

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort zur zweiten Auflage	V
Vorwort zur zweiten Auflage	VII
Vorwort zur ersten Auflage	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literatur	XXIII

Bau- und denkmalschutzrechtliche Grundlagen (Wolfgang Kirchmayer)

1. Der Begriff des Dachgeschoßausbaus	1
2. Die baurechtliche Einordnung des Dachgeschoßausbaus	2
3. Das Baubewilligungsverfahren für bewilligungspflichtige Dachgeschoßausbauten	6
4. Die Ausführung des bewilligten Dachgeschoßausbaus	22
5. Die Fertigstellung des Dachgeschoßausbaus	27
6. Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baubewilligung	29
7. Die barrierefreie Erschließung von Dachgeschoßen	36
8. Die Gebäudehöhe	39
9. Die Bebaubarkeit (Ausnützbarkeit) der Grundfläche	47
10. Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften ..	51
11. Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes ...	52
12. Dachgeschoßausbauten in Wohnzonen	55
13. Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie	56
14. Bauteile vor den Baufuchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten	57
15. Die Einhaltung des örtlichen Stadtbildes	57
16. Fragen des Denkmalschutzes iZm dem Ausbau von Dachgeschoßen	59
17. Bautechnische Bestimmungen iZm dem Ausbau von Dachgeschoßen	62

Planungstechnische Grundlagen

(Roland Popp)

1. Planungsaspekte zum Dachgeschoßausbau	65
1.1 Nachträglicher Aufzugseinbau	65
1.1.1 Allgemeines	65
1.1.2 Plantechnisches zur nachträglichen Aufzugs- errichtung	66
1.1.3 Mietrechtliches zur nachträglichen Errichtung eines Aufzuges	76
1.1.4 Baurechtliches zur nachträglichen Errichtung eines Aufzuges	80
1.1.4.1 Verpflichtung zur nachträglichen Aufzugserrichtung	81
1.1.4.2 Allgemeine baurechtliche Aspekte zur nachträglichen Aufzugserrichtung bei Dachgeschoßausbauten	82
1.1.4.3 Nachträglicher Aufzugszubau	83
1.1.4.4 Nachträglicher Aufzugseinbau im Inneren des Gebäudes	84
1.1.4.5 Nachträglicher Aufzugsanbau über der Baufuchtlinie	85
1.1.4.6 Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses durch eine nach- trägliche Aufzugserrichtung	86
1.1.4.7 Nachträgliche Aufzugserrichtung bei unverhältnismäßigem Aufwand – Ausnahmen gemäß § 68 Abs 5 BO	86
1.1.4.8 Richtlinien der MA 37 zur Barriere- freiheit von Personenaufzügen	89
1.2 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Müllräume, Waschküchen und Einlagerungsräume	90
1.2.1 Mietrechtliches zu Allgemeinräumen	90
1.2.2 Baurechtliches zu Allgemeinräumen	91
1.2.2.1 Verpflichtung zur Errichtung von Allgemeinräumen	91
1.2.2.2 Gesetzliche Erleichterung für bestehende Baulichkeiten	92
1.2.2.3 Verpflichtung zur Errichtung eines Einlagerungsraumes	93
1.2.2.4 Erfordernis der Errichtung eines Müllraumes	94

1.2.2.5	Anforderungen bei einem Müllraum zur Barrierefreiheit	95
1.2.2.6	Anforderungen bei einem Müllraum an den Brandschutz	96
1.2.2.7	Anforderungen an die Belüftung eines Müllraumes	97
1.3	Bestandsfreiheit von Rohdachböden	97
1.3.1	Einlagerungsräume, Waschküchen und Trockenboden im Rohdachboden	97
1.3.2	Satellitenantennen am Dach des Rohdachbodens	98
1.3.3	Mobilfunkanlagen (Handymaste) am Dach des Rohdachbodens	100
1.4	Abluftführungen über Dach	102
1.5	Sonstige Planungstechnische Grundlagen für den Dachgeschoßausbau	104
1.5.1	Galeriegeschoß	104
1.5.2	Dachterrasse	105
1.5.3	Dachgaube	106
1.5.4	Wohnungseingangstüre	108
1.5.5	Hauseinfahrten in Althäusern – Durchfahrtsbreiten	109
2.	Belichtung und Raumhöhe	111
2.1	Belichtung	111
2.1.1	Gesetzliche Grundlagen zur Belichtung	111
2.1.2	Fehlende Belichtung von bestehenden Aufenthaltsräumen nach einem Dachgeschoßausbau	112
2.1.3	Anforderungen bezüglich der Sichtverbindung nach Außen	114
2.2	Raumhöhe	118
2.2.1	Gesetzliche Normierungen zur Raumhöhe	118
2.2.2	Raumhöhe bei Dachgeschoßen	118
3.	Brandschutz	120
3.1.	Gesetzliche Grundlagen zum Brandschutz von Dachgeschoßausbauten	120
3.2.	Gesetzliche Anforderungen an den Brandschutz	120
3.3.	Festlegungen der OIB-RL 2 betreffend Dachgeschoßausbauten	121
3.3.1.	Brandabschnitte	121
3.3.2.	Brandabschnittsbildende Wände	121
3.3.3.	Abstand von Öffnungen in Außenwänden	123
3.3.4.	Abstand bei Dachöffnungen und Gauben	123

