

Fachtagung: Innerstädtische Aufstockungen in Holzbauweise als Herausforderung

Unter dem Motto „Aufstockungen im urbanen Raum – Neue Hütte braucht die Stadt!“ fand am 10. Juni 2010 im Messezentrum Wels eine Gemeinschaftsveranstaltung der IG-Passivhaus OÖ und dem Möbel & Holzbau-Cluster statt. Geboten wurden hochkarätige Vorträge und ein perfekter Mix an demografischen, baurechtlichen und bautechnischen Informationen rund um Aufstockungen im Altbestand. Sei es im Sinne eines Dachausbaus oder einer echten Aufstockung mit Schaffung von zusätzlichen Geschossen.

AUTOR: Günther Nussbaum-Sekora

„Die Aufstockung ist eine sinnvolle Möglichkeit zur Verdichtung städtischer Räume. Verdichtung bedeutet auch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur und dient zudem der Bewahrung sozialer Strukturen.“ Damit beschreibt der oberösterreichische Wohnbaulandesrat, Dr. Haimbuchner, sinngemäß die Zweckmäßigkeit von Aufstockungen auf altbestehenden Gebäuden.

Mit Vorurteilen aufgeräumt, oder diese bestätigt, hat zu Beginn die Marktanalyse von Mag. Andreas Kreutzer von Kreutzer Fischer & Partner. Der Wohnbau wird von sinkenden Haushaltsgrößen und steigenden Reallohneinkommen getrieben. Als Konsequenz der Überalterung unserer Gesellschaft ändert sich die Haushaltsstruktur. Während 1970 noch durchschnittlich 2,88 Personen in einem Haushalt lebten, sind es 2010 nur mehr 2,23. Das durchschnittliche Reallohneinkommen stagniert zwar seit 20 Jahren fast völlig, (4,6 % in 18 Jahren) aber eine Umverteilung ändert die Erwerbskarrieren dramatisch. Gehälter zu höheren Qualifika-

tionen sind kräftig gestiegen, hier lag das Durchschnittseinkommen 1990 bei knapp 34.156 Euro, 2008 bereits bei inflationsbereinigten 50.000 Euro! Aber auch im darunter liegenden Einkommensbereich gibt es Realloohnerhöhungen, und die Durchschnittspension liegt 2008 um knapp 20 % über jener aus dem Jahre 1990. Im Gegenzug wächst der Billiglohnssektor und in Folge dessen verliert der „untere Mittelstand“. Was immer man davon halten mag, diese Entwicklung hat jedenfalls zur Folge dass verstärkt Pensionisten in die Stadt ziehen, und Besserverdiener früher Wohnungen für ihre Kinder kaufen. Gut für die Neubautätigkeit.

Zur heutigen Architektur

Die Zeiten sozialer Unruhen aufgrund fehlender Infrastruktur in Wohnbausiedlungen sind vorbei. Das glaubt man zumindest, tatsächlich zeigt Mag. Kreutzer eklatante Planungsfehler bei heutigen Wohnungsgrundrissen auf. Durchschnittlich 1,5 m Schrankwand- Stauraum für Teenager und 3,0 m für Erwachsene, und ein größer



In regen Diskussionen mit den Vortragenden vertieften die Teilnehmer der Fachtagung die behandelten Themen.

werdendes Wohnzimmer, weist die durchschnittlichen 97m² große 3-Zimmer-Wohnung auf. Da bleibt wenig Platz für Schlafraum und Kinderzimmer. Begehbare Garderoben fehlen. Der Objektwohnbau weist damit ein schlechtes Preis-Leistungsverhältnis auf. Denn zum Preis einer 97 m² Wohnung lässt sich schon ein Einfamilienhaus im Grünen bauen.

In Wien stehen rund 35.000 Gründerzeithäuser, zur diesbezüglichen Erdbebensicherung gelten seit Juni 2009 die Eurocodes. Viele Dachausbauten werden aufgrund der Eurocode-Unsicherheiten nicht umgesetzt. DI. Dr. Karlheinz Hollinsky spricht als nächster Vortragender nicht nur von Vorteilen

in der technischen Umsetzung der Eurocodes. Wird beispielsweise eine Mörteldruckfestigkeit von im Durchschnitt 1,0 N/mm² nicht erreicht, kann eine Mauerwerksverfestigung nötig werden. Dabei wird aber auch die Duktilität, also die Verformungseigenschaft des Gebäudes bei einem Erdbeben verändert. Diese Vorgänge sind aber noch nicht ausreichend erforscht. „Und so schlecht sind unsere Altbauten gar nicht“, so Dr. Hollinsky. Die Einführung des Eurocode 8 (Jänner 2009) ersetzt die vorherigen Önormen praktisch. Das Tragwerk alter Häuser kann mit den neuen Normen nicht vollständig nachgerechnet werden. Der Trend geht in Richtung EDV-Berech-



