

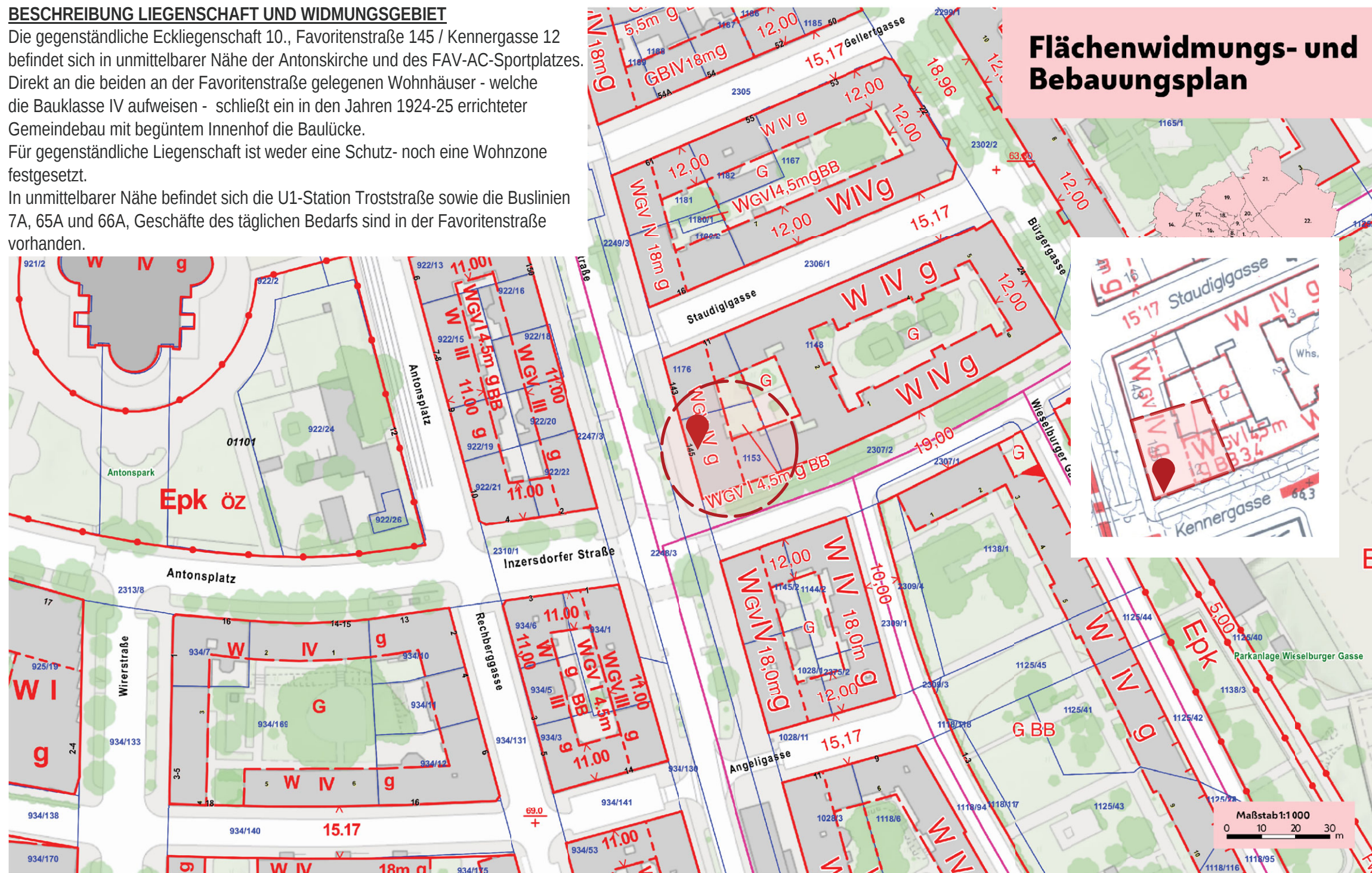


BESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT UND WIDMUNGSGEBIET

Die gegenständliche Eckliegenschaft 10., Favoritenstraße 145 / Kennergasse 12 befindet sich in unmittelbarer Nähe der Antonskirche und des FAV-AC-Sportplatzes. Direkt an die beiden an der Favoritenstraße gelegenen Wohnhäuser - welche die Bauklasse IV aufweisen - schließt ein in den Jahren 1924-25 errichteter Gemeindebau mit begütem Innenhof die Baulücke.

Für gegenständliche Liegenschaft ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die U1-Station Troststraße sowie die Buslinien 7A, 65A und 66A, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Favoritenstraße vorhanden.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 10.12.2024 14:47

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T D E R S T A D T W I E N
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

Plandokument 7137

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juni 1998,
Pr. Zl. 242 GPZ/1998, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für
das im Antragsplan Nr. 7137 mit der rot strichpunktiierten Linie um-
schriebene Gebiet zwischen

Reumannplatz, Herndlgasse, Wielandplatz,
Herndlgasse, Gudrunstraße, Steudelgasse,
Kennergasse und Favoritenstraße
im 10. Bezirk, Kat. G. Favoriten

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmun-
gen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert
seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende
"Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungs-
plan" (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend,
die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c
der BO für Wien wird bestimmt, daß bei einer Straßenbreite von
mehr als 10,0 m Gehsteige in einer Breite von mindestens 2,0 m
herzustellen sind.

- 2 -

In den Verkehrsflächen Gudrunstraße, Pernerstorfergasse, Mundygas-
se, Quellenstraße, Puchsbaumgasse, Laaer-Berg-Straße, Favoriten-
straße, Waldgasse, Gellertgasse, Steudelgasse und Kennergasse sind
Vorkehrungen zu treffen, daß die Pflanzung einer Baumreihe möglich
ist.

In der Verkehrsfläche der Bürgergasse sind Vorkehrungen zu tref-
fen, daß die Pflanzung je einer Baumreihe an beiden Straßensei-
ten möglich ist.

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1. Textliche Bestimmungen ohne Plandarstellung:

- 3.1.1. Im gesamten Plangebiet darf bei den zur Errichtung gelan-
genden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als
4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 3.1.2. Für alle Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 12,0 m wird
bestimmt: Flachdächer sind entsprechend dem Stand der
technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw.
der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen
Ausmaß zulässig.
- 3.1.3. Im Bauland wird für nicht bebaute, jedoch bebaubare
Grundflächen, die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet.

3.2. Besondere Bestimmungen mit Plandarstellung:

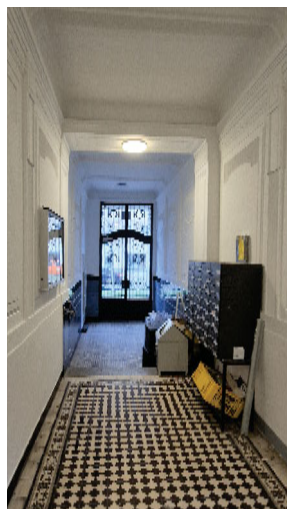
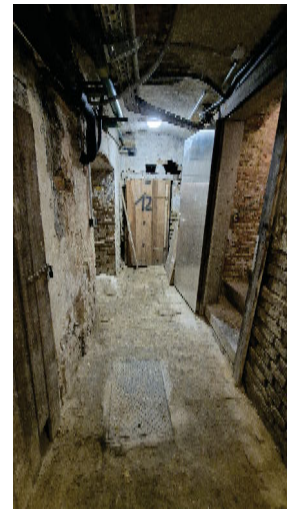
- 3.2.1. Auf den mit BB 1 bezeichneten Flächen ist die Unterbre-
chung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 3.2.2. Entlang der mit BB 2 bezeichneten Baulinien ist die
Errichtung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von
Wohnungen im Erdgeschoß untersagt.
- 3.2.3. Die Dächer der Gebäude, die auf den mit BB 3 bezeichneten
Flächen zur Errichtung gelangen, sind entsprechend dem
Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flach-
dächer auszubilden.
- 3.2.4. Auf den mit BB 4 bezeichneten Flächen ist die Errichtung
von Wohnungen untersagt.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Vokaun
Senatsrat

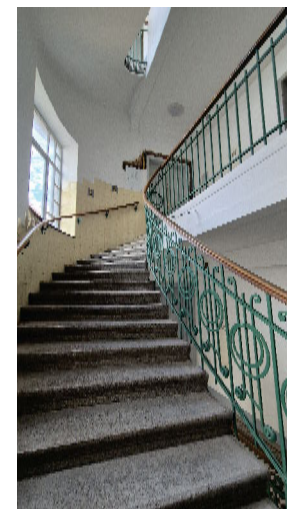
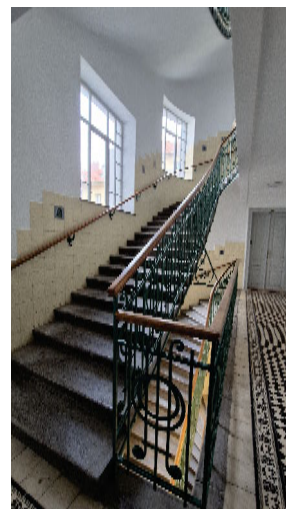




KELLER



STIEGENHAUS



HOFFASSADE



STRASSENFASSADE FAVORITENSTRASSE



STRASSENFASSADE KENNERGASSE

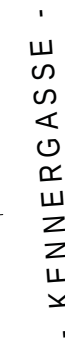


DACHBODEN



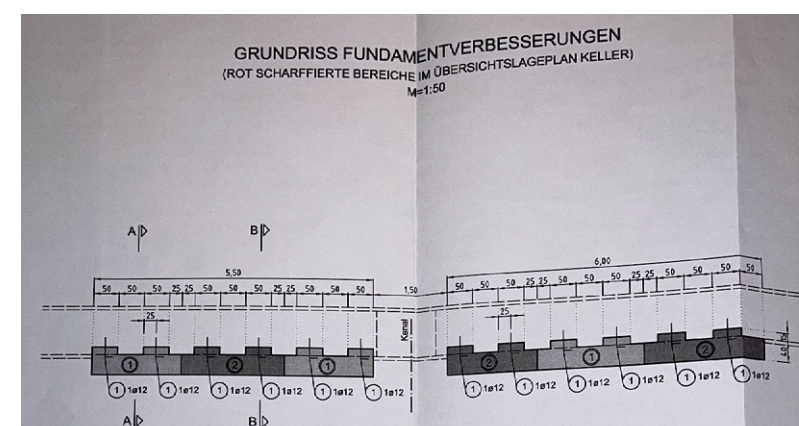
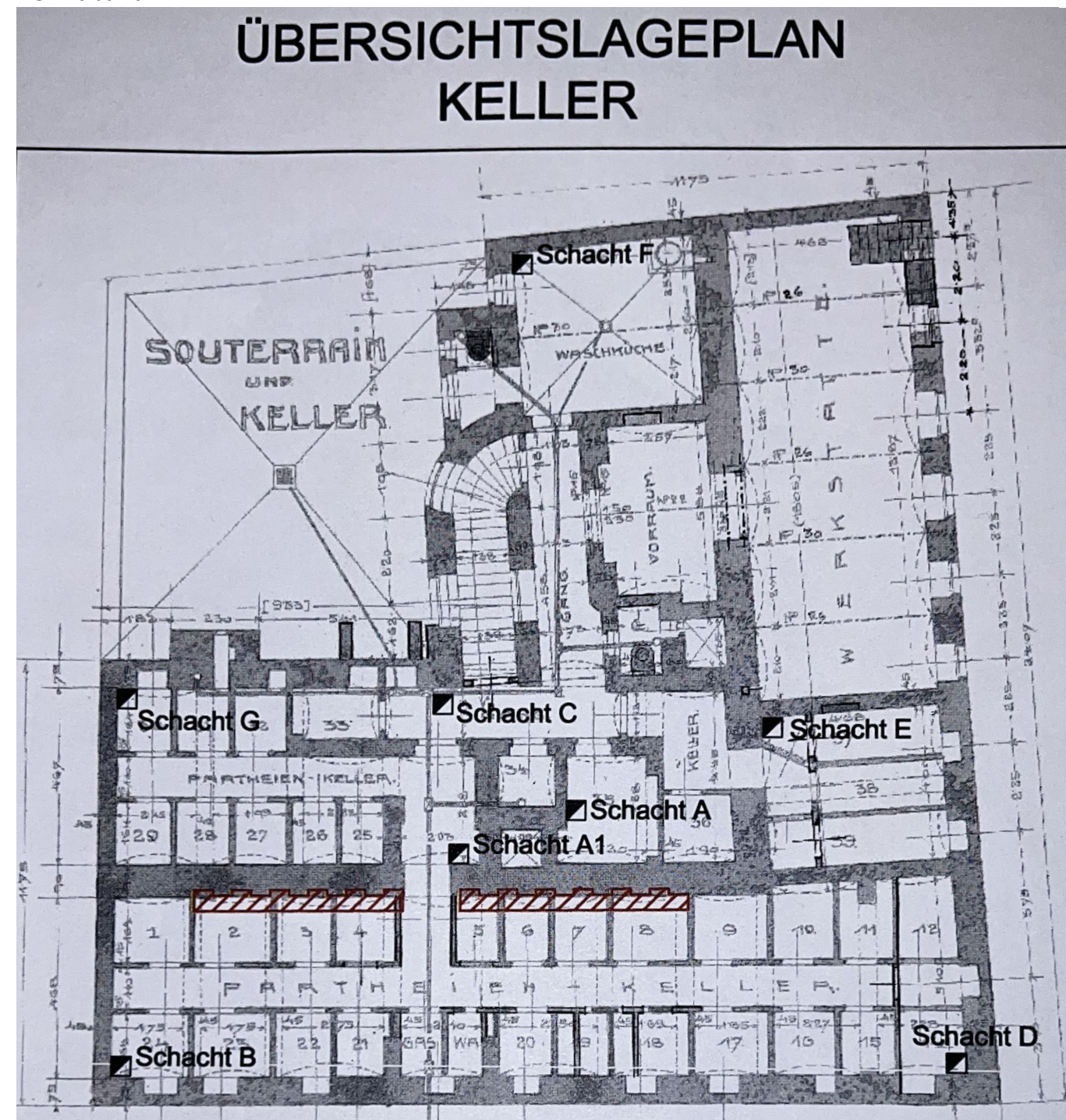
GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes datiert aus dem Jahr 1914. Die Eckliegenschaft ist vollunterkellert, weist ein Erdgeschoss, 1. - 4. Stock sowie einen nicht ausgebauten Dachboden auf. Die tragenden Wände bestehen aus Vollziegel im Normalformat. Die Decke über Keller ist eine Platzldecke, die Geschossdecken Tramdecken, die oberste Geschossdecke ist eine Dippelbaumdecke mit Ziegelpflaster. Das Stiegenhaus ist hofseitig angebaut. Der über eine Stiege erreichbare Innenhof ist vollflächig versiegelt und weist keinerlei Begrünung auf. Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungszustand.



PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

KG - 26.09.2012





LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1/2	65,00 m ²
Top 3	38,34 m ²
Top 4	24,29 m ²
Top 4A	32,68 m ²
Top 5/6	55,23 m ²
Top 7	43,62 m ²
Summe Nutzflächen	259,16 m ²
Allg. Flächen	43,97 m ²
GESAMTFLÄCHE :	303,13 m ²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006



LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 8/9	73,96 m ²
Top 10	54,76 m ²
Top 11	66,03 m ²
Top 12/13	55,91 m ²
Top 14	45,89 m ²
Summe Nutzflächen	296,55 m ²
Allg. Flächen	21,92 m ²
GESAMTFLÄCHE :	318,47 m ²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

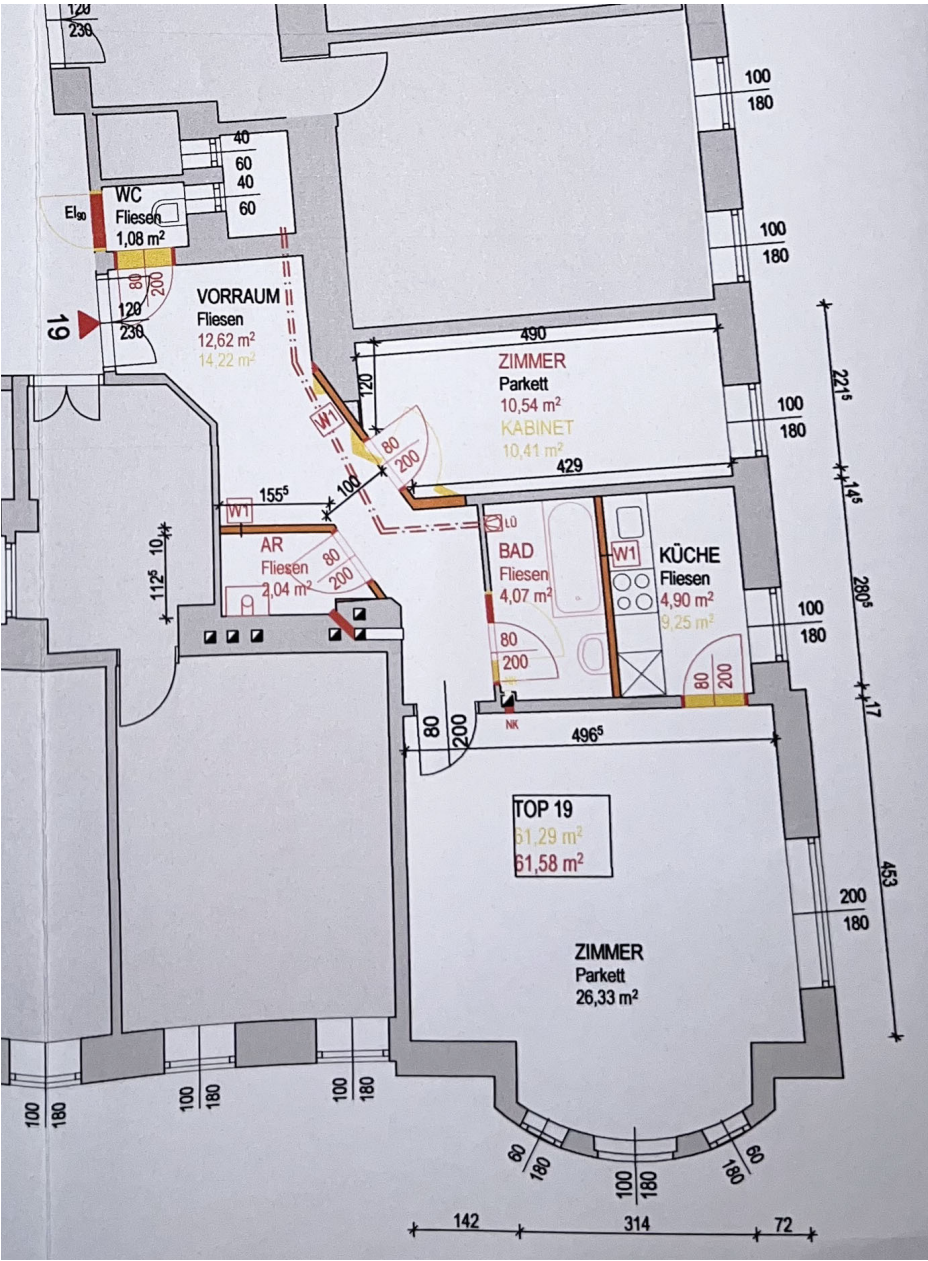


LEGENDE - 2.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 15	44,82 m²
Top 16/17	56,56 m²
Top 18	29,07 m²
Top 19	61,58 m²
Top 20/21	55,78 m²
Top 22	46,01 m²
Summe Nutzflächen	293,82 m²
Allg. Flächen	22,40 m²
GESAMTFLÄCHE :	316,22 m²

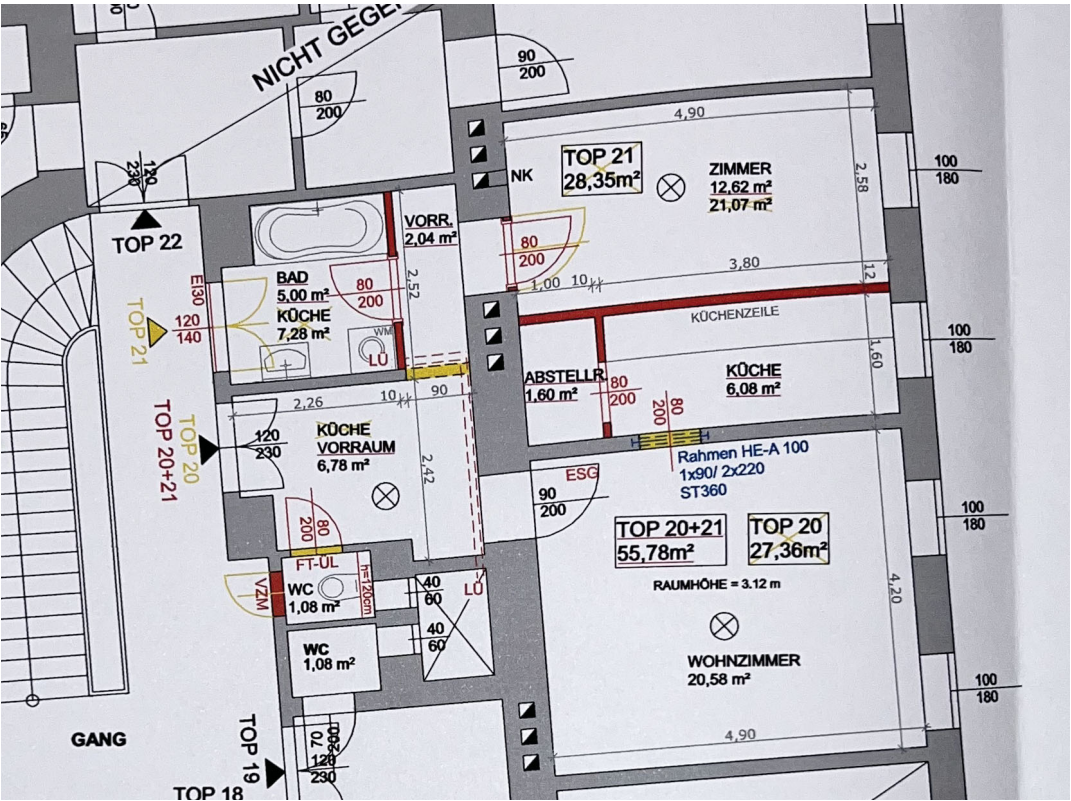
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 19 UND 20+21 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

TOP 19 - 12.09.2017



TOP 20+21 - 02.11.2011



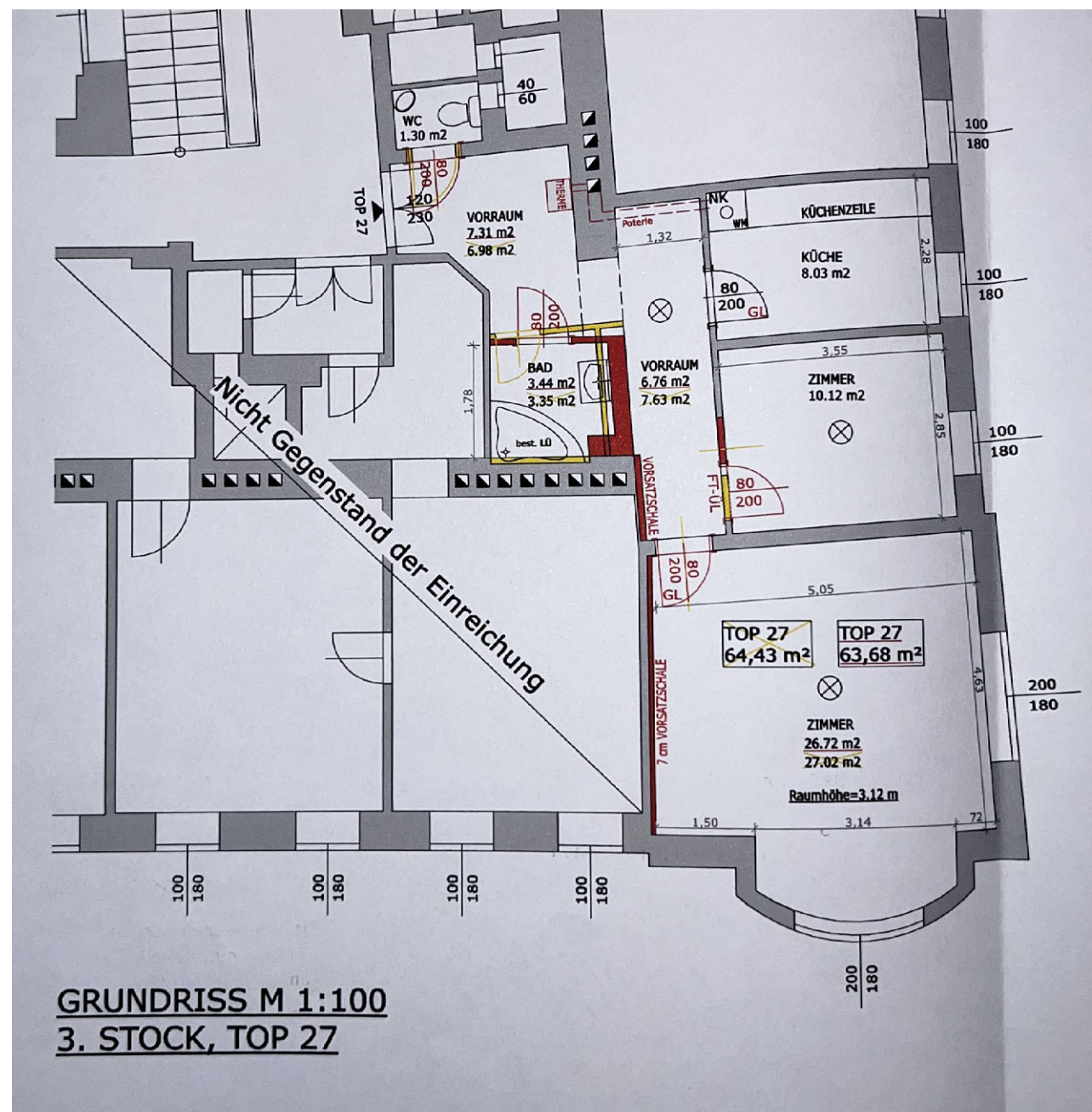


LEGENDE - 3.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 23	45,06 m²
Top 24	27,45 m²
Top 25/26	57,21 m²
Top 27	63,68 m²
Top 28/29	57,03 m²
Top 30	46,73 m²
Summe Nutzflächen	297,16 m²
Allg. Flächen	22,35 m²
GESAMTFLÄCHE :	319,51 m²

