

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

BESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT UND WIDMUNGSGEBIET

Die gegenständliche Liegenschaft 19., Gatterburggasse 16 befindet sich unweit der Döblinger Hauptstraße. Das Planungsgebiet weist eine teils geschlossene, teils offene Bebauung in der Bauklasse II bzw. III aus, auch zwei Häuser aus der Biedermeierzeit finden sich in diesem Häuserblock. Dieser Bereich der Gatterburggasse hat einen annähernd dörflichen Charakter, auch ein Wochenmarkt findet hier statt. In der Döblinger Hauptstraße fährt die Straßenbahnlinie 37, der Bahnhof Spittelau ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für die gegenständliche Liegenschaft ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt.

Unverkäufliches Dienstexemplar!

- 2 -

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7534

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **23. September 2004, Pr. Zl. 3289/2004-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7534 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

**Pyrkergergasse, Döblinger Hauptstraße,
Hardtgasse und Billrothstraße
im 19. Bezirk, Kat. G. Oberdöbling**

sowie in Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

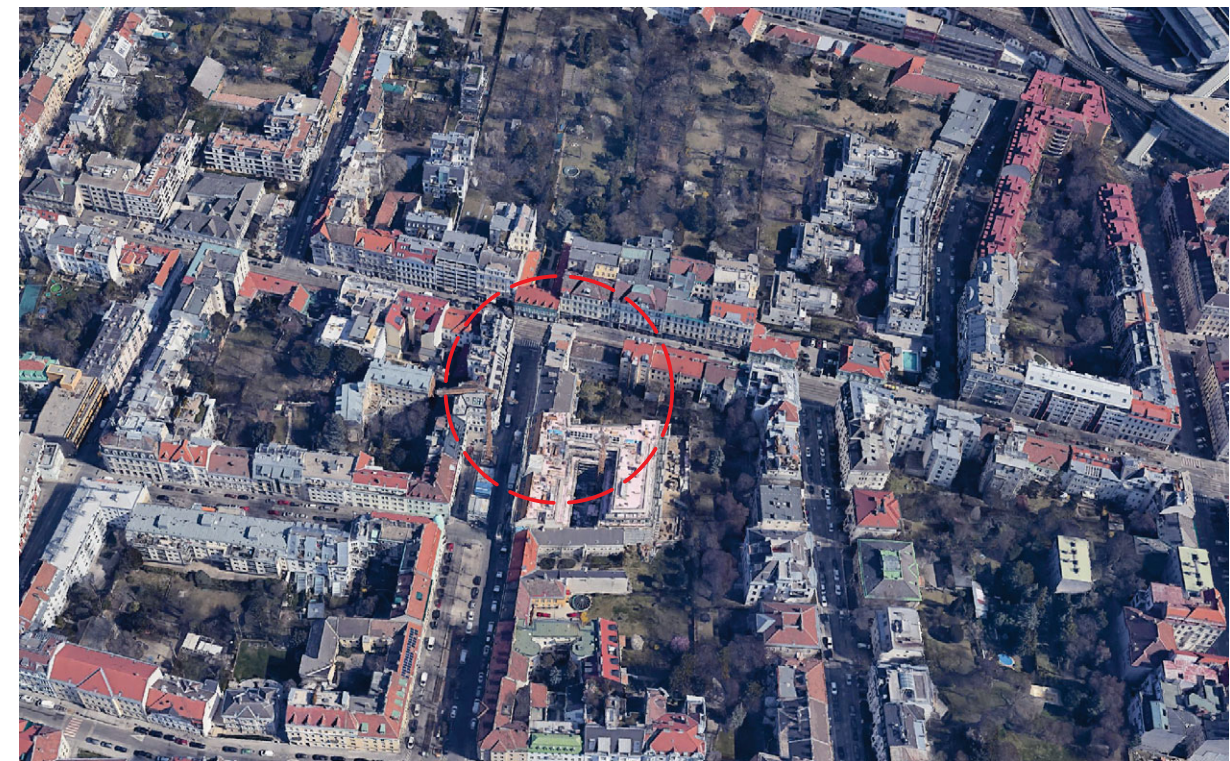
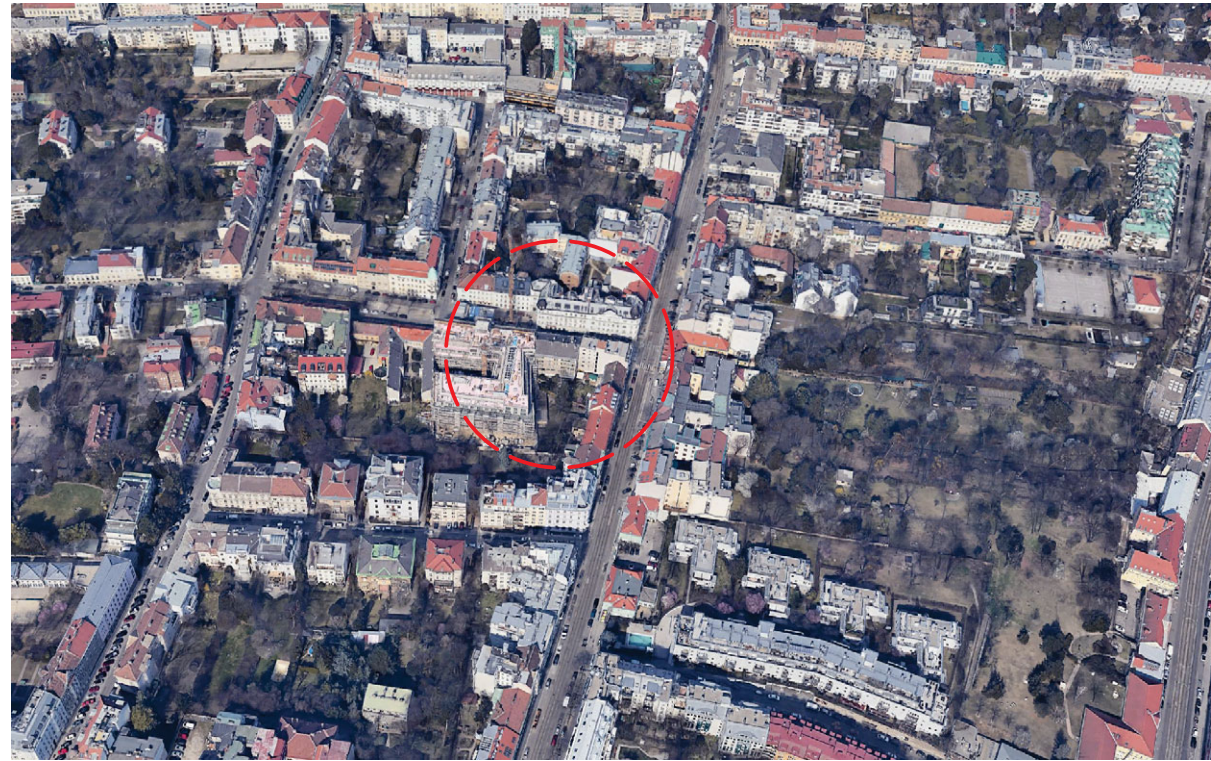
Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
In der Gatterburggasse im Bereich der ONr. 11-17 sind Vorkehrungen zur Pflanzung zweier Baumreihen zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne Plandarstellung bestimmt:
 3. 1. Entlang der Baulinien dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an Baulinien die Errichtung von Erkern untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 3. 2. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 3. 3. Soweit die zulässige Gebäudehöhe nach § 81 Abs. 2 der BO für Wien zu ermitteln ist, wird für die Gliederung der Baumassen bestimmt, dass der obere Abschluss der Gebäudefronten an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf.
 3. 4. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland/Wohngebiet, zum Teil Geschäftsviertel, Bauklasse I bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind bis zu einer Gebäudehöhe von 6,5 m entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdachkonstruktionen handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 3. 5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 3. 6. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
 3. 7. Innerhalb der mit G bezeichneten Grundflächen dürfen unterirdische Bauten oder Bauteile nur im Ausmaß von 20 v. H. des Bauplatzes errichtet werden, wobei die erforderlichen unterirdischen Zufahrtsflächen davon ausgenommen sind.
 3. 8. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit Plandarstellung bestimmt:
 4. 1. Auf den mit **G BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten untersagt.
 4. 2. Auf den mit **G BB2** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen bis zu einem Ausmaß von maximal 50 v.H. dieser Flächen zulässig.
 4. 3. Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

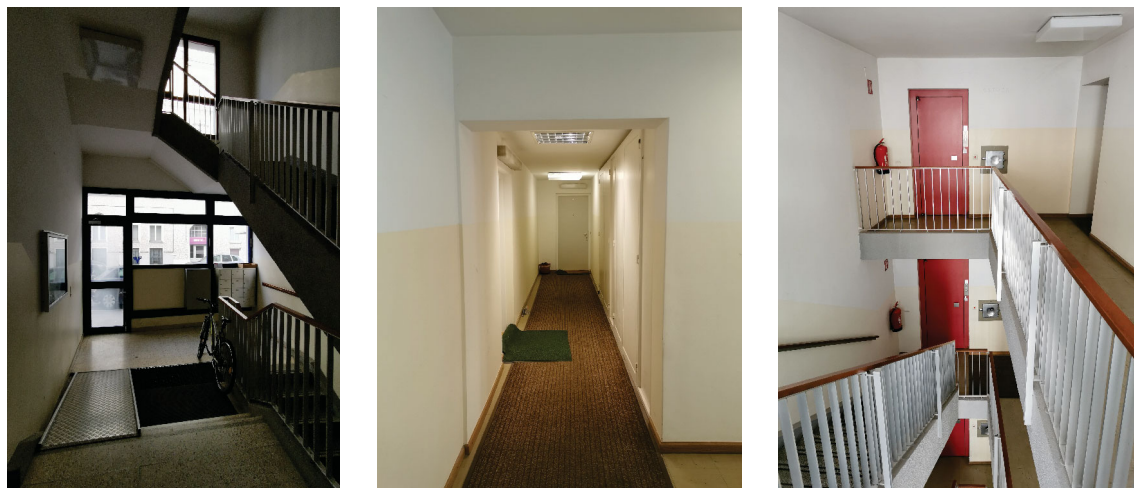




KELLER



HOFFASSADE



STIEGENHAUS



STRASSENFASSADE



DACHBODEN

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das gegenständliche Gebäude wurde 1967 errichtet.

