

Dachbodenausbau

Streit unter Wiens Dächern

400 Dachboden-Ausbauten und 3500 Haus-Sanierungen liegen in Wien derzeit auf Eis. Trotz Baubewilligung darf in manchen Fällen nicht gebaut werden. Architekten und Bauplaner laufen gegen die verschärften Bestimmungen Sturm. Eine Bestandsaufnahme von *Judith Grohmann*.

Wenn Conrad Bauer in seiner spärlichen Freizeit durch die Wiener Bezirke schlendert und an den wunderschönen alten Gründerzeithäusern hochblickt, muss er manchmal vor Entrüstung den Kopf schütteln. Wieder eines, wo der Dachausbau nicht weiter ausgeführt werden wird, denkt er sich dann oft. Conrad Bauer ist Architekt bei room8architects in Wien, Universitätslektor an der Technischen Uni, Architektur-Sprecher des Österreichischen Instituts der Sachverständigen für Bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) und hat für die Bacon Immobilienmanagement GmbH bereits 40 bewilligte Dachboden-Einreichungen durchgeführt.

Wenn es jedoch um das Thema Dachausbau geht, dann erinnert der junge Architekt mit drastischen Worten an die Situation in der Bundeshauptstadt: „Jene Dachausbauten, die in den vergangenen drei Jahren in Wien eine Baubewilligung erhalten haben, können



Conrad Bauer

derzeit in der bewilligten Form gar nicht realisiert werden, weil trotz der Baugenehmigung jederzeit eine Einstellung der Baustelle durch die Baupolizei erfolgen kann. Bauen wird derzeit zum Risikospiegel für Architekten und Bauträger“, bringt er die Situation auf den Punkt. Nachsatz: Eine Erdbebenverordnung, die in Wien in Absprache mit der Bauwirtschaft und den Kammern eingeführt wurde, hat zu Beginn zwar noch einen gewissen Gestaltungsspielraum zugelassen. Nach und nach wurden, so Conrad Bauer, jedoch „einige Bestimmungen verschärft und ein Ende ist nicht abzusehen“. Dem Problem liegt der Schutz der Gebäude bei Erdbeben zugrunde. Seitdem in Wien

gilt, dass Bauwerke einem Erdbeben standhalten müssen, das in seiner größten Stärke statistisch betrachtet lediglich alle 475 Jahre stattfindet, verschärfen sich in regelmäßigen Abständen die den Ausbau von



Dachgeschoßwohnungen regelnden Normen. Durch die sogenannten Eurocodes sollen die Bemessungsregeln im Bauwesen auf eine europaweit einheitliche Basis gestellt werden. Der Eurocode 8 gilt für den Entwurf, die Bemessung und die Konstruktion von Bauwerken und hat zum Ziel, bei Erdbeben menschliches Leben zu schützen und Schäden möglichst zu begrenzen.

„Schlimm an der derzeitigen Situation ist, dass die Wiener Baubehörde das Kriterium der Maßgeblichkeit ständig neu definiert.“



Hans Jörg Ulreich

„Konkret bedeutet das, was heute noch als Dachausbau gilt, wird morgen als schwer durchführbar definiert“, klagt Hans Jörg Ulreich, Geschäftsführer des gleichnamigen, auf die Sanierung von Gründerzeithäusern spezialisierten Bauträgers. Wenn der Bauträger aber mitten im Bauen ist, führt dies zu einer untragbaren Kostenexplosion. „Außerdem“, so Ulreich,

„ist damit auch noch nicht klar, dass die Häuser durch die geforderten Änderungen danach erdbebensicherer werden.“ Und Conrad Bauer ergänzt: „Im schlimmsten Fall kann das Gebäude wie ein Kartenhaus zusammenfallen.“

Die größere und deutlich unterschätzte Gefahr in Gründerzeithäusern sind durchnässte Bauteile, beispielsweise morsche Hölzer. Für den Leiter der zuständigen Magistratsabteilung in der Stadt Wien, der MA 37 - Baupolizei, Gerhard Cech, ist vor allem eines wichtig: „Ein Dachgeschoßausbau darf keinesfalls dazu führen, dass die Standfestigkeit eines Gebäudes verschlechtert wird. Auch ist zu bedenken, dass ein Gebäude durch einen Dachgeschoßausbau zwar vordergründig eine Aufwertung erhält, in der Grundsubstanz jedoch die baulichen Mängel behält“ (siehe dazu auch Interview S. 11).