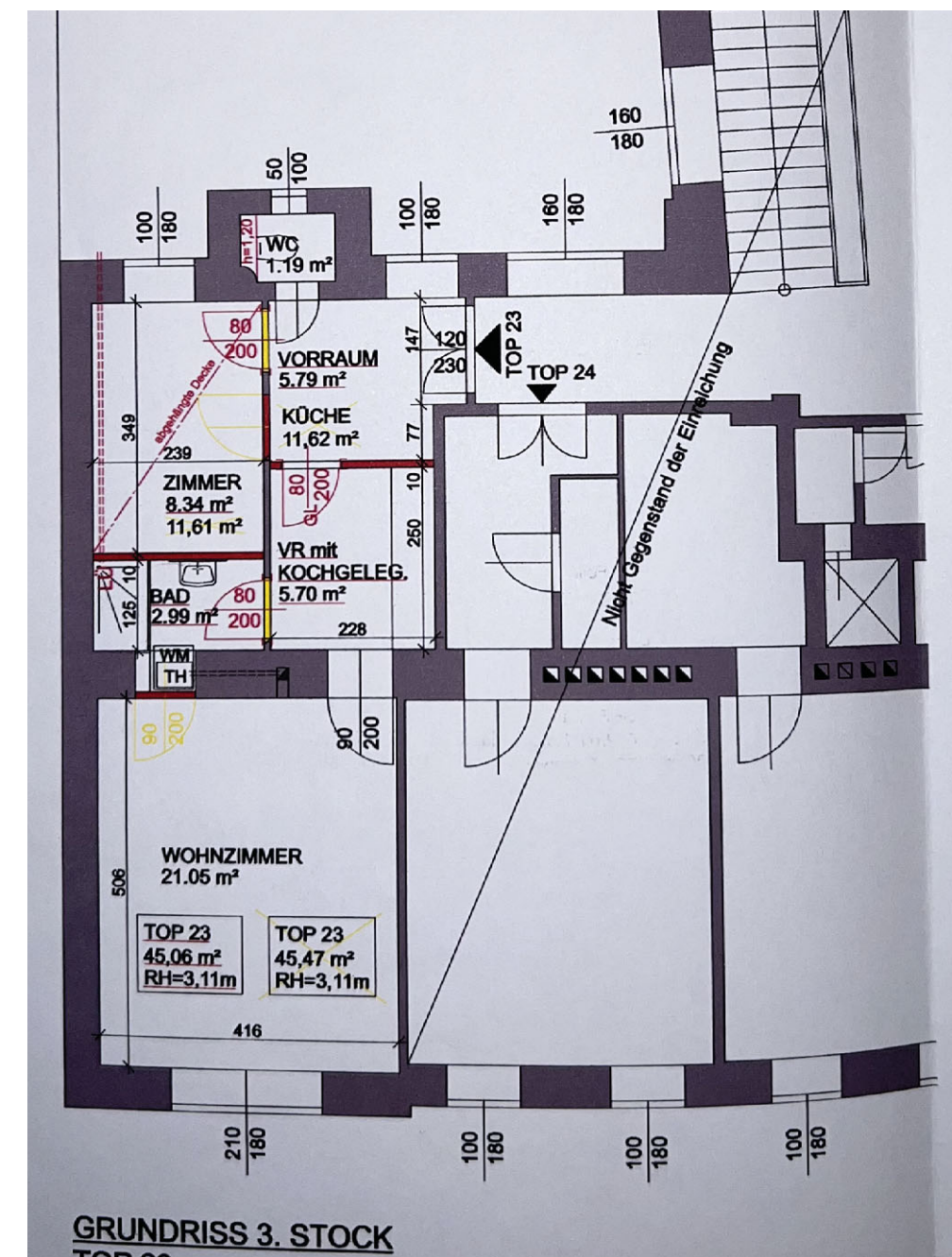
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 23 UND 27 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

TOP 27 - 04.11.2009



TOP 23 - 08.03.2007



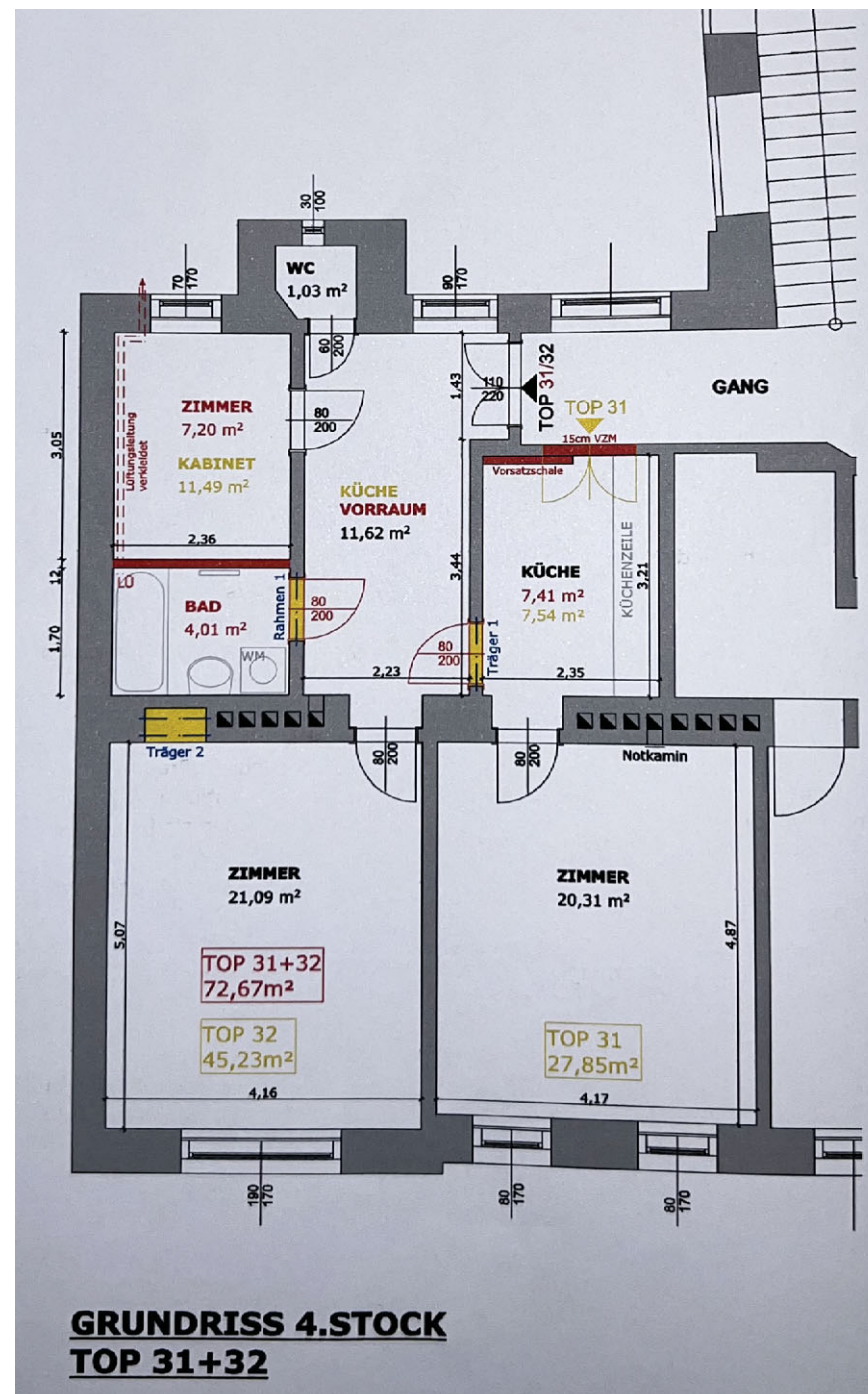


LEGENDE - 4.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 31/32	72,67 m ²
Top 33/34	57,21 m ²
Top 35	60,22 m ²
Top 36+37	55,85 m ²
Top 38	46,47 m ²
Summe Nutzflächen	292,42 m ²
Allg. Flächen	22,24 m ²
GESAMTFLÄCHE :	314,66 m ²

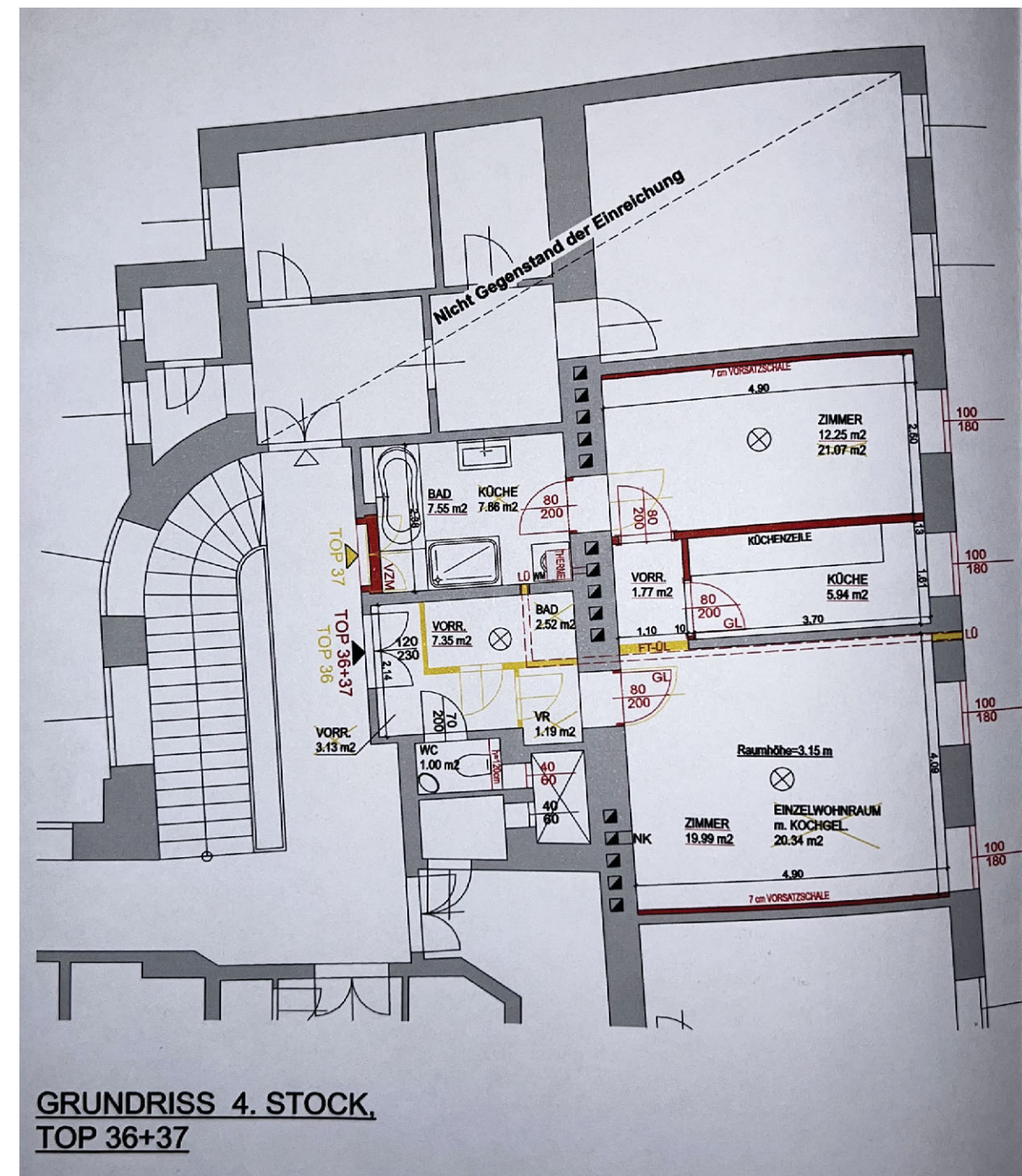
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 31+32 UND 36+37 EINGEARBEITET