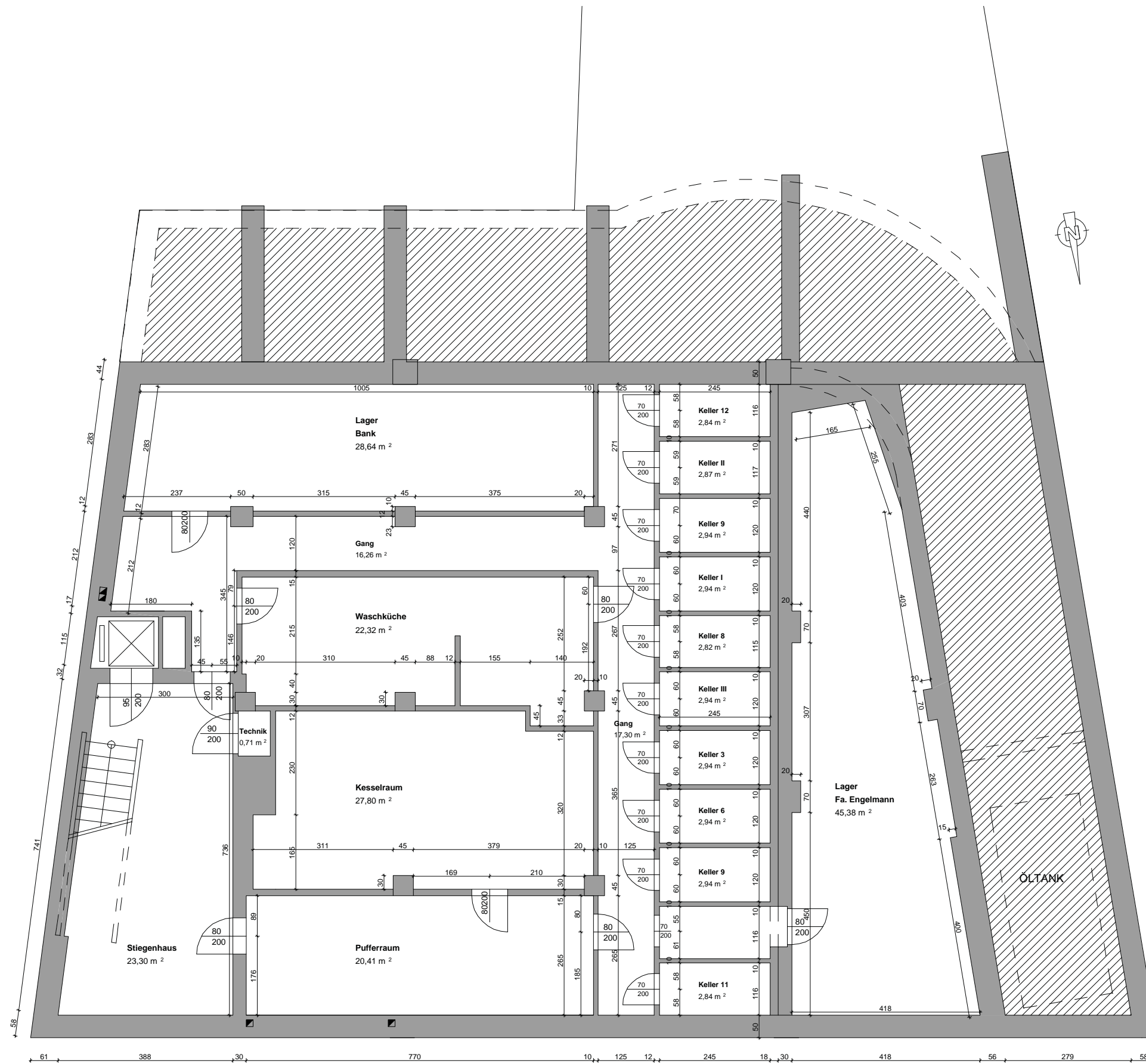
Die Liegenschaft ist zweigeschossig vollunterkellert, wobei sich im 1. KG PKW-Stellplätze und im 2. KG hauptsächlich Einlagerungsräume befinden. Im gesamten Erdgeschoss der Liegenschaft ist eine Bankfiliale untergebracht. Zusätzlich weist das Gebäude vier Regelgeschosse und einen nicht ausgebauten Dachboden auf. Ein nicht barrierefreier Aufzug ist vorhanden.

Die Decken und tragenden Bauteile sind aus Stahlbeton errichtet.

Der Innenhof ist begrünt, es ist jedoch nur ein kleiner Anteil der gegenständlichen Liegenschaft zugehörig.

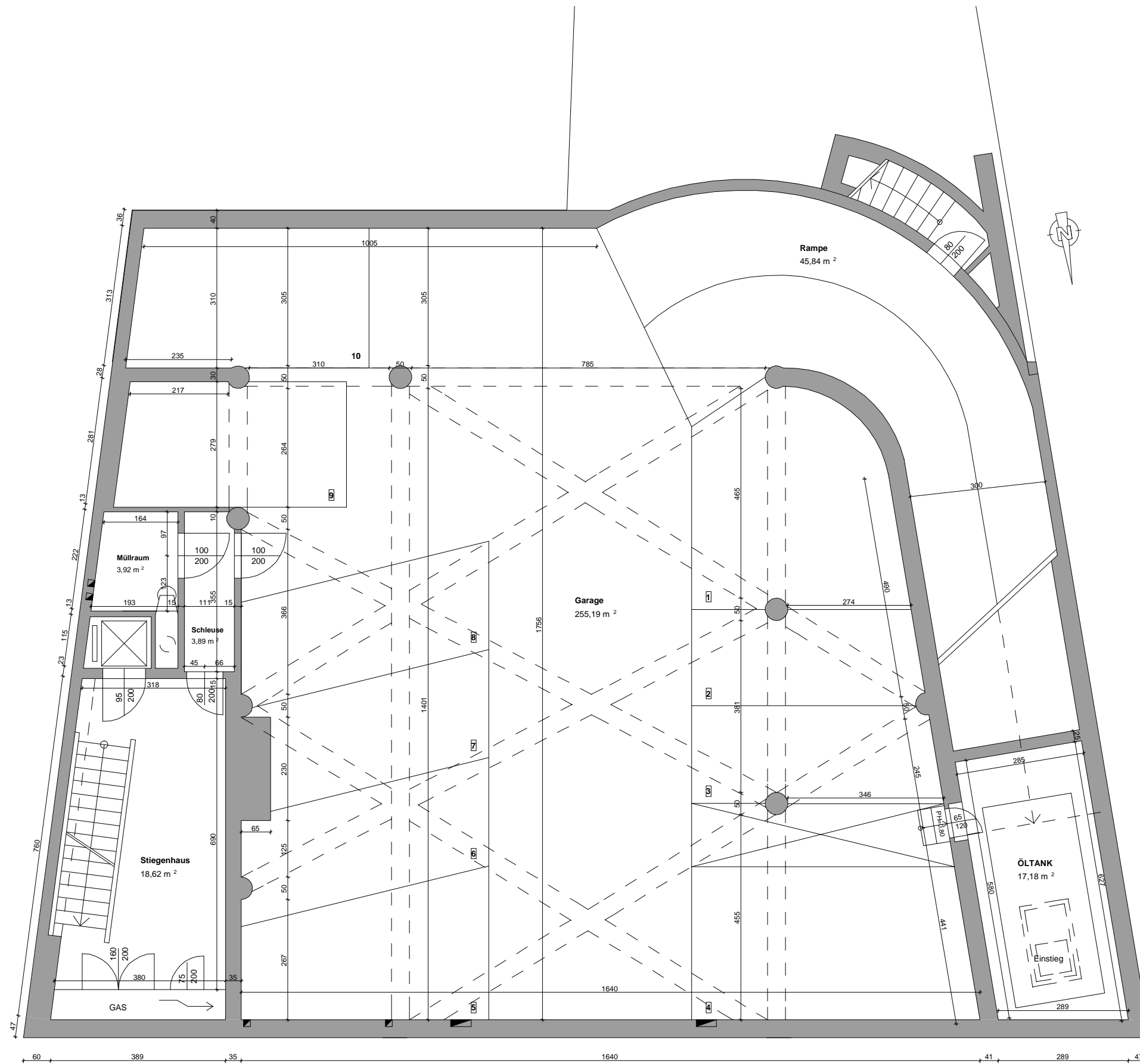
Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungszustand.

LEGENDE - 2. KELLER	
Top NR.:	FLÄCHE
Lager Bank	28,64 m ²
Lager Fa. Engelmann	45,38 m ²
Waschküche	22,32 m ²
Kesselraum	27,80 m ²
Pufferraum	20,41 m ²
Keller	29,01 m ²
Allg. Flächen	56,86 m ²
GESAMTFLÄCHE :	230,42 m²



PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007

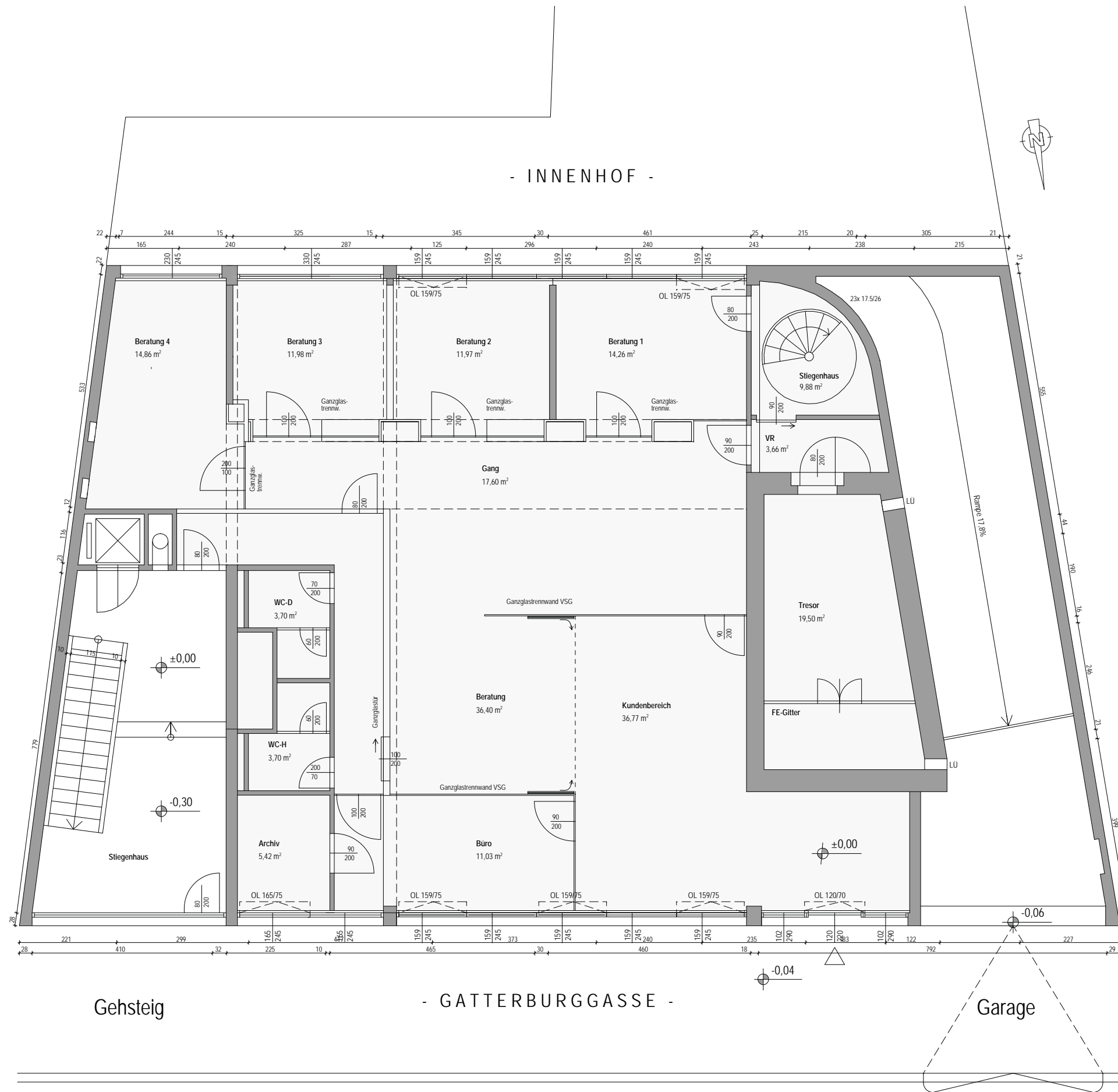
- GATTERBURGGASSE -



LEGENDE - 1. KELLER	
Top NR.:	FLÄCHE
Garage	255,19 m ²
Rampe	45,84 m ²
Öltank	17,18 m ²
Allg. Flächen	26,43 m ²
GESAMTFLÄCHE :	344,64 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007

- GATTERBURGGASSE -

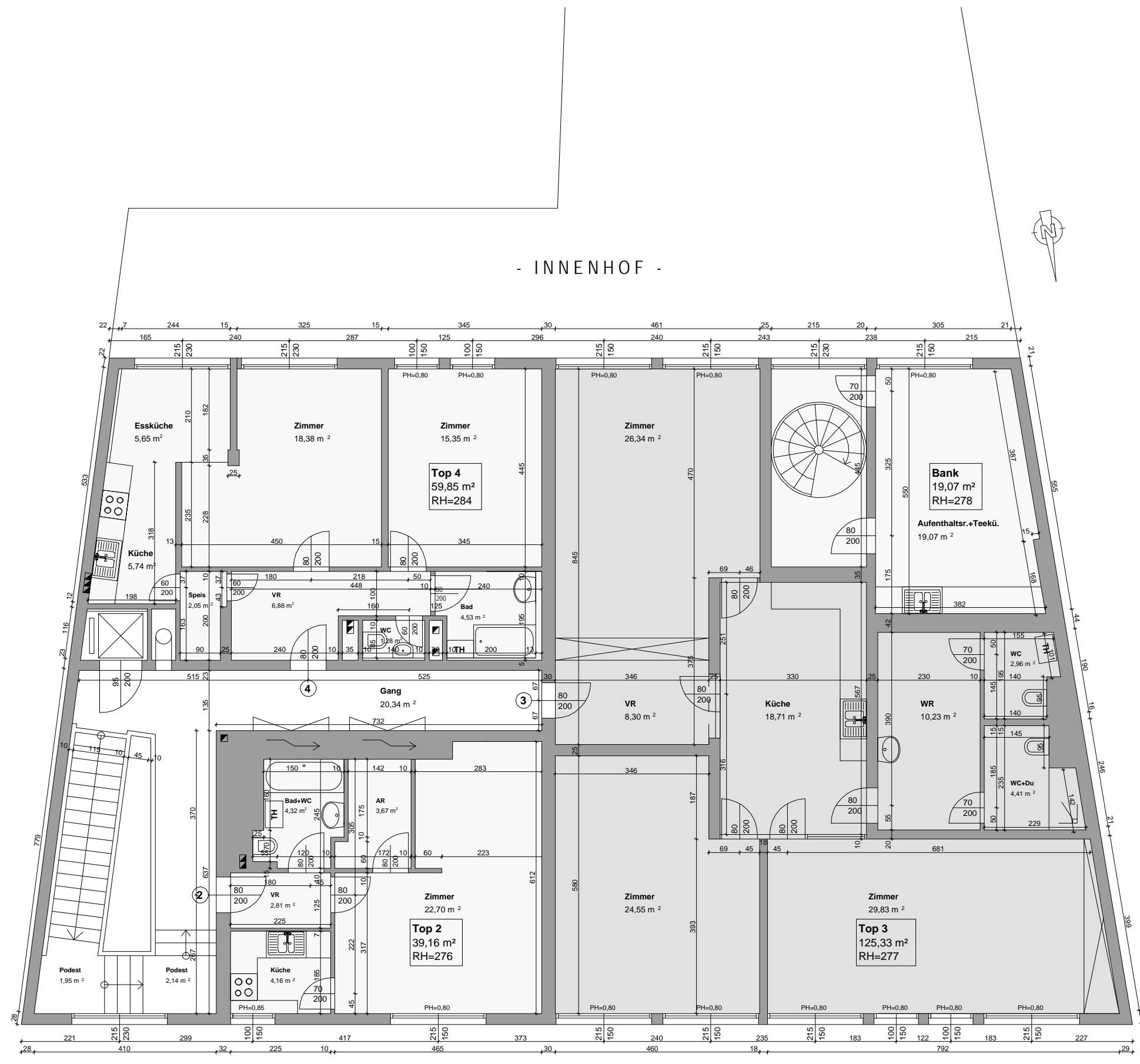


LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1 (Bank)	203,13 m ²
Allg. Flächen	24,59 m ²
GESAMTFLÄCHE :	227,72 m²

Bank (KG)	28,64 m ²
Bank (EG)	203,13 m ²
Bank (OG)	19,07 m ²
GESAMTFLÄCHE	250,84 m²

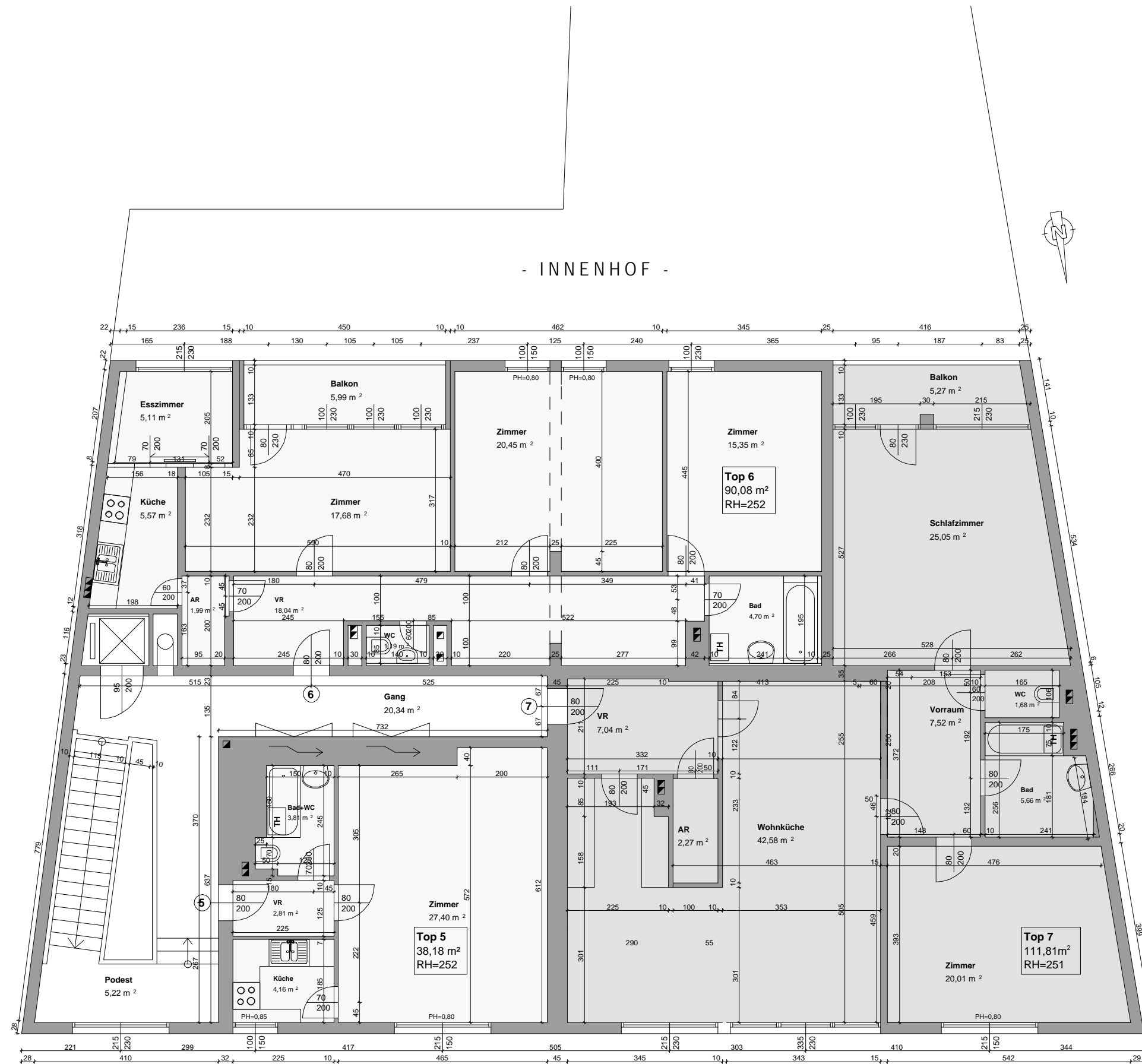
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
KONSENSPLAN MA 37 VOM 15.10.2019

LEGENDE - 1. STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 2	39,16 m ²
Top 3	125,33 m ²
Top 4	59,85 m ²
Top 1 (Bank)	19,07 m ²
Allg. Flächen	24,43 m ²
GESAMTFLÄCHE :	267,84 m²



PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007
+ KONSSENSPLÄNE MA 37 TOPS 2 UND 4 EINGEARBEITET

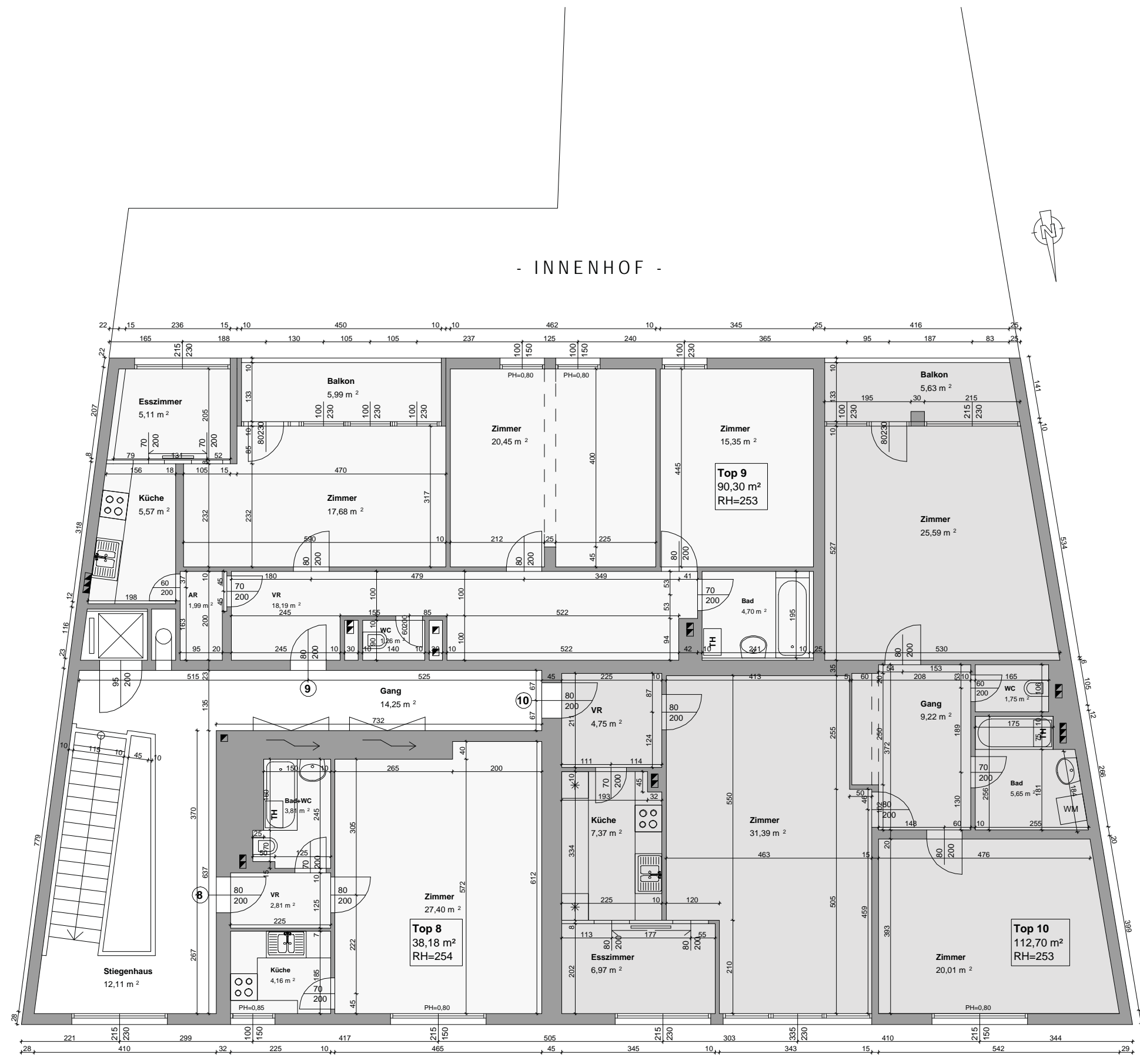
- GATTERBURGGASSE -



LEGENDE - 2. STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 5	38,18 m ²
Top 6	90,08 m ²
Top 7	111,81 m ²
Summe Nutzflächen	240,07 m ²
Top 6 - Balkon	5,99 m ²
Top 7 - Balkon	5,27 m ²
Allg. Flächen	25,56 m ²
GESAMTFLÄCHE :	276,89 m²

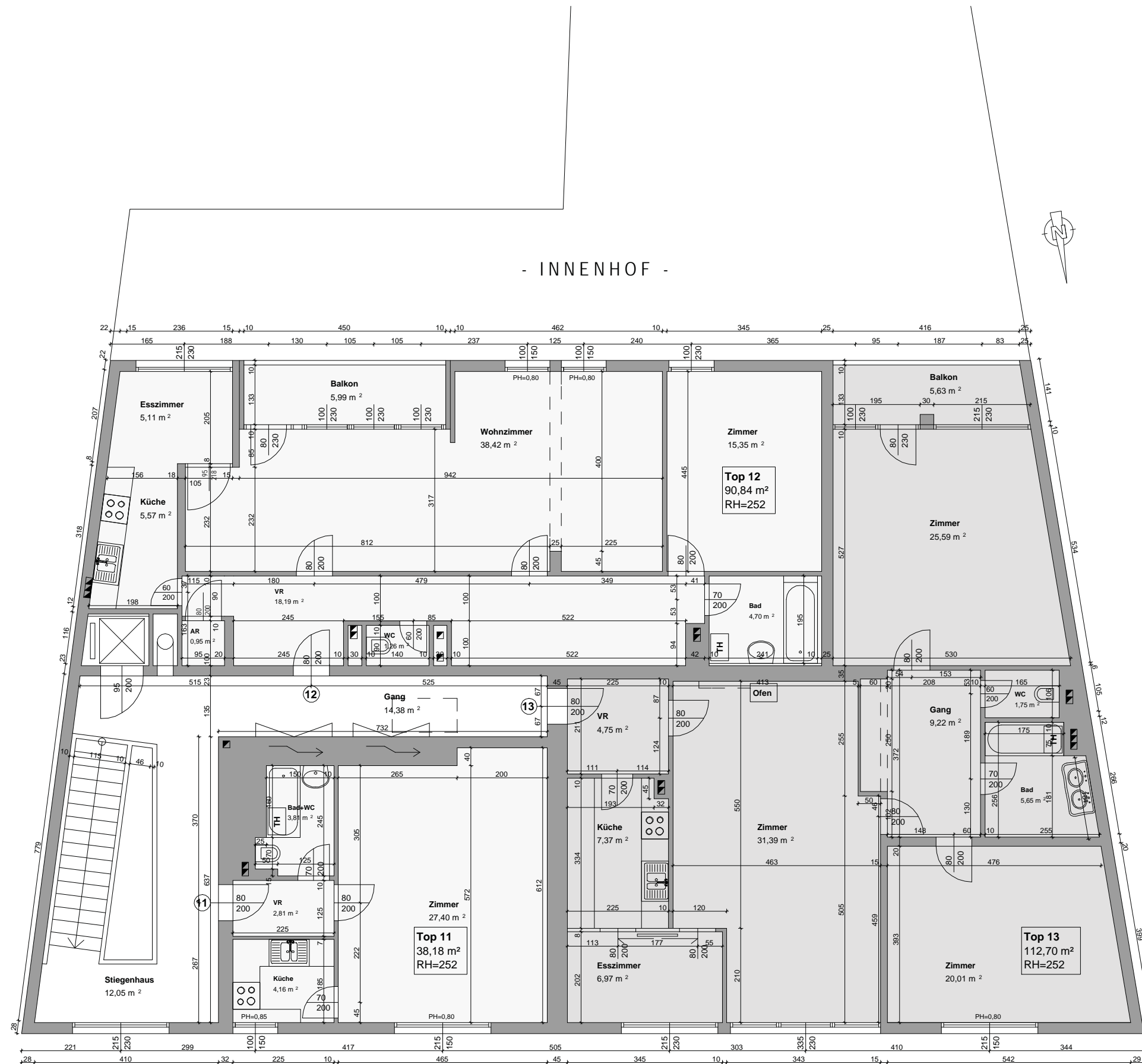
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007
+ KONSENSPLAN MA 37 TOP 7 EINGEARBEITET

LEGENDE - 3. STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 8	38,18 m ²
Top 9	90,30 m ²
Top 10	112,70 m ²
Summe Nutzflächen	241,18 m ²
Top 9 - Balkon	5,99 m ²
Top 10 - Balkon	5,63 m ²
Allg. Flächen	26,36 m ²
GESAMTFLÄCHE :	279,16 m²



PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007

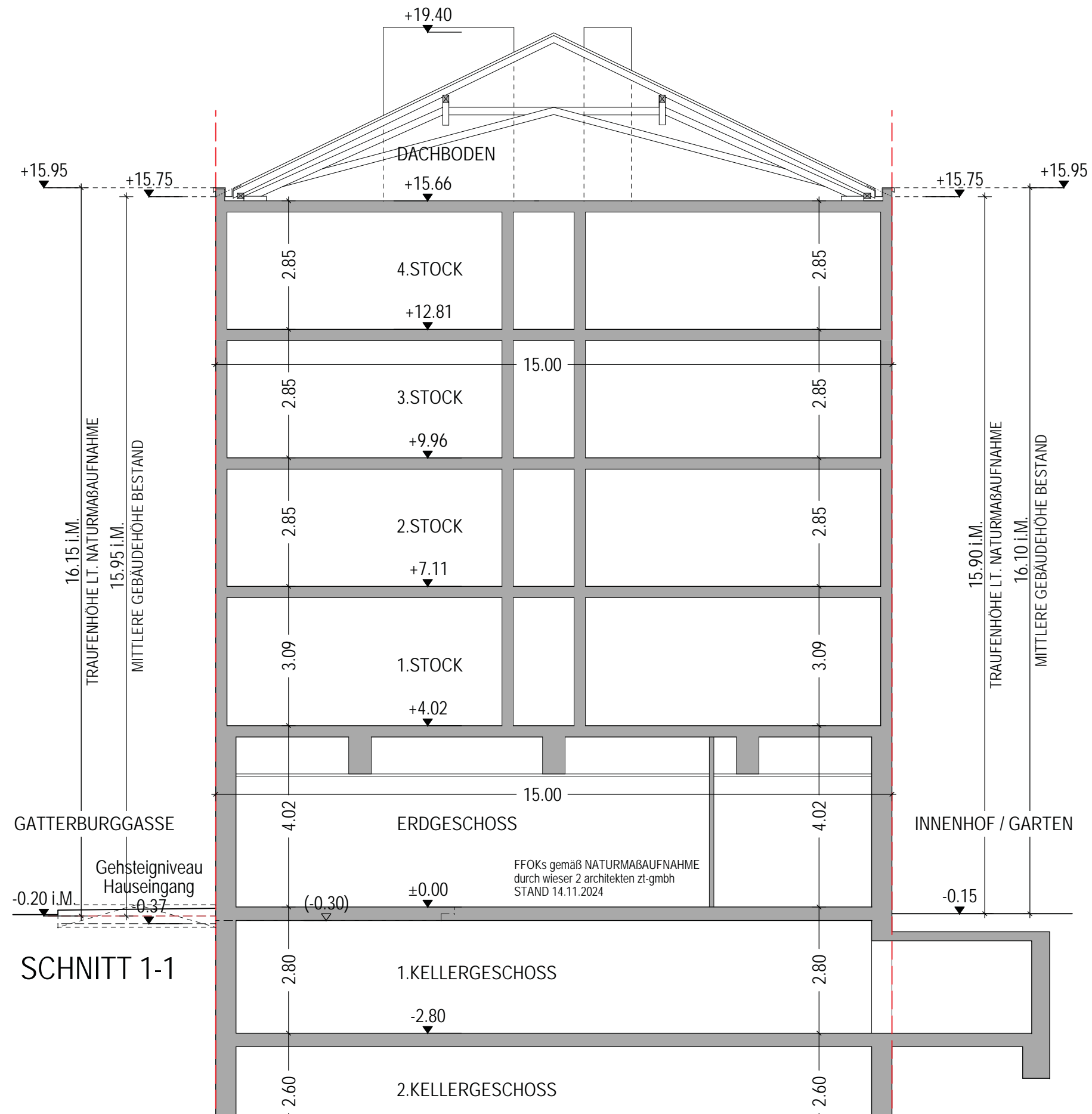
- GATTERBURGGASSE -



LEGENDE - 4. STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 11	38,18 m ²
Top 12	90,84 m ²
Top 13	112,70 m ²
Summe Nutzflächen	241,47 m ²
Top 12 - Balkon	5,99 m ²
Top 13 - Balkon	5,63 m ²
Allg. Flächen	26,43 m ²
GESAMTFLÄCHE :	279,77 m²

