



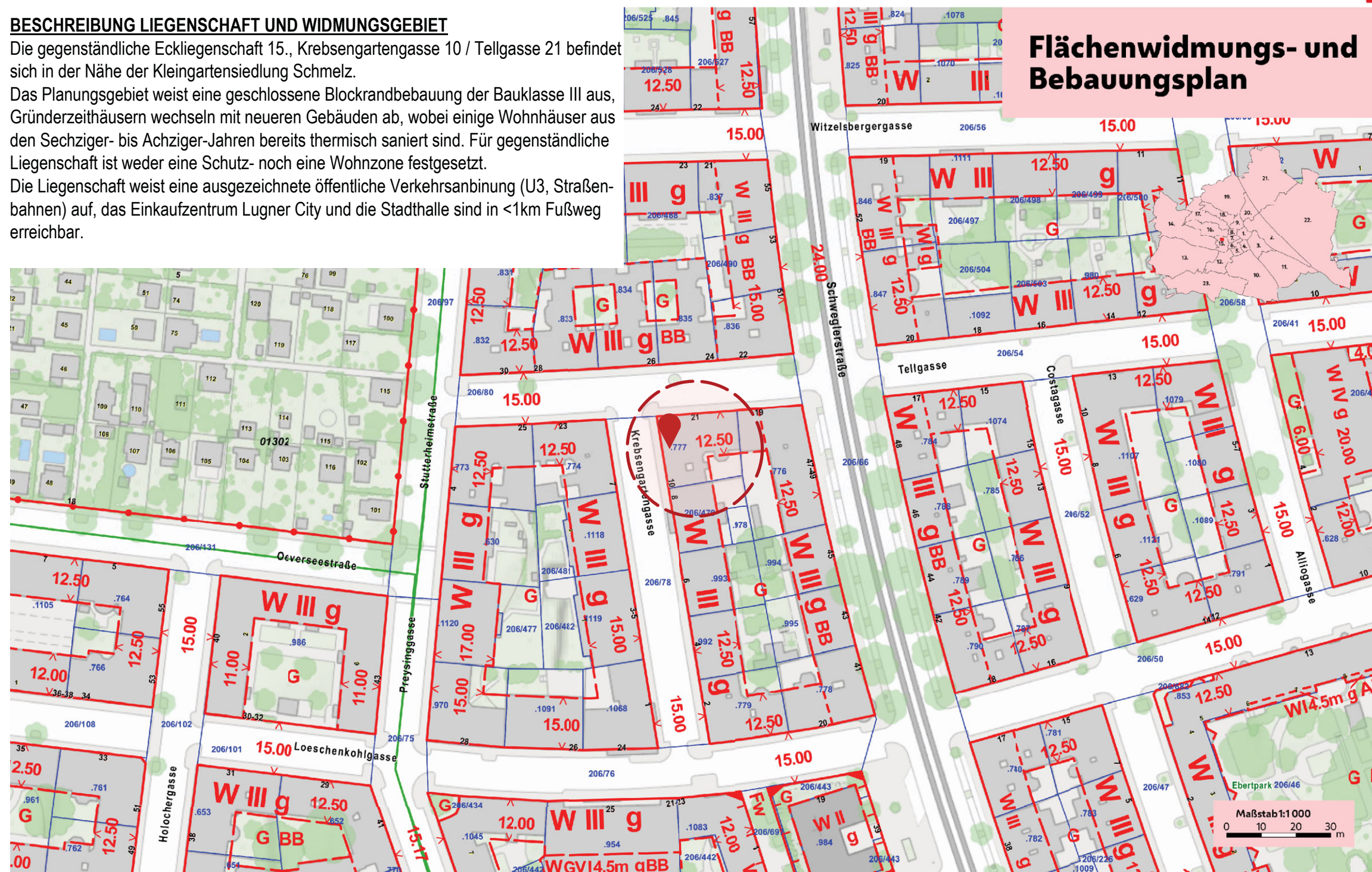
BESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT UND WIDMUNGSGEBIET

Die gegenständliche Eckliegenschaft 15., Krebsengartengasse 10 / Tellgasse 21 befindet sich in der Nähe der Kleingartensiedlung Schmelz.

Das Planungsgebiet weist eine geschlossene Blockrandbebauung der Bauklasse III aus, Gründerzeithäusern wechseln mit neueren Gebäuden ab, wobei einige Wohnhäuser aus den Sechziger- bis Achziger-Jahren bereits thermisch saniert sind. Für gegenständliche Liegenschaft ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt.

Die Liegenschaft weist eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung (U3, Straßenbahnen) auf, das Einkaufszentrum Lugner City und die Stadthalle sind in <1km Fußweg erreichbar.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Stadt
Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 15.11.2024 13:09

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Unverkäufliches Dienstexemplar!

- 2 -

- 3 -

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

Plandokument 7675

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **28. April 2005, Pr. Zl. 1433/2005-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7675 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Gablengasse (Bezirksgrenze), Vogelweid-platz,
Hütteldorfer Straße, Preysinggasse und Stutterheimstraße
im 15. Bezirk, Kat. G. Fünfhaus**

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, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

- 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 bilden.
- Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

In der Schweglerstraße, Markgraf-Rüdiger-Straße, Guntherstraße, Hagengasse, Volkerstraße, Dankwartgasse, Alberichgasse, Loeschekohlstraße zwischen Vogelweidplatz und Markgraf-Rüdiger-Straße und am Burjanplatz ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen zu treffen. In der Hütteldorfer Straße, Gablengasse, Tellgasse, Alliogasse, Reuenthalgasse, Langmaiggasse, Walküregasse, Giselhergasse, Brunhildengasse, Gernotgasse, Costagasse, Witzelsberggasse und Loeschekohlstraße zwischen Markgraf-Rüdiger-Straße und Stutterheimstraße ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

- Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - An allen öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien an den Baulinien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung und architektonischen Gestaltung der Schauseiten der Gebäude dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m, an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
 - Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - Bebaubare, aber unbebaut bleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.
 - Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m² errichtet werden.
Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen der Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
- Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - Bei den auf mit **BB 1** bezeichneten Grundflächen errichteten Gebäuden dürfen die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Erdgeschoss nicht zur Verkehrsfläche gerichtet sein.
 - Auf den mit **G BB 2** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.

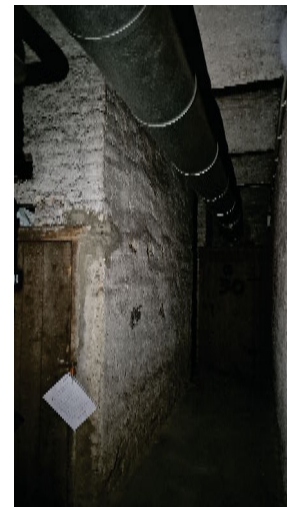
- Innerhalb der mit **BB 3** bezeichneten Flächen sind die Dächer der Gebäude - ausgenommen Nebengebäude - als begehbare, zu mehr als 50% der Dachfläche zu begrünende Dachgärten oder Dachterrassen auszubilden, wobei deren Fußbodenoberkanten nicht höher als die festgesetzten Gebäudehöhen liegen dürfen.
- Auf den mit **BB 4** bezeichneten Bereichen sind die zur Errichtung gelangenden Gebäude mit Flachdächern auszubilden, welche entsprechend dem Stand der Wissenschaften zu begrünen sind. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- Auf den mit **BB 5** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
- Auf den mit **BB 6** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 85 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
- Auf der mit **BB 7** bezeichneten Fläche ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- Auf den mit **öDg** und **Ak öDg** bezeichneten Grundflächen sind Räume in einer Breite von 3,0 m und einer lichten Höhe von 3,0 m zur Errichtung und Duldung öffentlicher Durchgänge von jeder Bebauung freizuhalten.
- Auf den mit **Ak** bezeichneten Grundflächen werden Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m angeordnet.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