Knapp 35.000 Gründerzeithäuser, also Bauten, die in den Jahren 1848 und 1919 errichtet wurden, stehen heute noch in Wien. Rund 30.000 dieser Gebäude haben noch kein ausgebautes Dach. Experten rechnen: Würde man im Schnitt etwa drei Wohnungen pro ausgebautem Dachgeschoß errichten, könnten bald mehrere Tausende Menschen neuen, attraktiven Wohnraum finden, und dies sogar ohne die knappe Grundfläche der Stadt Wien zu belasten. Außerdem würde dadurch ein Anreiz geschaffen werden, die schleppende Sanierung der Gründerzeithäuser voranzutreiben, die heute knapp 21 Prozent des gesamten Wiener Hausbestandes ausmachen. Dass die baupolizeilichen Bestimmungen und Auslegungen rund um die Normen zum Dachausbau - zuletzt den Eurocode 8 - die Branche massiv verunsichern, ist derzeit Stand der Dinge. Denn der bautechnische Standard Eurocode 8, der europaweit den neuesten Stand der Erdbebensicherheit von Gebäuden darstellt, gibt unter anderem einen - nicht verbindlichen - Hinweis vor, dass für das Mauerwerk von Neubauten ein Mörtel der Qualitätsgruppe M5 zu verwenden ist. Daraus haben die Wiener Baubehörden abgeleitet, dass nicht nur ein Neubau, sondern auch ein Haus, das „behandelt“ oder an dem eine Veränderung vorgenommen wird, gesamtheitlich Mörtelqualität M5 aufweisen muss. Dass bedeutet, dass bei einer Bestandsänderung - etwa wenn das Gebäude aufgestockt wird - das ganze Gebäude gemäß den jetzigen Erdbebennor-

men hergerichtet wird. Das alte Mauerwerk, vor allem die Qualität des Mörtels, sei meist sehr mangelhaft und müsse daher verstärkt werden, argumentiert die Baupolizei. Und so schreibt man den Bauherren vor, dass bei statischen Veränderungen oder nur punktuellen Verbesserungen das gesamte Haus auf Neubaustandard gebracht werden muss.

Interview „Unterschiedliche Auffassungen“

Die Baubewilligungen für Rohdächböden sind in Wien besonders streng. Im Gespräch mit a3BAU erläutert Gerhard Cech, Leiter der Baupolizei, was Architekten und Bauträger bei Dachausbauten derzeit berücksichtigen müssen.

a3BAU: Die Bauvorschriften für Rohdächböden sind in den letzten Monaten massiv verschärft worden. Was ist der Hintergrund für diese Maßnahmen in Wien?

Gerhard Cech: Die technischen Regelungen für Dachgeschoßausbauten verlangen bereits seit dem Jahr 2002 die Berücksichtigung von Erdbebenkräften (Önorm B4015). Zuletzt hat die MA 37 mit dem Merkblatt vom 31. 3. 2008, das auch auf unserer Homepage www.bauen.wien.at abrufbar ist, Klarstellungen vorgenommen, die eine Erleichterung gegenüber der grundsätzlichen Verpflichtung zum Nachweis der Erdbebenkräfte darstellen. Seit damals hat es keine Änderungen an dieser Interpretation gegeben.

a3BAU: Ist ein mögliches Erdbeben in Wien einer der Gründe für diese Verschärfung? Stichwort: EU-Erdbebenrichtlinie, der so genannte Eurocode 8?

