkels darf nicht mehr als 30 Grad seitlich betragen. An dieser Stelle darf nicht vergessen werden, dass die Aufstockung des Daches bzw. dessen Ausbau zu einer Verminderung der Belichtung des Hoftraktes und/oder der gegenüberliegenden Gebäude kommen kann bzw. kommen wird. Dies kann zu Auflagen bzgl. einer Umwidmung der Räume bzw. zu einer gewünschten Miet- oder Kaufpreisminderung führen. Ein Versagen der Widmung als Aufenthaltsraum wäre ebenfalls die Folge.

„Bei Aufenthaltsräumen muss die gesamte Lichteintrittsfläche (Architekturlichte von Fenstern, Lichtkuppeln, Oberlichtbändern etc.) mindestens 12 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen. Dieses Maß vergrößert sich ab einer Raumtiefe von mehr als 5,00 m um jeweils 1 % der gesamten Bodenfläche des Raumes pro angefangenen Meter zusätzlicher Raumtiefe.“

4.2.3 Lüftung (OIB Richtlinie 3/10.1.1)

„Aufenthaltsräume und Sanitärräume müssen durch unmittelbar ins Freie führende Fenster, Türen und dergleichen ausreichend gelüftet werden können. Davon kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine mechanische Lüftung vorhanden ist, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt. Bei sonstigen innen liegenden Räumen, ausgenommen Gänge, ist für eine Lüftungsmöglichkeit zu sorgen.“

4.2.4 Raumhöhe (OIB Richtlinie 3/11.2.1)

„Grundsätzlich hat die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen mindesten 2,5 Meter, bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit nicht mehr als zwei Wohnungen und bei Reihenhäusern, mindestens 2,4 Meter zu betragen. Sollte diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht werden, so muss der Luftraum dennoch mindestens dasselbe Ausmaß haben wie bei einer waagrechten Decke. Bei Aufenthaltsräumen, die zumindest teilweise von Dachflächen begrenzt werden, müssen diese Mindestraumhöhen zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von weniger als 1,50 m unberücksichtigt bleiben.“

4.2.5 Barrierefreiheit

Das Thema der Barrierefreiheit ist glücklicher Weise in den letzten Jahren stark bei allen Bauprojekten in den Vordergrund getreten. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass alle Einrichtungen bzw. Immobilien für jeden Menschen – ungeachtet seiner Einschränkung oder seines Alters bzw. seiner Behinderung - zugänglich sein muss. Diese Berücksichtigung gewährleistet, dass Menschen, die über eine Beeinträchtigung verfügen die Möglichkeit haben, ein individuelles und selbstständiges Leben zu führen, ohne in eine Abhängigkeit zu kommen. Das Thema der Barrierefreiheit umfasst nicht nur die Barrierefreiheit in Bezug auf Rollstuhlfahrer sondern auch die Anforderungen für gehbehinderte und sehbehinderte Menschen. Erst im Jahr 2001 haben die Landesbauordnungen den Begriff der „Barrierefreien Nutzbarkeit von Gebäuden“ aufgenommen. Der Paragraph 106a, die ÖNORM B1600 und die ÖNORM B1601 befassen sich mit diesen Belangen.³⁶

Bei allen Projekten darf auf keinen Fall vergessen werden, dass die Regelungen der Wiener Bauordnung §115 bzgl. der Barrierefreiheit auch dann gelten, wenn es sich um einen Zu- oder Umbau handelt. Aus diesem Grund muss jedes Geschöß barrierefrei bzw. über Aufzüge erschlossen sein, was insbesondere für Dachgeschosse gilt. Weiters muss jeder Stiege ein separater Lift zugeordnet sein. Ausnahmen ergeben sich lediglich bei Änderungen nach §60 lit. C Wiener Bauordnung, denn da besteht im Sinne des §115 Wiener Bauordnung keine Verpflichtung für die Barrierefreiheit. Dies gilt auch bei dem Einbau von Wohnungen in ein bestehendes Dachgeschöß.

4.2.6 Lifteinbau (OIB Richtlinie 4/2.3)

Grundsätzlich gilt laut der Wiener Bauordnung, dass ein Gebäude, das über mehr als zwei Geschosse verfügt, mit einem Lift auszustatten ist. Dieser Lift sollte alle Geschosse – auch Keller und ggfs. Garage – erreichen.

Im Falle des Ausbaues des Dachgeschosses ist die Errichtung eines Liftes unumgänglich. Im Zuge des Ausbaues des Dachgeschosses bei einem Gründerzeithaus kann man den Lift oftmals im Treppenhaus errichten, das bei Altbauten meistens sehr großzügig gestaltet wurde. Weiters besteht auch die Möglichkeit den Lift hofseitig anzubauen um das Dach nachträglich anbinden zu

³⁶ Vgl. Leonie Schreger „Dachgeschossausbau und Bestandsverbesserung“, 2006, S17

können. Diese Form der Errichtung eines Liftes ist an sich einfacher als die Errichtung des Liftes im Inneren des Hauses.

Der Aufzug/die Aufzüge müssen auch auf jeden Fall durchgehend benutzbar sein und für einen Rollstuhlfahrer problemlos erreichbar.³⁷

“Die Abmessungen der Grundfläche des Fahrkorbes müssen laut OIB Richtlinie mindestens 1,10 m breit und mindestens 1,40 m tief sein, wobei die Tür an der Schmalseite anzuordnen ist “

Die Frage des Aufzuges darf seitens eines Entwicklers nicht unterschätzt werden. Nachdem §11 Abs 1 BO vorsieht, dass eine Verpflichtung zum Einbau eines Liftes im Falle eines Dachausbaues besteht, wäre in dem Fall der Unmöglichkeit des Einbaus das gesamte Projekt gefährdet. Hier wäre dann lediglich ein Dachgeschoßeinbau nach §60 Abs 1 lit a BO möglich, bei dem somit Wohnungen oder Teile davon in bestehende Dachkonstruktionen eingebaut werden und daher keine Aufzugsverpflichtung auslösen. Ob es dann Sinn macht das gegenständliche Projekt auch Ohne Aufzug in Angriff zu nehmen, sei die persönliche Entscheidung des Entwicklers, da sich die Verwertung ohne Lift ggfs. schwierig gestalten könnte bzw. preisliche Abschlüsse mit sich bringen könnte.³⁸



Abb. 10: Foto eines Innenhofes mit außen angebrachten Liftschacht, rechts des Stiegenhauses in die Ecke. (19., Sollingergasse 1)

³⁷ Vgl. §11 Abs 1 BO

³⁸ Vgl. Wolfgang Kirchmayer „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, S76



Abb. 11: Links – Ein mit Glas gedeckter Zugang erschließt den Aufzug barrierefrei; Rechts – Lichtschacht in Stiegenspindel eingebaut

4.3 Denkmalpflege

„Weltkulturerbe heißt Verantwortung tragen: Verantwortung gegenüber dem historischen Erbe, aber auch einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung gegenüber.“³⁹ Dies ist der Grund, warum das Thema Denkmalschutz eine sehr bedeutende Rolle in der Immobilienwelt spielt.

³⁹ Zitat von Manfred Wehdorn, Architekt, Denkmalpfleger und Städtebauer in „Wien – Innere Stadt, Weltkulturerbe und lebendiges Zentrum“ Stadt Wien, 2013



Abb. 12: Einklang zwischen Dachausbau und einer historischen Umgebung
(1., Goethegasse 1; Silberpfeil-Architekten; 2003-2004)

In Österreich ist der Denkmalschutz in dem Denkmalschutzgesetz bundesrechtlich geregelt und das Bundesdenkmalamt ist für dessen Durchsetzung bzw. Befolgung verantwortlich. Im Zuge dieses Gesetzes sollen „von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung, wenn ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse ist“ geschützt bzw. erhalten werden.⁴⁰

Das Bundesdenkmalamt ist nicht nur die Stelle, die für die Durchsetzung des Denkmalschutzgesetzes zuständig ist. Diese Behörde wirkt auch beratend und begleitet Restaurierungen und Instandsetzungen. Aus diesem Grund ist bei einem Ausbau eines Dachgeschosses in einem denkmalgeschützten Gebäude auch diese Behörde einzubinden, da auch die Richtlinien des Bundesdenkmalamtes beachtet werden müssen um ein Projekt erfolgreich umsetzen zu können.

⁴⁰ Denkmalschutzgesetz, 06/2013, „1. Abschnitt, Allgemeine Bestimmungen §1 Abs. 1“ – RIS (Rechtsinformationssystem) – Stand November 2016

Das Bundesdenkmalamt ist keine in den letzten Jahrzehnten geschaffene Institution. Die Behörde besteht schon seit langer Zeit. Im Jahre 1853 nahm die „K.K. Centralcommission zur Erforschung und Erhaltung der Baudenkmale“ ihren Dienst auf. Diese Einrichtung wurde durch Kaiser Franz Joseph I. durch die „Allerhöchste Entschliebung“ am Silvestertag des Jahres 1850 ins Leben gerufen.⁴¹

An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass das Bundesdenkmalamt aufgrund seiner 150 jährigen Geschichte eine der ältesten staatlichen Denkmalpflegeinstitutionen der Welt ist.⁴²

Der heutige Schwerpunkt des Bundesdenkmalamtes liegt in der Baudenkmalpflege, die seitens der Behörde auf neun Landeskonservatoraten aufgeteilt wurde. Sollte bei einem Projekt eine Immobilie involviert sein, die unter Denkmalschutz steht, so wird seitens des Bundesdenkmalamtes Beratung und die Betreuung bei der geplanten Veränderung an dem Objekt und die Begleitung bei einer Restaurierung oder Instandsetzung angeboten.⁴³

Das Thema Denkmalschutz ist im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschossen in keinem Fall zu unterschätzen. Es handelt sich hier um eine Behörde, deren Bewilligung erforderlich ist, wenn das Objekt unter Denkmalschutz steht. Weiters werden durch die Behörde Gründe erwägt, die für oder gegen die Veränderung eines solchen Objektes bestehen. Das Bundesdenkmalamt, bei dem man einen Antrag stellen muss, kann diesen gänzlich abweisen, gänzlich zustimmen oder auch teilweise dies tun. In diesem Fall wird ein schriftlicher Bescheid erlassen, der dann bindend ist und ggfs. Maßnahmen enthält, an die sich der Bauführer halten muss.⁴⁴

Auch wenn der Denkmalschutz so manches Projekt „durchkreuzt“ bzw. erschwert, muss man trotzdem im Auge behalten, dass er das Erscheinungsbild der Stadt und auch die historische Substanz, die den Charakter vieler Städte darstellt, erhalten will. Im Unterschied zu anderen Vorschriften bzw. Gesetzen oder Richtlinien ist im Zuge eines Verfahrens beim Bundesdenkmalamt immer ein individuelles Gebäude mit individuellen Parametern in Bezug auf Lage oder Optik und Erhaltungswert im Mittelpunkt. Besonders diese Tatsache macht es daher immer sehr schwierig ein Projekt vorab zu beurteilen. Außerdem darf man nicht vergessen, dass man, sobald man ein denkmalgeschütztes Objekt in einem Projekt hat, auch ein Konflikt zwischen den Auflagen des Denkmalschutzes und den Auflagen, die seitens des Baurechts erwirkt werden, bestehen kann. In diesem Zusammenhang kommen zum Beispiel dem Brandschutz oder der Belichtung besondere Bedeutung zu.