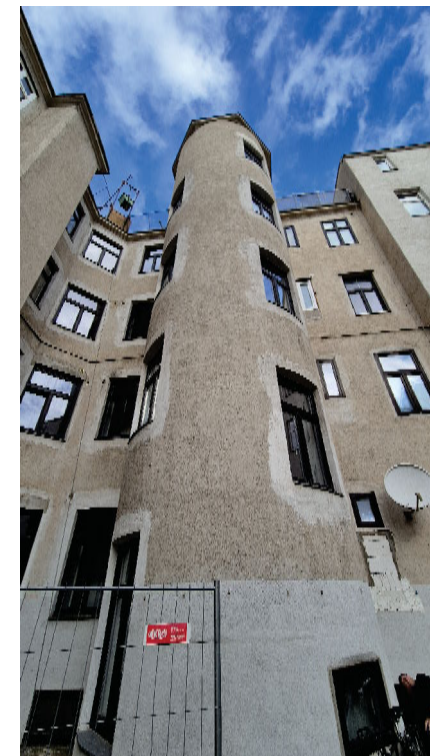




KELLER



HOFFASSADE



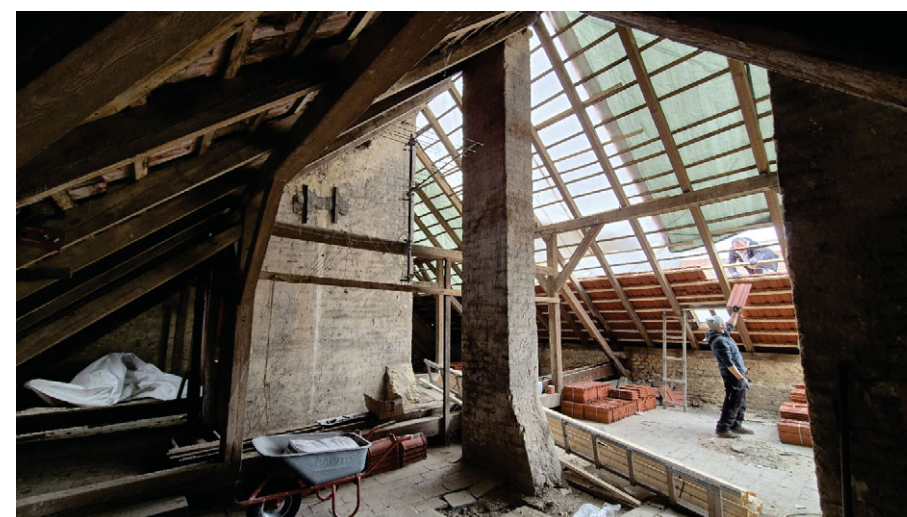
STRASSENFASSADE



STIEGENHAUS

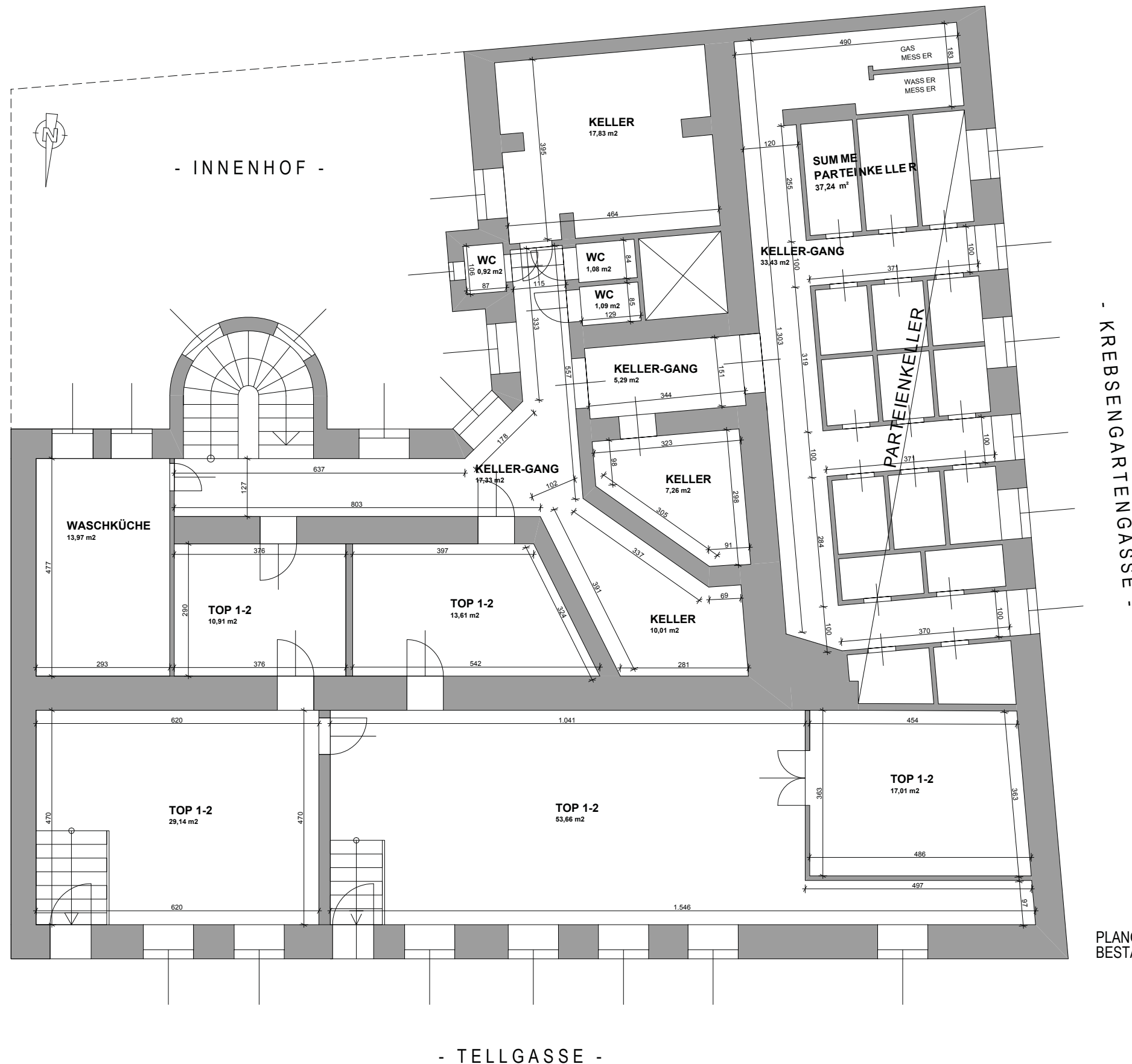


DACHBODEN



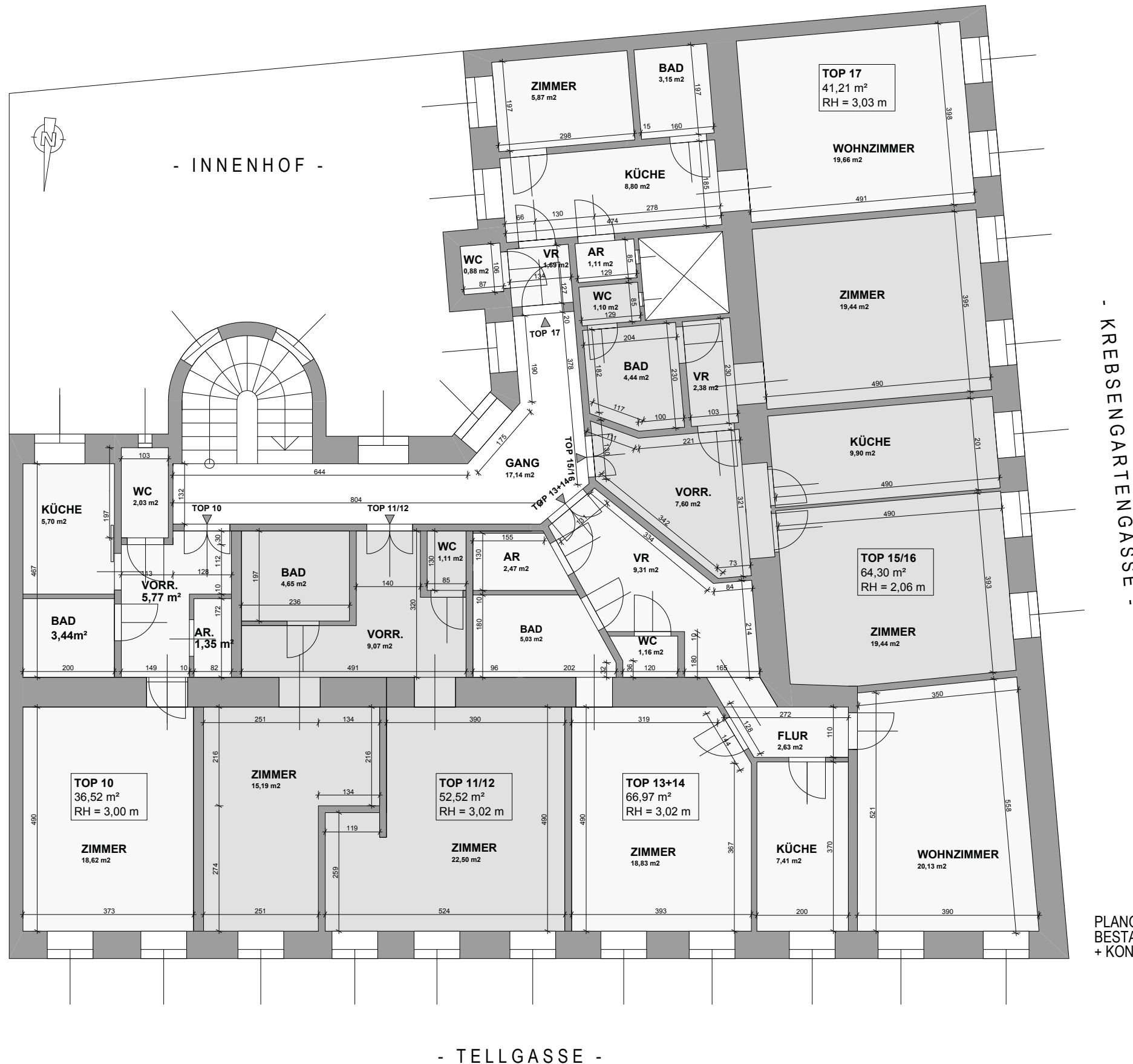
GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes datiert aus dem Jahr 1914. Die Eckliegenschaft ist vollunterkellert, weist ein Erdgeschoss, 1. - 3. Stock sowie einen nicht ausgebauten Dachboden auf. Die tragenden Wände bestehen aus Vollziegel im Normalformat. Die Decke über Keller ist eine Platzdecke, die Geschossdecken Tramdecken, die oberste Geschossdecke ist ebenfalls eine Tramdecke mit Ziegelpflaster. Hofseitig angebaut befinden