

Potenziale am Dach

Trotz stark steigender Baukosten sind Dachgeschoßausbauten eine gute Möglichkeit, neuen Wohnraum in Ballungszentren zu schaffen. Die richtige Planung ist dafür essenziell.

Autor: Stefan Posch

Dachgeschoßausbauten sind aktuell besonders nachgefragt. Das liegt in Wien auch an der Bauordnungsnovelle 2018, mit der auch ein Abrissstopp für Altbauten eingeführt wurde. „Seit der Bauordnungsnovelle 2018 ist die Nachfrage nach Dachgeschoßausbauten in Wien definitiv gestiegen. Viele Zinshausbesitzer entscheiden sich für einen Ausbau, weil dieser das Gesamtobjekt aufwertet. Je größer das jeweilige Aufstockungspotenzial sowie die daraus entstehende Wohnnutzfläche, desto attraktiver ist ein geplanter Dachgeschoßbau“, erklärt Bernhard Platter. Bereichsleiter Vertrieb bei der Firma Obenauf, die sich seit 2009 als Generalunternehmer auf den Dachgeschoßausbau in Holz-Leichtbauweise sowie auf die Revitalisierung von Gründerzeithäusern in Wien spezialisiert hat. Mit der gestiegenen Nachfrage sind aber auch die Preise für Ausbauten gestiegen. Vor allem aufgrund der aktuellen hohen Preise für Materialien. „Gerade in den

letzten Monaten sind die Baukosten für Baustoffmaterialien wie bspw. Brettsperrholz, Stahl, Dämmungen, Abdichtungen massiv gestiegen. Aufgrund der hohen Bautätigkeit, sowohl im Neubau als auch in der Sanierung von Objekten ist die Nachfrage nach Baumaterialien aktuell sehr hoch“, erklärt Platter. Wichtig für eine gute Planbarkeit der Preise sowie der Materiallieferungen ist laut Platter eine ausreichende Vorlaufzeit und eine detaillierte Planung. Dann könnten entsprechende Rahmenverträge vereinbart werden und die Realisierung von Dachgeschoßprojekten ist trotz aktuell volatiler Marktsituation weiterhin leistbar und attraktiv.

Aber nicht jedes Dachgeschoß eignet sich für einen Ausbau. Werner Müllner von CAD Office Müllner empfiehlt, einen Dachgeschoßausbau sehr gut wirtschaftlich zu kalkulieren und das Projekt immer mit einer Machbarkeitsstudie zu

beginnen. „Bei diesem Punkt lege ich besonders viel Wert auf das Wort ‚Machbarkeit‘. In dieser Studie sollten die gültigen Bebauungsbestimmungen samt Flächenwidmungsplan und die daraus erzielbare Nutzfläche enthalten sein. Weitere Bestandteile sollten sein: die mögliche Erschließung, statische sowie haustechnische Maßnahmen und die geschätzten Herstellungskosten“, so Müllner.

Fundamente prüfen

Die Substanz sollte unbedingt ein Fachmann vorher genau untersuchen. Dieser muss etwa die Fundamente überprüfen. In einigen Teilen von Wien, etwa im 9. und 2. Wiener Gemeindebezirk stehen alte Häuser auf Piloten im Sumpfgebiet. „Letztendlich geht es auch um die Qualität der Baumaterialien wie etwa des Mörtels“, erklärt Müllner. Wenn die Druckfestigkeit nicht gegeben ist, muss man das Mauerwerk entweder mit Stahlbeton abfangen oder es zumindest mit

Foto: Obenauf

Ein Dachgeschoßprojekt von Obenauf.



Ein DG-Ausbau von CAD Office Müllner.

Kunstharz verpressen. Die statischen Maßnahmen für Dachgeschoßausbauten können also sehr aufwendig sein und einiges an Geld kosten. „Für einen großen Ausbau auf einem Gebäude im dritten Bezirk haben wir einmal 78 Stahlrahmen einbauen müssen. Das hat eine schwache Million Euro gekostet“, erzählt Werner Müllner. „Der Ausbau von Dachgeschoßen auf bestehenden Gründerzeithäusern ist eine der schwierigsten Planungs- und Bauaufgaben und erfordert besondere Kenntnisse in Planung und Ausführung“, ist er überzeugt.

Mit der neuen OIB-Richtlinie in der Wiener Bauordnung gibt es zwar seit Oktober 2014 weniger Beschränkungen, um einen Dachgeschoßausbau vorzunehmen. Für die Einreichung bei der Baupolizei sind aber zu den Plänen eine Reihe von zusätzlichen Befunden und Bestätigungen erforderlich. So braucht man etwa ein Grundbuchsabschrift, einen Ingenieurbefund, eine statische Vorbemessung, den Nachweis der Erfüllung des erforderlichen Wärme- und Schallschutzes inklusive eines Energieausweises und in den meisten Fällen auch ein schlüssiges Brandschutzkonzept. „Wenn die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen eingehalten werden, sollte es über kurz oder lang zu einer Baubewilligung,

also zu einen Baubescheid kommen. Nach Rechtskraft des Bescheides steht dann grundsätzlich nichts mehr im Wege, mit der Umsetzungsphase (Ausführungs- und Detailplanung, Massenermittlung, Ausschreibung, Erstellung Dokumente der BauKG, örtliche Bauaufsicht, Baustellenkoordinator, Vergabe der Arbeiten, etc.) zu beginnen“, erklärt Müllner.

„Planende und ausführende Firmen sollten unbedingt eine Spezialisierung aufweisen.“

„Da es sich bei Dachgeschoßausbauten um eine sehr komplexe Bauaufgabe handelt, sollten planende und ausführende Firmen unbedingt eine Spezialisierung aufweisen“, empfiehlt Platter. Nur dann könne gewährleistet werden, dass der Dachausbau technisch und qualitativ hochwertig, den Baunormen entsprechend und auch termingerecht ausgeführt werde. „Hier heißt die Devise, nicht an den falschen Stellen zu sparen – eine Baufirma mit Erfahrung und Kontakten in der Branche kann langfristig Kosten sparen“, erklärt er.

Stufenloser Zugang

Ein erfahrener Profi auf dem Gebiet Dachgeschoßausbau ist auch der Archi-

tekt Martin Haas, der etwa beim Projekt „The Masterpiece“ der 3SI in der Skodagasse durch den Ausbau der Dachfläche zusätzliche 900 m² Wohnfläche geschaffen hat. Auch Haas sieht bei einem Dachgeschoßausbau Herausforderungen, was das Baurechtliche und Architektonische betrifft. „Um sich als Architekt auf dieses Feld zu wagen, braucht man schon viel Know-how und Erfahrung“, so Haas. Besonderen Wert legt der Architekt bei seinen Entwürfen darauf, dass die Freifläche stufenlos vom Wohnraum erreichbar ist. Denn eine Freifläche wird nur dann oft benutzt, wenn sie auch einfach vom Wohnraum zu erreichen ist. Die Planung eines Dachgeschoßausbaus ist alles andere als einfach. Aber ein gut geplanter Dachausbau bringt nicht nur einen Mehrwert für das Haus, sondern ist auch eine gute Möglichkeit ressourcenschonend Wohnraum zu schaffen.

„Mit Erweiterung von Lebensraum auf den Dächern, können bestehende Infrastrukturen und Ressourcen genutzt werden, anstatt diese neu schaffen zu müssen. Das reduziert CO₂ Emissionen und schont Bodenflächen, die durch Neubau zusätzlich versiegelt werden“, erklärt Platter. So würden ökonomische und ökologische Gedanken Hand in Hand greifen und es entstehe eine Win-win-Situation. ●