Das Thema Denkmalschutz kann im Zuge eines Projektes einen wesentlichen Kostenfaktor darstellen. Weiters stellt sich auch die Frage, ob ein historisches Gebäude die Anforderungen in Bezug auf die Tagfähigkeit erfüllt. Im Zuge einer Planung ist somit auch ein statischer Nachweis zu erbringen. Einen zusätzlichen Faktor können die Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser,...) darstellen, da zum

⁴¹ www.bda.at

⁴² www.bda.at

⁴³ www.bda.at

⁴⁴ www.bda.at

Beispiel die Steigleitungen oftmals nicht den notwendigen Dimensionierungen entsprechen.

Ein besonders wichtiger Punkt ist das Thema Fenster und Türen. Dies ergibt sich aufgrund der Tatsache, da alte Fenster und Türen nicht den thermischen Parametern entsprechen, die für moderne Projekte notwendig sind. Weiters kann nur in den seltensten Fällen eine Erneuerung in Angriff genommen werden, da im Denkmalschutz die Optik des Hauses in ursprünglicher Form erhalten werden muss. Aus diesem Grund erfolgt die Abdichtung in diesen Fällen durch Beschichtungen auf den Gläsern oder Dichtungsebenen. Einfachfenster werden meist herangenommen und mit zusätzlichen Ebenen versehen, um Wärmeschutz zu gewährleisten.⁴⁵



⁴⁵ vgl. „Fenster“, in: Richtlinie Energieeffizienz am Baudenkmal, 2011, S. 25ff

Abb. 13: Beispiel einer „dezenten Aufstockung“ – Dachausbau Wipplingerstraße von Architekt Gert M. Mayer-Keber 2003-2006

Zusammenfassend stellt die Begegnung zwischen moderner Technik und einem historischen Gebäude bzw. einem Gebäude, das unter Denkmalschutz steht, eine große Herausforderung für das Bundesdenkmalamt und den Bauführer dar. Jedes Detail muss mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt werden und das historische bzw. zu bewahrende Erscheinungsbild des Hauses muss erhalten werden. Genau aus diesen Gründen ist eine gründliche Vorplanung das Wichtigste, bei einem Projekt in einem denkmalgeschützten Haus.

4.4 Schutzzone / Denkmalschutz⁴⁶

Es gibt im Zuge eines Projektes zwei Parameter, die unterschieden werden müssen, auch wenn sie u.U. parallel bei einem Projekt zur Anwendung kommen können.

Auf der einen Seite gibt es den Denkmalschutz, der im vorigen Kapitel beleuchtet wurde. Auf der anderen Seite gibt es auch die Schutzzone. Im Jahr 1972 wurde die Altstadterhaltungsnovelle beschlossen, mit der die Stadt Wien auch unabhängig vom Denkmalschutz eine Schutzzone festlegen kann, um auf diese Weise charakteristische Ensembles vor dem Abbruch oder Überformung zu schützen.

Diese Schutzzonen werden im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgehalten. Die dort gekennzeichneten Bereiche stellen die Teile des Stadtbildes dar, in denen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist. Die Schutzzone richtet sich auf:

- natürlichen Gegebenheiten
- historischen Strukturen
- prägende Bausubstanz
- die Vielfalt der Funktionen.

⁴⁶ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/>



Abb. 14: Schutzzonendarstellung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien

Zusammenfassend ist somit zu sagen, dass sich die Schutzzone auf das äußere Erscheinungsbild und nicht auf das Gebäude per se richtet. Dies ist der Unterschied zum Denkmalschutz.

4.5 Denkmalschutz im Vergleich zu anderen europäischen Ländern⁴⁷

4.5.1 Deutschland am Beispiel Berlin und München

Grundsätzlich können in Bayrischen und auch in Berliner Denkmalschutzgesetzen jedwede Denkmäler und Denkmalbereiche, als auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals durch Richtlinien geschützt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist die Behörde, die im Falle einer Nutzung, Veränderung oder Beseitigung eines Denkmals einzubeziehen ist. Hierbei wird ein

⁴⁷ Vgl. Robert Tremmel „Dachbauten in der Stadtlandschaft“, Magistrat 19, 2004, S78

Verfahren durchgeführt, das Bestandteil eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens sein wird.

4.5.2 Tschechische Republik anhand des Beispiels Prag

Auch in der Tschechischen Republik gibt es ein Denkmalschutzgesetz, das bewegliche und unbewegliche Objekte schützt. In diesem Land wird zwischen Denkmalschutzreservaten und Denkmalschutzzonen unterschieden.

Zusätzlich wurde ein großer Umgebungsschutz eingeräumt, der in Prag achtzehn Prozent des Stadtgebietes ausmacht.

Die zuständige Abteilung ist die Abteilung für Denkmalpflege des Magistrats der Stadt Prag, welches ggfs. das Nationalinstitut für Denkmalpflege einbinden muss.

4.5.3 Ungarn am Beispiel Budapest

In Ungarn unterscheiden sich die Parameter in Bezug auf Denkmalschutz. In diesem Land gibt es sowohl einen nationalen Denkmalschutz, als auch den lokalen Schutz der städtischen Stadterhaltung, dem die Zuständigkeit für bestimmte Gebiete zugesprochen wurde. Ein eigenes städtisches Gesetz regelt die Stadterhaltung in Budapest.

4.5.4 Denkmalschutzrecht in Österreich im Vergleich

Im österreichischen Denkmalschutzrecht ist die Unterschutzstellung von beweglichen und unbeweglichen Gegenständen und Ensembles möglich, der Umgebungsschutz ist ebenso wie der Ensembleschutz nur von marginaler Wirksamkeit (die betrifft zum Beispiel die Anbringung von Reklameschildern oder Ähnlichem). Jede Änderung oder Zerstörung benötigt eine Genehmigung durch das Bundesdenkmalamt, für die auf Antrag ein Verfahren durchgeführt wird. (wurde in 4.3 erläutert)

4.6. Exkurs – Gasometer⁴⁸

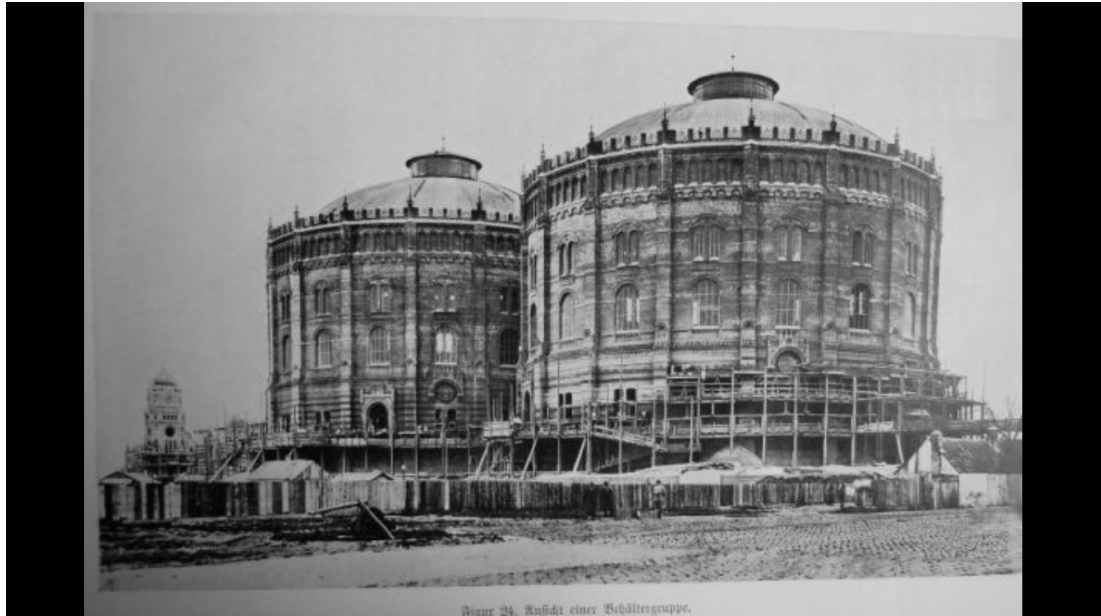


Abb. 15: Gasometer um 1901

An dieser Stelle sei ein Exkurs einem Immobilienprojekt gewidmet, das alle in dem Kapitel 4 (Denkmalpflege) positiv erledigt hat. Bei dem Projekt der Revitalisierung des Gasometers wurde ein perfekter Einklang zwischen einem modernen Bauprojekt und dem Denkmalschutz hergestellt. In den Jahren 1985/86 wurden die Gasbehälter, die 1896-1899 (für die damalige Zeit eine unglaubliche Bauzeit) als erstes Groß-Gaswerk des Kontinents, nach Plänen des Konsulenten Theodor Herrmann erbaut, außer Dienst gestellt. Im Jahr 1981, noch vor der Außerdienststellung, wurden die Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

Die Gasometer sind ziegelummantelte Behältergebäude, in deren Inneren jeweils ein dreiteiliger Teleskopbehälter aus Stahl zur Speicherung des Gases gedient hat. Die Ausmaße des Gasbehälters waren unfassbar, da der Innendurchmesser 62,85m und die größte Höhe im Inneren 72,5m betrug.

Dem Projekt liegt eine Studie des Architektenbüros Wehdorn aus dem Jahre 1989 zu Grunde. Im Zuge dieser Studie konnte die technische Machbarkeit einer Fremdnutzung dargestellt und bewiesen werden. Auf Basis dieser Studie wurde

⁴⁸ Wehdorn Architekten Ziviltechniker

seitens der Stadt Wien im Jahre 1996 entschieden, das Projekt mit dem Hauptaugenmerk auf eine Wohnnutzung in Angriff zu nehmen.



Abb. 16: Gasometer nach Umsetzung des Projektes

„Das realisierte Projekt umfasst eine in Höhe der ehemaligen Eingangsebene durch alle Behältergebäude durchgehende und miteinander verbundene Shopping Mall, darunter Parkgeschoße für die Kraftfahrzeuge, darüber Büros und Wohngeschoße. Insgesamt wurden 844 Wohnungen (hiervon 78 für Studenten), ca. 10.100 m² Büro und ca. 17.650 m² Mallflächen geschaffen. Zusätzlich entstand im Behälter B eine Veranstaltungshalle für rund 3.000 Personen.“



Abb. 17: Gasometer C - Innenansicht

Auf Basis der Grundsätze, der architektonischen Formensprache und der Schaffung der höchsten Wohnqualität wurde das Projekt durch das Architektenbüro Wehdorn durchgeführt. Der historische Behälter wurde erhalten und in seinem Inneren ein ringförmiger Einbau errichtet, der in sechs Wohntrakte gegliedert wurde. Im lichtdurchfluteten Innenhof wurde ebenfalls auf die ökologische Tangente bei modernen Projekten Rücksicht genommen, da mit der Pflanzung von Bäumen, Kletterpflanzen und anderer Begrünung gearbeitet wurde.