sich das Stiegenhaus sowie ein WC-Turm. Der Innenhof ist vollflächig versiegelt und weist keinerlei Begrünung auf. Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungszustand.



LEGENDE - KELLER	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1-2	124,33 m ²
Keller	35,10 m ²
Keller-Gang	56,06 m ²
WC	3,09 m ²
Parteienkeller	37,24 m ²
Waschküche	13,97 m ²
GESAMTFLÄCHE :	269,78 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006

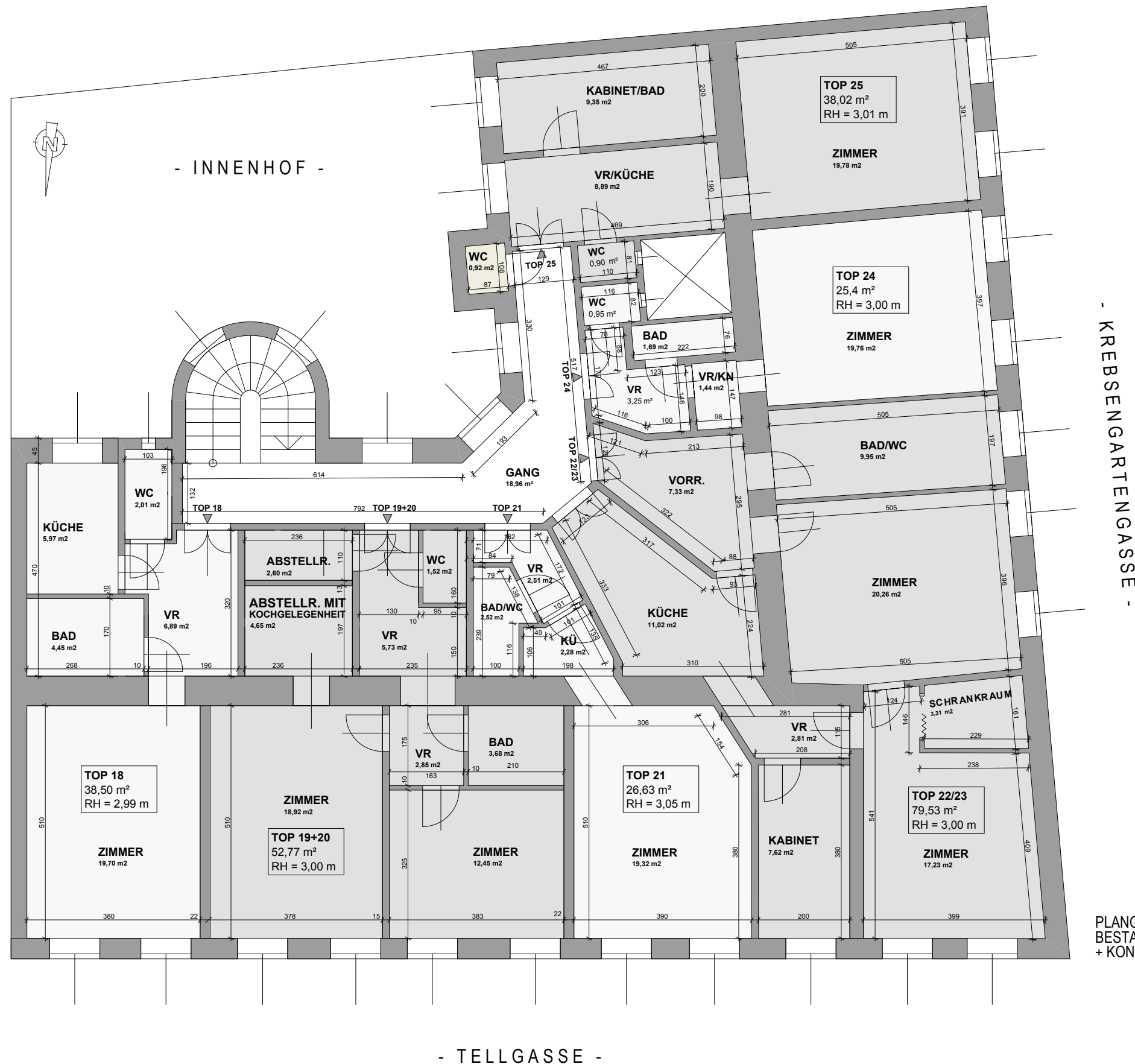


LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 10	36,52 m ²
Top 11/12	52,52 m ²
Top 13+14	66,97 m ²
Top 15/16	64,30 m ²
Top 17	41,21 m ²
Allg. Flächen	17,14 m ²
GESAMTFLÄCHE :	278,66 m²

