



### Zum Autor

Architektin Astghik Der Sakarian ist Geschäftsführerin von Atelier Der Sakarian, Gerichtssachverständige für Hochbau und Architektur, insbesondere für Dachgeschoßausbau, Altbau und Sanierung sowie Nutzwertgutachten und Parifizierung. Sie ist Mitglied im Salon Real.

# Von der Rumpelkammer zum Rohdiamanten Dachböden in Wien

Kommentar: Astghik Der Sakarian

### Rohdachböden einst ...

Sie waren uns bekannt als Stauraum für altes Gerümpel, freiwillig betreten wollte diese Orte kaum jemand. Ändern konnte dies höchstens eine Verlassenschaft, angetrieben von dem Gedanken an Großmutter's Golddukaten, die dort vermutet wurden. Auch kennen wir sie nach wie vor als Lebensraum von wilden Tieren wie Mädnern, Fledermäusen und Tauben.

### ... die Stadt wächst ...

Aufgrund des stetigen Wachstums der Stadt und der daraus resultierenden Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, hat Wien in den letzten 30 Jahren begonnen, den Ausbau der Dachböden als Form einer maßvollen Nachverdichtung anzukurbeln. Es werden keine neuen Grundflächen in Anspruch genommen und auch die bereits bestehende städtische Infrastruktur kann genutzt werden. So manche empfinden die realisierten Designs vielleicht zum Teil als wenig maßvoll, thronen doch einige ausgebaute Dachböden stolz und dominant auf den Schultern der Gründerzeit.

### ... begehrt und immer seltener ...

Das Leben am Dach wurde zum Trend, die ehemalige Rumpelkammer zum Sehnsuchtsort und zum Inbegriff von Freiraum. Der Dachraum wurde und wird in großer Zahl ausgebaut. Aber, unausgebaute Dachböden werden immer seltener. In den Innenstadtbezirken sind sie bereits jetzt „Rohdiamanten“, die nur an Wert steigen können.

### ...Kostenfaktoren ...

Dachausbauprojekte sind technisch aufwendig und kostspielig. Je kleiner der Dachboden desto teurer, da zum Beispiel die Errichtung eines

Aufzugs unabhängig von der Größe des Dachgeschosses vorgenommen werden muss.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Wiener Gründerzeithäuser hat wohl niemand damit gerechnet, dass man auf die Idee kommen könnte, Dachböden für Wohnzwecke auszubauen beziehungsweise zu nutzen. Die statische Prüfung des Bestandes ist daher Grundvoraussetzung, gegebenenfalls ist eine sogenannte „statische Ertüchtigung“ erforderlich.

Sicher ist, wer sich den Wohnraum am Dach erfüllen will, muss mit Premiumpreisen rechnen.

### ... Klimawandel ...

Aufgrund der neuen Hitzerekorde in den Sommermonaten stößt man am Dach schnell an die Grenzen des Erträglichen. Daher ist eine intelligente Planung wichtiger denn je, insbesondere in Bezug auf die Orientierung und Größe der Fensteröffnungen. Auch Dachbegrünungen stellen eine Möglichkeit dar, die Temperatur sowie das Mikroklima im Sommer zu beeinflussen.

### ... Zukunft ...

Die Nachfrage nach Wohnraum am Dach wird wohl in Zukunft nicht abnehmen, auch wenn die Preise weitere Höhen erklimmen werden. Warum denn auch, bleibt doch das Leben am Dach mit Blick auf eine der schönsten Städte der Welt ein Wunsch, den sich auch in Zukunft viele erfüllen wollen.

