



Die Wärme in Bildern
Thermografie: anschaulich
Energie sparen. [OGT] Seite 12



Setzt die Segel!
Sonnenschutz: Beschattung
de luxe. [Soliday] Seite 15



Mögliches und Machbares
Bürogebäude energieeffizient
planen. [Fotolia] Seite 112

Willkommen auf Neu-Balkonien

FREIRAUM. Der nachträgliche Anbau von Balkonen soll dank einer Novelle der Bauordnung in Wien einfacher werden. Schwierig bleibt die Sache freilich noch immer.



Ein wenig Licht, noch viel Schatten: Der Anbau von Balkonen in der Stadt bleibt ein aufwendiges Unterfangen. [Fotolia]

VON RENATE HERZOG
UND ASTRID MÜLLNER

Bricht die große Freiheit auf Balkonien an? Eine Novelle der Wiener Bauordnung – sie geht gerade in Begutachtung und soll im Herbst beschlossen werden – lockert die Regelungen für den Anbau von Balkonen an bestehende Häuser. Seit 1996 war es verboten, im dicht verbauten Gebiet Balkone zu errichten: Die Gefahr durch herunterfallende Gegenstände schien den Gesetzgebern zu groß. Nun sollen Wohnungen wieder einen – auch straßenseitigen – Balkon besitzen dürfen, sofern dieser über einer Grünfläche liegt und nicht oberhalb von Gehsteigen oder einer Straße. Besonders im ersten Bezirk ist diese neue Regelung von Relevanz.

Gang durch die Instanzen

Nichtsdestotrotz bleibt der nachträgliche Anbau eines Balkons meist eine mühsame Sache. Zum Beispiel, weil mit einigen Behördengängen zu rechnen ist. Mitreden wollen die MA 37, die Baupolizei, zusätzlich eine ihrer Abteilungen, die für die Statik zuständig ist, sowie die MA 19, verantwortlich für das Stadtbild. In der City kommt der Denkmalschutz dazu und – egal, wo in Wien – hat auch der Bezirk etwas dazu zu sagen.

Bis zu zwei Monaten kann es dauern, bis die Behördenwege absolviert sind, sagt Architekt Clemens Mayer, der mit dem Anwalt Lukas Aigner die Firma „Easybalkon“ gegründet hat, und sich auf den Anbau von Balkonen konzentriert. Außerdem braucht es einen Baumeister oder Architekten, der das Projekt plant sowie einen Statiker, der ein entsprechendes Gutachten für die Behörden erstellt.

Und nicht zuletzt wollen bei einer Eigentumsanlage auch alle anderen Wohnungsbesitzer um Zustimmung gefragt werden. „Für die Planungsphase und das Einho-

len der Genehmigungen sollte man rund ein Jahr veranschlagen“, so Architekt Karl-Heinz Schwarz.

Doch nicht nur der Papierkram ist aufwendig, auch die Kosten sind beachtlich. „Pro Quadratmeter Balkonfläche muss man mit zumindest 2000 Euro rechnen“, sagt Schwarz. Bei „Easybalkon“ gibt man die Preise mit 5000 Euro aufwärts pro Balkon an. Ein kleines Fleckchen Luxus unter freiem Himmel also für die Eigentümer; Vermieter können mit einem Balkon wahrscheinlich die Vermietbarkeit erhöhen, die (nicht geförderten) Errichtungskosten bringen sie aber lange nicht herein.

Die gute Nachricht: „Bautechnisch ist es so gut wie immer möglich, nachträglich einen Balkon zu errichten“, sagt Zivilingenieur Martin Haferl von Gmeiner Haferl Bauingenieure, „auch bei alter Bausubstanz, wie bei Gründerzeithäusern, gibt es Möglichkeiten, um statisch einwandfreie Balkone hinzuzufügen.“ Mayer, der eine Balkon-Typenstatik für Wiener Altbauhäuser erstellen ließ, bestätigt: „In 95 Prozent der Fälle sollte es funktionieren.“