Dieses Projekt ist besonders faszinierend, da es „die Poesie der Einfachheit, die in ihrer klaren, von der Funktion bedingten Formensprache die Zeit überdauern und bestehen bleiben wird“.

Das Projekt „Gasometer“ ist ein schönes Beispiel für den Einklang zwischen einer historischen Immobilie und einem modernen Gebäude aufgrund seiner Komplexität des Aufgabengebietes. Es wurde auf der einen Seite die historische Basis erhalten und auf der anderen Seite durch Ergänzungen modernisiert.

Das Projekt passt aus dem Grund sehr gut in diese Arbeit, da auch hier Dachgeschosswohnungen geschaffen wurden. Diese Dachgeschosswohnungen wurden von Anfang an getrennt von den restlichen Wohnungen zum Verkauf angeboten und stellten auch im Vergleich die teuersten Wohnungen dar.

4.7 Wiener Bauordnung

Bei jedwedem Bauprojekt in Wien sind die Wiener Bauordnung und ihre Erweiterung durch das Wiener Garagengesetz genau zu befolgen, da diese Richtlinien bindend sind. Die Wiener Bauordnung gliedert sich in zwölf Teilbereiche, die nach ihren Aufgabengebieten benannt sind.

Laut der Wiener Bauordnung wird im Zuge eines Dachgeschossausbaues zwischen einem Umbau, einem Zubau, einem Neubau oder einer Änderung unterschieden.

Der Umbau stellt eine Änderung der Raumwidmung bzw. der Raumeinteilung in der Form dar, dass das Gebäude nach diesem „Eingriff“ als grundsätzlich verändert anzusehen ist.⁴⁹

„Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist.“⁵⁰

„Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist.“⁵¹

Grundsätzlich stellt es in der Planungsphase eines Dachgeschossausbaues einen wichtigen Faktor dar, zuerst die Bauklasse laut Wiener Bauordnung für das gegenständliche Haus zu ermitteln. Die Wiener Bauordnung hat in diesem Zusammenhang zwar eine Einteilung in verschiedene Bauklassen vorgesehen, jedoch können diese in Bezug auf Anwendung des jeweiligen Bebauungsplanes auch abweichen bzw. variieren.⁵²

In den Fällen, in denen der finanzielle Aufwand proportional hoch wäre, kann ggfs. Auch unter Verwendung des §68 Wiener Bauordnung von den vorliegenden Bebauungsbestimmungen abgewichen werden. Oftmals ist der Faktor der

⁴⁹ §60 Abs 1 BO - www.jusline.at

⁵⁰ §60 Abs 1 Wiener Bauordnung - www.jusline.at

⁵¹ §60 Abs 1 Wiener Bauordnung - www.jusline.at

⁵² Vgl. Christian Kummer „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015, S78

Barrierefreiheit ein Grund für einen solchen Fall. Dies passiert meistens dann, wenn ein Objekt, dass rechtmäßig besteht, verändert werden soll.⁵³

4.7.1 Die Bauklassen nach der Wiener Bauordnung⁵⁴

„Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest. Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen“:

- Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m
- Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m
- Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m
- Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m
- Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m
- „In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.“

Die Bauklassen stellen bei Dachgeschossausbauten einen sehr wichtigen Faktor dar, da sie die Begrenzung des Projektes, abgesehen von anderen Richtlinien, in Bezug auf die Gesamthöhe darstellen. Aus diesem Grund ist die Einstufung der Bauklasse der gegenständlichen Immobilie ein Parameter, der keineswegs zu vernachlässigen ist.

⁵³ Vgl. §68 Wiener Bauordnung - www.jusline.at

⁵⁴ Vgl. §75 Wiener Bauordnung - www.jusline.at

4.8 Widerstandsfähigkeit im Erdbebenfall

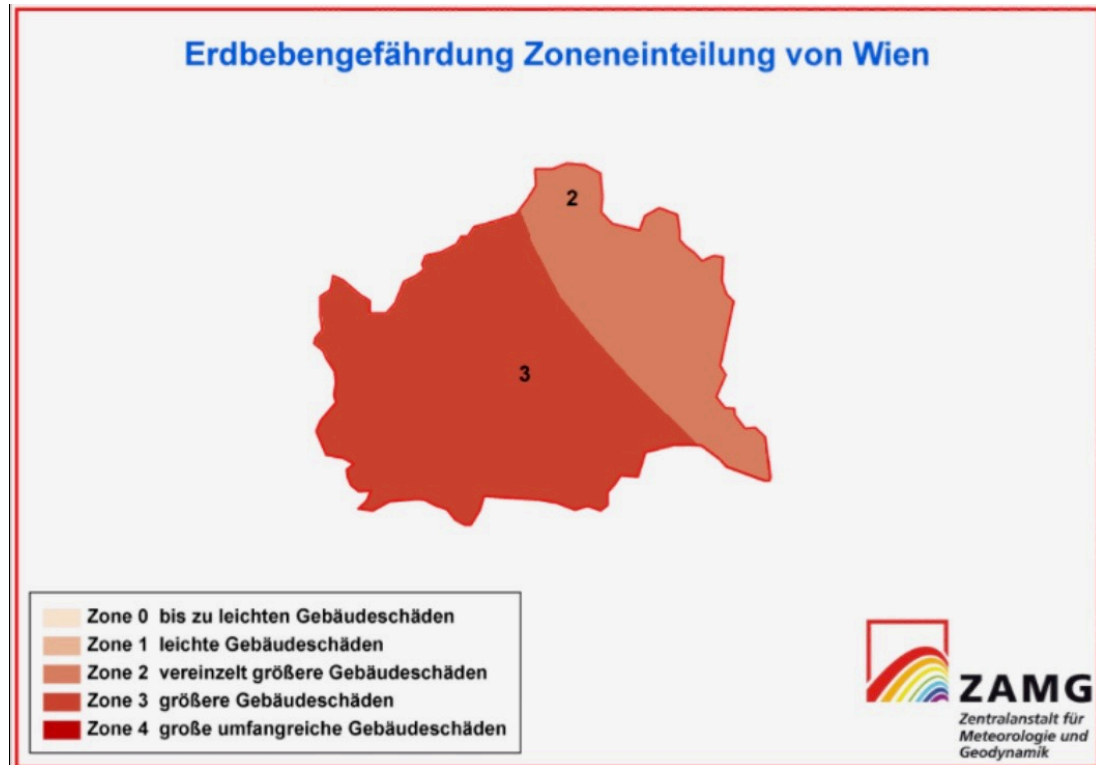


Abb. 18: Erdbebengefährdung Zoneneinteilung von Wien

Zusätzlich zu den Richtlinien der Wiener Bauordnung wurden die Normen der EU in Bezug auf den konstruktiven Ingenieurbau, die Eurocodes, eingeführt. Speziell die Norm Eurocode 8 hat den Ausbau von Dachflächen sehr verändert. Diese Norm regelt die Widerstandsfähigkeit von Bauwerken im Erdbebenfall. In Österreich regelt die ÖNORM EN 1998 – Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben) seit Mai 2009 und zählt somit das Wiener Stadtgebiet südlich der Donau als Erdbebenzone drei. Grundsätzlich werden aufgrund eines Beobachtungszeitraums von 475 Jahren die Anforderungen für Bauwerke in Bezug auf Erdbebensicherheit erfasst. In Bezug auf die klassische Wiener Architektur bzw. das Wiener Gründerzeithaus wurde festgestellt, dass diese nicht den notwendigen Anforderungen entsprechen. Das Merkblatt „Statische Vorbemessung“ wurde im Jahr 2008 aus diesem Grund veröffentlicht, um dennoch Dachausbauten bei Gründerzeithäusern durchführen zu können. Dieses Merkblatt stellt somit die Grundlage in Bezug auf die statische Planung von Dachausbauten dar und ist in unmaßgebliche und maßgebliche Änderungen unterteilt.⁵⁵ Diese Unterscheidung muss im Zuge der Planung

⁵⁵ Vgl. . Xaver Kollegger „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014, S44

unterschieden werden um am Ende der Bauführung auf zumindest dem selben Sicherheitsniveau zu sein, wie des Niveaus vor der Projektführung.

Folgende Parameter sind zu den „unmaßgeblichen Veränderungen zuzuzählen:

- Unmaßgebliche Vergrößerung der Volumensgröße und der Nutzungsfläche
 - In diesem Fall werden maximal zwei Geschosse auf der obersten Bestandsdecke errichtet. Im Zuge dessen darf jedoch die Fläche der Aufenthaltsräume (über 2,5m Raumhöhe) des zweiten Geschosses maximal 50% der Fläche des ersten Geschosses betragen. Gauben können, laut §81 Absatz 6 BO, dafür bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge über den zulässigen Gebäudeumriss herausragen und Dachansteilungen können bis zu einem Winkel von 45 Grad bis zur, der Bauklasse entsprechende Höhe ragen.
- Unmaßgebliche Lastenerhöhung – In Bezug auf die statische und konstruktive Beurteilung
 - Dieser Parameter muss bei jedem Projekt individuell geprüft werden. „Kein Nachweis ist nötig, wenn über der obersten Geschossdecke eine schubsteife Decke hergestellt wird und diese mit einem Ringanker mit dem Bestand verschlossen wird. Weiters wenn oberhalb dieser Decke die zusätzliche Last 720kg/m² nicht übersteigt. Abgetragene oder entfernte Bauelemente können in diese Massenbilanz einbezogen werden. Eine weitere Voraussetzung ist eine durchgehende Feuermauer, die eine Dicke von 30 cm nicht unterschreiten darf.“⁵⁶

In den überwiegenden Fällen beziehen sich Dachgeschossausbauten auf Dachböden, die sich in Gründerzeithäusern befinden. Das bedeutet, dass die Frage der statischen und konstruktiven Richtlinien einen sehr wichtigen Punkt darstellt. Nachdem das klassische Wiener Gründerzeithaus eine andere Konstruktion als ein modernes Haus hat, ist dieser Gesichtspunkt besonders wichtig. Nachdem das klassische Wiener Gründerzeithaus über Dippelbaum- oder Tramdecken verfügt und meist auf einer Holzkonstruktion beruht, ist eine Konstruktion vorhanden, die ohne jedwede schubsteife Wirkung verfügen, wenn man das Gebäude in Bezug auf statische Sicht beleuchtet. Wie bereits im vorigen Absatz angesprochen, wurde seitens der MA37 das Merkblatt der Statistischen Vorbemessung herausgegeben um einem Bauwerber den Umgang mit einem Gründerzeithaus zu erleichtern.⁵⁷

⁵⁶ Vgl. .Xaver Kollegger „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014, S44

⁵⁷ Vgl. Christian Kummer „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015, S87