- KREBSENGARTENGASSE -

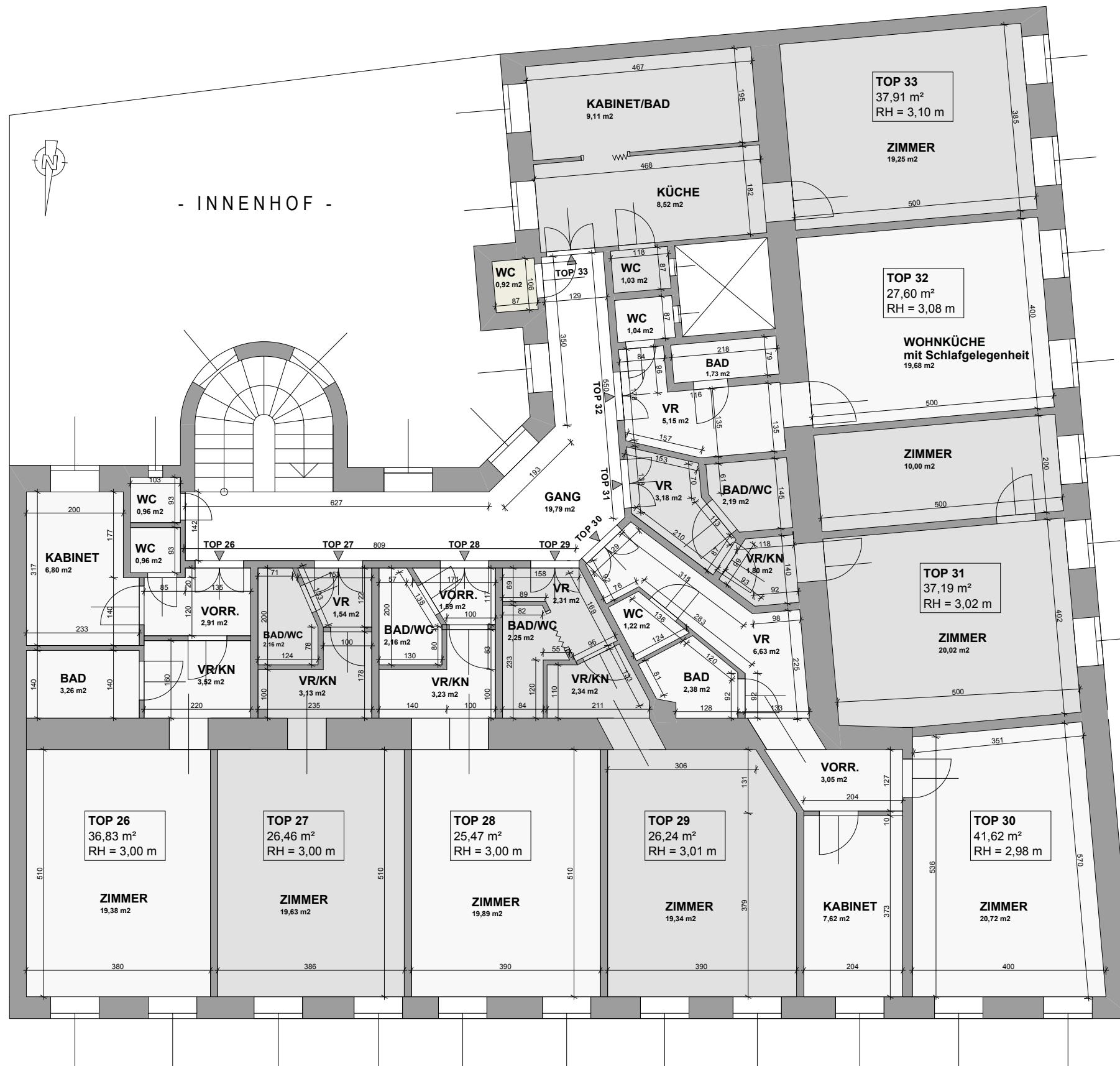
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006
+ KONSENSPLANE MA 37 TOPS 10, 13+14 UND 17 EINGEARBEITET

- TELLGASSE -



LEGENDE - 2.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 18	38,50 m ²
Top 19+20	52,77 m ²
Top 21	26,63 m ²
Top 22/23	79,53 m ²
Top 24	25,40 m ²
Top 25	38,02 m ²
Allg. Flächen	20,84 m ²
GESAMTFLÄCHE :	281,69 m²

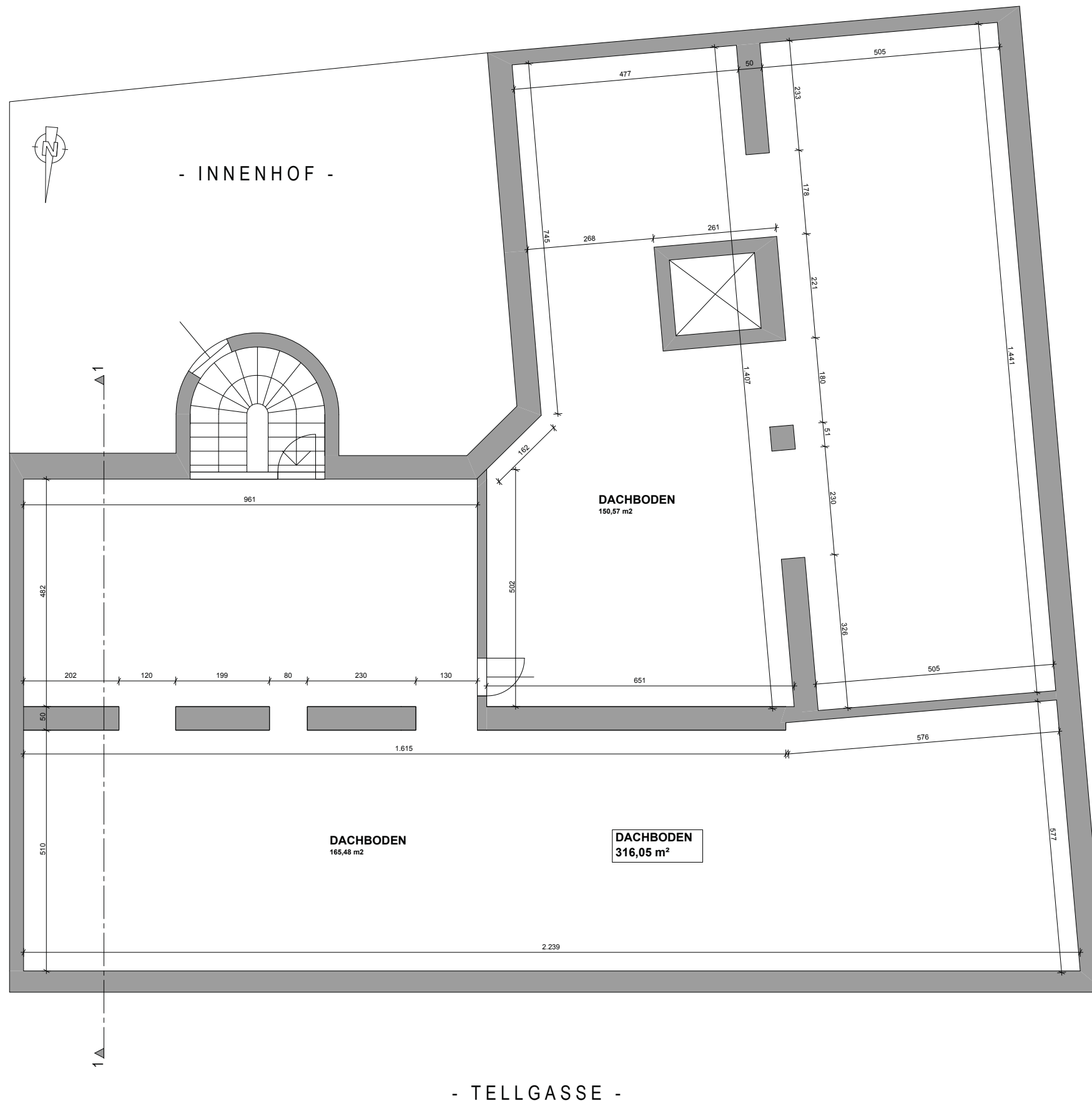
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
 BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006
 + KONSENSPLANE MA 37 TOPS 18 UND 19+20 EINGEARBEITET



LEGENDE - 3.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 26	36,83 m ²
Top 27	26,46 m ²
Top 28	25,47 m ²
Top 29	26,24 m ²
Top 30	41,62 m ²
Top 31	37,19 m ²
Top 32	27,60 m ²
Top 33	37,91 m ²
Allg. Flächen	21,67 m ²
GESAMTFLÄCHE :	280,99 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006
+ KONSENSPLAN MA 37 TOP 32 EINGEARBEITET