Die Statik setzt Grenzen

Prinzipiell werden Balkone außen an das Mauerwerk angedübelt. Ist nicht genügend Haltbarkeit gegeben, kann man sich mit einer L-Konstruktion helfen – eine zusätzliche Stütze läuft entlang der Mauer nach unten. Ab und zu, wenn mehrere Balkone aufgezogen werden, werden diese auf Pfeilern Etage für Etage an das Haus angelehnt. „Manchmal sind aufgrund der Statik Grenzen gesetzt“, gibt Haferl zu bedenken. „Es kommt vor, dass ein Balkon nicht so tief – sprich so ausladend – gebaut werden kann, wie sich das die Errichter wünschen.“

Nicht vergessen sollte man, dass beim nachträglichen Anbau viele Professionisten beteiligt sein können. Fortsetzung auf Seite 12

INFO UND LINKS.

■ **Bautechnisch** ist es zumeist möglich, Balkone an bestehende Häuser anzubauen. Die Zustimmung der Miteigentümer, Behördenwege und der hohe Koordinationsaufwand können Projekte aber verzögern.

■ **Webtipps**
www.gmeiner-haferl.com
www.easybalkon.at
www.architekt-schwarz.com
www.wien.gv.at/
www.bauordnung.at/wien.htm

IMMOHIT DER WOCHE

„Bei uns zu Hause“ sind Sie



Wohnen am Naturpark Sandstein.
3002 Purkersdorf,
Anton-Wenzel-Prager-Gasse 7-9



Insel-Wohnraum.
Wien 2., Wehlstraße 152
und Engerthstraße 171



Natur leben - Laaer Wald.
Wien 10., Moselgasse 27



Jetzt anrufen:
(01) 972 73 – 20
verkauf@wvg.at

wüstenrot

Individuell wie Sie!

Architektenhaus



7540 Güssing, wunderschönes Haus in Ziegelmassiv-Bauweise mit hochwertiger Ausstattung, 4 Zimmer, hervorragendes Raumklima durch Lehmverputz in allen Räumen.

■ Objekt Nummer: 1801/3717
■ Kaufpreis: € 257.000,-

Traumhafte Landhausstil-Villa



3193 St. Aegyd/NÖ, Nähe Lilienfeld, generalsanierte Villa mit ca. 200 m² Wohnfläche, 7 1/2 Zimmer, 2 Garagen und mit riesigem, ca. 1.800 m² großen Garten.

■ Objekt Nummer: 1801/4051
■ Kaufpreis: VB € 290.000,-

Penthouse mit Donaublick



1020 Wien, Nähe U1, Jahrhundertwendehaus, ca. 106 m² Wohnfläche, sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung, eine ca. 10 m² große Terrasse ist von der Wohnebene direkt begehbar.

■ Objekt Nummer: 1801/4074
■ Kaufpreis: € 362.000,-

Top Hotel



Pörschach am Wörthersee, Altbauvilla mit großzügigen, exklusiven Zimmern auf ca. 1.000 m² Nutzfläche, Gastro- und Frühstücksküche sowie Restaurant bieten ein unvergleichliches Ambiente.

■ Objekt Nummer: 1801/3496
■ Kaufpreis: € 795.000,-

Wohnhaus mit Flair



4801 Traunkirchen - Nähe Traunsee, ehemaliges Klostergebäude aus dem 16. Jh mit Tischlerwerkstätte, ca. 380 m² Wohnfläche, 11 Zimmer. Das Haus besticht durch seine Einzigartigkeit und seinem Flair.

■ Objekt Nummer: 1803/116
■ Kaufpreis: VB € 249.000,-

wüstenrot-immobilien.at

057070 480

immobilien@wuestenrot.at

Willkommen auf Neu-Balkonien

Fortsetzung von Seite 1
nen. Vom Statiker, der das Gutachten erstellt, über die Arbeitskräfte, die den Bauteil montieren, „bis hin zum Baumeister, der die neue Balkontüre einsetzt und den Bodenleger, der das Parkett ergänzen muss“, schildert Mayer. Ein Punkt, den man ebenfalls berücksichtigen sollte: Nicht selten müssen Heizkörper versetzt werden. Zum Professionisten-Paket kommt also auch der Installateur hinzu ...