Abb. 19: Doppelbaumdecke

Wie bereits erwähnt, sind die Decken klassischer Gründerzeithäuser meist Doppelbaum-, Tramdecken Holzkonstruktionen. Wegen dieser vorliegenden Konstruktion kommen den Zwischenwänden, die im Zuge eines Dachprojektes eingebaut werden, auch eine Bedeutung in Bezug auf eine aussteifende Funktion und eine horizontale Tragfähigkeit hinzu, was in den meisten Neubauten nicht so ist. Aus diesem Grund muss bei einem Projekt somit bei jeder Decke, die aus einer Holzkonstruktion besteht, eine schubsteifende Wirkung hergestellt werden, was üblicher Weise durch Verbundplatten und Ringbalken möglich ist. Außerdem muss das Gesimse zusätzlich abgesichert werden. Weiters muss bei einer Begutachtung des Bestandes besondere Aufmerksamkeit auf vorhandene Bauteile gelegt werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit im Falle eines Erdbebens versagen könnten, da die dann einwirkenden Kräfte zu hoch wären.⁵⁸

⁵⁸ Vgl. „Dachgeschosszubauten in Massivbauweise, Aufstockungen“ in Magistrat der Stadt Wien Merkblatt statische Vorbemessung, 03/2008, S6ff



Abb. 20: Tramdecke

Aufgrund der gültigen Bestimmungen ist somit bei jedem Projekt, bei dem das Dach eines Gründerzeithauses ausgebaut wird, nach der Regelung des § 63 Wiener Bauordnung Abs. 1 lit. H eine statische Vorbemessung samt Fundierungskonzept unumgänglich. Dies kann ausschließlich nur dann vernachlässigt werden, wenn ein Nachweis bzgl. der Tatsache vorliegt, dass keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen und Eigentum vorliegt.⁵⁹ Grundsätzlich ist somit eine gründliche Vorbemessung durchzuführen und im Zuge dessen nach den geltenden Normen zu berechnen. An sich müssen die Richtlinien laut ÖNORM EN 1990 voll eingehalten werden, jedoch kann man dann abweichen, wenn das daraus resultierende Sicherheitsniveau gleich dem der Normen ist.⁶⁰

Durch die in diesem Kapitel besprochenen Parameter, ist vorab eine Prüfung des Bestandes besonders wichtig. Dabei ist es anfänglich noch nicht wichtig zu entscheiden, ob es maßgebliche oder unmaßgebliche Lastenerhöhungen geben wird. Anfänglich ist nur zu belegen, wie der Ist-Zustand des Gebäudes zu beurteilen ist. Nachdem es bei Generalrevitalisierungen im Zuge eines Dachausbaues oftmals zu Entfernungen von Wänden kommt, ist zum Beispiel mittels eines Ingenieurbefundes festzustellen, welche Parameter erfüllt werden müssen, um die Tragfähigkeit und Erdbensicherheit des Hauses zu wahren, da Mauerentfernungen die Gesamtstabilität eines Hauses beeinträchtigen und schwächen könnte. Außerdem stellen alle Gegenmaßnahmen wie zum Beispiel ein Stahlrahmen einen hohen Kostenfaktor dar,

⁵⁹ Vgl. „Bestimmungen lt. BO“, in Magistrat der Stadt Wien Merkblatt statischer Vorbemessung, 03/2008

⁶⁰ Vgl. „Festlegungen zur Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit“, in OIB-Richtlinie 1, 10/2011

der schon in der Planungsphase in die Gesamtinvestitionskosten einzukalkulieren ist, um später keine „bösen Überraschungen“ zu erleben. Der Ingenieurbefund überprüft in diesem Fall den gesamten Ist-Zustand des Hauses vom Keller bis zum Dach und gibt einen Überblick über die Ausgangsparameter.

4.9 Eurocodes

Der Begriff der Eurocodes ist im Zusammenhang mit jedem Bauprojekt ein Thema. Sie wurden 1990 durch die Europäische Kommission beschlossen und dienen zu einer Vereinheitlichung von Vorschriften, die sich über ganz Europa strecken soll. Die Europäische Normungsorganisation war für diese Eurocodes verantwortlich und hat diese auch veröffentlicht. Die Eurocodes wurden anhand Erfahrungen entwickelt, die aus praktischen Erkenntnissen bestanden. Im Jahr 2009 traten die Eurocodes auch in Österreich in Kraft, nachdem die angesetzte Übergangsfrist verstrichen war. Es ging bei der Erschaffung der Eurocodes um eine Vereinheitlichung, die für Sicherheit und eine gute Basis für die Forschung und Entwicklung darstellen sollte.⁶¹

4.9.1 Übersicht der Eurocodes:⁶²

In den Eurocodes findet man nicht nur die Bemessung von Tragwerken sondern auch Richtlinien zu deren Berechnung und Entwurf. Zusätzlich findet man besondere Anforderung wie zum Beispiel Aufprall, Explosionen oder Tragfähigkeit. Es geht somit um Bestimmungen, die individuell auf einzelne Länder abgestimmt werden und im nationalen Anhang zu finden sind. Trotz der Wichtigkeit der Eurocodes, sollen sie nicht im Gegensatz zu vorliegenden Gesetzen des jeweiligen Landes stehen.⁶³

„Österreich ist als Mitglied der europäischen Normungsorganisation CEN verpflichtet, europäische Normen in das nationale Regelwerk zu übernehmen. Europäische Normen dienen auch der Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Kommission. Diese Richtlinien müssen durch entsprechende gesetzliche Regelungen in nationales Recht umgewandelt werden.“⁶⁴

⁶¹ Vgl. Christian Kummer „Dachgeschlossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015, S85

⁶² Vgl. www.austrianstandards.at

⁶³ Vgl. www.austrianstandards.at

⁶⁴ Vgl. www.austrianstandards.at

4.10 Stellplatzverpflichtung⁶⁵

Durch das Wiener Garagengesetz 1957 und der Durchführungsverordnung 2001 hat sich ein weiterer Punkt ergeben, der eine Problematik für einen Projektentwickler darstellt, der ein Dachgeschoss ausbauen möchte.

Diese Richtlinie enthält eine Regelung, die ein Stellplatzregulativ ist. Aufgrund dieser Verordnung ist es verpflichtend, dass ein Projektentwickler für jede Wohnung einen Stellplatz schaffen muss. Diese Richtlinie ist jedoch im Bebauungsplan nur auf 90 Prozent reduzierbar.

Sollte eine Schaffung eines Parkplatzes technisch, wirtschaftlich oder aus anderen Gründen nicht möglich sein, steht dem Entwickler die Möglichkeit frei, eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Diese Abgabe wurde mit EUR 8.720,74.- bemessen. Dieser Betrag ist grundsätzlich nicht als hoch anzusehen, da er weit unter den tatsächlichen Baukosten eines Garagenplatzes liegt. Trotzdem darf man aber nicht vergessen, dass die Errichtung eines Stellplatzes im Rahmen der Garagenförderungsaktion der Stadt Wien mit ungefähr EUR 1.850,00.- gefördert wird. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass man bei einem Stellplatz Miete lukreieren kann, da sukzessive die Entstehungskosten reduziert bzw. auflösen kann.

Dies ist auch der Grund dafür, dass Entwickler stets mit Kraft versuchen, Stellplätze in ein Haus zu „pressen“. Daher werden oftmals die Erdgeschossflächen, welche in früherer Zeit für Geschäfte oder ähnliche Einrichtungen zu Verfügung standen, oftmals zu Parkplätzen umfunktioniert.

Die Umfunktionierung einer Gassenfläche wäre grundsätzlich im Einzelfall kein Problem, jedoch wurde und wird dies laufend bei einer Vielzahl von Häusern gemacht. Auf diese Weise sind bislang viele Flächen verloren gegangen, die für das Stadtleben nutzbar gewesen wären. Dies trägt dazu bei, dass viele Straßen und Plätze „verstummen“ und vereinsamen. Dies kann zwar für den Einzelnen praktisch aufgrund der Ruhe sein, jedoch führt dies auch zur zusätzlichen Abwanderung der vorhandenen Geschäfte und kann, bei unbelebten Gassen die Kriminalität fördern.

⁶⁵ Vgl. Robert Tremmel „Dachaubauten in der Stadtlandschaft“, Magistrat 19, 2004, S23

5. Förderungen

Im Jahre 1989 ist das Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) veröffentlicht und in Kraft getreten. Dieses Gesetz regelt jedwede Objekt- oder Subjektförderung, die in Form von einer Vielzahl von Förderschienen gewehrt werden können. Bezüglich der Bewilligung einer Förderung obliegt die Entscheidung dem Magistrat 50 der Stadt Wien (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten).⁶⁶

Nach dem WWFSG gibt es sechs Unterscheidungen:

- Sockelsanierung
- Totalsanierung
- Blocksanierung
- Erhaltungsarbeiten und Einzelmaßnahmen
- Thermisch energetische Sanierung (Thewosan)
- Dachgeschoßausbau

⁶⁶ Vgl. Christian Kummer „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015, S33



Abb. 21: Innenhof einer Liegenschaft vor einer Blocksanierung



Abb. 22: Begrünter Innenhof nach einer Blocksanierung

5.1 Die Sockelsanierung⁶⁷

Bei dieser Form der Sanierung sind zum Zeitpunkt der Sanierung die Wohnungen bzw. Geschäftsflächen der Immobilie weiterhin vermietet und werden weiterhin genutzt. Somit kann man sagen, dass es keinerlei Änderung in der Nutzverhältnissen des Haus gibt. Im Zuge dieser Form der Sanierung wird der allgemeine Standard der Immobilie, der meist bei Gründerzeithäusern weit unter dem einer modernen Immobilie liegt, angehoben und bezieht sich auf die Allgemeinflächen des Hauses. Im Zuge dieser Sanierungsform wird die Fassade komplett erneuert, jedwede Erhaltungsarbeiten nach §3 MRG (Mietrechtsgesetz) und es werden alle Leitungen und Steigleitungen komplett erneuert. (Die alten Wasser-Bleileitungen der Gründerzeithäuser stellen oftmals eine Ursache für zahllose Wasserrohrbrüche und Wasserschäden dar). Weiters werden bei dieser Sanierungsform oftmals ein Lift und/oder neue Fenster eingebaut und diverse andere Verbesserungsarbeiten im Sinne des §4 MRG erledigt. In Summe muss mindestens eine Anhebung des Wohnstandards um zwanzig Prozent vorliegen, um dieser Sanierungsform zu entsprechen. Nachdem ein Drittel der Wohnungen eines Hauses, bei dem diese Sanierungsform vollzogen wird, Wohnungen der Kategorie C oder D sein müssen, ist oftmals die Anhebung um die gegenständlichen zwanzig Prozent kein Problem.

