

Neue Regeln für den Dachausbau

Änderungen. Die Bauordnungsnovelle 2014 soll Erleichterungen beim Dachgeschoßausbau bringen. Es kommen aber auch Vorgaben hinzu - und altbekannte Herausforderungen bleiben.

VON PATRICK BALDIA

Dass über den Dächern Wiens, vor allem in zentralen Lagen, ein großes Potenzial an ungenutzten Wohnflächen schlummert, ist hinlänglich bekannt. Die Bauordnungsnovelle 2014, die noch vor der Sommerpause im Gemeinderat beschlossen werden soll, umfasst einige Neuerungen, die den Ausbau von Dachgeschoßen erleichtern sollen. Experten warnen allerdings vor zu viel Euphorie. Nach wie vor bleibe es eine Herausforderung, eine Bewilligung zu bekommen.

Stellplätze: neue Vorschriften

Was wird sich ändern? Derzeit muss für jede Wohnung, egal wie groß sie ist, ein Pkw-Stellplatz sichergestellt werden. Künftig ist nur noch einer pro hundert Quadratmeter Wohnfläche vorgeschrieben. Laut dem Architekten Gerhard Binder von t-hoch-n sind das vor allem für viele Singles gute Neuigkeiten, die zwar am Dach wohnen möchten, aber nur zwischen 50 und 70 Quadratmeter Fläche benötigen.

Außerdem wird es bei Ausbauten, bei denen es aus Widmungsgründen bislang nicht möglich war, erlaubt sein, Dächer „aufzuklappen“, also die Dachneigung zu erhöhen. Voraussetzung: Die Bauhö-

he wird nicht überschritten. Für Binder ist das „eine Erleichterung, denn dadurch ist es möglich, mehr Fläche zu gewinnen“.

Zu den weiteren Neuerungen der Bauordnungsnovelle 2014 gehört der Entfall der verpflichtenden Notkamine. Dafür muss allerdings im betreffenden Gebäude eine gewisse Wärmedämmung vorhanden sein. Weiters sollen Bewilligungen für Aufzugsbauten bei Rohdachböden künftig auch dann erteilt werden, wenn sie über die Baufuchtlinie hinaus in eine gärtnerisch auszugestaltende Fläche - sprich: den Innenhof - ragen.

Bislang musste man dafür eine Ausnahmeregelung gemäß §69 der Bauordnung beantragen, ein durchaus zeitaufwändiges Unterfangen, so Binder. Verzögerungen von bis zu einem Jahr könnten so

vermieden werden, und Bewilligungen wären über ein normales Verfahren zu bekommen.

Statik bleibt Herausforderung

„Die Bauordnungsnovelle 2014 enthält einige Maßnahmen, die sicherlich bei Dachausbauten Erleichterungen bringen werden“, sagt auch Paul Schmidinger, Partner und Experte für Baurecht bei Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte. Es ändere sich aber nichts an der Grundproblematik, dass man bei Ausbauten in parifizierten Objekten die Zustimmung aller Miteigentümer benötige. „Diese von allen zu bekommen, bleibt eine große Herausforderung“, so der Rechtsanwalt. Ebenfalls schwierig - und meist auch kostenintensiv - bleibe es, die Statik so hinzubekommen, dass man für den ge-

planten Ausbau überhaupt eine Bewilligung bekomme.

Die Bauordnungsnovelle 2014 enthält aber auch neue Vorgaben für Gebäude- bzw. Wohnungseigentümer. So ist in Zukunft etwa die Führung eines Bauwerksbuchs verpflichtend vorgeschrieben, bestimmte Bauteile müssen in regelmäßigen Abständen selbst oder etwa durch einen Ziviltechniker überprüft und dokumentiert werden - dies soll die Sicherheit erhöhen. Damit müssen die Eigentümer von Dachausbauten beispielsweise nicht nur Hauptleitungen kontrollieren, sondern auch eventuelle Silikonfugen, oft im Einsatz, um Glasflächen zu verbinden. Bei starker Sonneneinstrahlung - und diese ist gerade auf Hausdächern häufig gegeben - könnten „diese undicht werden“, sagt der Experte.

Was Sie außerdem beachten sollten beim . . .

Planen für das Dach

Tipp 1

Die Dachterrasse. Es muss überprüft werden, wie und wo genau Freiflächen bei der geplanten Dachwohnung angelegt werden können: „Jeder wünscht sich, dass der Zugang vom Innen- in den Außenraum auf derselben Ebene verläuft. Das ist aber nicht in allen Fällen beim Ausbau möglich“, warnt etwa Architekt Martin Junger von Junger & Beer.

Tipp 2

Die Einrichtung. Mit eventuellen Mehrkosten bei der Möblierung ist wegen der Schrägen zu rechnen, die bei Dachausbauten sehr unterschiedlich ausfallen können. „Häufig können dann keine Möbel von der Stange verwendet werden“, berichtet Architekt Junger, dann müsse man zu maßgefertigten Produkten vom Tischler greifen.

Tipp 3

Die Höhe. Nicht nur die Sonne scheint auf die Dächer etwas stärker, auch der Wind bläst in luftiger Höhe intensiver als in Bodennähe. Diese beiden Aspekte muss man bei der Auswahl von Materialien berücksichtigen - und nicht zuletzt auch bei der Planung von Terrassen, damit Bewohner und Bepflanzung auch etwas vom Freiraum mit Aussicht über die Stadt haben.