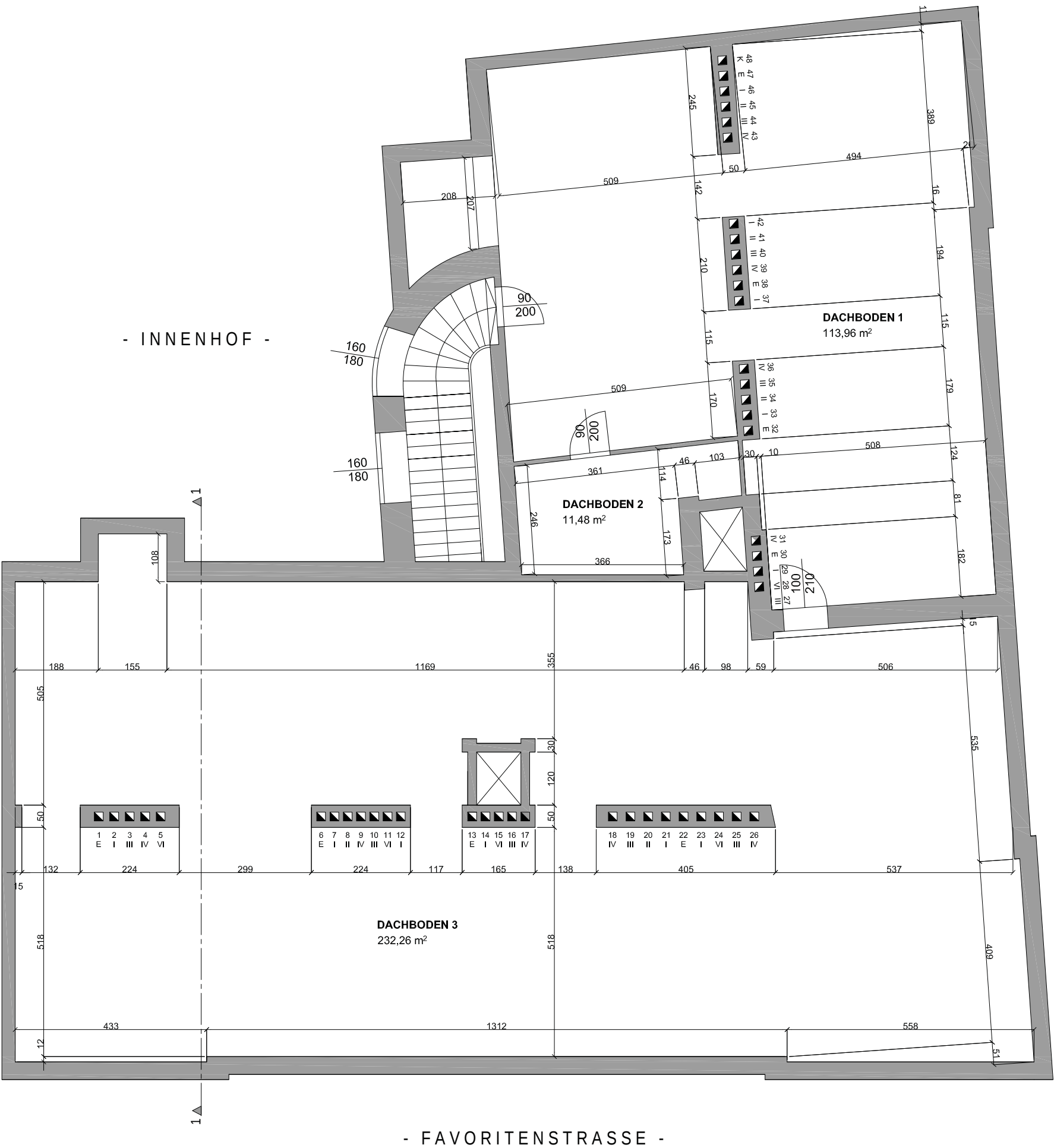
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

TOP 31+32 - 16.04.2013



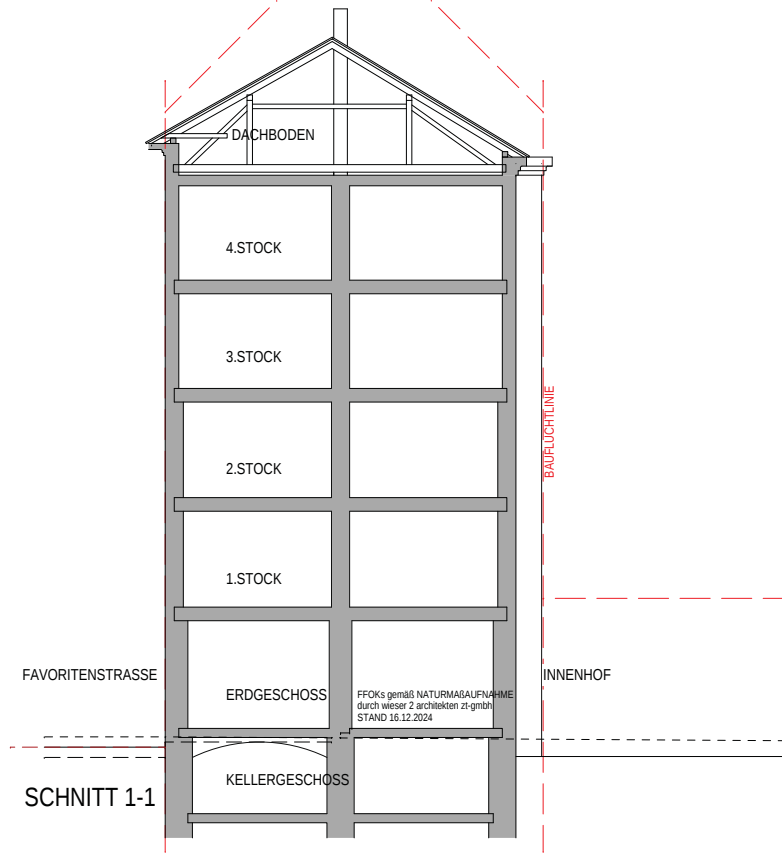
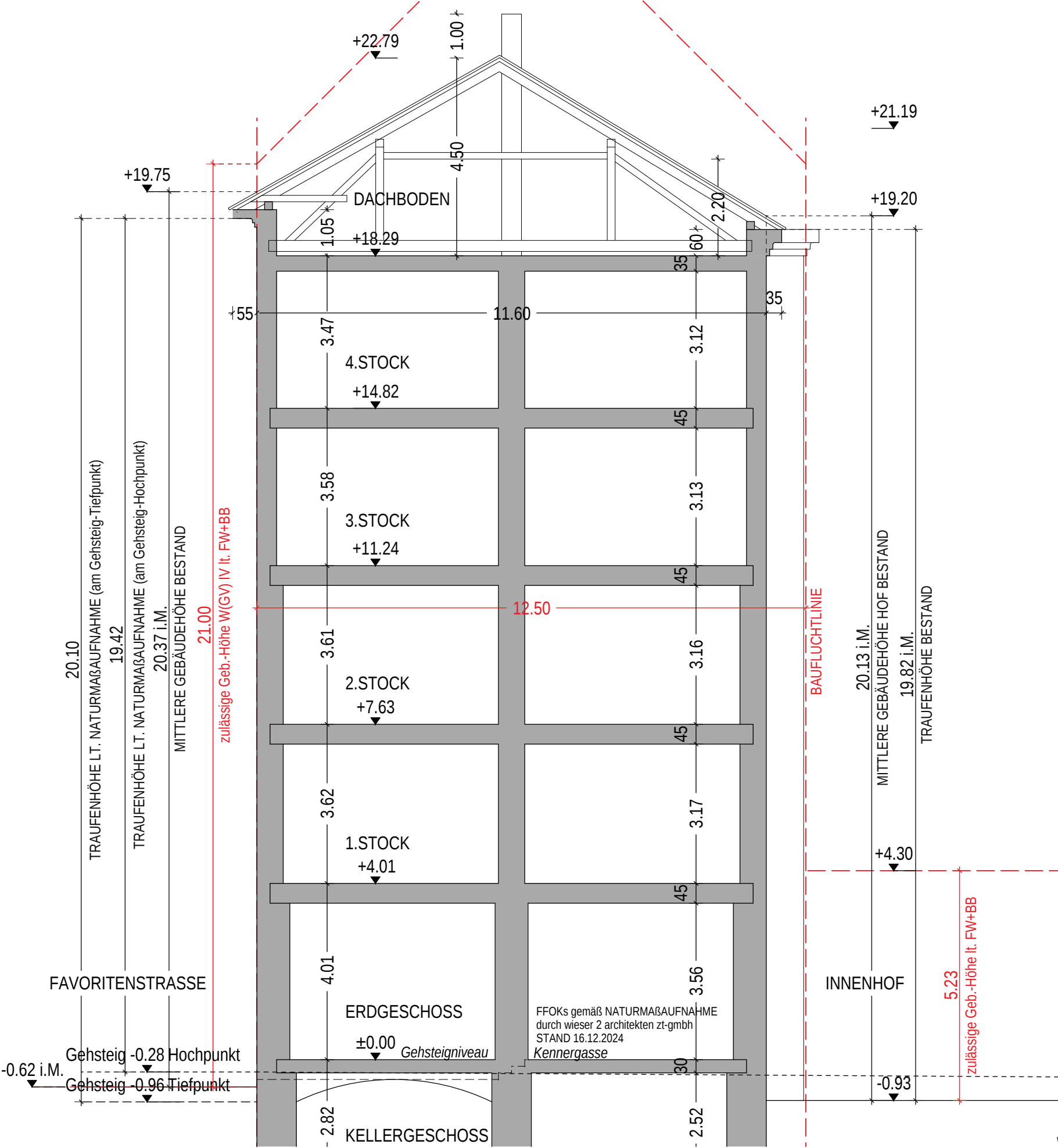
TOP 36+37 - 11.08.2009