Beachten sollten Hausbesitzer auch, dass sich die neuen Balkontüren als Öffnungen in der Gebäudehülle negativ auf die statischen Berechnungen – etwa für einen späteren Dachbodenausbau – auswirken können. Was die Errichtung selbst betrifft, sind die Anbauten umso teurer, je höher oben sie sind. Werden Balkone im Innenhof errichtet, gibt es gerade bei Altbauten oft nur schmale Durchgänge, das Material muss dann per Hand hineingetragen werden und es gibt nur wenige, teure Lösungen, um mit Baukränen zu arbeiten. Wird andererseits gleich ein ganzes Zinshaus mit Balkonen ausgestattet, können positive Kosteneffekte eintreten.

IMMOBILIEN

Redaktion: Mag. Astrid Müllner, © (01) 514 14-418, Mag. Pamela Krumpfhuber, © -302;

Leitung Report & Journale: Sabine Mezler-Andelberg

Anzeigen: Peter Syrch, © -332, peter.syrch@diepresse.com;

Zeilen- / Kleinanzeigen: © -250, wortanzeigen@diepresse.com

Alle: 1030 Wien, Hainburger Str. 33

Das Haus mit anderen Augen sehen

THERMOGRAFIE. Wann ist es sinnvoll, Wärmebilder zu machen? Und wie funktioniert's?

VON ASTRID MÜLLNER

Bunte Bilder, auf denen Häuser in ganz anderem Licht erstrahlen: Seit das Thema Energiesparen auch im Wohnbereich ein großes ist, tauchen sie immer öfter auf – Wärmebilder von Gebäuden, die zeigen, an welchen Stellen Energie verloren geht. Und so Hinweise darauf geben, wo die Dämmung schlecht ist oder Wärmebrücken existieren.

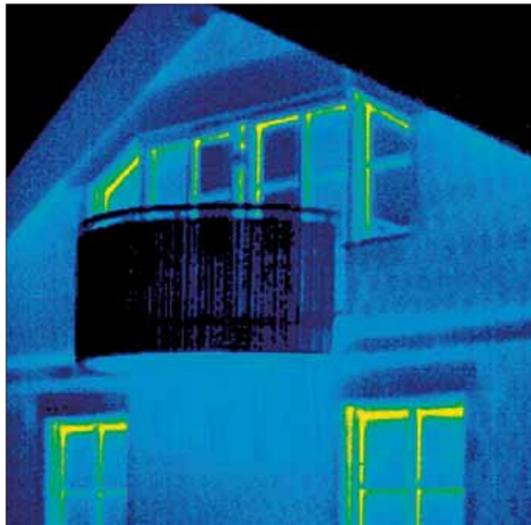
„Jede Oberfläche gibt Wärmestrahlung ab, sofern ihre Temperatur über dem absoluten Nullpunkt liegt“, erklärt Friedrich Mendel, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Thermografie, das Prinzip. Mittels einer speziellen Kamera wird diese Infrarotstrahlung erfasst – und was für das Auge sonst nicht sichtbar ist, wird in Thermobildern umgesetzt.

Wann es sinnvoll ist, die Methode anzuwenden? „Vor Umbauten“, sagt Bernhard Damberger, Umweltanalytiker beim Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie (IBO). Auch vor Sanierungen kann – sofern die Mängel dem Fachmann nicht ohnehin ins Auge stechen – die Thermografie hilfreich sein. „Und bei der punktuellen Fehlersuche, etwa wenn es in einem Raum kälter ist als in den anderen“, ergänzt Damberger.