Spektakulär ist dieses 2003 von Architekt DI Heinz Lutter in der Spitalgasse in Wien realisierte Projekt (Auftraggeber con value one Immobilien AG).

nung. Gut finde ich den Aufruf von Dr. Hollinsky, seinem Büro schwierige Fälle zu Forschungszwecken zuzutragen. Im Übrigen haben unsere deutschen Nachbarn die Eurocodes noch nicht angenommen. „Hier wird beobachtet was die Österreicher aus den Eurocodes machen“, so Dr. Hollinsky. Für den Holzbau sind die Eurocodes aber auch eine Chance: Sargdeckelkonstruktionen aus Beton sind beim Altbau aus Gewichtsgründen gestorben, leider aber auch intensive Dachbegrünungen. Ausgenommen, man kann die Nachweise gemäß den Eurocodes erbringen. Die „unmassgebliche Bauführung“ – „Dachgeschossausbau leicht“ – beinhaltet auch den Nachweis, dass nicht zusätzlich mehr als 720 kg/m² verbaut werden. Beispielsweise kann ein DG-Ausbau nur dann als unmaßgebliche Änderung des Bestandes betrachtet werden,

wenn die Aussteifungssituation dem ursprünglich hergestellten Aussteifungszustand (Originalzustand) entspricht. „Wurden im Erdgeschoss die aussteifenden Wände ausgebaut, beispielsweise für ein Geschäftslokal, so sind die Pläne zum Dachausbau nicht mehr umsetzbar“, so Dr. Hollinsky. Ing. Franz Mayr von der „BVS-Brandverhütungsstelle für OÖ.“ trägt zur Önorm B3806 (Brandverhalten Bauprodukte) sowie zur OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) vor. Hier fehlt mir ein stärkeres Engagement für den Dämmstoff Holz. Die Marktanteile zu Dämmstoffen sind verschwindend gering. Nicht viel anders der Holzbau-Anteil, dieser liegt beim Objektwohnbau bei circa 14 %, bei Einfamilienhäusern immerhin schon bei rund 28 %. Der gute letztere Wert ist dem hohen Anteil an Fertigteilhäusern zu verdanken. Auch ein Indiz dafür dass

ein hoher Vorfertigungsgrad dem Holzbau gute Marktchancen bietet. Aber es sollte der Zimmermeister dem Kunden gegenüber als Generalunternehmer und alleiniger Ansprechpartner auftreten. Nur fehlt es dem Mittelstand an entsprechender Ausbildung, Kundenservice und Marketing sind eher selten die Tugenden der Holzbaubetriebe.

Ähnlicher Meinung ist Ing. Michael Walder, mit seiner Masterthesis führt er eine Tragwerksanalyse zu vier Aufstockungen in Holzbauweise vor. Er kommt darin zu dem Ergebnis, dass Holz wegen des optimalen Verhältnisses der Festigkeit zum Gewicht, sowie aufgrund der möglichen hohen Vorfertigungsgrade für Aufstockungen bestens geeignet ist. Zudem sei die ÖKO-Bilanz unschlagbar und die trockene Bauweise vorteilhaft.

Die Vortragenden Monika Rös-

Informationen:

www.m-h-c.at
www.igpassivhaus.at
www.kfp.at
www.hollinsky.at
www.bvs-linz.at
www.energieinstitut.at
www.leg-nrw.de
www.fluh.net
www.eigentum.at

ner, (LEG Wohnen NRW GmbH Dd.) Arch. Mag. Christian Makowetz, sowie Ing. Helmut Loitzl (Lokat Bauprojektierungsges.m.b.H.) stellen ihre Projekte zu Aufstockungen in Stahl-Holzbauweise vor. Ergänzen damit die bautechnische und baubehördliche Theorie mit bereits umgesetzten Bauvorhaben.

