

HÄUSER MODERNISIEREN



44/Bäder: Reines Vergnügen
84/Türen: Wenn der Lack ab ist



14/Reportage: Über den Dächern von Hallau, 68/Vor Ort: Der gute Ton, 92/Giardina: Naturtalente in Zürich, 62/Umbau: Der erste Schritt zum neuen Bad, 10/Lifestyle Garten: Sommer vorm Balkon



«Von Fall zu Fall verschieden»

Unterm Dach zu wohnen, hat Charme. Andreas Felder verrät, was man beim Ausbau nicht vergessen sollte. Baulich wie rechtlich. Interview Kirsten Höttermann

Kann ich das Dach einfach zum Wohnraum umbauen?

Das hängt ganz von Ihrer jeweiligen Situation ab. Sie sollten sich ein wenig Zeit lassen und auf keinen Fall einfach so in Eigenregie beginnen. Zuerst müssen die Rahmenbedingungen geprüft werden. Das sind einerseits die baurechtlichen Parameter. So ist entscheidend, in welcher Zone sich Ihr Objekt befindet. Zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss oder nicht? Je nach dem muss auch die Ausnutzungsziffer berücksichtigt werden. Es kann sein, dass Ihre Reserven diesbezüglich bereits ausgeschöpft sind. Andererseits spielt es auch eine Rolle, ob sich der Dachstock aus bautechnischer Sicht überhaupt für einen Ausbau eignet. Ein versierter und erfahrener Umbauspezialist kann in jedem Fall zu den baulichen Voraussetzungen Auskunft geben und ist auch in der Lage, die Grundlagen mit der Gemeinde zu klären. Dazu ist jedoch eine Besichtigung vor Ort nötig. Die Umbauabteilung der Firma Strüby hat das nötige Know-how für solche Aufgaben und bespricht nach einem Besichtigungstermin das weitere Vorgehen mit Ihnen.

Was gilt es rechtlich zu prüfen?

Das ist von Fall zu Fall verschieden und abhängig von den Bauvorschriften der jeweiligen Gemeinde sowie vom geplanten Umbauvolumen. Unabhängig davon, ob es sich um ein grosses oder kleines Bauvorhaben handelt, müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen in jedem Fall geprüft werden. Sofern das Gebäude unter Schutz steht, ist sicher der Denkmal- und/oder der Ortsbildschutz ein Thema. Im Weiteren müssen der Ortsplan, der Zonenplan, das Baureglement der Gemeinde, das kantonale Baugesetz und allenfalls sogar nachbarrechtliche Vereinbarungen geprüft werden. Erst wenn alle baurechtlichen Grundlagen geklärt sind, kann mit der Umsetzung Ihrer Ideen und der eigentlichen Planung begonnen werden. Für Umbauarbeiten ist immer eine Baubewilligung erforderlich. Da gilt es in einer späteren Phase lediglich zu klären, ob allenfalls das vereinfachte Verfahren angewandt werden kann. Dies hängt wiederum von der Grösse des Umbaus ab und wird durch den Planer bei der Gemeinde abgeklärt.

Was gilt es baulich zu beachten?

Zu Beginn müssen Sie als Besitzer genau formulieren, was Sie mit dem Ausbau erreichen wollen. Wie genau soll die Wohnraumerweiterung aussehen? Welche Funktion sollen die neuen Räume unterm Dach einnehmen? Als Erstes wird dann die Bausubstanz beurteilt. Das heisst, es wird überprüft, ob sich die vorhandenen Ideen und Wünsche überhaupt mit vernünftigem Aufwand realisieren lassen. Je nach Umfang der geplanten Veränderungen müssen diverse Punkte wie beispielsweise die Statik, die Bauphysik, der Wärmeschutz, der Schall, die Steigzonen für Zu- und Ablaufleitungen, die Treppenaufgänge, die notwendigen und durch den Umbau erforderlichen Anpassungen im darunter liegenden Geschoss oder die Grundrissgestaltung gleich zu Beginn der Planung geklärt werden. Da versteht man schnell, warum fachmännische Begleitung und Begutachtung erforderlich sind.

Die Tücken beim Ausbau?

Sind je nach Situation verschieden. Spontan fallen mir die Erschliessung ein, der Bodenaufbau des bestehenden Dachgeschosses, die bestehenden Raumhöhen oder die optimale Belichtung. Auch die Auswirkungen eines Ausbaus auf die bestehende Substanz sind je nach Situation nicht zu unterschätzen. Ein Beispiel: In den Zonenplänen oder der Bauordnung ist unter Umständen auch festgehalten, wie gross die Fenster oder eine geplante Dachlukarne sein dürfen oder welche Form das Dach haben muss. Das erfordert oft Flexibilität und kann zum Knackpunkt werden. Und nicht zu vergessen: Das Verhältnis von Kosten und Nutzen sollte stimmen oder zumindest bedacht werden.

Welche Kosten kommen auf mich zu?

Pauschal kann man diese Frage nicht beantworten. Ich empfehle Ihnen, ein Vorprojekt mit Plan und Kostenschätzung erstellen zu lassen. Wir bei Strüby definieren die Kosten für das Vorprojekt nach der Besichtigung vor Ort.

*Andreas Felder, Projektentwickler
Umbau bei der Strüby Konzept AG*

Strüby Konzept AG
6423 Seewen
Tel. 041 818 35 70
www.strueby.ch

