



Marc Guido Höhne  
Geschäftsführer Drees & Sommer Österreich

## Jetzt Bau-Restart planen

Der allgemeine Shutdown in Österreich zur Eindämmung des Coronavirus hat auch für die Bauwirtschaft gravierende Folgen. Bauprojekte wurden gestoppt, Baustellen eingestellt. Für Bauherren und Investoren geht es nun darum, den Schaden so gering wie möglich zu halten. Zugleich muss die Wiederaufnahme möglichst effizient geplant und gestaltet werden.

Um dies bestmöglich bewältigen zu können, braucht es jetzt maximale Transparenz über den aktuellen Status im Bauprozess und auf der Baustelle. Im Rahmen einer Begehung muss zunächst detailliert der aktuelle Baufortschritt zum Zeitpunkt des Baustopps festgestellt werden. Besonders prüfen sollte man die vorhandene Baulogistik, die Zwischenlagerung von Materialien sowie die gesetzten Baustellen-Sicherungsmaßnahmen.

In der Folge muss die Wiederaufnahme-Fähigkeit bewertet werden: Wie würde ein neuer Zeitplan aussehen? Wie steht es um die Lieferketten? Wie viel Vorlaufzeit brauchen die ausführenden Firmen? Welche Vorbereitungsarbeiten wären im Falle eines Restarts notwendig?

Abschließend gilt es, die Zeit des Baustopps und die Wiederaufnahme der Bautätigkeiten umfangreich zu planen. Hier muss zunächst der Status Quo in der Planung und Bauvorbereitung ermittelt werden. In der Folge sollten die vorliegenden Planungen detailliert vertieft und die zu treffenden Bauherren-Entscheidungen klar definiert und vorbereitet werden.

[www.dreeso.at](http://www.dreeso.at)

**DREES & SOMMER**



## GUT GEBAUT

### Von Häusern und Menschen

Einsam, komfortabel, mit Ausblick und Internetzugang: Genau so könnte ein zeitgemäßer Sehnsuchtsort aussehen. Das von Søren Sarup entworfene Recharge House an der dänischen Nordseeküste ist eines von zahlreichen neuen Häusern – vom Turmhaus mit James-Bond-Feeling bis zum energieautarken Solarferienhaus – im Bildband „Häuser und Menschen“, das am 1. April erscheint. Zu Wort kommen auch die Visionäre hinter den Projekten. [www.ur-laubarchitektur.de](http://www.ur-laubarchitektur.de) [Mette Johnsen]

# Verlängerte Wohnung ins Freie

**Balkone.** Altbau und Freiflächen sind keine unvereinbaren Gegensätze. Welche Voraussetzungen, Kriterien und Möglichkeiten es für einen nachträglichen Anbau gibt.

VON URSULA RISCHANÉK

**E**in Altbau mit Balkon – auf dem Wohnungsmarkt ist diese Kombination ein Garant für raschen Verkaufserfolg oder prompte Vermietung. Weil nur wenige Altbauten über Balkone verfügen, werden diese immer öfter nachgerüstet. Zwei Dinge gilt es dabei zu beachten, nämlich die (bau-)rechtliche sowie die technische Machbarkeit. „Der nachträgliche Anbau von Balkonen wird durch die Bauordnung und die OIB-Richtlinien geregelt. Als Bauvorhaben ist er genehmigungspflichtig“, weiß Architekt Clemens Maier, Geschäftsführer von Easybalkon. Auch die Miteigentümer müssen ins Boot geholt werden, sagt Immobilienrechtsexpertin Olivia Eliasz. Sollten nicht alle zustimmen, könne man beim Bezirksgericht eine Genehmigung des Außerstreitrichters einholen. „Damit dem Antrag stattgegeben wird, muss der Balkonanbau verkehrsmäßig sein, einem wichtigen Interesse des Eigentümers dienen, keine Schädigung des Hauses bewirken und die schutzwürdigen Interessen anderer Miteigentümer berücksichtigen“, erklärt Eliasz.

Ein wichtiges Thema ist etwa der Lichteinfall in darunter liegenden Wohnungen. Weiters darf der

Balkon das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und keine Gefahr für Gebäude und Personen darstellen.