3.3.5.	Türen zu nicht ausgebauten Dachräumen.	123
3.3.6.	Rauchwarnmelder	123
3.4.	Brandschutz bei Dachgeschoßausbauten mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m	124
3.4.1	Baurechtliche Entwicklung	124
3.5.	Richtlinien der Stadt Wien zum Brandschutz beim nachträglichen Dachgeschoßaus- und -zubau	126
3.5.1.	Allgemeine Anforderungen	126
3.5.1.1.	Oberste vor der Bauführung vorhandene Decke (Decke zum bestehenden nichtausgebauten Dachboden)	126
3.5.1.2.	Decken innerhalb von Wohnungen	127
3.5.1.3.	Teile des Dachtragwerkes innerhalb der ausgebauten Räume	127
3.5.1.4.	Decken-, Wand- und Fußbodenhölzer.	127
3.5.1.5.	Dachbodenresträume	127
3.5.2.	Gebäude mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 22 m nach Fertigstellung	128
3.5.2.1.	Bis maximal 2 neu zu schaffende Ebenen (Geschoße)	128
3.5.2.2.	Mehr als 2 neu zu schaffende Ebenen (Geschoße)	128
3.5.2.3.	Flucht- und Rettungswege	128
3.5.3.	Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m und nicht mehr als 32 m nach Fertigstellung	128
3.5.3.1.	Mehr als 2 neu zu schaffende Nutzungsebenen (Geschoße)	128
3.5.3.2.	Eine neu zu schaffende Nutzungsebene	128
3.5.3.3.	Maximal 2 neu zu schaffende Nutzungsebenen (Geschoße)	129
3.5.4.	Feuerwehraufzug	130
3.5.5.	Steigleitungen	131
3.6.	Öffnungen in der Feuermauer eines Dachgeschoß- ausbaus	132
4.	Flucht- und Rettungswege	134
4.1.	Hauptgänge und Haupttreppen	134
4.2.	Anforderungen an Hauptgänge und Haupttreppen	135
4.3.	Umgang mit bestehenden Treppen in den Dachboden.	136
4.4.	Fluchtwege	139
4.4.1.	Festlegungen durch die OIB-RL 2 hinsichtlich Fluchtwegen.	140

4.4.1.1.	Fluchtwege	141
4.4.1.2.	Ausgestaltung von Fluchtwegen	142
4.4.1.3.	Brandschutzanforderungen an Wände und Decken von Fluchtwegen.	142
4.4.1.4.	Brandschutzanforderungen an Läufe und Podeste von Treppen	142
4.4.1.5.	Brandschutzanforderungen an Türen.	143
4.4.1.6.	Brandschutzanforderungen an Wände und Decken von Laubengängen	143
4.4.1.7.	Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung ..	144
4.5.	Rettungswege.....	145
4.5.1.	Festlegungen durch die OIB-RL 2 hinsichtlich Rettungswegen	145
4.5.1.1.	Fest verlegtes Rettungswegesystem an der Gebäudeaußenwand	145
4.5.1.2.	Rettungsweg mit Geräten der Feuerwehr	146
4.5.2.	Anleitungung mittels Drehleitern, Steig- und Hubrettungsfahrzeugen	146
4.5.3.	Fest verlegte Fluchtleitern	149
4.5.4.	Aspekte zu fest verlegten Fluchtleitern	151
5.	Abgasanlagen	152
5.1.	Begriffsbestimmung einer Abgasanlage	152
5.2.	Anforderungen an Abgasanlagen durch die OIB-RL 3 ..	153
5.3.	Inhalt der Baupläne	153
5.4.	„Notrauchfang“ für neue Wohnungen entfällt	153
5.5.	Bedeutung des Entfalls von Notkaminen.	154
5.6.	Kaminhochführungen	155
5.7.	Kaminhochführungen bei benachbarten Gebäuden	157
5.8.	Ausnahmen und Erleichterungen bei Abgasanlagen.	158
5.8.1.	Zufuhr und Abfuhr bei Gasfeuerstätten im Dachgeschoß	158
5.8.2.	Außenwand-Gasfeuerstätten bei bestehenden Gebäuden.	159
5.8.3.	Einleitung in dasselbe Innenrohr einer Abgasanlage.....	160
5.9.	Auflassung von bestehenden Abgasanlagen.	160
5.10.	Überprüfung der Abgasanlage	161
5.11.	Erfordernis der Reinigung von Abgasanlagen	161
5.12.	Zugänglichkeit zu den Reinigungsöffnungen einer Abgasanlage.	162
5.13.	Anforderungen an Rauchfangkehrerstege.	163
5.13.1.	Stadtbildgestalterische Vorgaben bei Rauchfangkehrerstegen.	163

