

Inhalt

Vorwort	11
Kapitel 1: Was ist Denkmalschutz?	13
1. Denkmalschutz versus „normaler“ Bestand	14
1.1. Das Bild der Denkmalpflege	14
1.1.1. Zwischen Schutzengel und Spaßbremse	14
1.1.2. Denkmalgeschützter Bestand als Sehnsuchtsort	15
2. Wie die Charakteristik von Orten entsteht	15
2.1. Ein Bauwerk in seiner Entwicklung sehen lernen	16
2.1.1. Regionaltypische Bauformen	16
2.1.2. Bauliche Vorschriften und Gewinnabsichten	17
2.1.3. Vom Handwerk zu industriell gefertigten Bauelementen	18
2.1.4. Steigerung der Wohnbehaglichkeit	18
2.1.5. Trennung von Wohnen und Arbeiten	18
2.1.6. Wandel von Bedürfnissen	19
2.1.7. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	19
2.1.8. Nutzungsgeschichte	20
2.2. Bauen heute	20
2.2.1. Bevölkerungswachstum, Wohnen und Bauqualität	20
2.2.2. Substanzieller Wert der Bausubstanz	21
2.2.3. Fragmentierung beim Bauen	22
2.2.4. Die Rolle des Eigentümers	23
2.3. Den Schatz entdecken	23
2.4. Denkmalschutz als behördliche Aufgabe	25
2.4.1. Denkmalschutz und Ästhetik	25
2.5. Denkmalschutzgesetz als Grundlage	26
2.6. Geschichtlicher Abriss des Denkmalschutzes in Österreich	27
2.6.1. Begründung des Denkmalschutzes	27
2.6.2. Alois Riegl: Der Theoretiker der Denkmalwerte	27
2.6.3. Gründung des Bundesdenkmalamts	29
3. Aufgaben des Bundesdenkmalamts	32
3.1. Unterschutzstellung	33
3.2. Arten der Unterschutzstellung	34
3.2.1. Denkmalschutz per Verordnung	34
3.2.2. Denkmalschutz per Bescheid nach § 3 DMSG	35
3.3. Unterschutzstellungsverfahren	35
3.3.1. Kriterien	36

4. Unterschiede von geschütztem und nicht geschütztem Gut	37
5. Veränderungen am Bestand	39
5.1. Bauhistorische Untersuchung	41
6. Ein Wort zu Heimatschutz und Baukultur	42

Kapitel 2: Technische Aspekte des gebauten Bestands

1. Die Geschichte des Bauens – und warum Grundkenntnisse darüber so wichtig sind	46
1.1. Ästhetik als Treiber für Veränderungen	47
1.2. Gesetze, Normenwesen und bauliche Folgen	55
1.3. Erste Phase vor 1900: Bauen mit dem, „was da ist“	57
1.4. Zweite Phase: Veränderungen ab Ende des 19. Jahrhundert	58
1.4.1. Einführung neuer Baumaterialien in Österreich	58
1.4.2. Warum Stahlbeton?	60
1.4.3. Nach dem Krieg: Materialmangel und Wirtschaftswunder	63
1.4.3.1. ÖNORM	63
1.4.3.2. Das Beispiel Asbest	64
1.4.4. Folgen fehlender Materialkenntnis	65
1.4.5. Schäden durch Sanierung	66
1.5. Dritte Phase: Neueste Entwicklungen – das Bedürfnis, zu dämmen	67
1.5.1. Ölpreisschock und Folgen	68
1.5.2. Dämmmaßnahmen und ökologische Folgen	70
1.6. Was bedeutet dieser eingeleitete Paradigmenwechsel nun konkret für Ihr Gebäude?	72
1.6.1. OIB-Richtlinie 6	72
1.6.2. Die Gefahr des Systemwechsels bei Sanierungstätigkeiten	73
1.6.3. Denkmalpflege als Beitrag zum klima- und ressourcenschonenden Bauen	74
1.7. Die „Bauwende“	76
1.8. Jüngste Entwicklungen	77
2. Sanierung des Bestandes	78
2.1. Weiterbauen erlaubt!	78
2.1.1. Sanieren kostet Geld	79
2.1.2. Denkmalpflegerische Vorgaben	80
2.1.3. Was ist für Sie als Eigentümer also wichtig?	81
2.1.4. Zustand und Bewertung	82
2.2. Denkmalpflegerische Bestandserhebung	82
2.2.1. Was ist der Inhalt der bauhistorischen Untersuchung?	82