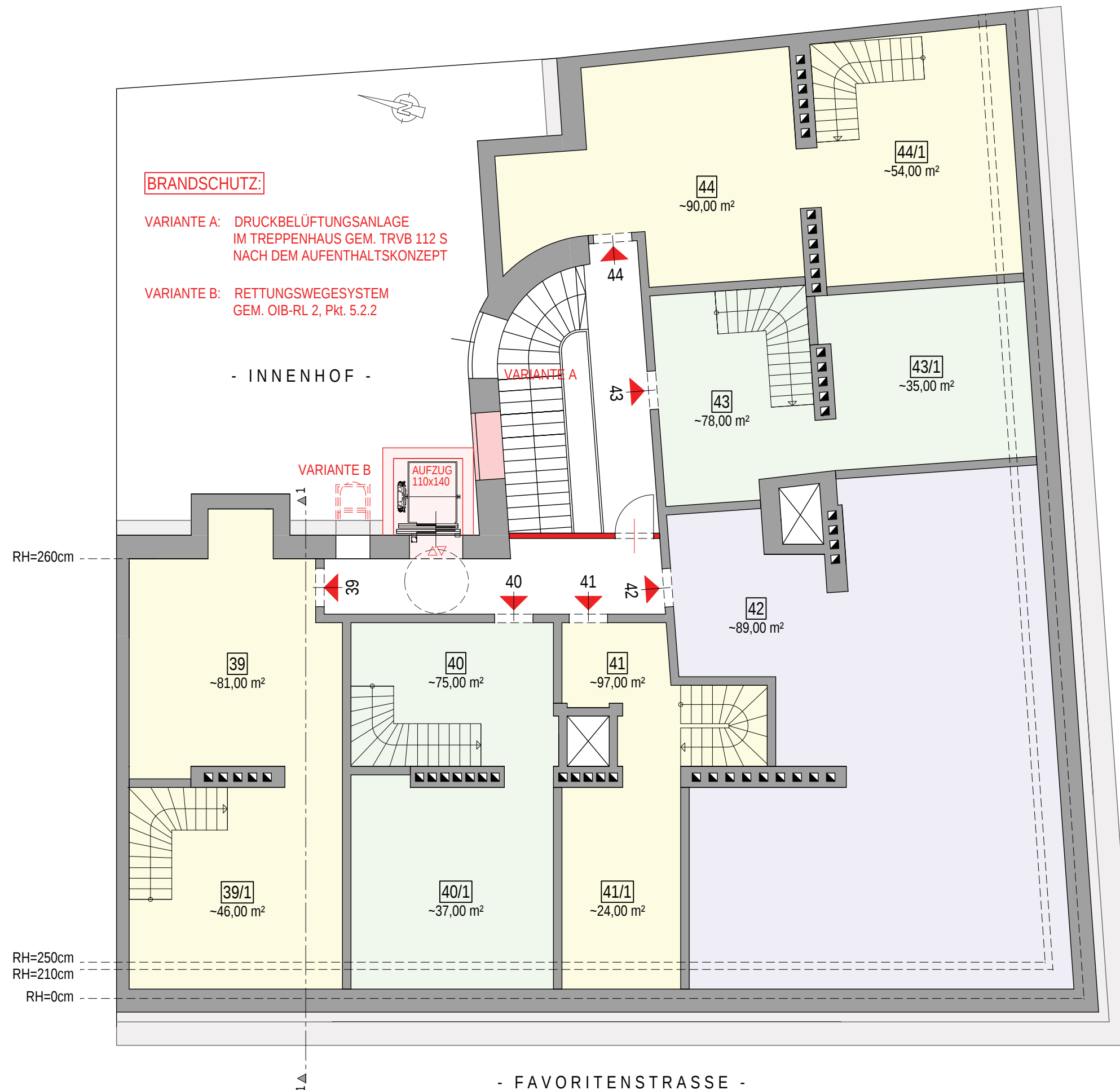




LEGENDE - DACHBODEN	
Top NR.:	FLÄCHE
Dachboden 1	113,96 m²
Dachboden 2	11,48 m²
Dachboden 3	232,26 m²
GESAMTFLÄCHE :	357,70 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006



**BRANDSCHUTZ GEM. OIB -RL 2**

BEI DEM GEPLANTEN BAUVORHABEN HANDELT ES SICH UM EIN GEBÄUDE DER GEBÄUDEKLASSE 5 (GK 5) MIT SIEBEN OBERIRDISCHEN GESCHOSSEN. ES KÖNNEN 2 NEUE EBENEN MIT MAISONNETTEWOHNUNGEN BZW. GESCHOSSWOHNUNGEN IN DER UNTEREN EBENE GESCHAFFEN WERDEN, WOBEI DAS FLUCHTNIVEAU DER UNTEREN NEU GESCHAFFENEN EBENE UNTER 22 M LIEGT.

FLUCHTWEGE VARIANTE A:

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 „AUFENTHALTSKONZEPT“ GEM. TRVB 112 S ERRICHTET. DIE ANSTEUERUNG DER DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE (DBA) ERFOLGT MITTELS RAUCHEMPFINDLICHER ELEMENTE GEMÄSS ÖNORM EN 54-7. FÜR DIE OBEREN WOHNEBENEN IM 2. DG (MAISONNETTEN) WIRD EINE FLUCHTMÖGLICHKEIT UNTER UMGEHUNG DER INTERNEN WOHNUNGSTREPPEN MITTELS FLUCHTSTEG UND RETTUNGSLEITERSYSTEM IN DAS TREPPENHAUS AUF DIE UNTERE EBENE SICHERGESTELLT. SOFERN DER FLUCHTWEG ÜBER EIN TREPPENHAUS GEM. TABELLE 2A, 2B DER OIB-RICHTLINIE 2 ERFOLGT, GELTEN DIE ANFORDERUNGEN FÜR DAS GESAMTE TREPPENHAUS.

DABEI MÜSSEN DIE WOHNUNGSEINGANGSTÜREN EINEN FEUERWIDERSTAND VON 30 MINUTEN AUFWEISEN UND MIT EINER SELBSTSCHLIESSEINRICHTUNG AUSGESTATTET SEIN.

FLUCHTWEGE VARIANTE B:

VON ALLEN WOHNUNGSEINGANGSTÜREN WIRD INNERHALB VON 40 M GEHWEGLÄNGE LAUT OIB-RL 2 PUNKT 5.1.1 (C) EIN TREPPENHAUS GEM. TABELLE 3 ERREICHT.

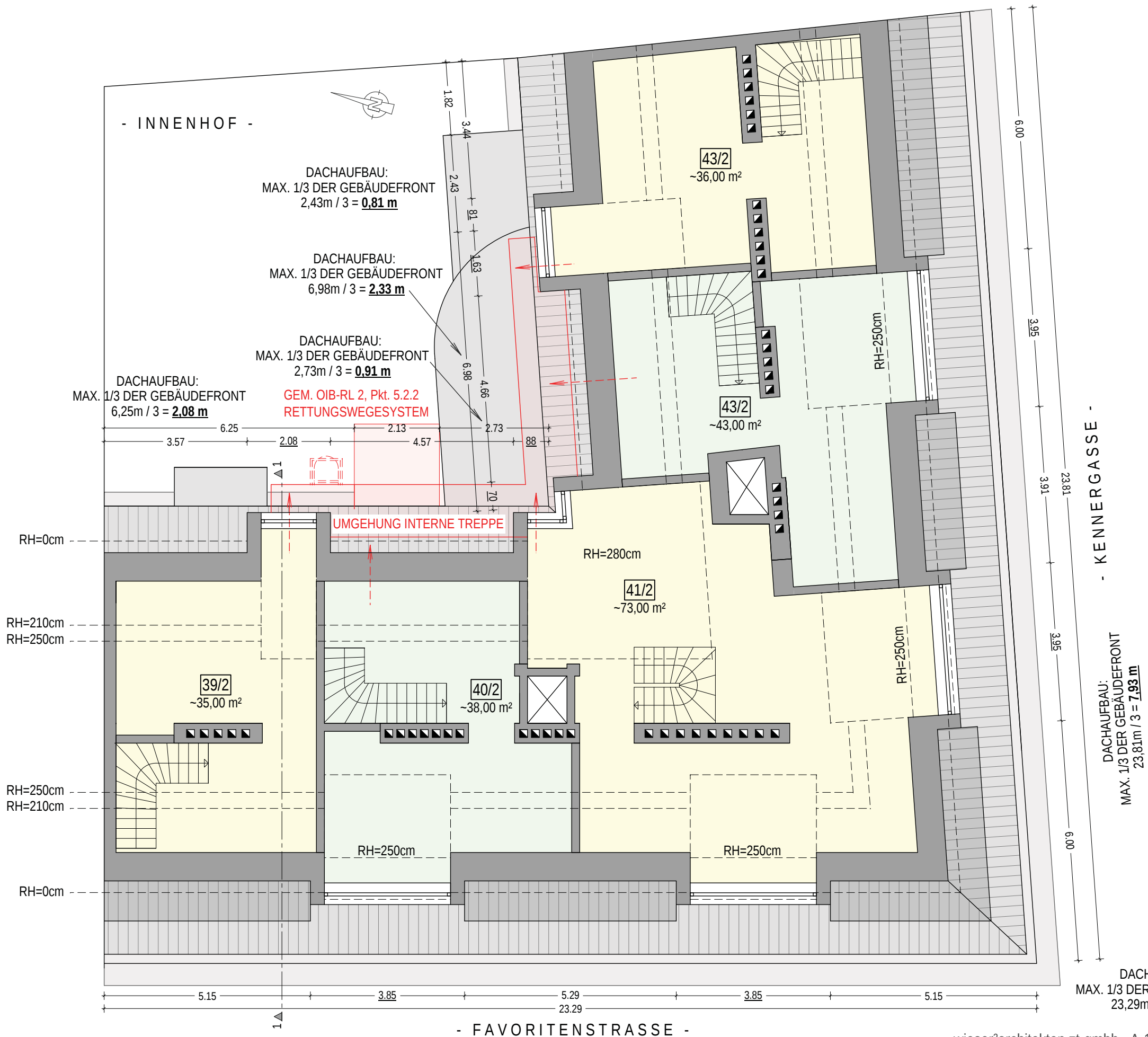
DER 2. RETTUNGSWEG GEM. OIB-RL 2 PUNKT 5.2.1 IM 1. DG WIRD STRASSESEITIG MIT GERÄTEN DER FEUERWEHR (ANLEITERN) GEWÄHRLEISTET. DIE BRÜSTUNGSHÖHE IM 1. DG BETRÄGT MAXIMAL 1,20 M ÜBER FFOK, DER WAAGRECHTE ABSTAND TRAUFEKANTE ZU FENSTER-UNTERKANTE BETRÄGT MAXIMAL 1,00 M.

FÜR DIE OBEREN WOHNEBENEN IM 2. DG (MAISONNETTEN) WIRD EINE FLUCHTMÖGLICHKEIT UNTER UMGEHUNG DER INTERNEN WOHNUNGSTREPPEN MITTELS FLUCHTSTEG UND RETTUNGSLEITERSYSTEM IN DAS TREPPENHAUS AUF DIE UNTERE EBENE SICHERGESTELLT.