- TELLGASSE -

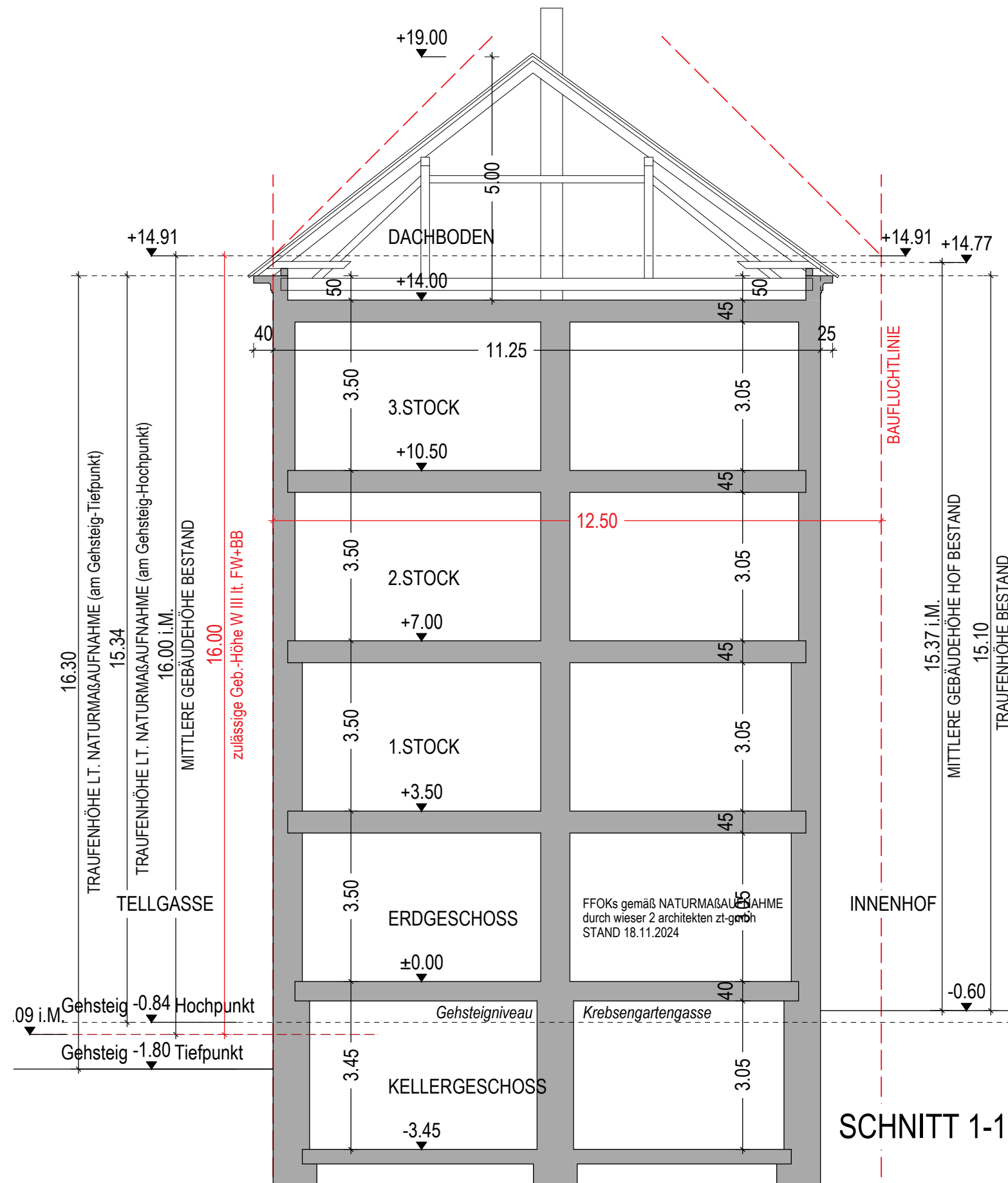


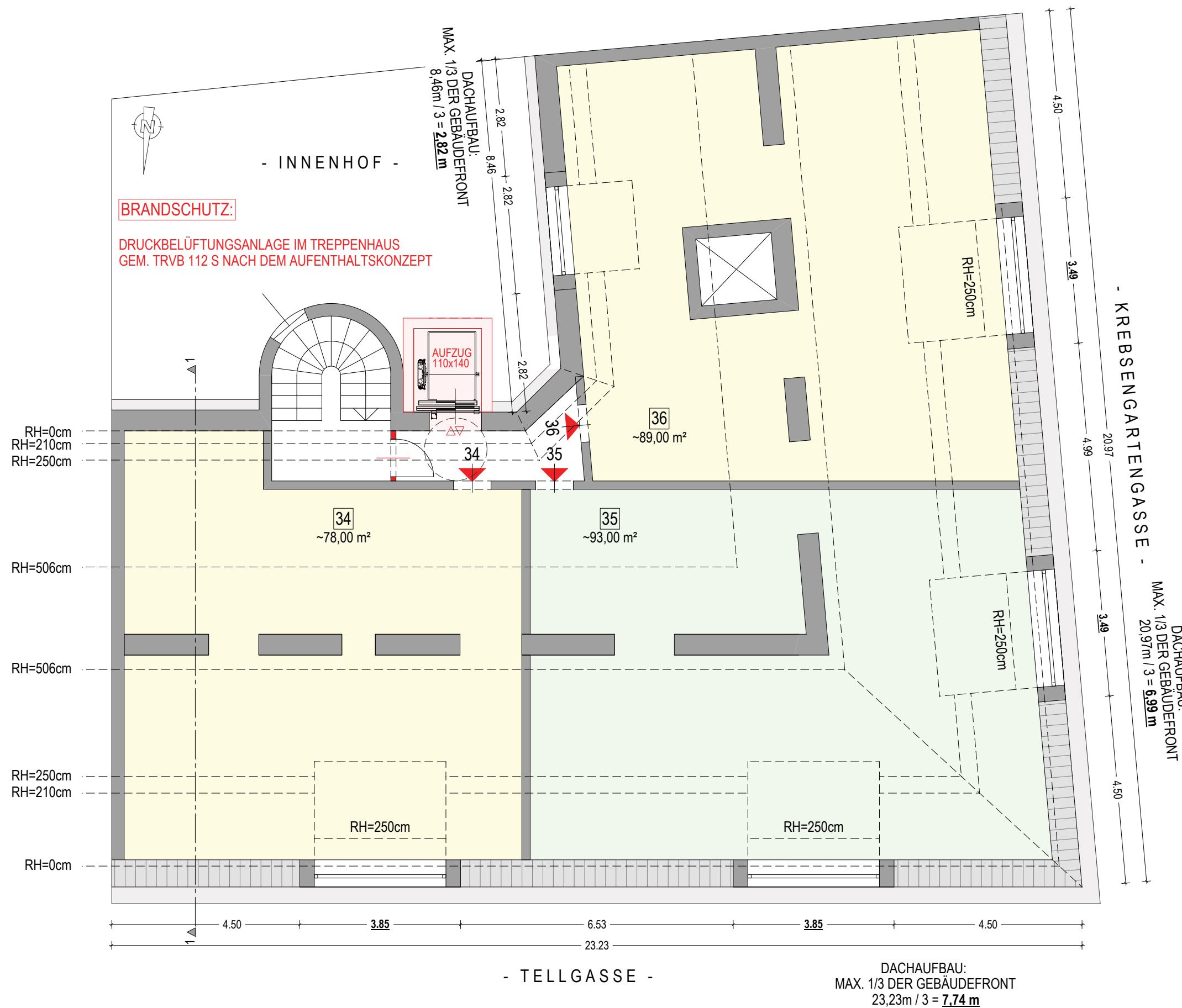
LEGENDE - DACHBODEN	
Top NR.:	FLÄCHE
Dachboden	165,48 m ²
Dachboden	150,57 m ²
GESAMTFLÄCHE :	316,05 m²