- GATTERBURGGASSE -

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.02.2007
+ KONSENSPLAN MA 37 TOP 12 EINGEARBEITET



SCHNITT 1-1

DACHGESCHOSSAUSBAU	
Top NR.:	WNF inkl. Freiflächen
Top 14	~72,00 m ²
Top 15	~93,00 m ²
Top 16	~70,00 m ²
WNF inkl. Freiflächen	~235,00 m²

BRANDSCHUTZ:

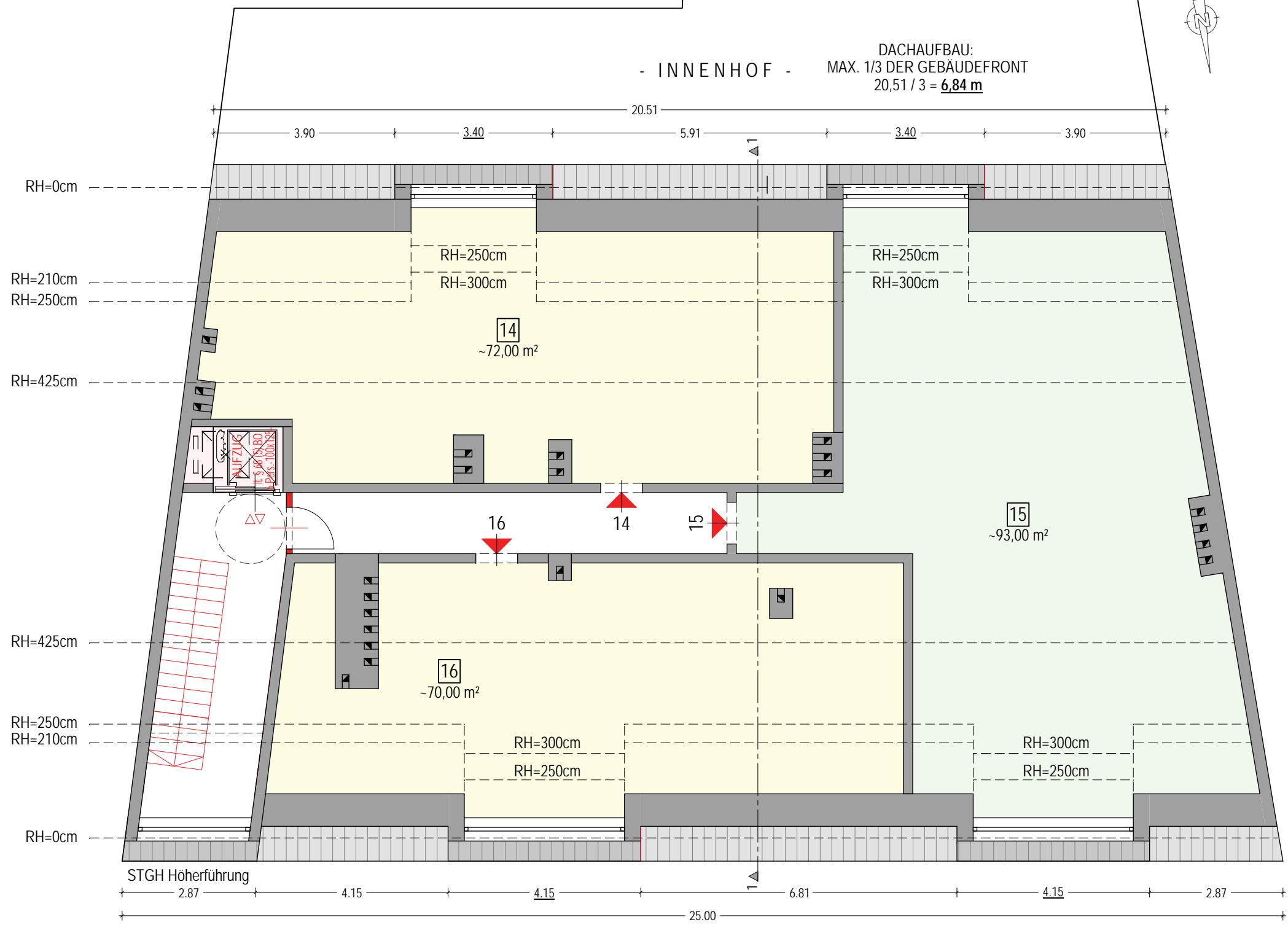
DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE IM TREPPENHAUS
GEM. TRVB 112 S NACH DEM AUFHALTSKONZEPT

BRANDSCHUTZ GEM. OIB-RL 2

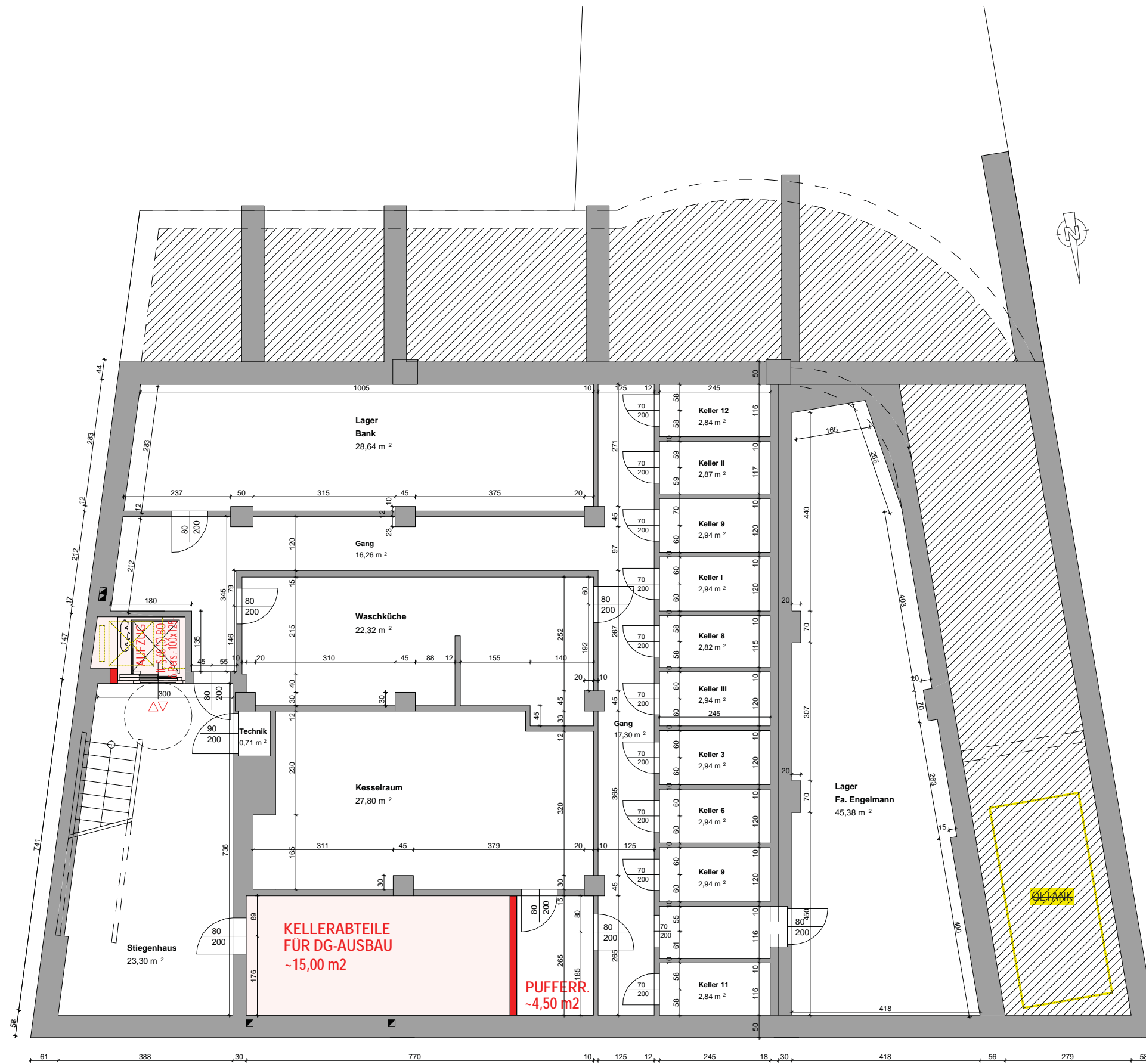
BEI DEM GEPLANTEN BAUVORHABEN HANDELT ES SICH UM EIN GEBÄUDE DER GEBÄUDEKLASSE 5 (GK 5) MIT SECHS OBERIRDISCHEN GESCHOSSEN. ES KANN EINE NEUE EBENE MIT GESCHOSSWOHNUNGEN I GESCHAFFEN WERDEN, WOBEI DAS FLUCHTLEVEL DIESER EBENE UNTER 22 M LIEGT.

FLUCHTWEGE:

VON ALLEN WOHNUNGSEINGANGSTÜREN WIRD INNERHALB VON 40 M GEHWEGLÄNGE LAUT OIB-RL 2 PUNKT 5.1.1 (B) EIN TREPPENHAUS GEM. TABELLE 2B ERREICHT. IM TREPPENHAUS WIRD EINE MECHANISCHE BELÜFTUNGSANLAGE MIT DEM SCHUTZNIVEAU „AUFHALTSKONZEPT“ GEM. TRVB 112 S ERRICHTET. DIE ANSTEUERUNG DER DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE (DBA) ERFOLGT MITTELS RAUCHEMPFINDLICHER ELEMENTE GEMÄSS ÖNORM EN 54-7.