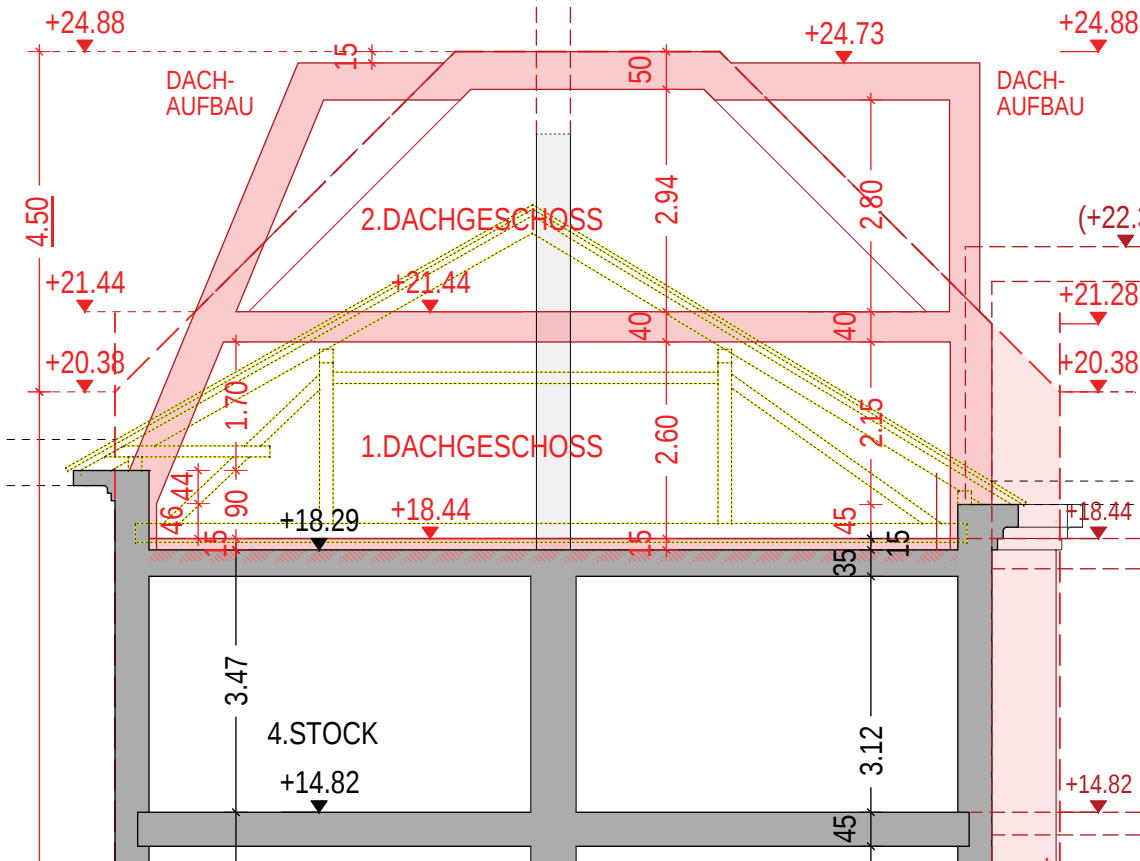
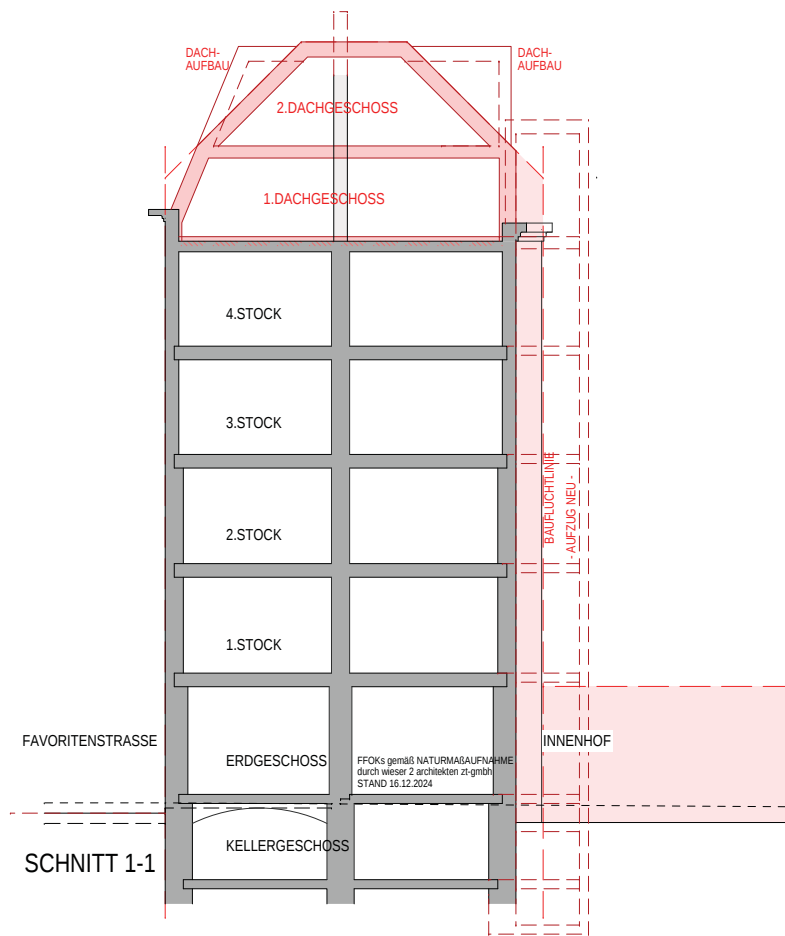
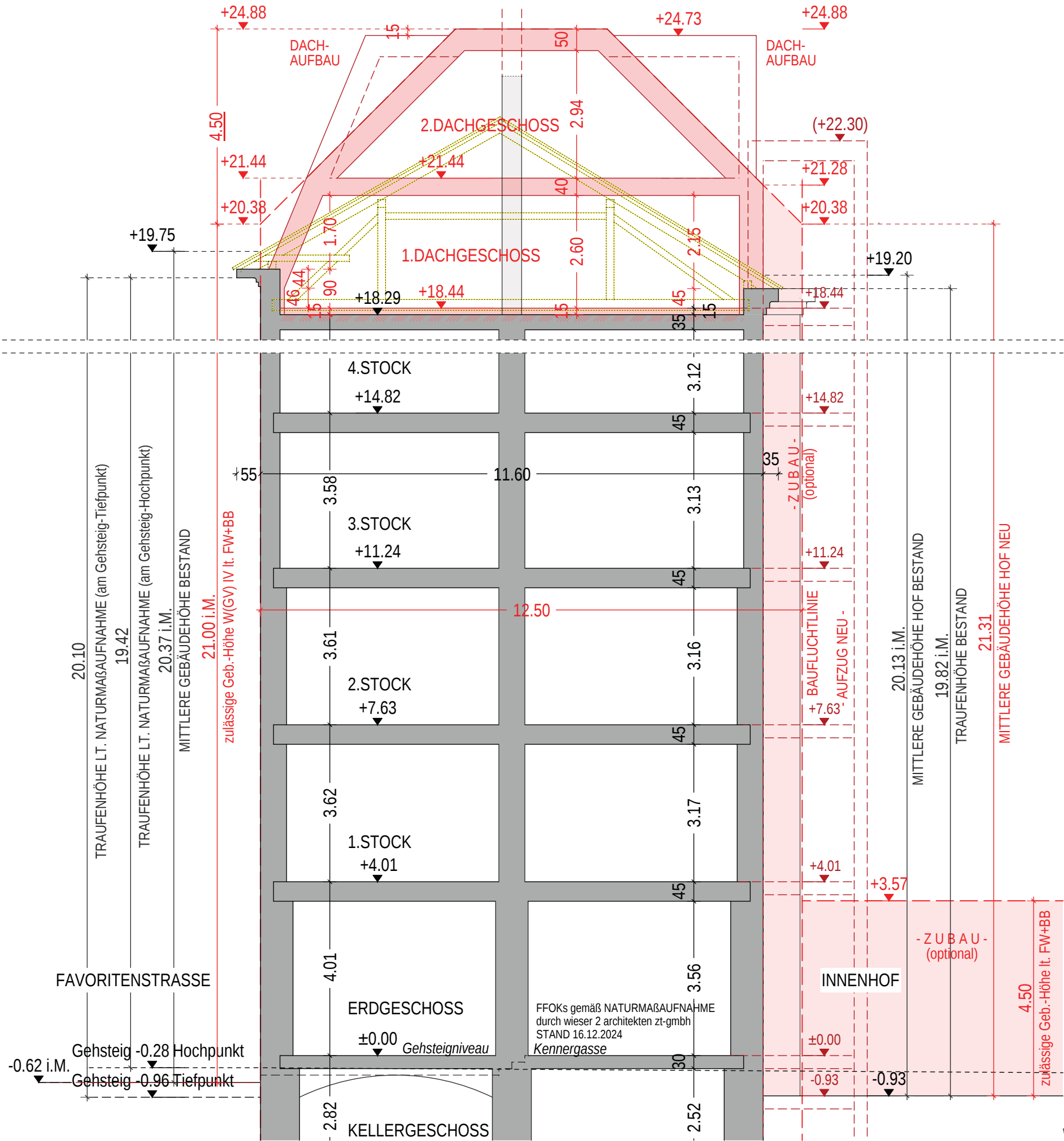
RAUCHABZUGSEINRICHTUNG STIEGENHAUS: AN DER OBERSTEN STELLE DES TREPPENHAUSES MIT EINEM GEOMETRISCH FREIEN QUERSCHNITT VON 1 M².

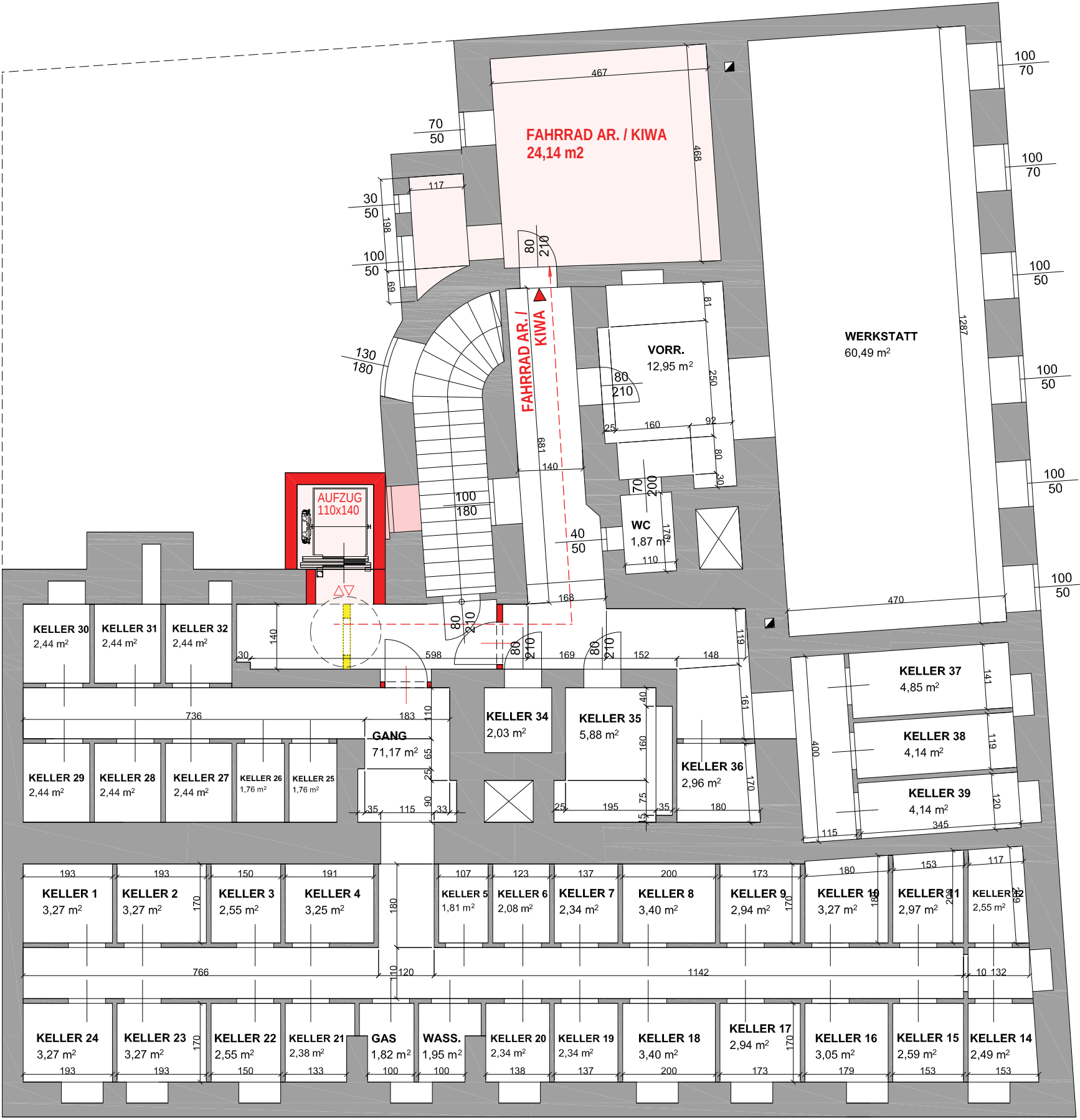
ERRICHTUNG VON AUSLÖSEEINRICHTUNGEN UNABHÄNGIG VOM ÖFFENTLICHEN STROMNETZ UND ÜBER EIN RAUCHEMPFINDLICHES ELEMENT AN DER DECKE ANGESTEUERT IN DER ANGRIFFSEBENE DER FEUERWEHR SOWIE BEIM OBERSTEN PODEST DES TREPPENHAUSES MIT ZUGÄNGEN ZU AUFENTHALTSRÄUMEN.

TÜREN IN WÄNDEN VON TREPPENHÄUSERN: ZU WOHNUNGEN EI 2 30, ZU BETRIEBSEINHEITEN EI 2 30-C



LEGENDE - DG-AUSBAU	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 39	~81,00 m²
Top 40	~75,00 m²
Top 41	~97,00 m²
Top 42	~89,00 m²
Top 43	~78,00 m²
Top 44	~90,00 m²
WNF inkl. Freiflächen	~510,00 m²





LEGENDE - KELLERGECHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Keller	100,16 m²
Fahrrad AR. / KIWA	24,14 m²
Gang	71,17 m²
Werkstatt	60,49 m²
Vorraum	12,95 m²
AR	2,66 m²
WC	1,87 m²
GESAMTFLÄCHE :	
273,44 m²	

STELLPLATZBERECHNUNG nach WGarG 2008

ANSATZ FÜR WOHNUNGEN IM BESTAND	
EG	2 WOHNUNGEN 2x100 = 200 m²
1.STOCK	5 WOHNUNGEN 5x100 = 500 m²
2.STOCK	6 WOHNUNGEN 6x100 = 600 m²
3.STOCK	6 WOHNUNGEN 6x100 = 600 m²
4.STOCK	5 WOHNUNGEN 5x100 = 500 m²
SUMME BESTAND (FIKTIV)	
2.400 m²	

EG: Aufenthaltsflächen Lokale = ~115 m²
für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz
für je 10 Arbeitsplätze 1 Fahrrad-Stellplatz