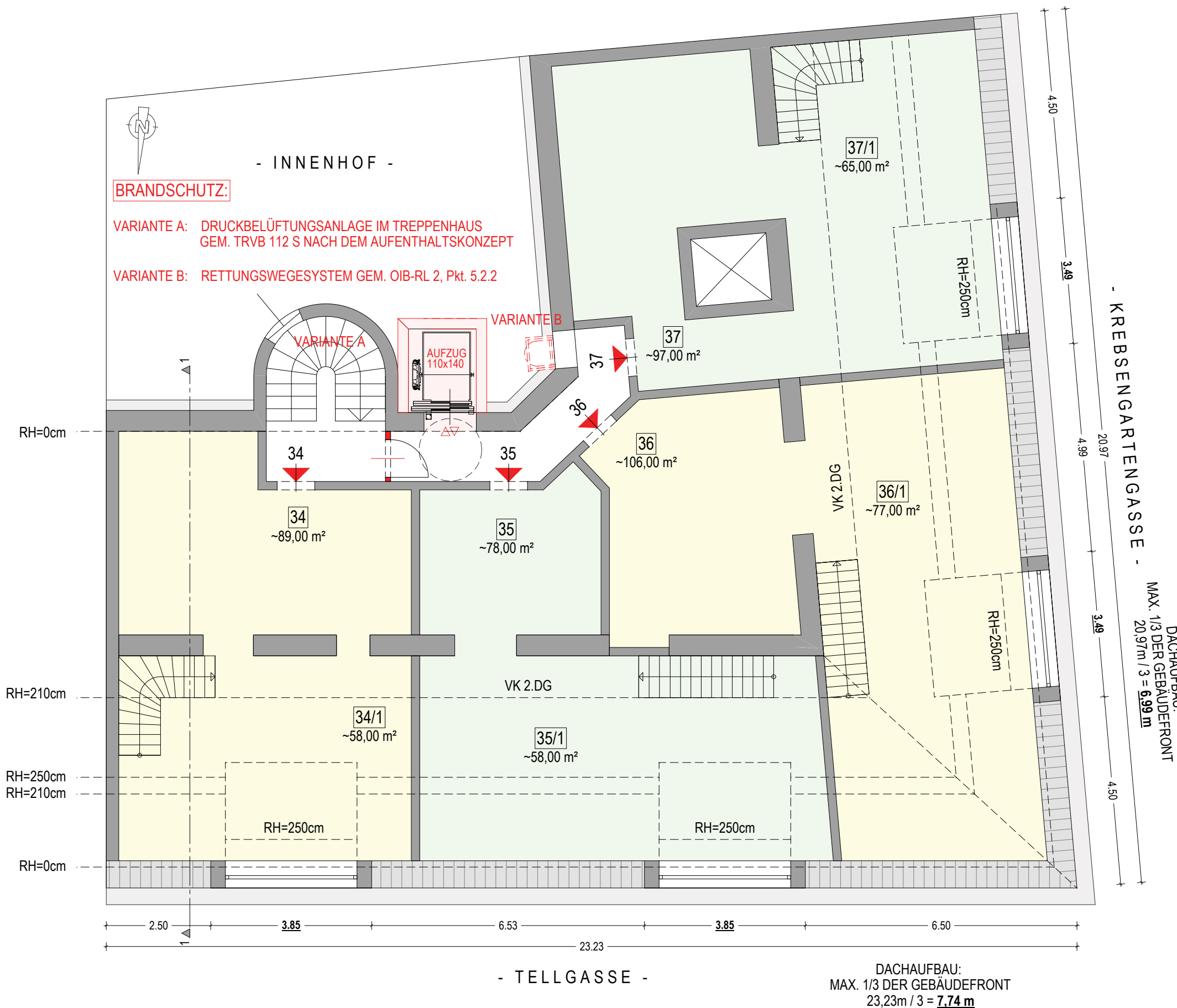
- KREBSENGARTENGASSE -

- TELLGASSE -

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006







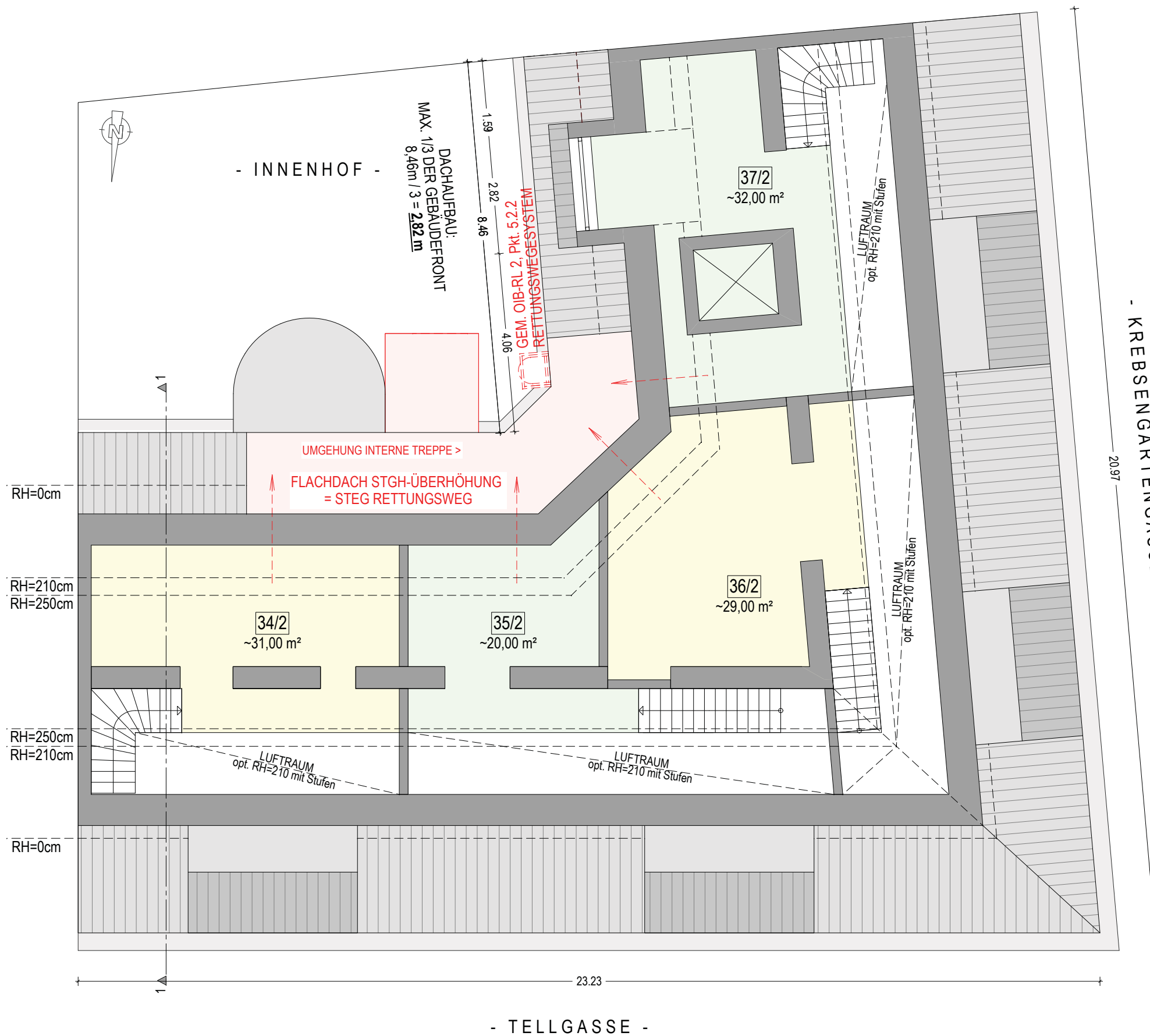
LEGENDE - DG AUSBAU

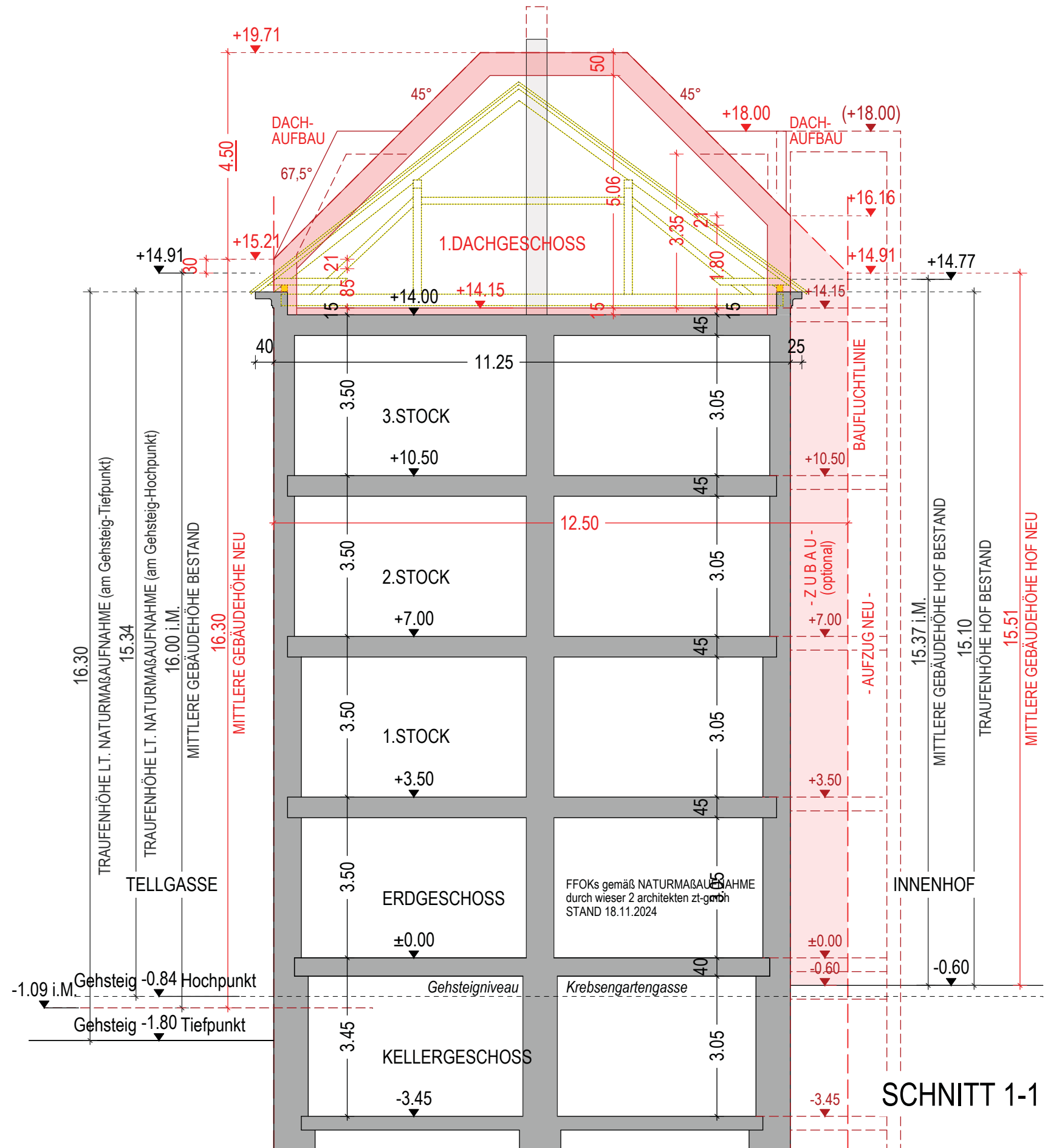