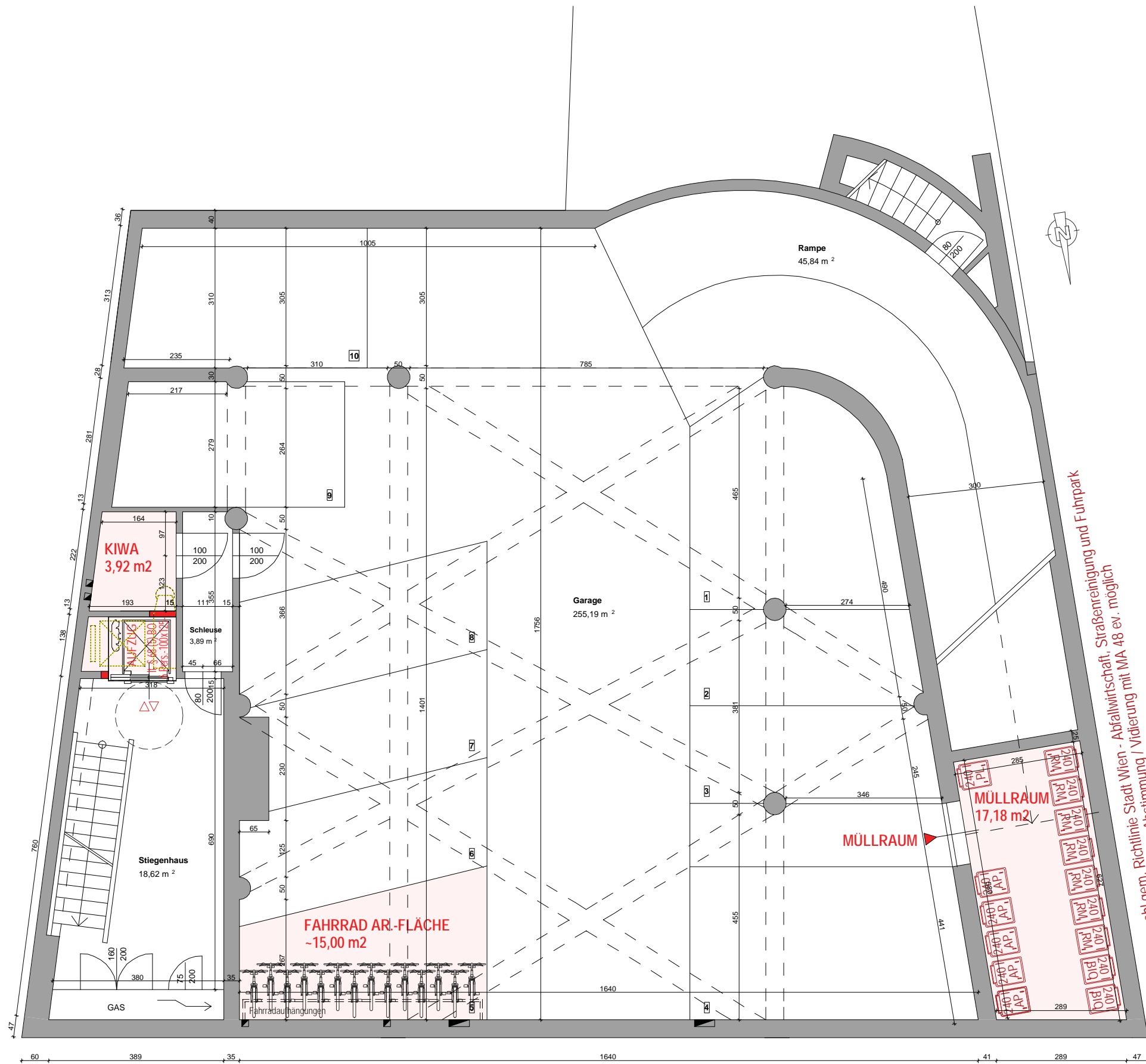
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007



LEGENDE - 2. KELLER	
Top NR.:	FLÄCHE
Lager Bank	28,64 m ²
Lager Fa. Engelmann	45,38 m ²
Waschküche	22,32 m ²
Kesselraum	27,80 m ²
Kellerabt. DG-Ausbau	~15,00 m ²
Pufferraum	~4,50 m ²
Keller	29,01 m ²
Allg. Flächen	56,86 m ²
GESAMTFLÄCHE :	230,42 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007

- GATTERBURGGASSE -



LEGENDE - 1. KELLER

Top NR.:	FLÄCHE
Garage	~240,00 m ²
Fahrrad AR.	~15,00 m ²
Rampe	45,84 m ²
KIWA	3,92 m ²
Müllraum	17,18 m ²
Allg. Flächen	22,51 m ²
GESAMTFLÄCHE :	~344,00 m²

STELLPLATZBERECHNUNG nach WGarG 2008

ANSATZ FÜR WOHNUNGEN IM BESTAND

1.STOCK	3 WOHNUNGEN	3x100 = 300 m ²
2.STOCK	3 WOHNUNGEN	3x100 = 300 m ²
3.STOCK	3 WOHNUNGEN	3x100 = 300 m ²
4.STOCK	3 WOHNUNGEN	3x100 = 300 m ²
SUMME BESTAND (FIKTIV)		1.200 m²

EG: Aufenthaltsfläche Bank = ~157 m²
 für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz
 für je 10 Arbeitsplätze 1 Fahrrad-Stellplatz

DACHGESCHOSSAUSBAU
 DG WNFL. ~ 235 m²
SUMME NEUBAU ~ 235 m²

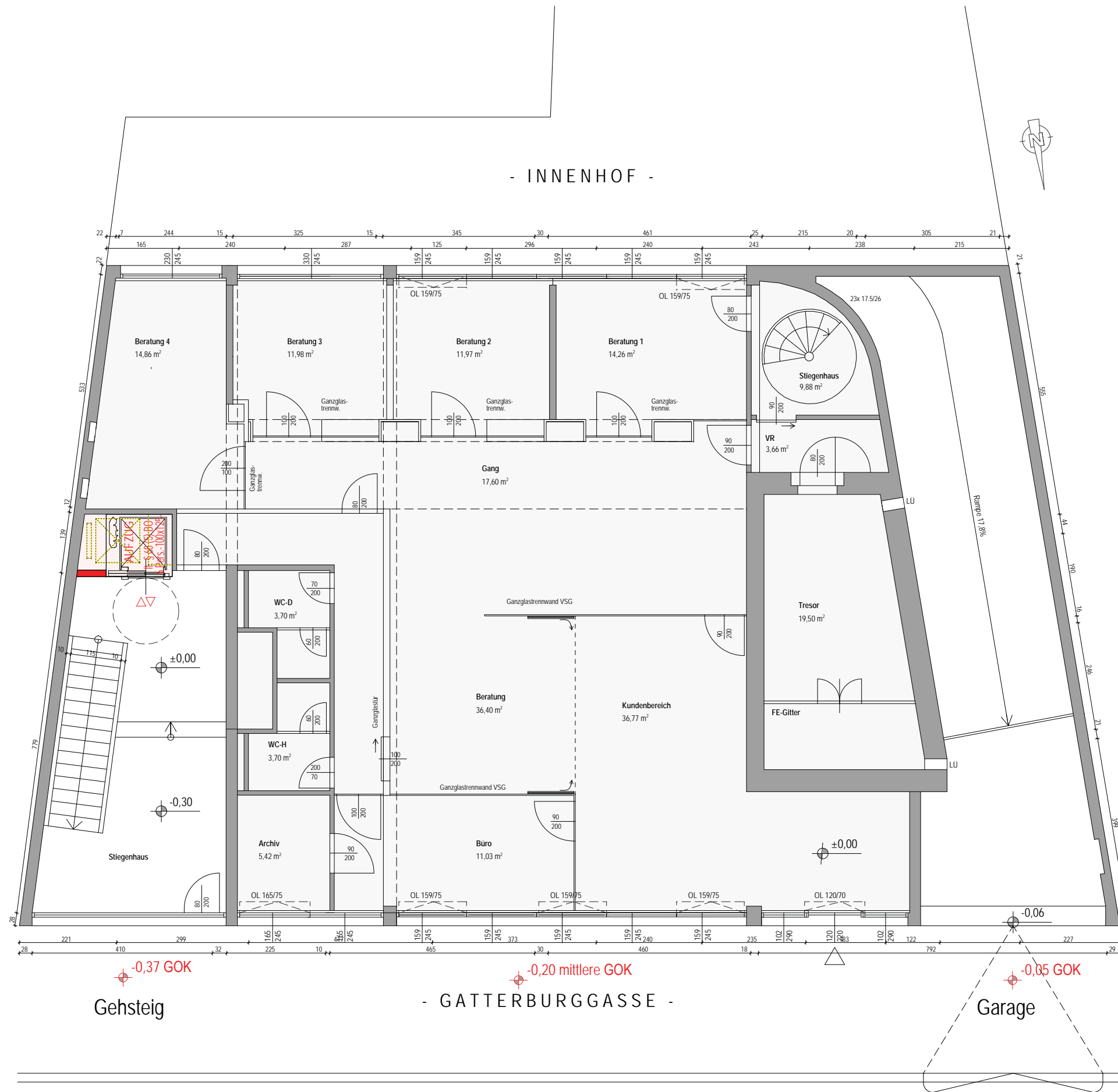
235 m² - 1200 m² = -965 m²
 > KEINE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE ERF.