Cech: Die Berücksichtigung von horizontal wirkenden Kräften, die sich aus Erdbeben ergeben, wurde bereits in den letzten Fassungen der Önorm B4015 berücksichtigt. Der Eurocode 8 enthält jedoch im Gegensatz zur außer Kraft getretenen Önorm B4015 keinen speziellen Anhang für Änderungen an Bestandsbauten. Durch die Richtlinien des Merkblattes wird in Anlehnung an den früheren Anhang zur Önorm B4015 ein Weg vorgegeben, wie trotz Eurocode 8 bei Bestandsbauten Erleichterungen

Der Umstand, dass kleine Änderungen im Einreichplan, etwa das Verschieben einer Mauer, die gesamte Baubewilligung gefährden kann, schreckt naturgemäß nun auch die großen Bauträger von Projekteinreichungen ab. „Meine Branche befindet sich derzeit einmal in Warteposition“, bestätigt Hans Jörg Ulreich. Auch Conrad Bauer wartet ab. Weiß er doch, dass seit dem Jahr



Stadtrat Michael Ludwig präsentiert mit Hermann Wedenig (Stadtbaudirektion) und Gerhard Cech (re.) das Merkblatt

in Bezug auf die Erdbebensicherheit gewährt werden können. Die Wahrscheinlichkeit eines maßgeblichen Erdbebens wird derart definiert, dass ein solches mit einer zehnjährigen Wahrscheinlichkeit in 50 Jahren einmal bzw. in 475 Jahren einmal auftritt. Im Bereich Wien ist auf Grund der Zoneneinteilung, die es für ganz Österreich gibt (Wien liegt in den Zonen 2 und 3) mit einer Stärke von 5-6 auf der Richterskala zu rechnen.

a3BAU: Was wird von der Wiener Baupolizei konkret von Bauträgern und Architekten derzeit verlangt? Warum ist die Situation angespannt zwischen den beiden Parteien?

Cech: Die Spannungen zwischen Planern und der Behörde ergeben sich meist dadurch, dass unterschiedliche Auffassungen über die Grenzziehung zwischen einer maßgeblichen und einer unmaßgeblichen Änderung vorliegen. Ich kann aber feststellen, dass die diesbezüglichen Unklarheiten in der letzten Zeit weniger geworden sind.

a3BAU: Es gibt Architekten, die schon verzweifeln, weil sie Ihren Kunden nicht

2006 bereits an die 1000 Dachbodenbewilligungen ungültig sind. Er hofft auf ein positives Zeichen: „Es wäre schön, wenn wir uns einigen könnten: die Stadt, die Bauherren, die Architekten und die Statiker. Denn eigentlich geht es hier um Arbeitsplätze und Investitionen. Und das kann doch in Zeiten der Wirtschaftskrise der Stadt Wien nicht ganz gleichgültig sein.“

darüber Auskunft geben können, wann das Bauprojekt fortgesetzt werden kann. Was raten Sie diesen Architekten?

Cech: Wir haben mit unserem Merkblatt über die statische Vorbemessung klare Vorgangsweisen festgelegt, die auch durch Berechnungsmethoden auf der Homepage der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und das Burgenland ergänzt wurden. Wenn diese Festlegungen beachtet werden und ein seriös erstellter und schlüssiger Ingenieurbefund über die Gebrauchstauglichkeit des Bestandes vorgelegt wird, wird die Baubehörde dem Projekt keinerlei Schwierigkeiten in den Weg legen.

a3BAU: Was ist das Ziel der Stadt Wien beim Thema Dachausbau? Welchen Standard sollen Wiener Gründerzeithäuser haben?

Cech: Die Stadt Wien begrüßt selbstverständlich Dachgeschoßausbauten, was sich etwa auch aus der Förderpolitik erkennen lässt. Die Baupolizei hat jedoch gleichzeitig auch die Sicherheit der Bewohner/innen der Stadt und der Gebäude im Auge zu behalten. Gründerzeithäuser prägen das Wiener Stadtbild wesentlich mit. Dennoch muss man sich bewusst sein, dass viele dieser Bauten Spekulationsbauten waren und als Arbeiterwohnhäuser relativ billig, selbst den damaligen handwerklichen Regeln nicht entsprechend gebaut wurden. Prunkvolle straßenseitige Fassaden dürfen über die Qualität der dahinter liegenden Bausubstanz nicht hinwegtäuschen. Ziel der Stadt sollte es daher sein, Gebäude mit guter Bausubstanz durch Dachgeschoßausbauten aufzuwerten, was meist auch zu einer Gesamtsanierung führt und damit die Wohnqualität verbessert. Andererseits nützt es niemandem, dass Gebäude, die in schlechtem Zustand sind, durch Dachgeschoßausbauten ohne grundlegende Verbesserung erweitert werden.