5.13.2. Bautechnische Anforderungen an Rauchfangkehrerstege	163
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz	166
6.1. Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG	166
6.2. Ausnahmen von der Vorlagepflicht eines Energie- ausweises	167
6.3. Mietrechtliches zum Energieausweis	167
6.4. Energieausweis bei Wohnungseigentum	168
6.5. Baurechtliches zum Energieausweis	169
6.5.1. Erfordernis eines Energieausweises im Baubewilligungsverfahren	169
6.5.2. Ausnahmen für einen Energieausweis.	170
6.5.3. Erfordernis für einen Energieausweis bei Dachgeschoßausbauten.	170
6.5.4. Erfordernis für einen Energieausweis bei Sanierungen	172
6.6. Inhalt des Energieausweises.	174
6.7. Heizwärmebedarf bei einem Dachgeschoßausbau	174
6.8. Nachweis über den Wärmeschutz.	176
6.9. Wärmedurchgangskoeffizienten bei einem Dachgeschoßausbau	177
6.10. Nachweis der ausreichenden Wärmespeicherung	179
6.11. Änderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes im Zuge der Bauausführung	180
6.12. Luft- und Winddichte.	181
7. Schallschutz.	186
7.1. Grundlagen	186
7.2. Nachweis über den Schallschutz – Erfordernis beim Dachgeschoßausbau	186
7.3. Nachweis über den Schallschutz – Inhalt.	186
7.3.1. Feststellung des standortbezogenen Außenlärmpegels.	187
7.3.2. Feststellung des bauteillagebezogenen Außenlärmpegels.	187
7.3.3. Eingangparameter zur Ermittlung der Anforderungen für Gebäude mit wohn-, oder büroähnlicher Nutzung	188
7.3.4. Nachweise für sämtliche erforderliche Aufbauten	188
7.3.5. Nachvollziehbare Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{res,w}$	188
7.4. Änderungen hinsichtlich des Schallschutzes im Zuge der Bauausführung	189

Statisch konstruktive Grundlagen

(Andreas Kolbitsch)

1. Formal-technische Randbedingungen	191
1.1 Bautechnikverordnung 2015 und für den Altbestand wesentliche technische Regelwerke	192
1.2 Eurocodes (EN 1990 bis EN 1998).	207
1.3 Bestandserhebung (frühere Bezeichnung: „Ingenieur- befund“) nach dem OIB-Leitfaden zu OIB-RL 1.	213
1.4 Nachweisführung für außergewöhnliche Einwirkungen (Erdbeben).	216
1.5 Charakteristische Werte aus älteren Normen	217
2. Bestandscharakteristik und materialtechnische Bewertung von gründerzeitlichen Wohngebäuden.	222
2.1 Mauerwerk	223
2.1.1 Historische Mauerwerkskonstruktionen	223
2.1.2 Entwicklungen bis 1830	224
2.1.3 Einflüsse der Industrialisierung	224
2.1.4 Gründerzeit (Spätphase um 1900).	227
2.1.5 Entwicklungen 1920 bis 1950.	228
2.1.6 Untersuchungen an bestehendem Mauerwerk – Grundlagen	228
2.1.7 Untersuchungsmethoden zur Beurteilung von Mauerwerkskonstruktionen nach ONR 21996	230
2.1.8 Mauerwerksprüfung	231
2.1.8.1 Ergänzende Hinweise zu den häufig verwendeten Prüfverfahren	233
2.1.8.2 Auswertung der an den Komponenten ermittelten Kennwerte	234
2.1.8.3 Generelle Vorgangsweise bei der Untersuchung von Bestandsmauerwerk.	235
2.1.9 Wanddurchbrüche.	237
2.1.10 Eiserne Überdeckungen und Pfeiler unter exzentrischer Belastung	238
2.1.11 Verstärkung von Mauerwerk	238
2.1.11.1 Möglichkeiten der Verstärkung	239
2.2 Decken	242
2.2.1 Holzdeckensysteme in Gründerzeitbauten	242
2.2.1.1 Wichtigste Holzdeckenkonstruktionen der Gründerzeit	242
2.2.2 Deckenbemessung und -berechnungsmethoden bis 1900	245
2.2.3 Untersuchung	246