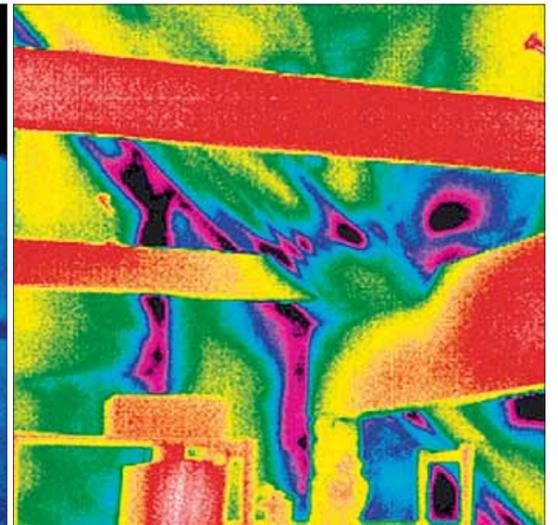
Auch von innen knipsen

Mendel sieht auch großes Potenzial im Neubaubereich: „Die Qualitätsüberwachung beim Bau ist ein Zukunftsbereich der Thermografie.“ Fehler ließen sich frühzeitig erkennen und seien dann noch recht einfach zu beheben.

Beide Experten plädieren dafür, sich nicht auf die Außenthermografie zu beschränken, sondern



Die inneren Werte zählen: Nach Einschätzung von Experten bleibt bei der Außenthermografie vieles unsichtbar. Was aus dieser Perspektive ganz gut aussieht (Bild links), zeigt – von innerhalb betrachtet – schwerwiegende Mängel (Bild rechts, Problemzonen in Rot).



(Österreichische Gesellschaft für Thermografie)

auch Bilder vom Inneren des Hauses zu machen. „Sonst zeichnen sich etwa Wärmebrücken nicht so gut ab“, erklärt Mendel, „auch lassen sich keine Aussagen über Geschoß- oder Kellerdecken treffen, Fenster sind ebenso von außen nicht zu beurteilen.“ Damberger bestätigt: „Die Bilder von außen geben optisch viel her und können auch eine grobe Orientierung liefern. Aussagekräftiger sind allerdings Aufnahmen von innen.“

Außerdem sollten Thermografien von „Blower-Door“-Tests begleitet werden, sagt Armin Knotzer, Energieexperte bei „die umweltberatung“. Dieses Verfahren überprüft mittels künstlich erzeugtem Druck einen Raum auf seine Luftdichtheit. Wer nun eine Thermografie benötigt, muss sich

noch gedulden. Die Bilder werden nur bei Temperaturunterschieden von 20 °C zwischen innen und außen aussagekräftig, möglich ist dies in unseren Breiten lediglich im Winter, am besten in den Stunden vor Sonnenaufgang (damit die Sonne die Messungen nicht beeinflusst). Außerdem müssen die Räume im Vorfeld beheizt, die Innentüren geöffnet, Vorhänge und Jalousien abgenommen werden.

In der Regel dauert es vier bis sechs Stunden, um ein durchschnittliches Einfamilienhaus zu untersuchen, sagt Mendel. Die Kosten für eine Bauthermografie von innen und außen gibt der Experte mit rund 700 Euro (samt Befund) an, zum Teil wird die Maßnahme auch von den Ländern mit einer Förderung unterstützt.

AUF EINEN BLICK.

■ **Prinzip:** Alle Oberflächen mit einer Temperatur über dem absoluten Nullpunkt (-273 °C) geben Wärmestrahlung ab. Die Wärmebildkamera misst die Temperatur der Oberfläche und wandelt sie in Thermo-Bilder um.

■ **Anwendung:** nur sinnvoll in der kalten Jahreszeit, bei einem Temperaturunterschied zwischen innen und außen von rund 20 °C.

■ **Links:** www.thermografie.at, www.grazer-ea.at (Broschüre zum Download), www.ibo.at, www.umweltberatung.at

WOHNEN

Betriebskosten auf Prüfstand

Mietervertreter wollen sie zu Lasten der Vermieter reduzieren, Eigentümer fordern öffentliche Hand auf, Gebühren zu senken.

VON BEATE LAMMER

Wohnen ist in den vergangenen Jahren teurer geworden. Die Kosten für Mieten und Betriebskosten stiegen rascher als die Inflation. Nach den Mieten sind nun auch die Betriebskosten Gegenstand heftiger politischer Debatten und Forderungen geworden. „Die Presse“ beleuchtet Hintergründe.

