

Balkonien zum Nachrüsten



Balkonbesitzerin Lena Koppelent hat ihre Altbauwohnung in Wien um zwölf Quadratmeter ins Freie erweitert

Foto: Michael Heizmannseder

Balkone lassen sich an Wohnhäusern nachträglich montieren, entweder einzeln oder gleich für das ganze Gebäude. GEWINN zeigt den – nicht immer einfachen – Weg zum Nachrüstbalkon.

VON STEFAN TESCH

► Jeden Moment kann das Telefon läuten, dann muss Lena Koppelent ein Kind zur Welt bringen. Doch von der Anspannung ist ihr nichts anzumerken. Kein Wunder, denn sie ist Hebamme und Geburten sind ihr tägliches Geschäft.

An diesem Frühlingstag sitzt die 26-Jährige mit einer Tasse Espresso auf

ihrem Balkon und genießt die Aussicht über den weitläufigen Innenhof.

Doch das war nicht immer so. Ihre Altbauwohnung im 18. Wiener Bezirk hatte nämlich keinen Balkon. Gleich nachdem sie eingezogen war, machte sie sich ans Werk, diesen Zustand zu ändern. „Ich bin mit einem Balkon aufgewachsen und ohne geht es für mich gar nicht“, erzählt Koppelent. Ein paar Monate später war es so weit: ein acht Meter langer und eineinhalb Meter tiefer Balkon erweitert nun ihr Wohnzimmer im vierten Stock. Der Luxus, den Espresso nun im Freien zu trinken, kostete sie 20.000 Euro.

Seine Wohnung mit einem Balkon nachzurüsten, davon träumen viele. Doch bis der Traum Realität wird, muss man über mehrere Hürden springen. Kein Ding der Unmöglichkeit.

Alle müssen zustimmen

Ohne gültige Baugenehmigung kein Balkon. Und diese erteilt die Baupolizei,

in Wien ist das die Magistratsabteilung 37. Damit sie grünes Licht für den Balkon geben kann, müssen alle Eigentümer eines Wohnhauses dem Bauvorhaben zustimmen.

Das heißt konkret: Sie müssen ihre Unterschrift unter den Einreichplan setzen. Koppelent genoss dabei einen unschätzbaren „Heimvorteil“: Da sie ihre Kindheit ebenfalls in diesem Wohnhaus verbracht hatte, hat sie zu allen Bewohnern einen sehr guten Draht und somit im Nu alle Autogramme auf dem Plan fürs Magistrat. „Dies ist in der Regel die größte Hürde und kann mitunter Jahre dauern. Viele scheitern daran“, weiß Clemens Mayer, Geschäftsführer des Balkonnachrüsters „Easybalkon“. Er empfiehlt, vor Erstellung des Plans bereits eine Zustimmungserklärung der Eigentümer einzuholen, um später keine Abfuhr zu bekommen. Unkompliziert ist es bei Zinshäusern, wo es nur einen oder eine Handvoll Eigentümer gibt. Mieter benötigen ebenso die Zustimmung aller Eigentümer. Vom Einreichen bis zum Baubescheid dauert es in der Regel ein bis drei Monate.

Limits bei der Größe

Seit der Bauordnungsnovelle im Jahr 2014 ist es auch in Wien theoretisch möglich, Balkone nicht nur auf der Hof-, sondern auch auf der Straßenseite nachzu-

Anbieter von Nachrüstbalkonen

- www.easybalkon.at (Wien)
- www.leeb.at (Kärnten)
- www.kreativmetall.at (Oberösterreich)
- www.linzner.at (Oberösterreich)
- Möbel für kleine City-Balkone: www.wohnbalkon.com

Checkliste: Der Papierkrieg zum Balkon

- Belichtungsnachweis
- Statisches Gutachten (bei Montage an der Fassade)
- Zustimmung aller Eigentümer
- danach: Genehmigung durch die Baubehörde (kann ein bis drei Monate dauern)

rüsten. „In der Praxis ist dies aber nur bei Neubauprojekten realistisch“, so Mayer. Denn in diesem Fall muss man dem Magistrat ein Gesamtkonzept präsentieren. „Einzelbalkone haben hier meist keine Chance, sondern nur stimmige Gesamtlösungen“, ergänzt Mayer. In anderen Landeshauptstädten ist die Situation ähnlich. Grundsätzlich darf man zwar straßenseitig nachrüsten, allerdings entscheidet die Baubehörde, ob der Zubau zum Ortsbild passt.