Der Holzbau weist, wie der innerstädtische Wohnbau, ein Riesopotential auf. Die Poli-



Die Conwert Immobilien Invest SE und Griffner kooperieren bei der Sanierung eines Stil-Zinshauses in Wien.

tik, und damit die baubehördlichen Gesetzgeber, sind angehalten, beide zusammen zu bringen. Seltsame städtebauliche Entscheidungen tragen mehr zu persönlichen Eitelkeiten als zur Standfestigkeit und Menschenfreundlichkeit unserer Gebäude bei. Hier möge auch die Linzer Baubehörde darüber nachdenken, ob es richtig ist, kreative Entwürfe bei Aufstockungen zu verhindern. Der Hut am Gebäude muss nicht ausschließlich als Satteldach ausgeführt werden. Der Kommunismus ist mit seinen Plattenbauten gescheitert, Individuelle Architektur und Funktionalität werten nicht nur das betroffene Gebäude auf...

Der Autor hat den weltweit ersten Passivhausdachausbau in Nullenergiebauweise geplant und umgesetzt. Günther Nussbaum-Sekora ist EN-zertifizierter Bau-Sachverständiger, Spengler und Dachdeckermeister, Gebäudethermograf und Luftdichtheitsprüfer. ■

www.bauherrenhilfe.org

Conwert und Griffner schaffen Niedrig-Energie-Zinshaus mit Öko-Aufstockung

Bei dem Pilotprojekt handelt es sich um eine Conwert-Liegenschaft im 9. Wiener Gemeindebezirk, Ecke Liechtensteinstraße/Alserbachstraße/Pfluggasse, die aktuell über 3.000 m² Nutzfläche verfügt. Durch den geplanten zweigeschossigen Dachgeschossausbau können weitere 750 m² Wohnfläche in bester Innenstadtlage gewonnen werden. Zudem ermöglicht die Ausführung als Holz-Leichtbau die Einhaltung von Erdbeben-normen, sowie die Erreichung von Klimazielen.

Conwert bezeichnet sich als führendes Wiener Altbau-Development-Unternehmen, mit einem internationalen Immobilien-Portfolio von 1.752 Immobilien. Es liegt ein umfangreicher Erfahrungsschatz im Umgang mit alter Bausubstanz vor. Aufstockungen und Altbau-Sanierungen sind sozusagen tägliches Geschäft. Für den Umgang mit ökologischen Baustoffen und hohen Vorfertigungsgraden im urbanen Bereich brauchte es einen Partner. Dieser fand sich bei der 1982 gegründeten Kärntner „GriffnerHaus AG“. Die bisher rund 3.000 gebauten Fertigteilhäuser wurden fast ausschließlich mit ökologischen Baustoffen errichtet.

Thomas Rohr, geschäftsführender Direktor von Conwert, bezeichnet die Zusammenarbeit als Triple-Win-Situation: „Mit der umfassenden Sanierung und den Dachgeschossausbau können wir bei diesem Projekt gleich drei Faktoren auf einmal umsetzen:

Durch den Ausbau des Dachgeschosses schaffen wir hochwertigen innerstädtischen Wohnraum. Durch die ökologische Bauweise und die thermische Sanierung der Fassade wird die Energieeffizienz des Hauses deutlich erhöht. Und last but not least stellen wir die Fassade aus der Gründerzeit wieder her und werten damit das Stadtbild unmittelbar auf.“ Ähnlich euphorisch beschreibt dies Thomas Lenzing, Geschäftsführer von Griffner: „Gebaut und gedämmt wird mit Holz, Zellulose und Kork. Die Holzbauweise mit vorgefertigten Systembauteilen führt in Verbindung mit 3-Scheiben Thermofenstern zu besten Dämmwerten. „Der Wärmeverlust fällt etwa 70 % geringer aus als bei einer herkömmlichen Bauweise – damit sinkt natürlich auch der Heizbedarf ganz wesentlich“, so Lenzing weiter. „Zudem können wir durch den Einsatz von Systembauteilen die Sanierungsmaßnahmen in nur sechs Monaten abschließen und damit die Beeinträchtigungen der Mieter durch die Bauarbeiten zeitlich so kurz wie möglich halten.“

Conwert sieht in diesem Pilotprojekt auch ein Zukunftsmodell für weitere Dachgeschoßausbau- und Sanierungsprojekte. Thomas Rohr: „Innovative Lösungen sind Teil unseres Geschäfts, und Projekte wie dieses helfen uns, unsere Vorreiterrolle im Bereich Altbau-Development weiter auszubauen.“ Der Abschluss der im Mai begonnenen Sanierungsmaßnahmen ist für November vorgesehen.