Grundsätzlich kann die Stadt Wien bei einer Sockelsanierung bis zu fünfundzwanzig Prozent der Gesamtinvestitionskosten als Darlehen zur Verfügung stellen und kann bis zu fünfzehn Jahre ggfs. Zuschüsse ohne Rückzahlungspflicht oder Annuitätenzuschüsse zur Verfügung stellen, wobei ein Prozentsatz der aus dem Projekt resultierenden Wohnungen der Stadt Wien angeboten werden muss und auch die Pfandrechte und Veräußerungsverbote zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen werden müssen.

Wohnfonds Wien geben in einer Broschüre „Sanieren von Althäusern. Der Weg zu mehr Wohnqualität“, die 2009 herausgegeben wurde, ein „Rezept“ an, das in zehn Schritten die Punkte bis zu einer Sockelsanierung aufzeigt:⁶⁸

- Förderansuchen
- Besichtigung samt vereinfachten Sanierungskonzept
- Punktebewertung/Vorprüfbericht
- Beauftragung eines Betreuers
- Mieterversammlung
- Hauptmietzinserhöhungsverfahren

⁶⁷ Vgl. <http://www.wohnfonds.wien.at> - Wohnhaussanierung/Sanierungsarten

⁶⁸ Vgl. „Sanieren von Althäusern“ Der Weg zu mehr Wohnqualität, Wohnfonds Wien, 2009, S126ff

- Prüfbericht/Zusicherung
- Baubeginn
- Schlussabnahme
- Endabrechnung

5.2 Totalsanierung⁶⁹

Im Gegensatz zur Sockelsanierung stellt die Totalsanierung eine Sanierungsform dar, bei der das Gebäude komplett leerstehend sein muss. Es geht somit nicht nur um die Allgemeinflächen sondern das Haus wird, wie der Name schon sagt, total bzw. komplett saniert, um im Zuge der Sanierung Kategorie A Wohnungen zu schaffen. Im Rahmen einer Totalsanierung ist es keineswegs unüblich auch das Dach auszubauen und ggf. Zubauten bzw. Aufstockungen zu schaffen.

Bei dieser Sanierungsform kann es auch sein, dass nur ein marginaler Teil des Bestandes übrig bleibt und ein Teil sogar komplett abgerissen wird. Dies richtet sich meistens nach der Lage (Blocksanierungs- oder Sanierungszielgebiet) oder der Qualität des Bestandes. Wobei an dieser Stelle erwähnt sei, dass ein kompletter Neubau in diesem Zusammenhang nur bei besonderen Parametern bei der Ausgangssituation Förderungen ermöglicht.

In dem Falle, dass 50% des Altbestandes erhalten bleiben, ist mit EUR 660 pro Quadratmeter Nutzfläche als Förderung zu rechnen – eine Obergrenze wurde mit EUR 59.400 pro Wohneinheit eingezogen. Im Ausmaß von jährlich 2,5% werden auf die Periode von fünfzehn Jahren Annuitätenzuschüsse und/oder Zuschüsse, die nicht rückzahlbar sind, eingeräumt. Für den Fall, dass der Anteil des Neubaus mehr als 50% beträgt, verlängert sich die Laufzeit auf zwanzig Jahre und bis zu einer Nutzfläche von 2000m² ist mit einer Förderung in der Höhe von EUR 700 pro Quadratmetern zu kalkulieren. Bei mehr als 2000m² wären es dann EUR 650 pro Quadratmeter.

⁶⁹ Vgl. <http://www.wohnfonds.wien.at> - Wohnhaussanierung/Sanierungsarten

5.3. Die Blocksanierung⁷⁰

Grundsätzlich ist die Blocksanierung eine Sanierungsform, bei der die Maßnahmen der Sanierung liegenschaftsübergreifend sind. Das Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz sieht somit vor, dass hierbei die Lebensqualität für die Bewohner und auch städtebauliche Maßnahmen zu erledigen sind, um auf diese Weise gesamte Häuserblöcke technisch und optisch zu verbessern bzw. erneuern.

Man kann somit sagen, dass es sich bei der Blocksanierung um eine Sanierungsform handelt, die sehr umfangreich agiert, da nicht nur die Belichtungsverhältnisse, Verbesserungen der Wohnsituation wodurch auch die Kategorie der Substandardwohnungen entfällt, Zubauten oder Neubauten sondern auch die Schaffung von Parks bzw. Hof oder Grünflächen hierbei behandelt werden. Bei manchen Projekten fließen sogar Parameter in Bezug auf Verkehrskonzepte und der Schaffung von Infrastruktur in Bezug auf Nahversorgung ein.

Aus diesem Grund kann man festhalten, dass die Blocksanierung eine Maßnahme ist, bei der das Ziel nicht nur die Sanierung eines einzelnen Hauses ist, sondern eine städtebauliche Strukturverbesserung, eine Verbesserung der Infrastruktur und eine ökologische Verbesserung darstellt.

“Gemäß §36 Zif. 3 WWSG 1989 in Anlehnung an STEG 1974:

Die Verbesserung der – „aufgrund der vorhandenen Bebauung oder nach ihrer sonstigen Beschaffenheit, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ – nicht entsprechenden Lebensqualität für die BewohnerInnen.“⁷¹

Einer Blocksanierung liegt ein Blocksanierungskonzept zugrunde, welches folgende Zielsetzungen hat:

- Ein mögliches Erneuerungspotenzial soll im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet werden, wodurch es im Zuge eines Neubaus oder einer Haussanierung zu einer sozialen Durchmischung kommt
- Teilentkernungen sollen eine zu dichte Bebauung auflockern
- Ökologische Maßnahmen
- Soziale Einrichtungen werden nach Bedarf eingerichtet, wodurch es zu einer Verbesserung der sozialen Infrastruktur kommt.
- Der öffentliche Raum wird aufgewertet

⁷⁰ Vgl. <http://www.wohnfonds.wien.at> - Wohnhaussanierung/Sanierungsarten

⁷¹ Vgl. „Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung)“, Wohnbaufonds Wien, 2013, S2

- Verbesserung der Abdeckung in Bezug auf Nahversorgung – uU. Umnutzung bzw. Nutzung von Leerständen bei Geschäftslokalen bzw. Erdgeschossflächen
- Verkehrskonzepte für den ruhenden Verkehr

Seitens der Wohnfonds Wien werden interdisziplinäre Teams beauftragt Sanierungsgebiete zu erstellen bzw. anhand ihrer Beschaffenheit (z.B. Strukturschwache Gebiete). Diese Teams bestehen aus zum Beispiel Raumplanern oder Architekten.



Karte: MA14 - MZK

Legende Blocksanierungsgebiete:	
	in Vorbereitung
	Bestandserhebung
	Entwicklung Blocksanierungskonzept
	Blocksanierungsgebiet gültig
	Blocksanierung in Nachbetreuung
	Blocksanierung mit abgelaufener Gültigkeit
	Sanierungszielgebiet

Abb. 23: Gebietsplan des Wohnfonds Wien für eine geplante Blocksanierung (1120 Wien, Wolfganggasse)

Zusammenfassend ist somit zu sagen, dass eine Blocksanierung nicht nur eine städtebauliche Maßnahme ist, sondern es werden auch immer neue Dachwohnungen geschaffen, die durch die Blocksanierung in eine schöne neu gestaltete Umgebung eingebettet werden.

5.4 Erhaltungsarbeiten und Einzelmaßnahmen⁷²

Grundsätzlich sind jedwede Erhaltungsarbeiten, welche entweder allgemeine Teile des Hauses (z.B. Installationen bzw. Leitungen) umfassen oder Arbeiten, die vorbeugende Maßnahmen in Bezug auf Gesundheitsgefährdung darstellen (z.B. Entfernung der Bleileitungen, die in Gründerzeithäusern alltäglich sind), im Mietrechtsgesetz im §3 zu finden. Es werden sowohl Sanierungen zur Förderung der Senkung des Energieverbrauches als auch Maßnahmen zur Anbindung an das öffentliche Wassernetz bzw. Kanalnetz gefördert.

Im Zuge der Förderungen gibt es hierbei Annuitätenzuschüsse oder Zuschüsse in der Höhe von fünfzig Prozent der Investitionskosten (über zehn Jahre), wenn beim Ausgangsobjekt der Anteil der Kategorie C und D Wohnungen überwiegend ist und die Investitionskosten durch die restlichen Wohnungen nicht zu decken sind. Weiters dürfen die Sanierungsmaßnahmen eine Kostengrenze von EUR 700 pro Quadratmeter nicht übersteigen.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen wie ein Lifteinbau oder die Errichtung von Parametern für die Barrierefreiheit bzw. die Errichtung einer Zentralheizung nicht als umfangreiche Sanierung angesehen werden.

5.5 Die Thermische energetische Wohnhaussanierung (Thewosan)⁷³



Abb. 24: Thermische Sanierung (Dämmung der Außenwand)

⁷² Vgl. <http://www.wohnfonds.wien.at> - Wohnhaussanierung/Sanierungsarten

⁷³ Vgl. „Erhaltungsarbeiten/Einzelmaßnahmen“ in Wohnfonds Wien Broschüre, 2014, S1ff

Im Mittelpunkt dieser Sanierungsform stehen die Reduktion des Ausstoßes von CO₂ und Luftschadstoffen, welche durch die Reduktion des Energieverbrauches und des Heizwärmebedarfes erreicht werden. Diese Sanierungsform kann man seit 2008 in zwei Gruppen unterteilen – Deltaförderung und thermisch-energetische Sanierung. Sollte man somit mindestens drei tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen an einem Gebäude vollziehen, so bezeichnet man dies als umfassende thermisch-energetische Sanierung. Zu diesen tiefgreifenden Sanierungsmaßnahmen zählen zum Beispiel die Dämmung von Fassade und/oder Kellerdecke oder eine Erneuerung aller Fenster. Im Gegensatz dazu wird eine Deltaförderung dann angewandt, falls eine umfassende Sanierung entweder aus wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Gründen nicht durchgeführt werden kann. Dies liegt meist dann vor, wenn man als Projektentwickler von Schutzzonen und/oder Häusern unter Denkmalschutz ausgehen muss.

Im Jahre 2007 wurde durch die OIB-Richtlinie 6 eine gesetzliche Richtlinie fixiert, die bei umfassenden Sanierungen die Reduktion des Heizbedarfes fordert, die man auch ggfs. ohne eine Förderung erreichen muss. Im Zuge dieser Richtlinie wurde ein Richtwert erstellt, der als maximal zulässigen jährlichen Heizwärmebedarf höchstens 87,5 kWh pro Quadratmeter beträgt, wenn mehr als fünfundzwanzig Prozent des Hauses im Zuge der Sanierungsmaßnahmen saniert wird. Diese Richtwerte bzw. Parameter bezüglich des CO₂ Ausstoßes sind zwar gesetzlich geregelt, jedoch kann man ggfs. auf verschiedene Förderungs- oder Finanzierungsmodelle zurückgreifen.

Bezüglich der Finanzierung einer thermisch-energetischen Sanierung ist zu sagen, dass mindestens ein Drittel an Eigenmitteln hierfür erforderlich sind, wobei die Förderung im Zuge von Beträgen erfolgt, welche nicht rückgezahlt werden müssen. Die Höhe der Deltaförderung richtet sich nach der Höhe des reduzierten Heizwärmebedarfs, wobei man grundsätzlich mindestens dreißig Prozent des selbigen eingespart haben sollte.