Einfacher geht es hofseitig über die Bühne, allerdings mit Einschränkungen bei der Größe. Die Länge des Balkons



Hofseitige Einzelbalkone – entweder auf Stelzen stehend oder hängend montiert – sind in Städten die gängigen Varianten

Preisbeispiele

Einzelbalkon 3,8 x 2 m im zweiten Stock mit Zugstangenabhängung, verzinkter Stahl	
Behördenpaket (Einreichung, Gutachten etc.)	2.700 Euro
Balkon samt Montage	9.900 Euro
Zusatzleistungen (z. B. Balkontüre, Fassadenabdichtung)	3.700 Euro
SUMME	16.300 Euro

Serieller Balkon („Balkonturm“) bestehend aus vier Balkonen, erster bis vierter Stock, verzinkter Stahl	
Behördenpaket	2.700 Euro
Balkone samt Montage	30.100 Euro
Zusatzleistungen	16.100 Euro
SUMME	48.900 Euro

Preise inkl. USt., Quelle: Easybalkon

darf grundsätzlich höchstens die Hälfte der Gebäudefront ausmachen. Hier lohnt sich ein Blick in den Flächenwidmungsplan, denn ist der Hof als „gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche“ klassifiziert, darf man bis zu zwei Drittel der Gebäudefront nützen. Den Flächenwidmungsplan für Wien kann man online kostenlos einsehen (wien.gv.at/flaechenwidmung/public/). Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen sind an einem roten „G“ zu erkennen. In der Regel managen Anbieter von Nachrüstkalkonen den gesamten Prozess vom Kostenvoranschlag bis zu Gutachten und Behördenwegen.

Hinsichtlich Tiefe des Balkons sind zweieinhalb Meter das äußerste Limit. Einschränkungen gibt es nämlich dann, wenn er darunterliegenden Fenstern zu viel Licht wegnehmen würde. Das errechnet der Architekt und legt es dem

Einreichplan in Form eines „Belichtungsnachweises“ vor. Bei Altbauten stellt das aufgrund der hohen Räume meist keine Hürden dar, vor allem wenn sich Bad oder Küche darunter befinden. Sie „benötigen“ nämlich weniger Licht als ein Wohnzimmer. Bei Balkonen, die ausschließlich an der Fassade montiert sind und nicht auf Stützen stehen, verlangt die Baupolizei noch ein statisches Gutachten. Und nun sind wir auch schon bei den zwei Varianten, Balkone nachzurüsten:

Hängend oder auf Stelzen

Einzelbalkone, wie jener von Lena Kopelent, werden meist direkt an der Fassade montiert. Sie gibt es in der schräg

„Balkontürme“ als Lösung für die gesamte Fassade. Das wird von der Baubehörde eher genehmigt als Einzelbalkone

nach unten abgestützten Version („Konsole“) oder von oben mit Zugstäben abgehängt. Beides setzt stabiles Mauerwerk mit rund 45 Zentimetern Stärke voraus. „Altbaumauern muss man auf Beschädigungen aus dem Krieg prüfen“, sagt Mayer. Gegebenenfalls kann man poröses Mauerwerk verfestigen.

Die zweite Bauart sind Balkone auf zwei oder vier „Beinen stehend“. Sie kommen meist dann zum Einsatz, wenn mehrere Balkone turmartig übereinander montiert werden. Vorteil: Die Bausubstanz spielt keine Rolle.

Stahl, Alu oder Edelstahl

Die bürokratischen Hürden sind geschafft. Jetzt folgt der angenehme Teil: Wie soll der Balkon aussehen? Verzinkter Stahl ist die gängigste und gleichzeitig günstigste Variante. Allerdings gefällt der Look mit der typischen „Zinkblume“ nicht jedem. „Aluminium ist rund ein Drittel teurer, lässt sich aber mittels Pulverbeschichtung farbig gestalten und benötigt keine Pflege“, so Markus Leeb, Geschäftsführer des gleichnamigen Balkon-, Terrassen- und Zaunproduzenten aus Kärnten.

Wer auf blankes Metall steht, ist mit Edelstahl am besten bedient. „Durch die Witterung entsteht mit der Zeit ein schwarzer Schleier, den man regelmäßig wegschleifen sollte“, gibt Rainhard Jansch, Inhaber der oberösterreichischen Schlosserei „Kreativmetall“ zu bedenken. Die Konstruktion aus Edelstahl kostet rund doppelt so viel wie verzinkter Stahl.

Puncto Geländer sind Modelle mit Stäben (300 Euro pro Laufmeter), Lochblech (300 Euro) oder Edelstahl mit Glaselementen (400 Euro) die Evergreens.