2.2.2.	Vorgehensweise	83
2.2.3.	Wer zahlt das nun alles?	86
2.3.	Wirtschaftliche und technische Bestandserhebung	86
2.3.1.	Lernen Sie Ihr Bauwerk kennen!	86
2.3.2.	Erste Grundlagen	87
2.3.3.	Bauwerksbuch	88
2.3.4.	Erhebung des technischen Zustands	88
2.3.4.1.	Statik	88
2.3.4.2.	Brandschutz	89
2.4.	Baumaterialien für die Sanierung	91
2.4.1.	Grundregel beim Einsatz von Baumaterialien	91
2.4.2.	Bauteilöffnungen/Sondagen	92
3.	Sanierungsmaßnahmen	93
3.1.	Wasser	93
3.2.	Der Keller	93
3.2.1.	Aufsteigende Feuchtigkeit	94
3.2.2.	Sanierungsmöglichkeiten und Grenzen	95
3.2.3.	Opferputze	96
3.2.4.	Lehmschlag	97
3.2.5.	Lüftung	98
3.2.6.	Umgang mit feuchtem und versalztem Mauerwerk	98
3.2.7.	Drainagen	100
3.3.	Das Dachgeschoß	101
3.3.1.	Ausbau des Dachgeschoßes	101
3.3.2.	Kamine	103
3.4.	Materialien	104
3.4.1.	Putze	105
3.4.2.	Anstriche	107
3.4.3.	Herstellung von Sumpfkalk	109
3.4.4.	Fasadengestaltung	110
3.5.	Energetische Verbesserung	114
3.5.1.	Oberste Geschoßdecke	114
3.5.2.	Unterste Geschoßdecke	116
3.5.3.	Fenster und Türen	117
3.5.4.	Dämmputze	119
3.5.5.	Wärmedämmverbundsysteme	120
3.5.6.	Innendämmung	121
3.6.	Energieeinsparung bei der Heiztechnik	124
3.6.1.	Das eigene Verhalten zählt	125
3.6.2.	Mindesttemperaturen für Gebäude	125

3.6.3.	Probleme erkennen	125
3.6.4.	Sind die Heizleitungen gedämmt?	127
3.6.5.	Heizlastberechnung	128
3.6.6.	Hydraulischer Abgleich	129
3.7.	Energieerzeugung	130
3.7.1.	Energiequellen	131
3.7.2.	Niedrige vs hohe Vorlauftemperaturen	136
3.7.3.	Zentralisierung der Wärmeversorgung	137
3.8.	Sockeltemperierung	138
3.9.	Elektrik	139
3.10.	Lüftung	141
3.11.	Smart Home	142
3.12.	Photovoltaik	144
3.13.	Gefahrstoffe	145
3.14.	Altlasten	149