FAHRRADSTELLPLÄTZE:
 1 STELLPLATZ PRO 30 m² NEU GESCHAFFENEM
 WOHNRAUM: 235 m² : 30 = **8 STELLPLÄTZE**

ZUSÄTZLICHE FAHRRADABSTELLPLÄTZE FÜR
 DIE BESTANDSWOHNUNGEN KÖNNEN IN WEI-
 TEREN RÄUMEN IM KG GESCHAFFEN WERDEN:
 Z. B.: + 1 STELLPLATZ / BESTANDSWHNG / BANK
 = 21 STELLPLÄTZE

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
 BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007

- GATTERBURGGASSE -



LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1 (Bank)	203,13 m ²
Allg. Flächen	24,59 m ²
GESAMTFLÄCHE :	227,72 m²

Bank (KG)	28,64 m ²
Bank (EG)	203,13 m ²
Bank (OG)	19,07 m ²
GESAMTFLÄCHE	250,84 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
KONSENSPLAN MA 37 VOM 15.10.2019

LEGENDE - 1. STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 2	39,16 m ²
Top 3	125,33 m ²
Top 4	59,85 m ²
Top 1 (Bank)	19,07 m ²
Allg. Flächen	24,43 m ²
GESAMTFLÄCHE :	267,84 m²



PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 25.09.2007
+ KONSSENSPLÄNE MA 37 TOPS 2 UND 4 EINGEARBEITET

- GATTERBURGGASSE -

TOPOGRAPHIE

BESTAND	WOHNNUTZFLÄCHE
ERDGESCHOSS	202,63 m ² (BANK)
1.STOCK	243,41 m ²
2.STOCK	240,07 m ²
3.STOCK	241,18 m ²
4.STOCK	241,47 m ²
BESTAND WNFL	1168,76 m²

DG-AUSBAU	WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen
TOP 14	~72,00 m ²
TOP 15	~102,00 m ²
TOP 16	~61,00 m ²
DG-AUSBAU WNFL	~235,00 m²

GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE	~1403,00 m²
-----------------------------	-------------------------------

Grobkostenschätzung, Genauigkeitsgrad: +/- 30%

Gatterburggasse

Neubau		Menge/NFL	EH	EP	GP
01 DG-Ausbau	Abbruch Hauptdach	480,00	m2	100	€ 48 000,00
	3 Geschößwohnungen DG	235,00	m2	4 000	€ 940 000,00
	Bodenplatte/ statische Maßnahmen KG			inkl.	
02 Aufzugszubau	Aufzug NEU	1,00	PA	40 000	€ 40 000,00
	Umbau Aufzugschacht KG-DG	1,00	PA	60 000	€ 60 000,00
Summe Baukosten Neubau [01-02] netto					€ 1 088 000,00
Sanierung im Bestand		Menge/NFL	EH	EP	GP
03 Allgemeinflächen	<u>Stiegenhaus, Gänge:</u>				
	TGA-Schächte, Malerei, Platten, Steig- und Verteilungen für DG, etc.	200,00	m2	250	€ 50 000,00
	Instandsetzung Fassaden (Schadensgrad 10-25%):				
	Sanierung Straßenfassade	400,00	m2	70	€ 28 000,00
	Sanierung Hoffassade	330,00	m2	70	€ 23 100,00
	<i>Alternativ</i> <u>Thermische Sanierung (WDVS) ohne Fenstertausch/-sanierung:</u>				
	Sanierung Straßenfassade (WDVS)	400,00	m2	260	€ 104 000,00
Sanierung Hoffassade (WDVS)	330,00	m2	250	€ 82 500,00	
	<u>Instandsetzung Dach und Dachverblechungen:</u>				
	Detailabklärung zur Kostenabschätzung notwendig				
Summe Baukosten im Bestand [03] netto					€ 101 100,00
Summe Baukosten gesamt 01-03 netto					€ 1 189 100,00

Sämtliche Preise verstehen sich exkl. 20% MwSt.!

ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

Gemäß der Gutachterlichen Stellungnahme in beiliegender Bestandserhebung/Ingenieurbefund der Wallner + Partner GmbH befindet sich das Gebäude in einem gebrauchstauglichen Zustand und sind die maßgebenden Bauteile (Träger, Wände, Stützen) als tragsicher zu bezeichnen.

Neben den in dieser Bestandserhebung auf Seite 3 bereits aufgelisteten für einen geplanten DG-Ausbau notwendigen Überprüfungen mittels Fundamentschürfen, Mauerwerksgutachten zur Feststellung der Ziegel-, Mörtel- bzw. Stahlbetonqualität, Probeöffnungen in der obersten Abschlussdecke sowie Begehungen aller Wohnungen bzgl. ev. Konsensabweichungen (v.a. nicht bewilligte Abbrüche aussteifender Zwischenwände und somit ev. notwendige Kompensationsmaßnahmen in Form von Stahlrahmen, etc.) könnte eventuell auch die Mauerwerksfeuchtigkeit in KG und EG gemessen und in das Mauerwerksgutachten integriert werden.

Weiters wären noch die Bestandsräumlichkeiten im KG und die neu projektierten Dachflächen hinsichtlich einer späteren Nutzung von Alternativenergie-Möglichkeiten (zentrales Heizsystem mittels Fernwärme oder Wärmepumpen, Photovoltaik, etc.) vertieft zu überprüfen.

Auf Grundlage der Bestandspläne aus dem Planarchiv der MA 37 sowie einer Vorort-Begehung samt Gebäudehöhen-Vermessung kann hinsichtlich einer baulichen Ausnutzbarkeit (erzielbare Wohnnutzfläche bzw. Kubatur), einer Ein- bzw. Anbaumöglichkeit eines barrierefrei zugänglichen Aufzuges und einer Unterbringung von gut erreichbaren Allgemeinräumen im EG bzw. KG (Haustechnikräume, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Gemeinschaftsräume, etc.) folgende Empfehlungen abgegeben werden:

Das vorliegende Objekt in 1190 Wien, Gatterburggasse 16 könnte mit einer projektierten **Ausbaufäche von ca. 235 m²**, einer fehlenden Anbaumöglichkeit eines barrierefrei zugänglichen Aufzuges (der bestehende Aufzug könnte nur behindertenfreundlich umgebaut werden), einer komplizierten Unterbringungsmöglichkeit für Allgemeinräume im Bereich der Garage im 1. KG, einer nicht notwendigen Pflichtstellplatzverpflichtung sowie der statischen Einschätzung gemäß Ingenieurbefund Stufe 2 als **herausfordernd bzw. schwierig** eingeschätzt werden.

23525_TG02_001

23525_TG02_002

Planart:

GUTACHTEN

Übersicht:



Projekt:

MACHBARKEITSSTUDIE
Gatterburggasse 16
1190 Wien

Plantitel:

BESTANDSERHEBUNG

Auftraggeber

wieser² architekten zt-gmbh
 Vivenotgasse 17/3-4
 1120 Wien

Verfasser:



Signatur:



Datum:

25.11.2024

Format:

13 Seiten

PL

VR

MA

ND

ANr

23525

TG02 - -
Planart Nummer Index Status

EIGENTUMSVORBEHALT: PLAN UND INHALT SIND BIS ZUR VOLLSTÄNDIGEN ABGELTUNG GEISTIGES EIGENTUM DES VERFASSERS.
 23525_TG02_Gatterburggasse 16_Bestandshebung Ing Bef Stufe 2



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

A-Nr.: 23525

INHALTSVERZEICHNIS

BESTANDSERHEBUNG / INGENIEURBEFUND	3
1 VORBEMERKUNGEN	4
2 GRUNDLAGEN	4
3 BAUTEILE GEM. OIB-RL 1 BZW. B4008/B1998-3	5
4 ANHANG	6

PLANSTATUS:				
Index	Datum	Plan-status	Bearbeiter	Überarbeitungs- bzw. Änderungsinhalt
V1-V9		VORABZUG		in Abstimmung / zur Freigabe / zur Info
-		FREIGEgeben		frei zur Einreichung/Ausführung
-	25.10.24	-	ND	Ersterstellung
A				
B				
C				
D				
E				

Wallner + Partner GmbH | Interdisziplinäre Gesellschaft mit Ziviltechnikern für Bauingenieurwesen-Baumanagement, Baumeister + Ingenieurbüro für Gebäudetechnik
 Neubaugasse 18/4, 1070 Wien | Tel +43 1 944 37 33 | office@wallner-zt.at | wallner-zt.at | FN 454107f, HG Wien | UID ATU71192835 | IBAN AT902011182843396400

23525_TG02_003



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

A-Nr.: 23525

BESTANDSERHEBUNG / INGENIEURBEFUND**INGENIEURBEFUND**

Gemäß der Befundaufnahme entspricht das Gebäude im geprüften Bereich den Plangrundlagen. An den Decken, Unterzügen und Stützen konnten keine relevanten Durchbiegungen bzw. Risse festgestellt werden.

ERFORDERLICHER PRÜFUMFANG BEI AUSBAU BZW. AUFSTOCKUNG

Bestandserhebung Stufe 3 mit einem Mindestkenntnisstand von KL2 gem. B4008: Prüfung Fundamente (Fundamentschürfe zur Feststellung der Art, Einbindetiefe und Untergrund), Mauerwerk (Mauerwerksgutachten zur Feststellung der Ziegel-, Mörtel- bzw. Stahlbetonqualität), direkt vom Ausbau betroffene Bauteile, idR oberste Abschlussdecke (Probeöffnungen zur Feststellung der Art, Querschnitt + Zustand), Begehung aller Wohnungen zur Prüfung von Konsensabweichungen.

Alternativ ist die Lasterhöhung auf ein statisch unbedenkliches Mass zu beschränken (<3% Lasterhöhung der einzelnen Bauteile, bspw. 1-geschossiger Dachgeschosseinbau).

ERFORDERLICHE MASSNAHMEN BEI AUSBAU ODER AUFSTOCKUNGEN

Bei Aufstockungen/Dachausbauten sind – je nach Lasterhöhung – die darunterliegenden Bauteile zu prüfen und einschließlich der Fundamente zu verstärken. Alternativ ist die Lasterhöhung auf ein statisch unbedenkliches Maß zu beschränken (<3% Lasterhöhung der einzelnen Bauteile, bspw. 1-geschossiger Dachgeschosseinbau).

UMFANG + KENNTNISSTAND

Der Umfang der durchgeführten Untersuchung entspricht gem. ÖNORM B4008 und ÖNORM B 1998-3 einem **INGENIEURBEFUND STUFE 2**, mit einem Kenntnisstand (Knowledge Level) von **KL 1**. Für weitere statische Berechnungen gilt daher ein Konfidenzbeiwert von **CF_{KL1} = 1,35**

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Aufbauend auf den Kapitel 1 – 3 wird bestätigt, dass das Gebäude in Gatterburggasse 16, 1190 Wien, im geprüften Umfang

- in einem **gebrauchstauglichen Zustand** ist und die
- **maßgeblichen Bauteile** (Träger, Wände, Stützen) als **tragsicher** zu bezeichnen sind.



Unterfertigung durch den Verfasser der Berechnung

23525_TG02_004



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

A-Nr.: 23525

1 VORBEMERKUNGEN

Der Zustand der allgemeinen Teile des Objekts in der Gatterburggasse 16, 1190 Wien, ist in bautechnischer Hinsicht zu erheben.

Objektbeschreibung

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Geschäftsflächen im EG aus dem Zeitraum von ca. 1970. Das Gebäude weist zwei Untergeschosse auf mit einer Garage und einem Keller, Erdgeschoss und 1. - 3. Obergeschoss sowie Dachboden auf. Die tragenden Wände sowie bestehen aus Stahlbeton bzw. Ziegel-Mauerwerk, die Decken bestehen aus 20cm Stahlbeton.

Die lastableitenden Bauteile sind im EG + KG ausgewechselt (tragende Wände gehen nicht durch, Lasten werden durch Abfangdecken abgefangen).

Aufgabenstellung der Bestandserhebung ist die augenscheinliche Prüfung der Bausubstanz bzw. der wesentlichen statisch-konstruktiven Bauteile.