1 Wie hoch sind die Betriebskosten für einen Durchschnittshaushalt?

Im Vorjahr betragen sie österreichweit im Schnitt 1,70 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das geht aus dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer hervor, der sich auf Daten der Statistik Austria bezieht. Am höchsten sind die durchschnittlichen Betriebskosten in Salzburg (1,92 Euro), gefolgt von Wien (1,90 Euro), am niedrigsten im Burgenland (1,21 Euro). Die SP-nahe Mietervereinigung hat für Wien einen Betriebskosten-Spiegel erstellt und kommt – ohne Berücksichtigung von Gemeindewohnungen und gemeinnützigen Wohnungen – auf Betriebskosten von 1,56 Euro ohne Gemeinschaftsanlagen wie Lift etc.

2 Wovon hängt die Höhe der Betriebskosten ab?

In größeren Anlagen sollten sie etwas niedriger sein. Dass sie in Gemeindewohnungen trotzdem höher sind, erklärt die Mietervereinigung damit, dass dort mehr Menschen auf weniger Fläche wohnen. Eine größere Belegung von Wohnungen verursacht mehr Kosten für Wasser, Abwasser, Müll. Nicht nur zwischen den Bundesländern gibt es starke Unterschiede. Innerhalb Wiens zahlt man am wenigsten im neunten Bezirk (1,41 Euro). Grund könnte sein, dass dort weniger Menschen auf großer Fläche leben. Am meisten zahlt man im 20. Bezirk (1,80 Euro).

3 An wen gehen die Betriebskosten eigentlich?

Zu gut einem Viertel an die öffentliche Hand (Abgaben, Müllabfuhr, Rauchfangkehrer). Laut Mietervereinigung fließt je ein Viertel an Reinigungsfirmen oder Hausbetreuer sowie an Versicherungen. Auch Hausverwaltungen erhalten einen großen Anteil. Erhaltungskosten dürfen dagegen nicht dem Mieter weiterverrechnet werden.

4 Steigen die Betriebskosten stärker als die allgemeine Teuerung?

Zuletzt nicht: Im Mai gingen die Betriebskosten im Jahresvergleich zurück. In den Jahren davor waren sie jedoch meist stärker gestiegen. Im Vorjahr kletterten Betriebskosten für Mietwohnungen um fünf, die allgemeine Teuerung um 2,2 Prozent.

5 Kann die Politik etwas tun, um den Preisanstieg bei Betriebskosten zu dämpfen?

Die Politik könnte die Schraube bei den Gebühren anziehen, meinen vor allem Eigentümer. Justizministerin Maria Berger sieht die Verantwortung dafür bei den Gemeinden. Sie selbst will den Betriebskostenkatalog „ent-rümpeln“: Die Grundsteuer könnte dem Vermieter aufgebürdet werden.

6 Welche Pläne gibt es, und welche Auswirkungen hätten diese?

Die Mietervereinigung würde Versicherungen dem Vermieter anlasten. Das könnte die Betriebskosten um ein Viertel reduzieren, ist aber unwahrscheinlich, da sich die Eigentümer querlegen. Auch der Österreichische Verband der Immobilienrethändler ist für eine „Modernisierung“ des Betriebskostenkatalogs: Demnach könnten aber auch Kosten dazukommen, etwa solche, die durch neue Sicherheitsvorschriften entstehen.



Wenn Sie hier wohnen, ist die Sonne Ihr Nachbar.

Ein Baukörper mit insgesamt nur 5 Wohnungen – von 117 m² bis 169 m² Nutzfläche. Zimmer auf drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Südwestausrichtung aller Wohnungen, ausgestattet mit attraktiven Terrassenflächen bzw. großflächigen Gartenanteilen und großteils 2 Tiefgaragenplätzen.

Sie haben auch einen Hang zu guter Aussicht? Dann kommt Ihnen dieses exklusive Wohnprojekt wie gelegen. Wunderschöner Weitblick über Innsbruck, 1000 Meter Luftlinie zur Altstadt, Ruhezone am Ende der Dorfstraße, architektonisch ein absoluter Blickfang.



Wohnprojekt Hötting Dorfstraße

SPEKTRA Zentrum für Wohn- und Lebensraumentwicklung GmbH, T. +43/512/39 19 17, www.spektra-zentrum.com