2.2.3.1	Untersuchungsmethoden.	247
2.2.4	Holzschäden und Holzschädlinge.	248
2.2.4.1	Prinzipielle Schadensursachen.	249
2.2.5	Verstärkung und Sanierung von Holzdecken- konstruktionen	250
2.2.6	Grundsätzliche Sanierungsmethoden	250
2.3	Fundamente.	256
2.3.1	Fundamenttypen zur Gründerzeit	259
2.3.2	Typische Schadensbilder	262
2.3.4	Verstärkungsmethoden.	264
2.3.4.1	Direkte Methoden	264
3.	Dachausbauten	267
3.1	Charakteristik der Dachkonstruktionen der Gründerzeit.	267
3.1.1	Arten der Dachtragwerke.	267
3.1.2	Verbindungen	270
3.1.2.1	Knotenformen.	271
3.1.3	Schäden an Dachtragwerken	272
3.1.3.1	Untersuchungsmethoden.	272
3.2	Erfordernisse bei Dachausbauten in Leichtbauweise	274
3.3	Bestandserhebung bei Planung eines Dachausbaues.	274
3.3.1	Erhebung der Konsenspläne	274
3.3.2	Vergleich des Ist-Zustandes bzw des erwünschten Ausbauzustandes mit dem dokumentierten Konsens	274
3.3.3	Persönliche Inaugenscheinnahme der Bauteile	275
3.3.3.1	Dachstuhl	275
3.3.3.2	Hauptkaminmauerwerk im Dachraum und über Dach	275
3.3.3.3	Überprüfung der obersten Abschluss- decke	276
3.3.3.4	Beschau des gesamten Gebäudes (vgl Bestandserhebung)	276
3.3.3.5	Keller.	276
3.3.3.6	Fundierung	276
3.4	Angaben zur Planung und Ausführung	277
3.4.1	Umsetzung der formal-technischen Vorgaben – Nachweise	277
3.4.2	Leichtbauweise	279
3.4.3	Erfordernisse im Zusammenhang mit der statischen Vorbemessung	281

3.4.4	Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich der Erdbbensicherheit im Zuge von Dachausbauten und Sanierungsmaßnahmen	282
3.4.5	Bauphysikalische Anforderungen	282
4.	Dachgeschoßausbauten in Massivbauweise, Aufstockungen . .	284
4.1	Flankierende Maßnahmen: Ableitung der Dachwässer, Putztürchen	284

Anhang

Anhang A –	Nachbemessung von Mauerwerk	287
Anhang B –	Merkblätter und Richtlinien	295
Leitfaden	OIB-Richtlinie 1 – OIB-330.1-005/15	295
Nachträglicher	Dachgeschoß Aus- und Zubau bei Anwendung der OIB-Richtlinien, Ausgabe 2015	313
Energieausweis	bzw Nachweis über Wärmeschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme	319
Nachweis	über den Schallschutz	335
Aufzüge	und kraftbetriebene Parkeinrichtungen (Darstellung in Bauplänen)	341
Personenaufzüge	gemäß Bauordnung für Wien (BO) – WBTv 2015, Barrierefreie Erschließung	347
Leitfaden	für die Vorgangsweise bei Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes nach § 69 der Bauordnung für Wien (BO)	355
Sicherheitsausstattung	von Dachflächen bei Nutzung, Wartung und Instandhaltung von haustechnischen Einrichtungen	361
Auslegung	des § 81 BO, Giebelfläche, Firsthöhe	363
Erker,	Dachgauben, Umbaubarer Raum	375
Tausch	bzw Änderung von Wohnungseingangstüren, zB beim nachträglichen Einbau von Sicherheitstüren, Barrierefreiheit, Brandschutz	381
Zusammenfassung	der gesetzlichen Bestimmungen und der Vorgangsweise bei Fenstertausch	383
Hauseinfahrten	in Althäusern, Durchfahrtsbreiten	387
WGarG 2008	– Stellplatznovelle 2014	389
Erläuterung	des Leistungsbildes des Prüffingenieurs gemäß Bauordnung für Wien (BO)	395

Erläuterung zum Bauwerksbuch gemäß Bauordnung für Wien (BO) idF vom 1.10.2014	407
Erläuterungen zum Bauwerksbuch/ Bauteile – Anhang A.	411
Bautechnische Hinweise die insbesondere bei Dachgeschoßausbauten, Zubauten und sonstigen Bauführungen, die von maßgeblichem Einfluss auf die weitere Benutzbarkeit und die Statik bestehender Bauwerke sind, zu beachten sind.	413
Entfall von „Notkaminen“	415
Energieausweis gemäß EPBD	417
Merkblatt zur Fertigstellungsanzeige	419
Anhang C – Behörden und Einrichtungen iZm der geplanten Errichtung von Dachgeschoßausbauten in Wien	421
Stichwortverzeichnis	425
Planungstechnische Grundlagen Abbildungen Roland Popp	429