

IMMOBILIEN

FOKUS

**JETZT
NEU!**

NEWS • TRENDS • **WOHNEN** • FACTS • ANGEBOTE



**ZUM
GEWERBE
BITTE HEFT
WENDEN**

Fertighäuser - von allen Seiten betrachtet + Das Anforderungsprofil an Makler ändert sich + Architektentipps zum Dachbodenausbau + Rechtsinformationen + Überblick + Wohnprojekt

+++ Österreichs größtes Magazin für Wohnimmobilien +++ Österreichs größtes Magazin für Wohnimmobilien +++ Österreichs größtes Magazin für Wohnimmobilien +



Das Potenzial in der Stadt für große Wohnflächen liegt eindeutig unter den Dächern verborgen.

Ein Stück vom Himmel

Ausgebaute und noch nicht ausgebaute Dachgeschoße bieten – unter den richtigen Voraussetzungen – qualitätsvolle Wohnräume in der Stadt.

Kommentar von Architekt Hannes Aichholzer

Der Anteil von Vier-Zimmer-plus-Küche-Wohnungen steigt

weiter. Die Nachfrage nach großzügigen, qualitätsvollen und komplett ausgestatteten Lebensräumen wird in den nächsten Jahren laut Statistik Austria beträchtlich zunehmen. Ein großes Potenzial für die gestiegenen Wohnbedürfnisse sind die „grauen Wiesen“ der Stadt: Die noch zahlreich vorhandenen, noch unausgebauten Rohdachböden eignen sich bei entsprechender Planung hervorragend zur Schaffung von lebenswerten Wohnräumen.

Ähnlich dem Bauen auf der grünen Wiese bietet das Bauen auf dem Altbestand große Freiheiten: Große Glasflächen, Niedrig-/Passiv-Energiebauweise und die Einbindung von Solarenergie sind ebenso möglich wie Dachgarten, Terrasse, Atrium, Pool oder Sauna, zum Beispiel mit Panoramafenster für den Blick über die Dächer.

Die Kunst besteht darin, unzählige Rahmenbedingungen zu einem optimal abgestimmten Ergebnis zu bringen. Denn jeder Bauplatz bzw. jedes Objekt hat Potenzial, das oft nicht sofort im ganzen Ausmaß sichtbar ist.

Es gilt Zwänge aufzulösen und daraus neue Qualitäten zu schaffen. So kann etwa ein nach Norden orientiertes Objekt durch den Einschnitt eines Atriums und der daraus entstehenden neuen Lichtführung ins Gebäude plötzlich mit Morgensonne von Osten und Abendsonne von Westen von lichtdurchfluteten Wohnungen werden. Wenn dann auch noch ein begrüntes Atrium mit großen Schiebeelementen den Wohnbereich von der einen Seite und die Küche mit Essplatz von der anderen Seite verbindet, fehlt nur noch ein wolkenloser Himmel zum großen Glück.

Es zeigt sich, dass planerische Kompetenz und Innovation von Planern zu funktionalen und ökonomischen Lösungen führen.

Aber auch Wohnen will gelernt sein: Als Kaufinteressent bzw. Bauwerber eines Dachgeschoßausbaues kann sich ein Lernprozess einstellen. Im ungünstigen Fall beginnt der erst nach dem Kauf eines fertig ausgebauten Dachgeschoßes, wenn Planungsfehler und bautechnische Mängel durch Schäden nach und nach sichtbar werden. Unsachgemäß verlegte Dampfsperren, Schimmelbil-

dung, Kältebrücken, sommerliche Überwärmung usw. können mitunter beim Kauf der frisch ausgemalten Wohnung vom unerfahrenen Käufer nicht entdeckt werden. Neben baulichen Mängeln haben viele Bauträgerprojekte strukturelle Schwächen wie geringe Raumhöhen von 2,50 Metern, unverständliche Erschließungswege oder kleinteilige Fenster bzw. mindern unpraktische Raumabfolgen die Qualität der angebotenen Projekte.

Beim Erwerb einer Dachgeschoßwohnung im Planungsstadium setzt die Lernphase früher ein. Entwurf und Planung sind eine Gemeinschaftsarbeit zwischen Architekten und Bauherrn. Häufig weiß Letzterer sehr genau, was er nicht will – was er will, ist mitunter nicht im selben Ausmaß formulierbar.

Unsere Erfahrung zeigt, dass bei von Architekten geplanten Projekten ein wirtschaftlicher Entwurf, ein detailgenauer Ausführungsplan und seine solide geschäftliche Abwicklung regelmäßig deutlich mehr einsparen, als das Architektenhonorar ausmacht. Schon bei der Suche nach einem geeigneten Objekt – auch eines Bauträgerprojektes – kann der unabhängige Architekt dem Käufer helfen, dessen Interessen zu wahren. Die Bewertung und Begutachtung des Bauplatzes hinsichtlich der Widmung, der Bestandssubstanz und der Bebaubarkeit zählt genauso zu Architekten-Aufgaben wie die baurechtliche Überprüfung der Kauf- und Eigentumsverträge.

Die Errichtung einer Dachgeschoßwohnung ist für Bauwerber oft eine neue Erfahrung. Für den Architekten hingegen ist sie selbstverständlich. Mit Neugier und dem Mut, die eigenen Bedürfnisse selbst zu bestimmen, ist außergewöhnliche Wohnqualität und der daraus resultierende Mehrwert leicht zu erreichen. •



Fotos: Architekturbüro Gitschthaler & Aichholzer