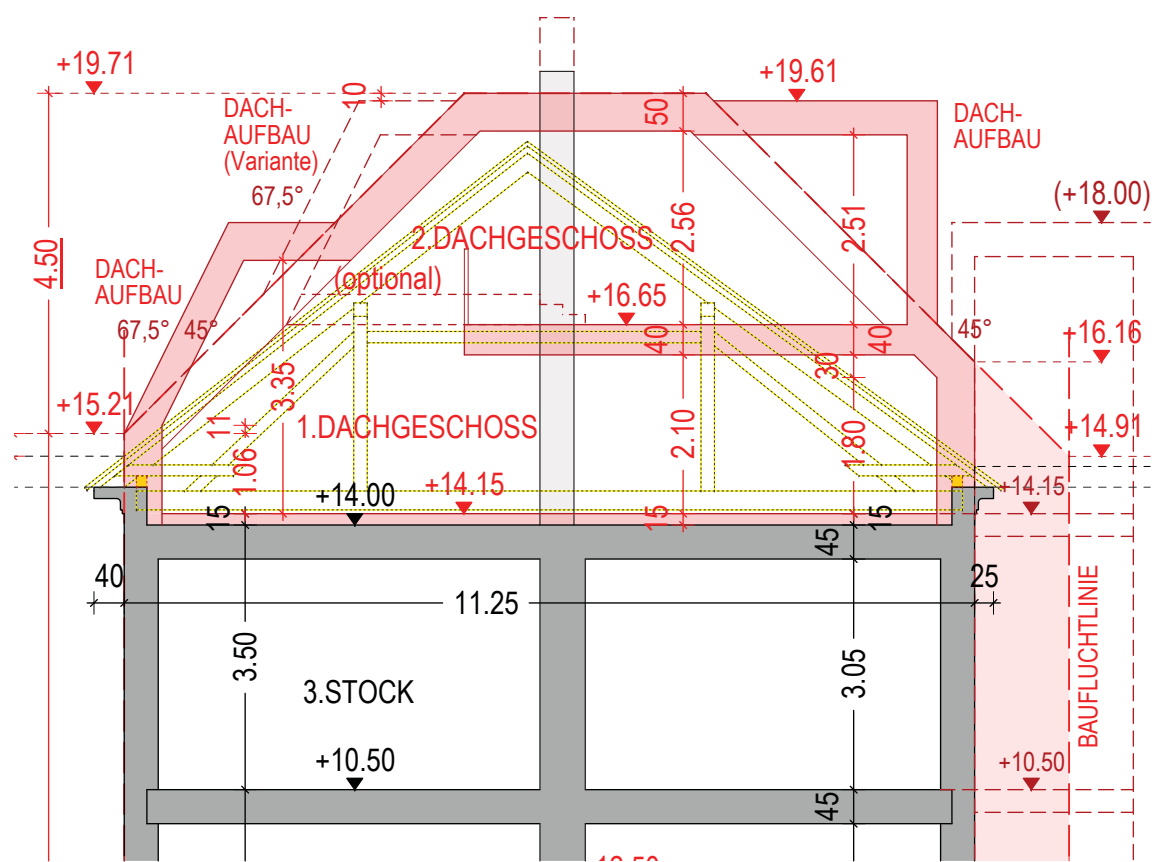
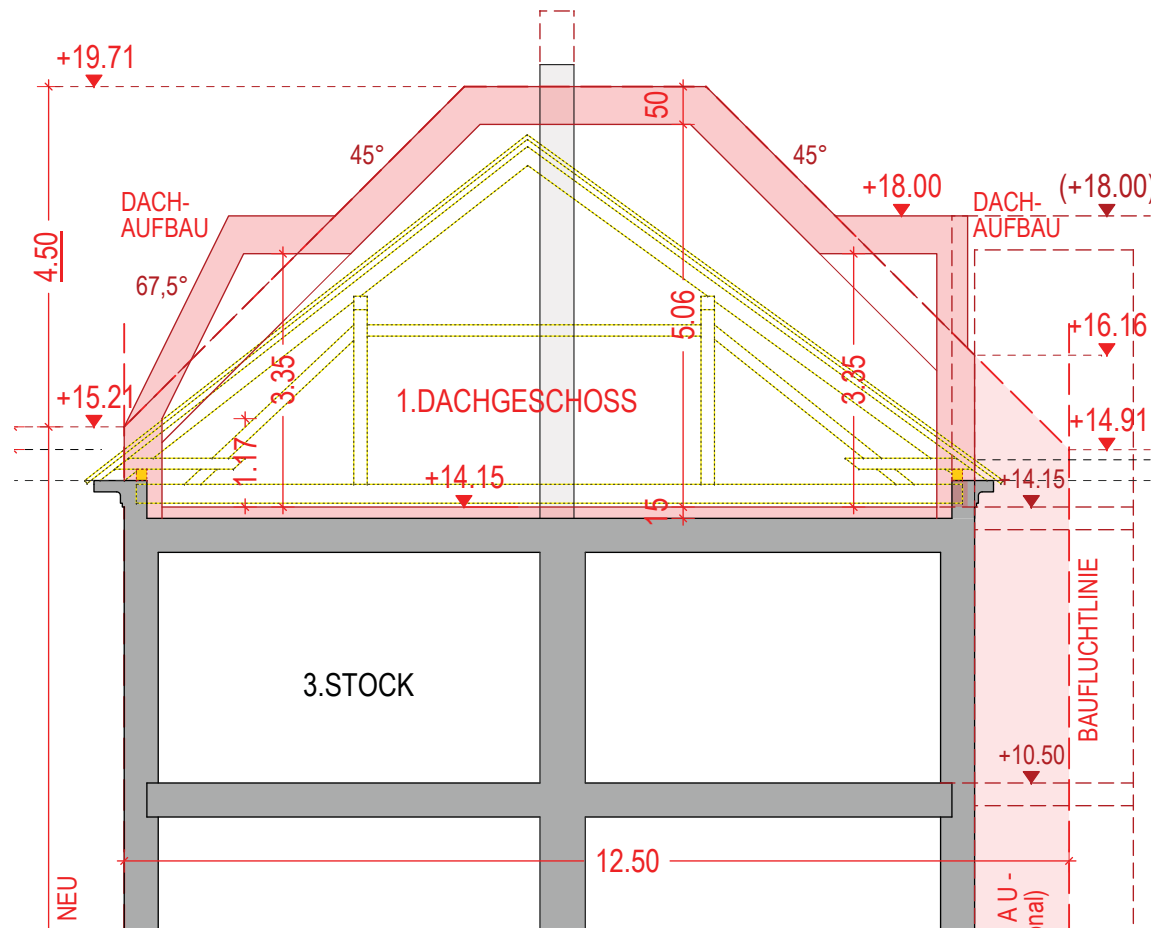
Top NR.:	WNF inkl. Freiflächen
Top 34	~89,00 m ²
Top 35	~78,00 m ²
Top 36	~106,00 m ²
Top 37	~97,00 m ²
WNF inkl. Freiflächen	~370,00 m²