2 GRUNDLAGENGeprüfter Bereich:

Begehung des Objektes mit Untersuchung folgender Bereiche:

- Dachkonstruktion am 14.11.2024
- Allgemein zugängliche Teile des Hauses am 14.11.2024

Unterlagen:

- Bestandspläne lt. Bauakt MA37

23525_TG02_005



Projekt: Gatterburggase 16, 1190 Wien

A-Nr.: 23525

3 BAUTEILE GEM. OIB-RL 1 BZW. B4008/B1998-3

Folgende Untersuchungen wurden bei Begehungen im Zeitraum November 2024 am gegenständlichen Objekt vorgenommen:

3.1 FUNDAMENTE

Die Fundierung war nicht Teil des Prüfumfanges.

3.2 MAUERWERK

Das Mauerwerk wurde stichprobenartig augenscheinlich geprüft.

Zustand Mauerwerk:

Das Mauerwerk weist – abgesehen von einigen Putzrissen - keine statisch relevanten Schäden auf. Das Kellermauerwerk (Garage + Einlagerungsräume) besteht aus Stahl- oder Stampfbeton, erscheint trocken und ohne ersichtliche aufsteigende Feuchtigkeit oder Salzausblühungen.

Aussteifungssituation

Die Wandstellung der aussteifenden Querwände der Bestandswohnungen war nicht Teil des Prüfumfanges.

Querschnittschwächungen

Das Mauerwerk im öffentlich zugänglichen Bereich weist soweit ersichtlich keine gravierenden Querschnittschwächungen aufgrund Haustechnikbauten auf.

3.3 DECKE (ZUSTAND, KONSTRUKTION)

Der Zustand der Decken war nicht Teil des Prüfumfanges.

Lt. Bestandsplänen handelt es sich um eine 15cm Stahlbetondecke (übrige Geschossdecken 20cm).

3.4 DACHSTUHL UND GESIMSE (SOWEIT DIESE ERHALTEN BLEIBEN)

Die vom Ausbau betroffene Dachkonstruktion wurde stichprobenartig augenscheinlich geprüft, die detaillierten Sondierungsergebnisse sind in den Befunden im Anhang ersichtlich.

Dachstuhl

Das bestehende Dachgeschoß ist ein liegender Dachstuhl. Soweit eingesehen sind die Holzquerschnitte ausreichend dimensioniert und dem Alter entsprechend als in Ordnung zu bezeichnen.

Gesimse

Die Gesimse sind lt. Bestandsschnitt aus Stahlbeton.

23525_TG02_006



Projekt: Gatterburggase 16, 1190 Wien

A-Nr.: 23525

4 ANHANG

4.1 BEFUNDAUFNAHMEN

siehe folgende Seiten

4.2 ÜBERSICHTSPLÄNE

Schematische, konstruktive Darstellung siehe separates Dokument



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

PROJEKTDATEN

Projekt	Machbarkeitsstudie
ANr:	23525
Projektadresse	Gatterburggasse 16, 1190 Wien

Vorliegende Planunterlagen

Bestandspläne	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Aufmaßplan	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Einreichpläne	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
Mauerwerksgutachten	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN
sonstige Unterlagen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> NEIN

Übersicht siehe folgende Seiten

Anmerkungen keine



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich:

Dachkonstruktion

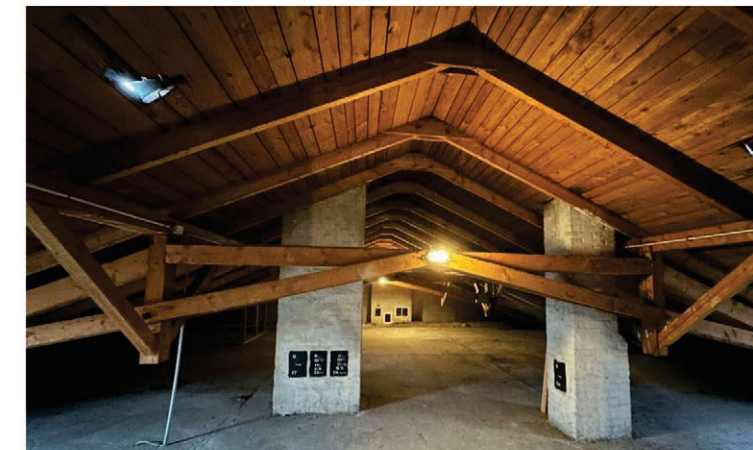


Bild 1: Dachstuhl

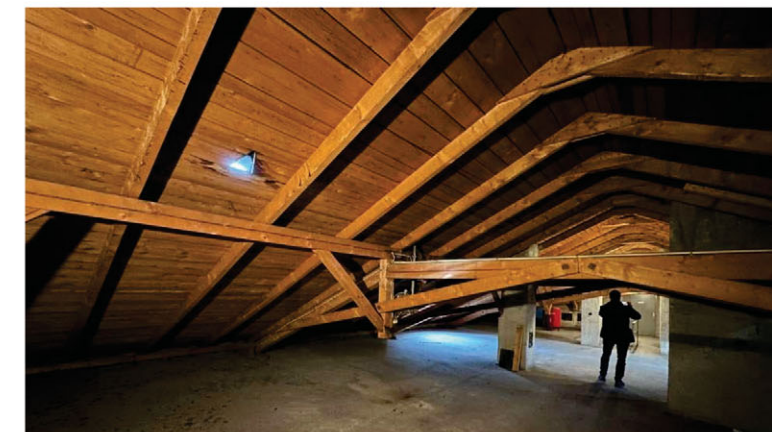


Bild 2: Dachstuhl

Dachstuhlform

Abbruch

Schäden/Zustand Konstruktion

Schäden an Dachhaut

Anmerkungen

Liegender Stuhl

ja nein

keine ersichtlich/in Ordnung

keine

keine



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Straßenseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Fassade



Bild 2+3: Risse in der Fassade

- | | | |
|---------------------------|--|--|
| Vollwärmeschutz | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Setzungsschäden/-risse | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Aufsteigende Feuchtigkeit | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Salzausblühungen | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Putzschäden | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| sonstiges | teilweise Risse in den Stahlbeton Unterzügen | |



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

Gangbereiche - Stiegenhaus

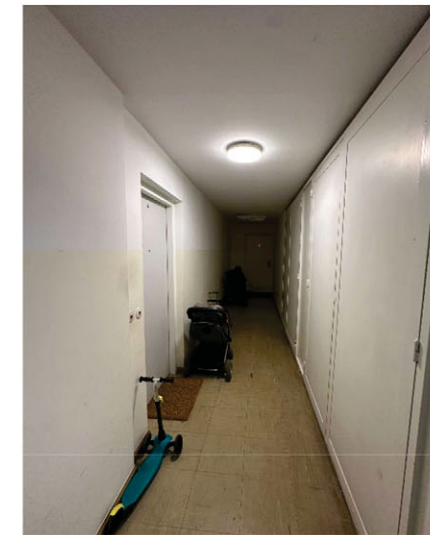


Bild 1: Gangbereich 2.OG



Bild 2: Stiege 3. OG



Bild 3: Risse Tür 2. OG



Bild 3: Risse Fenster 2.OG

Schäden/Zustand
Verzüge
Anmerkung:

teilweise Risse bei den Türen/Fenster
keine
keine



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

Garage



Bild 1: Garage Blickrichtung vom Eingang



Bild 2: Garage Bickrichtung von der Rampe

Schäden/Zustand	keine ersichtlich/in Ordnung
Verzüge	keine
Anmerkung:	keine



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

Keller

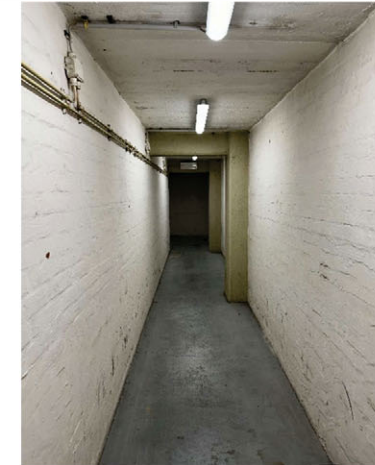


Bild 1+2: Keller



Bild 3+4: Bereich Kellerabteile

Schäden/Zustand	keine ersichtlich/in Ordnung
Verzüge	keine
Anmerkung:	keine



Projekt: Gatterburggasse 16, 1190 Wien

ANr: 23525

Aussteifungssituation

Wandstellung nachvollziehbar

aus Aufmaßplan ja nein nicht geprüft
 aus Begehung ja nein nicht geprüft

Zwischenwände

statisch relevante Schäden ja nein nicht geprüft
 Ort keine Anmerkung
 Anmerkung: keine

Auswechslungen + Verschliessungen

statisch relevante Schäden ja nein nicht geprüft
 Ort keine Anmerkung
 Anmerkung: keine

Pfeiler Querschnittsschwächung

statisch relevante Schäden ja nein nicht geprüft
 Ort keine Anmerkung
 Anmerkung: keine

Fassaden

Setzungsrisse hofseitig ja nein nicht geprüft
 Setzungsrisse strassenseitig ja nein nicht geprüft
 Anmerkung: keine

Haupttreppen

statisch relevante Schäden ja nein nicht geprüft
 Ort keine Anmerkung
 Anmerkung: keine

wieser 2 architekten zt-gmbh
Vivenotgasse 17/3 -4 | 1120 Wien

web www.w2a.at
mail architekten@w2a.at
tel +43 1 804 15 96

FN 395616 p | UID: ATU67944246

Die gegenständliche Studie wurde von der Verfasserin nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfältig recherchiert und Quellen entnommen, welche sich in der Vergangenheit als zuverlässig erwiesen haben. Für die Richtigkeit kann jedoch keine wie auch immer geartete Haftung durch die Verfasserin übernommen werden. Für die Erzielbarkeit bestimmter Flächen oder Flächenausmaße sowie allfälliger Bebauungsmöglichkeiten wird keinerlei Gewähr übernommen. Die Planung ist noch nicht mit den zuständigen Behörden abgeklärt.

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum der Planverfasserin und damit gesetzlich geschützt. Jede Benutzung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderem Projekt, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Planverfasserin. Ausgenommen davon sind Vervielfältigungen durch den Auftraggeber für den eigenen oder internen Gebrauch. In diesem Fall muss jedoch die Planverfasserin ersichtlich bleiben. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Das einmalige Nutzungsrecht der Studie geht im Fall einer Beauftragung der wieser 2 architekten zt-gmbh bis inkl. der behördlichen Einreichplanung an den/die Auftraggeber über. Andersfalls ist eine gesonderte Regelung betreffend der Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte bzw. deren Abtretung zu treffen.

Gerichtsstand für alle wie immer gearteten Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Dokument ist das für Handelssachen sachlich zuständige Gericht in Wien. Es gilt österreichisches Recht.