Kapitel 3: Wirtschaftliche Aspekte

1.	Der Wert der Immobilie	152
1.1.	Grundidee der Wertermittlung	152
1.2.	Drei zentrale Verfahren der Wertermittlung	152
1.3.	Bewertungsgrundsätze	153
2.	Laufende Kosten	153
2.1.	Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten nach § 21 MRG	154
2.2.	Gebäudeversicherungen	155
2.3.	Die Höhe der Grundsteuer	157
2.4.	Die Rücklage für Erhaltungsarbeiten	157
3.	Wirtschaftliche Chancen und Belastungen von Denkmalschutz	158
3.1.	Wertsteigerung durch Prestige und Einzigartigkeit	158
3.2.	Einschränkungen bei Veränderungen	159
3.3.	Baunebenkosten	160
3.4.	Fördermöglichkeiten	160
3.5.	Einheitswerte für Grundbesitz	162
3.6.	Verkürzte Abschreibung bei Betriebsgebäuden	163
3.7.	Abschreibung von Spenden an das BDA	163
3.8.	Mietzinsbindung und Denkmalschutz	164
4.	Ausbaupotenziale	165
4.1.	Dachgeschoßausbau	165
4.2.	Bauklassen, Gebäudehöhe und Ausnutzungsgrad	166
4.3.	Baufuchtlinien, Baulinien und Straßenfuchtlinien	166
4.4.	Gebäudeabstände, Abstandsflächen und Vorgärten	166

4.5. Mietrechtliche Aspekte	166
4.6. Balkone und Nebengebäude	167
5. Das Bauherrenmodell	167
6. Abbruch – ja oder nein?	168
7. Verkaufen oder nicht?	169
8. Kostenschätzung	170
8.1. Sanierungskosten	171
9. Volkswirtschaftliche Auswirkungen	174
Kapitel 4: Rechtliche Aspekte	177
1. Rechtmäßiges Eigentum	178
1.1. Besitz ist nicht automatisch Eigentum	178
1.1.1. Der Eintrag im Grundbuch	178
1.1.2. Das Grundbuch	179
1.1.3. Wo bekomme ich den Grundbuchauszug?	180
1.2. Gemeinden und Katastralgemeinden	181
1.2.1. Katastralgemeinde (KG)	181
1.2.2. Einlagezahl (EZ)	182
1.3. Grundstücksgröße	182
1.3.1. Grundstücksgrenzen	183
1.4. Der Kataster	184
1.5. Grunddienstbarkeiten, Erbbaurechte oder Altlasten	185
2. Schutzstatus	186
2.1. Denkmalschutz	186
2.2. Ensembleschutz	187
2.3. Ortsbildschutz	187
2.4. Schutzzonen	189
2.5. Abgrenzung Kulturgüterschutz und Denkmalschutz	189
2.6. UNESCO-Weltkulturerbe	190
2.6.1. Auswirkungen für Österreich	192
3. Pflichten als Hauseigentümer	193
3.1. Erhaltungspflicht	193
3.2. Vermieterpflichten	194
3.3. Gebäudesicherheit	194
3.3.1. Das Bauwerksbuch	196
3.3.2. Abgrenzung zur ÖNORM B 1300/B 1301	198
3.4. Pflicht zur energetischen Sanierung?	200
3.4.1. Heizungstausch	200
3.4.2. Ölfeuerungsanlagen	201
3.4.3. Verpflichtungen bei größeren Bauvorhaben	201

3.4.4.	Was bringt die Zukunft?	202
3.4.5.	Energetische Ertüchtigung und Denkmalschutz	203
3.4.6.	Energieausweis	203
4.	Das Baurecht in Österreich	204
4.1.	Das öffentliche Baurecht	205
4.2.	Die Landesbauordnungen	206
4.3.	Raumordnungsrecht	207
4.3.1.	Instrumente der Raumordnung	208
4.3.2.	Die Vertragsraumordnung	211
5.	Bauliche Veränderung	212
5.1.	Baurechtliche Bewilligung	212
5.2.	Betriebs- und Nutzungsrecht	214
5.3.	Brandschutz	215
5.4.	Die Baupolizei	215
5.5.	Artenschutz bei Gebäudesanierungen	216
5.6.	Bauen ohne Baubewilligung	217
5.7.	Die OIB-Richtlinien	218
5.8.	Der Bauführer	219
5.8.1.	Wesentliche Aufgaben des Bauführers	220
5.8.2.	Wer kann Bauführer sein?	220
	Nachwort	221
	Stichwortverzeichnis	223