DACHGESCHOSSAUSBAU	
1. DG	WNFL. ~ 285 m²
2. DG	WNFL. ~ 225 m²
SUMME NEUBAU ~ 510 m²	

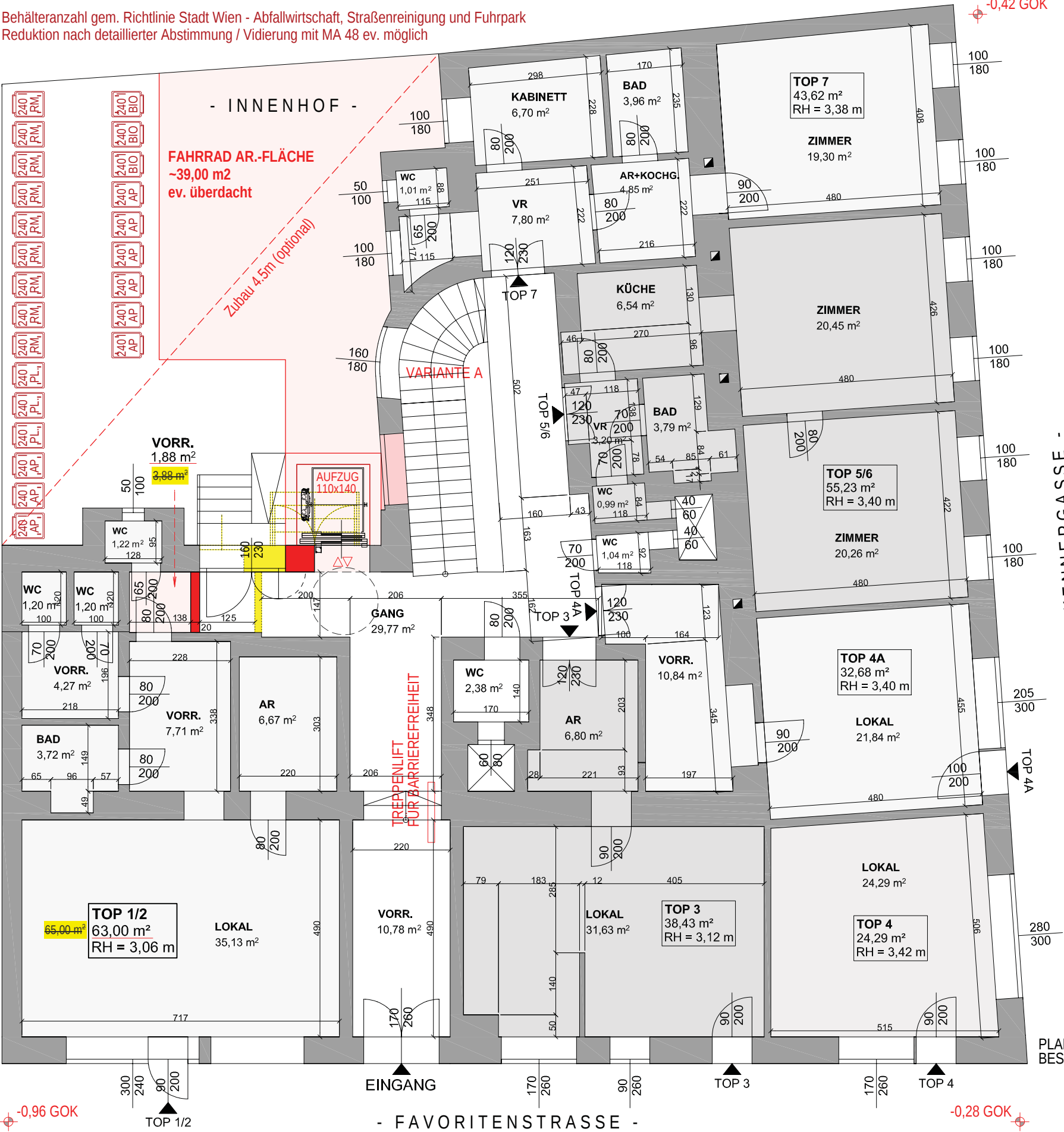
510 m² - 2.400 m² = -1.890 m²
> KEINE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE ERF.

FAHRRADSTELLPLÄTZE:
1 STELLPLATZ PRO 30 m² NEU GESCHAFFENEM
WOHNRAUM: 510 m² : 30 = 17 STELLPLÄTZE

ZUSÄTZLICHE FAHRRADABSTELLPLÄTZE FÜR
DIE BESTANDSWOHNUNGEN KÖNNEN IN WEI-
TEREN RÄUMEN IM KG GESCHAFFEN WERDEN:
Z. B.: + 1 STELLPLATZ / BESTANDSWHNG / LOKALE
= 42 STELLPLÄTZE

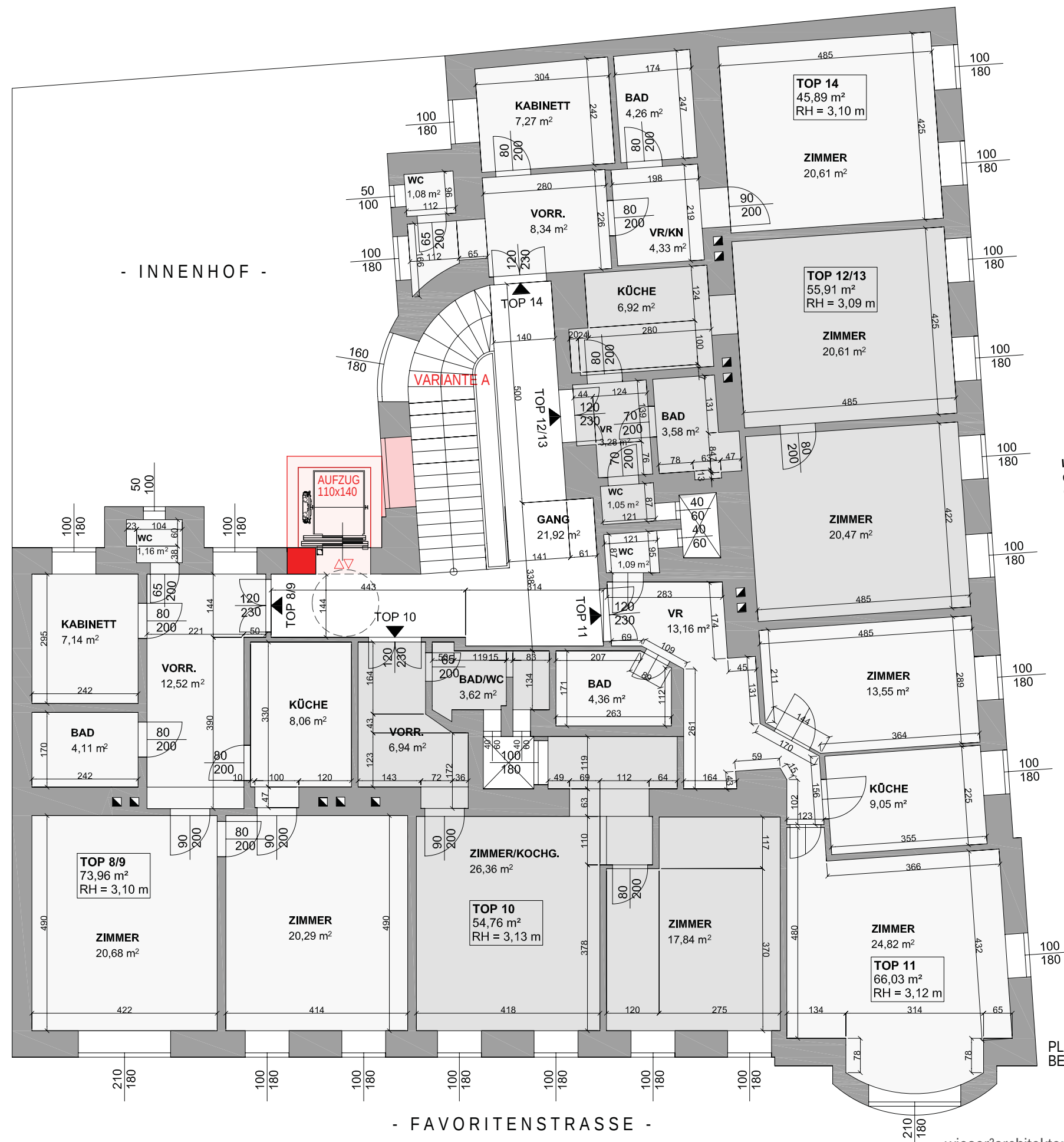
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

Behälteranzahl gem. Richtlinie Stadt Wien - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark
Reduktion nach detaillierter Abstimmung / Vidierung mit MA 48 ev. möglich



LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1/2	63,00 m²
Top 3	38,34 m²
Top 4	24,29 m²
Top 4A	32,68 m²
Top 5/6	55,23 m²
Top 7	43,62 m²
Summe Nutzflächen	257,16 m²
Allg. Flächen	43,97 m²
GESAMTFLÄCHE :	301,13 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006



PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 02.10.2006

LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 8/9	73,96 m ²
Top 10	54,76 m ²
Top 11	66,03 m ²
Top 12/13	55,91 m ²
Top 14	45,89 m ²
Summe Nutzflächen	296,55 m²
Allg. Flächen	21,92 m ²
GESAMTFLÄCHE :	318,47 m²

TOPOGRAPHIE

BESTAND	WOHNNUTZFLÄCHE
ERDGESCHOSS	257,16 m2
1.STOCK	296,55 m2
2.STOCK	293,82 m2
3.STOCK	297,16 m2
4.STOCK	292,42 m2
BESTAND WNFL	1437,11 m2

DG-AUSBAU	WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen
TOP 39	~81,00 m2
TOP 40	~75,00 m2
TOP 41	~97,00 m2
TOP 42	~89,00 m2
TOP 43	~78,00 m2
TOP 44	~90,00 m2
DG-AUSBAU WNFL	~510,00 m2

GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE	~1947,00 m2
----------------------	-------------

Grobkostenschätzung, Genauigkeitsgrad: +/- 30% Favoritenstraße

Neubau					
		Menge/NFL	EH	EP	GP
01 DG-Ausbau	Abbruch Hauptdach	470,00	m2	100	€ 47 000,00
	4 Maisonette- u. 1 Geschoßwohnung	510,00	m2	4 000	€ 2 040 000,00
	Bodenplatte/ statische Maßnahmen KG			inkl.	
02 Aufzugszubau	Aufzug NEU	1,00	PA	35 000	€ 35 000,00
	Aufzugschacht KG-DG	1,00	PA	85 000	€ 85 000,00
Summe Baukosten Neubau [01-02] netto					€ 2 207 000,00
Sanierung im Bestand					
		Menge/NFL	EH	EP	GP
03 Allgemeinflächen	<u>Stiegenhaus, Gänge:</u>				
	TGA-Schächte, Malerei, Platten, Steig- und Verteilleitungen für DG, etc.	200,00	m2	250	€ 50 000,00
	Instandsetzung Fassaden (Schadensgrad 10-25%):				
	Sanierung Straßenfassaden	935,00	m2	70	€ 65 450,00
	Sanierung Hoffassade	440,00	m2	70	€ 30 800,00
	<i>Alternativ</i> <u>Thermische Sanierung (WDVS) ohne Fenstertausch/-sanierung:</u>				
	Sanierung Straßenfassaden (WDVS)	935,00	m2	260	€ 243 100,00
	Sanierung Hoffassade (WDVS)	440,00	m2	250	€ 110 000,00
	<u>Instandsetzung Dach und Dachverblechungen:</u>				
	Detailabklärung zur Kostenabschätzung notwendig				
Summe Baukosten im Bestand [03] netto					€ 146 250,00
Summe Baukosten gesamt 01-03 netto					€ 2 353 250,00

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- und Mörtelqualität, 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.) sollten insbesondere auch die Mauerwerksfeuchtigkeit in KG und EG gemessen und in das Mauerwerksgutachten integriert werden.

Sollten die weiteren statischen Überprüfungen bzw. Berechnungen für eine Aufstockung/ einen DG-Ausbau den Einbau einer Fundamentplatte und somit die Entfernung der nichttragenden Kellerzwischenwände erfordern, wären umfangreiche Maßnahmen zu einer ev. Mauerwerkstrockenlegung sinnvoll möglich.

Weiters wären noch die Bestandsräumlichkeiten im KG und die neu projektierten Dachflächen hinsichtlich einer späteren Nutzung von Alternativennergie-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, Favoritenstraße 145 / Kennergasse 12 könnte mit einer projektierten **Ausbaufäche von ca. 510 m²**, einer guten Anbaumöglichkeit eines barrierefrei zugänglichen Aufzuges, einer Möglichkeit zur Unterbringung von Allgemeinräumen im KG bzw. im Innenhof, einer nicht notwendigen Pflichtstellplatzverpflichtung sowie der statischen Einschätzung gemäß Ingenieurbefund Stufe 2 als **sinnvoll** eingeschätzt werden.