5.6 Der Dachgeschossausbau

5.6.1 Dachgeschossausbau im Zuge einer Gesamtsanierung⁷⁴

Die Sanierung, die in der gegenständlichen Arbeit im Mittelpunkt steht, ist der Dachgeschossausbau. Auch dies ist eine Sanierungsform, die aufgrund der Parameter des Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes gefördert wird. Im Zuge dieser Sanierung kann man somit die Aufstockung als Erweiterung des Hauses bezeichnen. Die Zuwendungen in Form von Förderungen bzw. deren Art bezieht sich immer nach dem Programm der geplanten Sanierung.

⁷⁴ Vgl. „Dachgeschossausbau“ in: Wohnfonds Wien Broschüre 2013 S1 ff

Mit einem Betrag von EUR 330 pro Quadratmeter ist dann zu rechnen, wenn man den Ausbau der Dachfläche im Zuge einer thermisch-energetischen oder einer Sockelsanierung in Angriff nimmt. Die Förderungen in Form von Zuschüssen, die nicht rückzuzahlen sind bzw. Annuitätenzuschüssen erstrecken sich auf fünfzehn Jahre. Diese Parameter ändern sich dann, wenn man das Dachgeschoss im Zuge einer Blocksanierung ausbaut. Hierbei variiert die Höhe der Zuwendung zwischen EUR 650 und EUR 700 – proportional zur Nutzfläche – und die Dauer wird auf zwanzig Jahre erweitert.

5.6.2 Dachgeschossausbau in Form von Innenausbau⁷⁵



Abb. 25: Innenausbau

Eine weitere Form der Förderung kommt Mietern und Eigentümern von Dachgeschossen zu, wenn es sich lediglich um einen Innenumbau der Dachfläche handelt. Hierbei gibt es verschiedene, wesentlich Förderungsvoraussetzungen:

- Die Personen, die die Förderung beantragen müssen entweder Mieter oder Eigentümer der zu sanierenden Wohnung sein und ihren Hauptwohnsitz dort begründet haben.

⁷⁵ Vgl. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/dachausbau.html>

- Die gegenständliche Wohnung darf die Größe von 100 Quadratmetern nicht übersteigen und sollte nicht kleiner als 22 Quadratmeter sein. (Im Zuge der Förderung werden dann ggfs. nur 100 Quadratmeter zur Berechnung herangezogen)
- Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, muss mindestens ein Alter von zwanzig Jahren vorweisen. (Die einzige Ausnahme stellen Kleingartenhäuser da, für die es andere Richtlinien gibt.)
- „Hinsichtlich der durch Zubau bzw. Aufstockung neu entstandenen Wohnung gilt als Förderungsvoraussetzung, dass für nicht lastabtragende Konstruktionen nur Baustoffe verwendet werden dürfen, die zu einer erheblichen Verringerung des Heizwärmebedarfs führen, wobei auf die Verwendung von teilhalogenierten Fluorchlorkohlenwasserstoffen (H-FCKW)-, teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoff (H-FKW)-haltigen Baumaterialien verzichtet wird und auf Polyvinylchlorid (PVC)-haltige Baumaterialien sowie auf sonstige perfluorierte, organische und anorganische Verbindungen mit hohem Treibhauspotenzial zu verzichten ist, sofern entsprechende Alternativprodukte vorhanden sind.“
- Die Personen, die sich für eine Förderung bewerben (Aufstockungen oder Einbauten in Dachflächen), die entweder kategorieanhebend in Bezug auf Wohnungen der Kategorie d, C oder B sind, müssen dem „begünstigten Personenkreis“ in Bezug auf die Einkommensgrenzen gemäß §11 WWFSG 1989 entsprechen.
- Sollte der Antrag für eine Förderung seitens eines Mieters erfolgen, hat dieser seinen Mietvertrag vorzulegen, aus dem die derzeitige Kategorie der gegenständlichen Wohnung eindeutig hervorgeht.

Die Maßnahmen, die im Falle einer Sanierung für eine Förderung beantragbar sind:

- Sollte der Einbau eines WCs oder Bades erstmalig erfolgen
- Jedwede Einrichtungen für Feuchträume (z.B. Badewanne, Dusche, usw.)
- Heizungen mit Gasbrennwerttechnologie
- Kanalanschlüsse, Lüftungen und Abfallstränge

6. Finanzierung

Die Finanzierung stellt bei allen Projekten den wichtigsten Parameter dar. Dies ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass man das beste Grundstück nur dann bebauen bzw. das schönste Dachgeschoss ausbauen kann, wenn man die finanziellen Mittel dafür hat. Hier ist es nicht nur wichtig die richtige Bank sondern auch dabei die richtigen Protagonisten zu haben, da ein Projekt, das man mit Baufortschritt misst, niemals linear laufen kann und wird.

6.1 Finanzierungsvoraussetzungen

Bei jeder Form der Finanzierung gibt es seitens der Bank eine Vielzahl von Voraussetzungen bzw. Bestimmungen (Covenants), die seitens des Immobilienentwicklers vorab oder im Laufe des Projektes eingehalten werden müssen. Kreditvertragsklauseln, die Auflagen für Kreditnehmer (LTV, LTC, Vorverwertungs- und/oder Eigenkapitalquoten,...) enthalten und bei Verschlechterung der definierten Angaben zu Nachbesserungspflichten des Kreditnehmers führen, stellen einen Standardbestandteil von Kreditverträgen dar.

- Eigenkapital
Das Eigenkapital muss „upfront“ in das Projekt eingebracht werden. Ein angemessener Eigenkapitaleinsatz durch den Entwickler bildet die Voraussetzung für die Finanzierungsentscheidung der Bank und ist grundsätzlich vor der Kreditzuzahlung einzubringen. Der hier übliche Prozentsatz variiert und ist auch von dem Projekt abhängig. Finanzierungen ohne Eigenkapitaleinsatz sind heute zu Tage unüblich und werden ggfs. Nur bei einzelnen Projekten bei sehr großen Kunden auf kurzfristiger Basis durchgeführt.
- Kostenüberschreitungsgarantie
Diese sollte unlimitiert, jedoch mindestens 20 Prozent der Baukosten ausmachen.
- LTV /LTC
Loan to Value wird als das Verhältnis des Kreditbetrages zum Marktwert der gegenständlichen Immobilien bezeichnet. Bestimmte Parameter bzw. Prozentsätze stellen eine Richtlinie eines Kreditvertrages dar. Selbiges gilt für

Loan to Cost, wo die Kreditsumme den Gesamtinvestitionskosten gegenübergestellt wird.

- Auszahlung nach Baufortschritt
Es wird in diesem Zusammenhang niemals die gesamte Kreditsumme auf ein Mal ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt nach Baufortschritt, der auf unterschiedliche Art seitens der Bank kontrolliert wird. Dies gilt auch bei Projekten, die nicht nach dem BTVG laufen.
- Zeitbegrenzung
Die Developmentphase eines Projektes ist oftmals seitens der Bank zeitlich begrenzt. Die Zeitspanne von drei Jahren gilt als Richtwert. Bei größeren Projekten ist diese Phase sicherlich individuell anpassbar.
- PreLease/PreSale
Die Frage der Vorverwertung stellt oftmals einen wichtigen Punkt bei einem Projekt an. Sollte man, wie in dieser Arbeit beleuchtet, lediglich das Dachgeschoss ausbauen, kann man sicher auch ohne eine Vorverwertung finanzieren, wenn die restlichen Parameter der Finanzierung diesbezüglich angepasst wurden.
- Tilgungsfreie Periode/Balloon
Bei Parifizierungsmodellen, wie es bei Dachausbauten üblich ist, werden die Finanzierungen so aufgestellt, dass sie erst am Ende der Laufzeit rückgezahlt werden. Bei einem vorzeitigen Verkauf werden dann oftmals Breakage Kosten verrechnet (Abgeltung der Kosten, die der Bank durch die vorzeitige Rückzahlung entstanden sind. In allen Kreditverträgen ist diesbezüglich ein Prozentsatz angeführt.
Beim „Balloon“ wird auf eine vorher vereinbarte Restschuldhaftung getilgt.
- Generalunternehmer
Der Wunsch der meisten Banken ist, dass die Bauausführung durch einen bonitätsmäßig einwandfreien Generalunternehmer erfolgt. Dieser hat über eine dem Projekt entsprechende Unternehmensgröße aufzuweisen. Eine Fixpreis- und Fertigstellungsgarantie wäre in diesem Zusammenhang ebenfalls anzustreben.
- Marktwert
Der Marktwert stellt im Zuge einer Finanzierung oftmals einen Diskussionspunkt dar. Dies ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass die Bank nach jeweils gültiger Konzernregelung bewertet. Das Ergebnis dieser Bewertung weicht in den meisten Fällen massiv von dem tatsächlichen Marktwert ab. Nachdem sich aber die Berechnung der Covenants (LTV/LTC) nach der Bankbewertung richten, kann es zu massiven Abweichungen kommen. Hierauf sollte sich jeder angehende Entwickler vorbereiten. Somit sollte die eigene Berechnung sehr konservativ sein, bevor man in das Gespräch mit einer Bank tritt.

Die genannten Punkte stellen besondere Bestimmungen (Covenants) im Kreditvertrag dar, die dem Kreditnehmer entweder zu einem bestimmten Verhalten verpflichten und/oder ihm die Durchführung bestimmter Maßnahmen verbieten oder der Zustimmung der Bank abhängig machen und/oder zur Aufrechterhaltung gewisser bilanzieller Kenngrößen verpflichten.

Bei Nichterfüllung dieser Bestimmungen können die Covenants zu einer Teil oder Gesamtkündigung des Kredites bzw. zu Nachbesserungspflichten führen. Zur Überprüfung der Einhaltung ist seitens der Bank eine regelmäßige Berichtspflicht seitens des Kunden laut den Parametern des Kreditvertrages erwünscht bzw. der Kreditnehmer dazu verpflichtet. Während der Laufzeit des Kredites wird bankintern seitens des jeweiligen Betreuers ein Review erstellt, in dem die Mindestanforderungen aktualisiert und dem jeweiligen Risikomanager zur Kenntnis gebracht werden.

6.2 SPV / Ring Fencing

Aufgrund der Tatsache, dass es nicht nur die Zusammenarbeit mit der Bank sondern auch die Bündelung der einzelnen Kosten vereinfacht, rät es sich einen SPV (Special Purpose Vehicle), eine sogenannte Zweckgesellschaft zu gründen. Solche Gesellschaften werden für die Realisierung eines speziellen Projektes gegründet. Dadurch kann in der Regel auch das Kreditrisiko auf das jeweilige spezielle Projekt eingegrenzt werden und gleichzeitig vermieden werden, dass Risiken, die aus den sonstigen Aktivitäten des/der Entwickler entstehen könnten, auf die jeweilige Projektfinanzierung durchschlagen.