#### Statische Voraussetzungen

„Ein nachträglicher Balkon ist ein Eingriff in das Gebäude, eine statische Berechnung ist Voraussetzung“, erklärt Christian Kratschmann, Tragwerksplanungsexperte beim Ziviltechnikbüro Vasko+Partner. Schließlich entstehen mit dem Balkon enorme Lasten. „Wird der Balkon an die Fassade gehängt, werden sämtliche Lasten in diese geleitet“, erklärt Maier. Daher brauche es Nachweise, dass das Gebäude diese Lasten tragen kann. „Gegebenenfalls muss das Fundament des Hauses verstärkt werden.“ 400 Kilo pro Quadratmeter –

diese statische Nutzlast sieht die Önorm vor. Dazu kommen Wind- und Schneelasten.

Ein Balkon mit Stützen ist daher laut Kratschmann die sicherste Variante. Bei diesen Vorstellbalkonen wird die Last zur Gänze über Stützen in den Boden abgeleitet. „Vorgehängte Balkone hingegen eignen sich speziell für solche Altbauten, bei denen der Eingriff ins Mauerwerk minimiert werden muss und eine Stützenkonstruktion nicht möglich ist.“

Ein weiterer Knackpunkt sind Dichttheit und Wärmebrücken. „Ein Balkon ist ein auskragendes Bauteil“, erklärt Kratschmann, um die Wärmedämmung der Mauer nicht zu unterbrechen, sei eine Abtrennung zwischen Mauer und Balkon erforderlich.

#### Was Sie beachten sollten beim . . .

#### Tipp 1

**Nutzung.** Gemüse, Loungemöbel, Liegestuhl, Planschbecken oder ein Esstisch für sechs bis acht Personen? Noch bevor die tatsächliche Planung beginnt, sollte gut überlegt werden, wie der Balkon genutzt werden soll – Form, Ausstattung und Materialwahl hängen schließlich damit zusammen. Der Platz an der frischen Luft ist meist begrenzt und sollte optimal genutzt werden.

#### Tipp 2

**Sonnenschutz.** Wenn die Sonne den ganzen Tag auf den Balkon brennt, macht das den neuen Platz wenig nutzbar. Windbeständiger Sonnenschutz sollte daher von Anfang an eingeplant werden. Ebenso sollte man an einen Strom- sowie Wasseranschluss denken. So erspart man sich Verlängerungskabel und das Schleppen schwerer Gießkannen durch die Wohnung.

Bevor es an die Realisierung geht, sollten sich Balkonfans über die Nutzung Gedanken machen, rät Maier. „Wenig Fläche will gut geplant sein.“ Und er warnt vor allzu viel Euphorie, bereits den Sommer auf dem neuen Balkon genießen zu können. „Wer im Frühjahr auf dem Balkon sitzen will, sollte im Herbst zuvor mit dem Projekt starten“, sagt Maier, der für die Planung drei Wochen vorschlägt. „Dann muss man um die baubehördliche Zustimmung ansuchen.“ Bis man einen rechtskräftigen Bescheid in Händen halte, könne es bis zu sechs Monate dauern. Und er hat noch einen Tipp parat: „Nehmen Sie möglichst früh mit Miteigentümern Kontakt auf. Vielleicht gibt es andere, die auch mit diesem Gedanken spielen.“

#### Anbringen eines Altbau-Balkons

#### Tipp 3

**Kosten.** Wie viel für den neuen Balkon budgetiert werden muss, kann nur schwer generalisiert werden. Zu den Ausgaben für die Balkonkonstruktion selbst kommen noch Ausgaben für Planer und Statiker, Gerüstbauer, Montage, Spenglerarbeiten, Fassadenabdichtung, Bodenbeläge und, nicht zu vergessen, die Bauarbeiten für das Anbringen der Balkontür.

# Magazin Luxury Estate

**NEUER ERSCHEINUNGSTERMIN:** Samstag, 20. Juni 2020

**ANZEIGENSCHLUSS:** Montag, 18. Mai 2020

#### KONTAKT:

Roman Schleser, T +43 1 51414-203, [roman.schleser@diepresse.com](mailto:roman.schleser@diepresse.com)

**Die Presse**