23525_TG09_001

23525_TG09_002

Planart:

GUTACHTEN

Übersicht:



Projekt:

Machbarkeitsstudie
Favoritenstraße 145
1100 Wien

Plantitel:

BESTANDSERHEBUNG
STUFE 2

Architekt/Bauherrnvertreter:

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

Verfasser:


ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE
A 1070 Wien, Neubaugasse 18/4 | T+43 1 944 37 33
E office@wallner-zt.at | FN 454107 f, HG Wien

Signatur:

Signiert von: Nikolaus Christoph Wallner

Datum: 14.01.2025 20:18:50


Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen
Signatur versehenen Dokument hat gemäß Art. 25
Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23.
Juli 2014 ("eIDAS-V07") die gleiche Rechtswirkung
wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Prüfinformationen: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf/

Datum:

15.01.2025

Format:

16 Seiten

PL

VR

MA

ND

ANr

23525

TG09

-

Planart

Nummer

Inde

x

Status

-

Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 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	7

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

EIGENTUMSVORBEHALT: PLAN UND INHALT SIND BIS ZUR VOLLSTÄNDIGEN ABGELTUNG GEISTIGES EIGENTUM DES VERFASSERS.
23525_TG09_Favoritenstraße 145_Bestandserhebung Stufe 2

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

wieser²architekten zt-gmbh A-1120 Wien, Vivenotgasse 17/3-4 Tel.:01/8041596 architekten@w2a.at

23525_TG09_003



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 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- und Mörtelqualität), direkt vom Ausbau betroffene Bauteile, idR oberste Abschlussdecke (Probeöffnungen zur Feststellung der Art, Querschnitt + Zustand), Begehung aller Wohnungen zur Prüfung von Konsensabweichungen.

ERFORDERLICHE MASSNAHMEN BEI AUSBAU ODER AUFSTOCKUNGEN

Bei Aufstockungen/Dachausbauten sind – je nach Lasterhöhung und der Bestandsfundierung/Untergrundverhältnissen – die Fundamente in ca. 50-70% der Objekte zu verstärken (Bodenplatte oder Unterfangung). Bei Einbau einer Bodenplatte ist die Entfernung der nichttragenden Kellerzwischenwände erforderlich. Je nach Qualität des Mauerwerks und der auftretenden Gebäudelasten ist das Mauerwerk in den unteren Geschossen wie KG, EG und 1. OG lokal zu verstärken (Mauerwerksverpressung mit Epoxydharz oder Zementsuspension). Im Dachgeschoss ist der Fußbodenaufbau abzuräumen und die Decke zu ertüchtigen (bspw. freitragende Stahlbetondecke d=20cm oder Verbunddecke mit Aufbeton d=8cm). Die erforderlichen konstruktiven Maßnahmen für derartige Bauführungen sind gesondert zu prüfen und darzustellen.

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 der Favoritenstraße 145, 1100 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

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_TG09_004



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

1 VORBEMERKUNGEN

Der Zustand der allgemeinen Teile des Objekts in der Favoritenstraße 145, 1100 Wien, ist in bautechnischer Hinsicht zu erheben.

Objektbeschreibung

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich um ein Gründerzeithaus aus dem Zeitraum 1900.

Das Gebäude ist ein Eckgebäude und weist ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 4. Obergeschoss und Dachgeschoss auf.

Die tragenden Wände bestehen aus Vollziegel im Normalformat, die Decken je nach Lage aus massiven Gewölbedecken, Tram- bzw. Dippelbaumdecken.

Aufgabenstellung des Ingenieurbefundes ist die Erhebung der Bausubstanz des Bestandes bzw. der wesentlichen statisch-konstruktiven Bauteile.

2 GRUNDLAGENGeprüfter Bereich:

Begehung des Objektes mit Untersuchung folgender Bereiche:

- Gesimse + Dachkonstruktion am 16.12.2024
- Allgemein zugängliche Teile des Hauses am 16.12.2024

Unterlagen:

- Bestandspläne lt. Bauakt MA37

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_TG09_005



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

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

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

3.1 FUNDAMENTE

Die Fundierung war nicht Teil des Prüfumfanges. Für diese Objekte üblich sind Streifenfundament aus Vollziegelmauerwerk mit einer Einbindetiefe zwischen 0-2,0m.

3.2 MAUERWERK

Das Mauerwerk wurde stichprobenartig augenscheinlich geprüft.

Zustand des Mauerwerkes

Das Mauerwerk weist keine statisch relevanten Schäden auf. Das Kellermauerwerk erscheint trocken und ohne ersichtliche aufsteigende Feuchtigkeit oder Salzausblühungen, eine ausreichende Querdurchlüftung ist gegeben.

Mittelmauer – Kamingruppen – Kaminmauerwerk im DG – Fassaden

Es wurden bei dieser stichprobenartigen Untersuchung keine statisch bedeutsamen Risse oder klaffenden Fugen festgestellt.

An der Hof- und Straßenfassade waren keine statisch relevanten Setzungsrisse ersichtlich.

Aussteifungssituation

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

Querschnittsschwächungen

Das Mauerwerk im öffentlich zugänglichen Bereich weist soweit ersichtlich keine gravierenden Querschnittsschwächungen aufgrund Haustechnikneubauten auf.

23525_TG09_006



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

3.3 DECKE (ZUSTAND, KONSTRUKTION)

Der Zustand der Decken war nicht Teil des Prüfumfanges.

Im Zuge von Aufstockungen ist der gesamte Fußbodenaufbau abzuräumen und die Decke zu ertüchtigen (freitragende Stahlbetondecke d=20cm oder Verbunddecke mit Aufbeton d=8cm). Die Decke ist zu diesem Zeitpunkt erneut in Ihrem Gesamtzustand durch den zuständigen Statiker zu begutachten.

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 Alt-Wiener-Dachstuhl mit Bundtram und Mittelpfetten. Soweit eingesehen sind die Holzquerschnitte ausreichend dimensioniert und dem Alter entsprechend als in Ordnung zu bezeichnen.

Gesimse

Soweit einsehbar ist das Gesimse nicht geschädigt und dementsprechend im Zuge der Ausbauarbeiten als „normal“ zu bearbeiten anzusehen. Eine raumseitige Mauerbankverhängung wurde straßenseitig sowie hofseitig angetroffen.



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

4 ANHANG

4.1 BEFUNDAUFNAHMEN

siehe folgende Seiten

4.2 ÜBERSICHTSPLÄNE

Schematische, konstruktive Darstellung siehe separates Dokument



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

ANr: 23525

PROJEKTDATEN

Projekt	Machbarkeitsstudie
ANr:	23525
Projektadresse	Favoritenstraße 145, 1100 Wien

Vorliegende Planunterlagen		
Bestandspläne	☒ JA	☐ NEIN
Aufmaßplan	☒ JA	☐ NEIN
Einreichpläne	☐ JA	☒ NEIN
Mauerwerksgutachten	☐ JA	☒ NEIN
sonstige Unterlagen	☐ JA	☒ NEIN

Übersicht siehe folgende Seiten
Anmerkungen keine



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich:

Dachkonstruktion



Bild 1+2: Dachstuhl



Bild 3+4: Dachstuhl

Dachstuhlform	Doppelt stehender Alt-Wiener Dachstuhl
Abbruch	☒ ja ☐ nein
Schäden/Zustand Konstruktion	keine ersichtlich/in Ordnung
Schäden an Dachhaut	altersbedingt in Ordnung
Anmerkungen	keine



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich:

Gesimeuntersuchung



Bild 1: Gesimse Straßenseitig



Bild 2: Gesimse Hofseitig

Seite	Strassenseite
Gesimseform	gemauerte Gesimse
Sicherung vorhanden	☒ ja ☐ nein
Sicherung erforderlich	☒ ja ☐ nein
Abbruch	☐ ja ☒ nein
Schäden/Zustand	keine ersichtlich/in Ordnung
Anmerkungen:	keine

Seite	Hofseite
Gesimseform	gemauerte Gesimse
Sicherung vorhanden	☒ ja ☐ nein
Sicherung erforderlich	☐ ja ☒ nein
Abbruch	☒ ja ☐ nein
Schäden/Zustand	keine ersichtlich/in Ordnung
Anmerkungen:	zusätzliche Vhängung mit Zugbändern



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Decke über KG

Zustand Decke



Bild 1: Gewölbedecke



Bild 2: Gewölbedecke



Bild 3: Gewölbedecke + Träger



Bild 4: Gewölbedecke + Träger

Deckenart	Gewölbedecke
Zugänglichkeit	☒ einsehbar ☐ nicht einsehbar
Wechsel	☐ vorhanden ☒ nicht vorhanden
Schäden/Zustand	teilweise Putzschäden und verrostete Träger
Anmerkung:	keine



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Kellergeschoss

Zustand Mauerwerk



Bild 1: Kellerwände

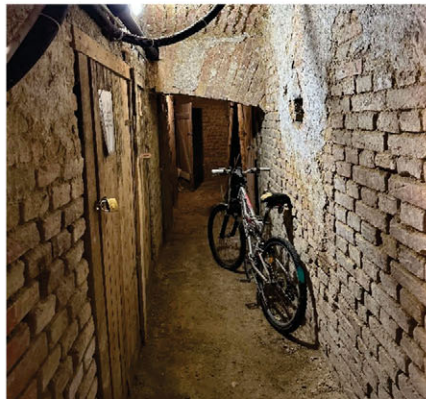


Bild 2: Kellerwände



Bild 3: Kellerwände

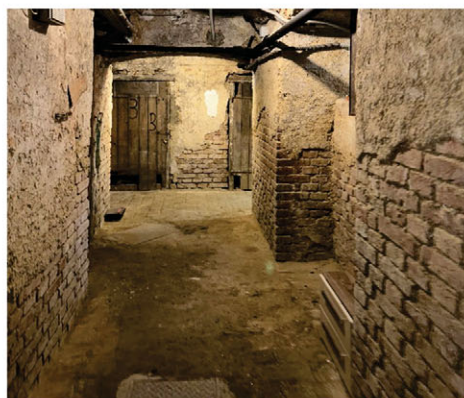


Bild 4: Kellerwände

augenscheinliche Mörtelgüte	in Ordnung	
Querlüftung ausreichend vorhanden	☒ ja	☐ nein
Aufsteigende Feuchtigkeit	☐ ja	☒ nein
Salzausblühungen	☐ ja	☒ nein
Putzschäden	☒ ja	☐ nein
sonstiges	keine Anmerkung!	



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Straßenseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Fassade



Bild 2: Ansicht Favoritenstraße



Bild 3: Ansicht Kennergasse

- | | | |
|---------------------------|-----------------------------|--|
| Vollwärmeschutz | ☐ ja | ☒ nein |
| Setzungsschäden/-risse | ☐ ja | ☒ nein |
| Aufsteigende Feuchtigkeit | ☐ ja | ☒ nein |
| Salzausblühungen | ☐ ja | ☒ nein |
| Putzschäden | ☐ ja | ☒ nein |
| sonstiges | keine Anmerkung! | |



Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Hofseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Ansicht Richtung Favoritenstraße



Bild 2: Ansicht Richtung Kennergasse

- | | | |
|---------------------------|-----------------------------|--|
| Vollwärmeschutz | ☐ ja | ☒ nein |
| Setzungsschäden/-risse | ☐ ja | ☒ nein |
| Aufsteigende Feuchtigkeit | ☐ ja | ☒ nein |
| Salzausblühungen | ☐ ja | ☒ nein |
| Putzschäden | ☐ ja | ☒ nein |
| sonstiges | keine Anmerkung! | |

23525_TG09_015



Wallner + Partner
ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

ANr: 23525

Gangbereiche - Stiegenhaus



Bild 1: Eingang



Bild 2: Stiegenhaus 4.OG



Bild 3: Gang 3.OG



Bild 4: Gang 2.OG

Schäden/Zustand

Verzüge

Anmerkung:

keine ersichtlich/in Ordnung

keine

keine

23525_TG09_016



Wallner + Partner
ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Projekt: Favoritenstraße 145, 1100 Wien

ANr: 23525

Aussteifungssituation

Wandstellung nachvollziehbar

aus Aufmaßplan

aus Begehung

☐ ja

☐ nein

☒ nicht geprüft

☒ ja

☐ nein

☐ nicht geprüft

Zwischenwände

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☐ nein

☒ nicht geprüft

keine Anmerkung

keine

Auswechslungen + Verschliessungen

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☐ nein

☒ nicht geprüft

keine Anmerkung

keine

Pfeiler Querschnittsschwächung

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☒ nein

☐ nicht geprüft

keine

keine

Fassaden

Setzungsrisse hofseitig

Setzungsrisse strassenseitig

Anmerkung:

☐ ja

☒ nein

☐ ja

☒ nein

keine

Hauptideppen

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☒ nein

☐ nicht geprüft

keine 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.