Der Begriff „Ring Fencing“ geht einher mit der Verwendung einer SPV und steht für eine „abgeschottete Projektfinanzierung“. Die Besonderheiten sind, dass sichergestellt werden kann, dass der Zugriff auf die Substanz oder auf die Erträge des Projektes und ein wertmindernder Einfluss weder von dritter Seite noch aus dem Umfeld der Gesellschafter bzw. des Konzerns (z.B. durch Insolvenz einer Mutter- oder Tochtergesellschaft) möglich ist.

Besondere Merkmale des Ring Fencing zur Veranschaulichung:

- Kreditnehmer ist eine Projektgesellschaft (SPV)
- Grundbücherliche Sicherstellung inkl. Verpfändung o. Vinkulierung des Versicherungsschutzes
- Hinterlegung von Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung
- Abtretung der Mieteinnahmen sowie Mieteingangskonto (sollte bei der gleichen Bank sein)
- Verpfändung der Projektkonten
- Subordinierung von Gesellschafterdarlehen

- Verpfändung der Gesellschaftsanteile
- Vereinbarung einer Ausschüttungsregelung
- Diverse zusätzliche Covenants – insbesondere Negative Pledge Erklärung (keine Haftungen, Fremdbankenverbindlichkeiten (nur eine Bank!!), Veräußerung oder Belastung von Vermögensteilen ohne Zustimmung der Bank)

6.3 Der Weg zur Finanzierung

Die Wahl der richtigen Bank stellt, abgesehen von der Wahl des richtigen Objektes, den wichtigsten Teil der „Reise zum fertigen Projekt“ dar. Die Bank muss auf die Anforderungen des Projektes und der Projektentwickler auf die Anforderungen der Bank eingehen.

Eine Prüfung der Bonität eines Projektentwicklers und dessen Liquiditätssituation sowie eine Bewertung der zu finanzierenden Immobilie steht am Beginn eines jeden Kreditprozesses. Hier gibt es bei allen Banken unterschiedliche Bewertungsstandards.

Grundsätzlich wird bei jeder Immobilienfinanzierung eine Bonitätsprüfung hinsichtlich des jeweiligen Kunden und der Transaktion per se durchgeführt um ein Rating zu erstellen, das den Kreditprozess untermauert. Im Zuge dessen werden auszureichende Projektfinanzierungen anhand des zu erwartenden Projekt Cash Flows geprüft, wodurch es zu der ganzheitlichen Risikoeinschätzung kommt. Genau dieser Parameter stellt ein Problem bei der Finanzierung eines Dachausbaus dar, sollte der Rest des Hauses parifiziert und abverkauft bzw. nicht im Eigentum des Bauwerbers des Daches sein. Grund dafür ist, dass es dann im Zuge des Projektes zu keinem Cash Flow (keine Mieteinnahmen) kommt, wodurch die Finanzierung „auf andere Beine“ gestellt werden muss. Da es somit bei Immobilienprojekten, die auf den Abverkauf abzielen zu keinem Cash Flow kommt, wird die Finanzierung individuell angepasst.

In diesem Fall kann es passieren, dass die Bank zwar die Finanzierung endfällig gestaltet, jedoch zusätzlich zu den üblichen Parametern, wie zum Beispiel

- Erstrangige Darlehenshypothek in der Höhe von 100% des Kreditbetrages ob der projektgegenständlichen Liegenschaft,
- Verpfändung der Projektkonten (incl. Kaufpreis-Eingangskonten), welche bei der kreditgebenden Bank zu führen sind,
- Verpfändung der Geschäftsanteile am Kreditnehmer,

- Zwei Blankowechsel akzeptiert vom Kreditnehmer samt Wechselwidmungserklärung,
- Abtretung der Kaufpreisforderungen,
- Verpfändung der Objektversicherungen,

diverse andere Parameter fordert. Diese könnten zum Beispiel wie folgt aussehen:

- Kostenüberschreitungsgarantie seitens des Geschäftsführers in angemessener Höhe
- Verpfändung des Guthabens bzw. Hinterlegung der Bankgarantie für die Zinsbelastungen

Grundsätzlich kann die Bank auch einen Prozentsatz an Vorverwertung wünschen, was sich oftmals negativ auf den Verkaufspreis auswirken kann, da die meisten Menschen keine Wohnung kaufen, die – im Extremfall - noch nicht im Bau ist.

Einen sehr wichtigen Punkt stellt die Prüfung des wirtschaftlichen Eigentümers seitens der Bank dar. In den letzten Jahren sind eine Vielzahl von neuen Richtlinien und Verordnungen entstanden, die darauf abzielen Geldwäsche zu verhindern. Aus diesem Grund müssen sich alle Bankkunden, die Finanzierungen wünschen einem solchen Test unterziehen. Im Zuge dieses Testes wird bis zur letzten natürlichen Person die Eigentumsverhältnisse aller Gesellschaften geprüft, die an der Finanzierung beteiligt sind. Die Grundlage für diese Untersuchung findet sich im §40 Abs. 1 BWG und seitens aller Banken sehr ernst genommen. Sollte der Bank diese Nachforschung unmöglich sein, ist sie nach §40 Abs 2b BWG nicht berechtigt in eine Kundebeziehung mit dem neuen Kunden zu treten.⁷⁶

Durch das vorher beschriebene Ring Fencing oder der damit verbundenen Verwendung einer SPV kommt es zu einer neuen Gesellschaft, in der das Bauprojekt „zu Hause“ ist. Sollte diese Gesellschaft als Tochter einer ausländischen Gesellschaft fungieren, sollte man sich auf intensive Prüfung seitens seiner Bank vorbereiten. Dies ist auch der Grund dafür, dass man die neue SPV „auf sich alleine gestellt“ gründen sollte, da man sich auf diese Weise sehr viel „Kopfschmerzen“ erspart.

⁷⁶ §40 BWG – www.jusline.at

7. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

In einer Zeit, in der sich die Stadt ausdehnt und es laufend zu einer städtischen Nachverdichtung kommt, richten sich die Blicke der Projektentwickler und Investoren auch auf den ungenutzten Raum unter dem Dach.

Somit gibt es zwei Schienen, weshalb man sich um den Dachboden kreativ „kümmert“. Auf der einen Seite kann man neue Wohnfläche schaffen, ohne die Hausumrisse zu verändern. Auf der anderen Seite sind die Dachgeschossflächen proportional teurer zu verkaufen und dadurch lukrativer als die Flächen eines Regelgeschosses. Dies ist auch der Grund, weshalb im Laufe der 1990er Jahre eine Form von „Goldgräberstimmung“ in Bezug auf die neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen entstand. Derzeit werden in der Inneren Stadt bereits zwischen EUR 17.000 und EUR 24.000 pro Quadratmeter aufgerufen. Dies ist weit mehr als bei einem normalen Regelgeschoß und lässt somit reichlich Potential für eine große Gewinnspanne.

Diese Entwicklung war der Grund für die Wahl des Titels der Arbeit. Es handelt sich somit um eine Gegenüberstellung der „Gelddruckmaschine“ und des „Sorgenkindes“. Die Arbeit gibt auf der einen Seite die möglichen Ausbauförm und Typologien wieder, jedoch werden auch die „Sorgen“ bzw. Parameter denen man bei dem Ausbau einer Dachfläche ausgesetzt ist, beleuchtet.

Auf der einen Seite hat man das Ergebnis – die moderne, teure Dachgeschosswohnung – im Auge und auf der anderen Seite wird der steinige Weg zu diesem Ziel genau untersucht. Natürlich gibt es eine Vielzahl von Förderungen, die einem Entwickler für ein solches Projekt zur Verfügung stehen, jedoch darf man nicht vergessen, dass die Erlangung an gewisse Voraussetzungen gebunden ist und es im Falle eines Dachausbaus eine Vielzahl von Richtlinien und Vorschriften gibt, die bei einem „normalen“ Projekt nicht zur Anwendung kommen.

Die Wiener Bauordnung hat einige Parameter erfasst, die beim Dachgeschossausbau zu beachten sind. Auf die Bauklasse, die bei jedem Projekt eine große Rolle spielt, konzentriert man sich automatisch – dies ist hier nicht ausführlich zu erörtern.

Viel interessanter werden die Themen OIB-Richtlinien. Diese Richtlinien haben sicherlich in den letzten Jahren bei so manchem Projektentwickler für „Kopfschmerzen“ gesorgt, da sie einen massiven Kostenfaktor in Bezug auf Machbarkeit und Realisierung eines solchen Projektes darstellen. Besonders das Thema „Erdbebenschutz“ hat so manches Dach-Projekt zum Stillstand oder Abbruch gebracht.

Ein zusätzlicher Parameter liegt im Denkmalschutz. Der Denkmalschutz ist definitiv ein Faktor, der oftmals unterschätzt wird. Wobei der Ensembleschutz bzw. die Schutzzone per se schon Kosten- bzw. Planungspunkte darstellen, sollte man besonderes Augenmerk auf den Denkmalschutz legen. Dieser kann einen

unschätzbaren Kostenfaktor darstellen und entscheidet oftmals über die Machbarkeit oder Wirtschaftlichkeit eines Dachausbau-Projektes.

Aus diesem Grund ist bei einem Ausbau eines Dachgeschosses in einem denkmalgeschützten Gebäude auch diese Behörde einzubinden, da auch die Richtlinien des Bundesdenkmalamtes beachtet werden müssen um ein Projekt erfolgreich umsetzen zu können.

Ein „Problem“, dass sich bei jedem Bauprojekt, bei dem das Dach ausgebaut werden soll, ergibt ist die Stellplatzproblematik. Diese Verordnung kostet entweder für jede einzelne Wohnung viel Geld, da man eine Ersatzleistung erbringen muss oder es kostet noch mehr Geld, wenn man Erdgeschossflächen oder Kellerflächen umfunktionieren muss. Aufgrund der Stellplatzverpflichtung stellt dies somit kein „Luxusproblem“ dar, sondern ist eine Richtlinie, die, wie beschrieben, im Wiener Garagengesetz 1957 und der dazugehörigen Durchführungsverordnung 2001 zu finden ist. Davon abgesehen ist eine Dachgeschoßwohnung, die über eine Stellplatzverfügt eindeutig leichter zu verkaufen. Sollte man sich somit für die Ersatzleistung entschieden haben, sollte man das Fehlen des Stellplatzes auch im Wohnungspreis subtrahierend berücksichtigen.

Neben dem klassischen Gründerzeithaus gibt es auch andere Gebäude, bei denen man das Dach ausbauen könnte. Besonders in der Nachkriegszeit wurde sehr viel gebaut. Diese Gebäude unterscheiden sich oftmals massiv vom klassischen Gründerzeithaus. Obwohl hier das Thema des Denkmalschutzes in den meisten Fällen entfällt, muss man trotzdem bedenken, dass sich diese Häuser sehr massiv von einem Gründerzeithaus unterscheiden, dadurch die Parameter in Bezug auf Konstruktion und Fassade angepasst werden müssen.

Weiters muss man auch sagen, dass ein Großteil der Richtlinien für den Dachausbau auf das Gründerzeithaus zugeschnitten sind, wodurch Abweichungen bei einem Nachkriegshaus sehr stark möglich sind. Oftmals wurden in der Nachkriegszeit auch Häuser in Baulücken zwischen zwei Gründerzeithäuser gebaut, jedoch niedriger. Auch in diesem Fällen wurde meistens der Bestand in die Widmung eingeführt, wodurch man ggfs. zusätzlich eine Umwidmung zur Schließung der Baulücke anstreben könnte. Der Vorteil bei einem solchen Projekt liegt dann natürlich zusätzlich in der Wärmedämmung, die optisch viel einfacher anzubringen ist, als bei der gegliederten Fassade eines Gründerzeithauses – noch dazu weil dies, wie bereits erwähnt, oftmals nicht oder nur schwer möglich ist.

Die Eurocodes, die auch bei einem Dachprojekt zur Anwendung kommen, wollten nur in dieser Arbeit erwähnt sein, da sie einen Bestandteil jedes Projektes darstellen. Hier gibt es in Bezug auf Dachausbauten keine Besonderheiten, die einen Projektentwickler bei einem Dachprojekt überraschen würden.

Die Finanzierung wurde in dieser Arbeit als Bestandteil eines jeden Projektes ausführlich behandelt. Sie entscheidet bei jedem Projekt über die Machbarkeit. Die richtige Wahl der Bank und der Protagonisten entscheidet oftmals über die Fertigstellung eines Projektes. Auch in diesem Bereich hat sich in den letzten Jahren durch Immobilienkrise und Ähnliches einiges getan.

Durch die Vorsicht, die die heutigen Banken an den Tag legen, kann es bei so manchem Projektentwickler zu Parametern kommen, die ihm ein Projekt unmöglich machen. Dies scheint auf der einen Seite „unfair“ oder unangebracht, jedoch dient es auf der anderen Seite der Stabilität der Banken und des Marktes. Durch die neuen EU-Richtlinien oder die neuen Lending Policy's der Banken konnten die Kreditausfälle stark reduziert werden, auch wenn parallel damit die Anzahl der Kredite reduziert wurde.

Im zwischenmenschlichen Bereich gibt es das Sprichwort: „Gut prüfe, wer sich ewig binde“. Dieses Sprichwort sollte man sich bei der Planung eines Dachgeschossausbaues genau vor Augen führen.

Die detaillierte Planung und Prüfung eines solchen Projektes und aller Parameter – egal ob Kosten, Förderungen, Wiener Bauordnung, etc. – entscheidet über die Machbarkeit und den wirtschaftlichen Erfolg. Bei so manchem Projekt wurde durch vernachlässigte oder unterschätzte Parameter der Gewinn „aufgefressen“. Somit kann man sagen, dass genau die Vorplanung eines Dachgeschoßausbaues über die Tatsache entscheidet, ob man bei dem vorliegenden Projekt „Geld druckt“ oder sich ein „Sorgenkind“ „anlacht“.

Kurzfassung

Die gegenständliche Masterthese befasst sich mit dem Thema des Ausbaues von Dachräumen in Wien und den damit verbundenen Problemstellungen. Nachdem der Dachausbau aufgrund der zu erzielenden Verkaufspreise (zwischen EUR 17.000 und EUR 24.000 pro Quadratmeter in der Wiener Innenstadt) ein sehr profitables Projekt darstellt, hat sich seit den 80er Jahren eine Welle der Umnutzung der bis dahin leerstehenden Dachräume ergeben.

In Hinblick auf den allgemein zu erwartenden Gewinn und der damit verbundenen „Goldgräberstimmung“ wurde in dieser Arbeit beleuchtet, welche Parameter bei einem solchen Projekt zu beachten sind, da sich im Zuge eines solchen Projektes viele Problemfelder ergeben können. Weiters wurden die Problemstellungen anhand der geltenden Vorschriften, Richtlinien und allgemeine Problemfelder untersucht, die seit den Anfängen der Dachausbauten verschärft und/oder erweitert wurden. Zusätzlich zu den Problemfeldern werden auch mögliche Förderungen und Sanierungsformen dargestellt.

Die vorgestellten Parameter entscheiden im Endeffekt ob der Bauwerber mit einem Dachprojekt „Geld druckt“ oder sich ein „Sorgenkind“ eingehandelt hat.

Literaturverzeichnis

Kirchmayer W. , Kolbitsch A., Popp R. „Dachgeschoßausbau in Wien“ 2016, Verlag Österreich, Wien

Kolbitsch A. „Dachkonstruktionen“, Wien, 1989, Springer Verlag, Wien

Kollegger X. „Dachgeschoßausbau in Holzbauweise von Wiener Wohnbauten der Jahre 1945 bis 1969, 2014

Kummer C. „Dachgeschossausbauten in Wiener Gründerzeithäusern und ihre Auswirkung auf den baulichen Bestand“, 2015

Linser P. „Bautechnik“, in: Wohnen unterm Dach, Dachraumausbau 1989, Haymon Verlag, Innsbruck

Richtlinie Energieeffizienz am Baudenkmal – Bundesdenkmalamt 2011

OIB-Richtlinien (laut Generalversammlung des OIB vom 26. März 2015)

Schreger L. „Dachgeschossausbau und Bestandsverbesserung“, 2006

Temel R. „ Dachausbauten in der Stadtlandschaft. Ein Vergleich der Situation in Wien, Berlin, Prag, Budapest und München.“ Werkstattbericht Nr. 63, Wien 2004

Bundesgesetze und Entscheidungen

Bundesgesetz über das Bankwesen (Bankwesengesetz – BWG)

StF: BGBl. Nr. 532/1993 idF BGBl. Nr. 639/1993 (DFB) (NR: GP XVIII RV 1130 AB 1170 S. 127. BR: AB 4571 S. 573.)

Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG)

StF: BGBl. Nr. 533/1923 (NR: GP I 1513 AB 1703 S. 209.)

Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Tankstellen und Abstellplätze für Fahrräder in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008)

VwGH 20.2.1997, 94/06/0103

VwGH 13.4.1993, 92/05/0324

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) StF.: LGBL. Nr. 11/1930

Zeitungsartikel

„Alte Widmungen stehen Dachausbauten in Wien im Weg“ – Der Standard, 18.7.2013

Onlinequellen

www.jusline.at

<http://www.wohnfonds.wien.at>

www.Dietrich.untertrifaller.com

www.austrianstandards.at

www.bda.at

www.interlledor.blogspot.com

<http://www.elkage.de>

www.gasometer-city.eu

www.tui.at

www.flickr.com

www.dietrich.untertrifaller.com

www.riepplriepl.com

www.oib.or.at

www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungsverbesserung/dachausbau.html

www.wehdorn.at

www.rheinzink.at

www.gasometer-city.eu

www.obenauf.at

www.kuhlang.at

www.studiohager.at

www.wohnnet.at

www.itin-ag.ch

www.wohnfonds.wien.at

www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/index.html

www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/stadtentwicklung/baulicheanlagen/dachausbau.html

www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Hotel_Krantz

www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen

www.zamg.ac.at

Sonstige Quellen

„Dachgeschossausbau“ in: Wohnfonds Wien Broschüre 2013

Der Baumeister. Monatshefte für Baukultur und Baupraxis; Heft 29/1931; Callwey, München

„Erhaltungsarbeiten/Einzelmaßnahmen“ in Wohnfonds Wien Broschüre, 2014

„Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung)“, Wohnbaufonds Wien, 2013

„Sanieren von Althäusern“ Der Weg zu mehr Wohnqualität, Wohnfonds Wien, 2009

Robert Tremmel „Dachbauten in der Stadtlandschaft“, Magistrat 19, 2004

„Festlegungen zur Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit“, in OIB-Richtlinie 1, 10/2011

„Bestimmungen lt. BO“, in Magistrat der Stadt Wien Merkblatt statischer Vorbemessung, 03/2008

„Dachgeschoszbauten in Massivbauweise, Aufstockungen“ in Magistrat der Stadt Wien Merkblatt statische Vorbemessung, 03/2008

Erhaltung und Erneuerung von Hochbauten, Institut für Hochbau und Technologie, 2014

Merkblatt stat. Vorbemessung, 03/2008, Magistrat der Stadt Wien

„Wien – Innere Stadt, Weltkulturerbe und lebendiges Zentrum“ Stadt Wien, 2013

Dachbauten in der Stadtlandschaft, Stadtentwicklung Wien, 2004, Stadtentwicklung Wien, MA 19, 2004

„Dachbauten. Die Wiener Erfahrung“ – Vortrag von Manfred Wehdorn

Abbildungsnachweis

Abb. 1 von: Manfred Wehdorn

Abb. 2 aus: www.interlledor.blogspot.com

Abb. 3 aus: „Sanieren von Althäusern“ Der Weg zu mehr Wohnqualität, Wohnfonds Wien, 2009 (5., Kohlgasse 8)

Abb. 4 aus:
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/gebaut/gebaut-2006.html

Abb. 5 aus: www.tui.at

Abb. 6 aus: www.flickr.com

Abb. 7 aus: „Dachausbauten in historischen Objekten – Die Wiener Erfahrungen“ Vortrag von Manfred Wehdorn

Abb. 8 aus: www.dietrich.untertrifaller.com

Abb. 9 aus: www.riepplrieppl.com

Abb. 10: Foto von Michael Birkner (Sollingergasse 1, 1190 Wien)

Abb. 11 aus: „Sanieren von Althäusern“ Der Weg zu mehr Wohnqualität, Wohnfonds Wien, 2009 (5., Bachergasse 12; 8., Piaristengasse 34)

Abb. 12 aus: „Wien – Innere Stadt, Weltkulturerbe und lebendiges Zentrum“ Stadt Wien, 2013; Dachausbau Goethegasse 1 von Silberpfeil Architekten (Foto von Rupert Christanell)

Abb. 13 aus: Wien, Weltkulturerbe – Stand der Dinge; Stadtentwicklung Wien Magistratsabteilung 19, 2006

Abb. 14 aus: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/>

Abb. 15 aus: www.rheinzink.at

Abb. 16 aus: Wikimedia

Abb. 17 aus www.gasometer-city.eu

Abb. 18 aus: www.zamg.ac.at

Abb. 19 aus: www.obenauf.at

Abb. 20 aus: www.kuhlang.at

Abb. 21 aus: „Blocksanierung – der Weg zu mehr Lebensqualität“ S14, Wohnfonds Wien, (16., Habergasse 11; 3., Dietrichgasse 55)

Abb. 22 aus: „Blocksanierung – der Weg zu mehr Lebensqualität“ S15, Wohnfonds Wien, (Foto: 6., Liniengasse 29; www.studiohager.at)

Abb. 23 aus: www.wohnfonds.wien.at

Abb. 24 aus: <http://www.wohnnnet.at/sanierung/aussensanierung/thermische-sanierung-foerderung-24223>

Abb. 25 aus : www.itin-ag.ch