FLUCHTWEGE DACHGESCHOSSAUSBAU ZWEIFGESCHOSSIG:

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 (MAISONETTEN) 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.

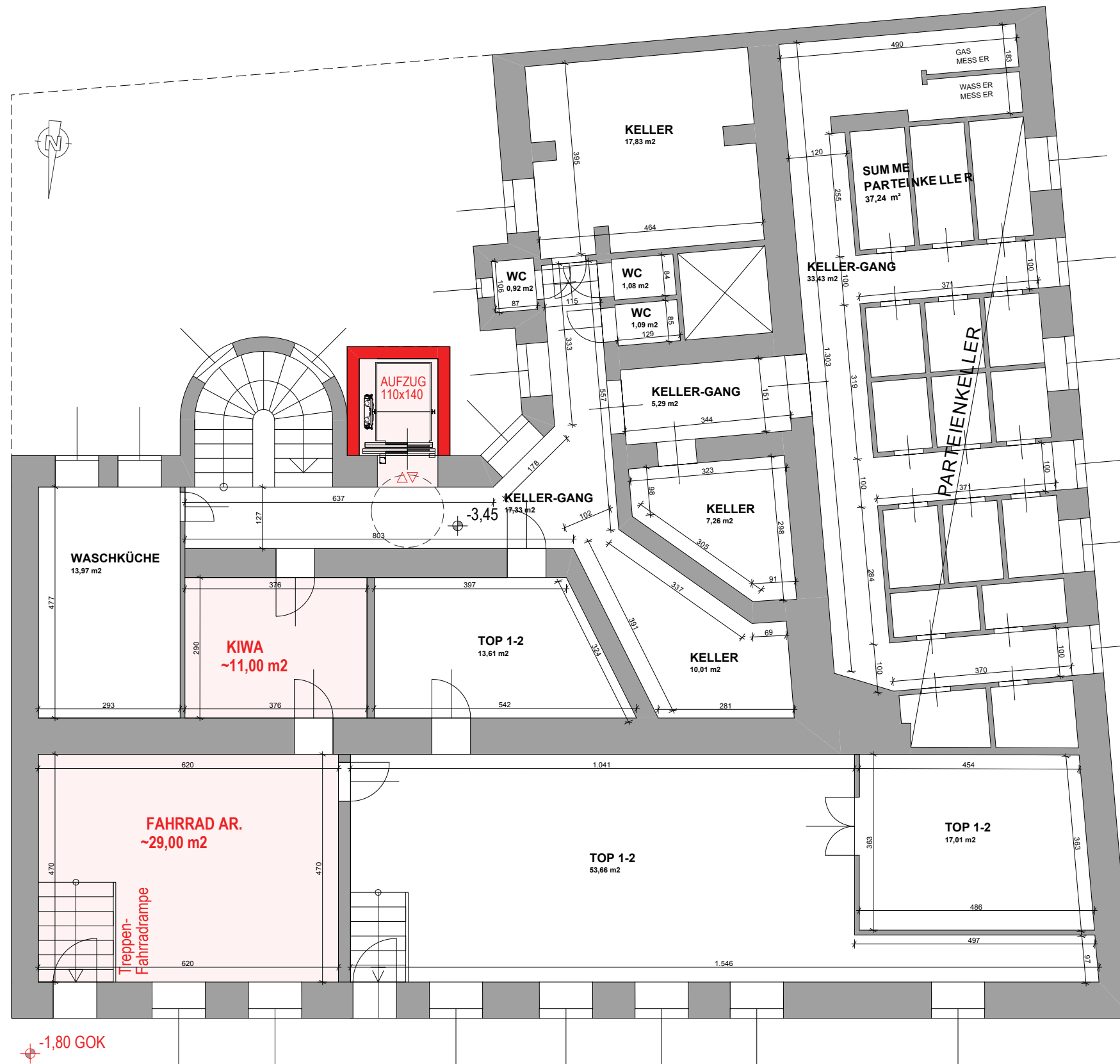
FLUCHTWEGE VARIANTE B:
 VON ALLEN WOHNUNGSEINGANGSTÜREN WIRD INNERHALB VON 40 M GEHWEGLÄNGE LAUT OIB-RL 2 PUNKT 5.1.1 (C) EIN TREPPENHAUS GEM. TABELLE 3 ERREICHT. DER 2. RETTUNGSWEG WIRD STRASSESENITIG GEM. OIB-RL 2 PUNKT 5.2.1 IM 1. DG MIT GERÄTEN DER FEUERWEHR (ANLEITERN) GEWÄHRLEISTET. DIE BRÜSTUNGSHÖHE 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 (MAISONETTEN) 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 AUSLÖSEINRICHTUNGEN 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





VARIANTE MIT 2 DACHGESCHOSSEN (GALERIE)

SCHNITT 1-1



LEGENDE - KELLER	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1-2	~84,00 m ²
Fahrrad AR.	~29,00 m ²
KIWA	~11,00 m ²
Keller	35,10 m ²
Keller-Gang	56,06 m ²
WC	3,09 m ²
Parteinkeller	37,24 m ²
Waschküche	13,97 m ²
GESAMTFLÄCHE :	~269,00 m²

STELLPLATZBERECHNUNG nach WGarG 2008

ANSATZ FÜR WOHNUNGEN IM BESTAND

EG	5 WOHNUNGEN	5x100 = 500 m ²
1.STOCK	5 WOHNUNGEN	5x100 = 500 m ²
2.STOCK	6 WOHNUNGEN	6x100 = 600 m ²
3.STOCK	8 WOHNUNGEN	8x100 = 800 m ²

SUMME BESTAND (FIKTIV) 2.400 m²

DACHGESCHOSSAUSBAU

- 1.Variante WNFL. ~ 260 m²
- 2.Variante WNFL. ~ 370 m²

260/370 m² - 2400 m² = -2.140/2030 m²
> KEINE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE ERF.

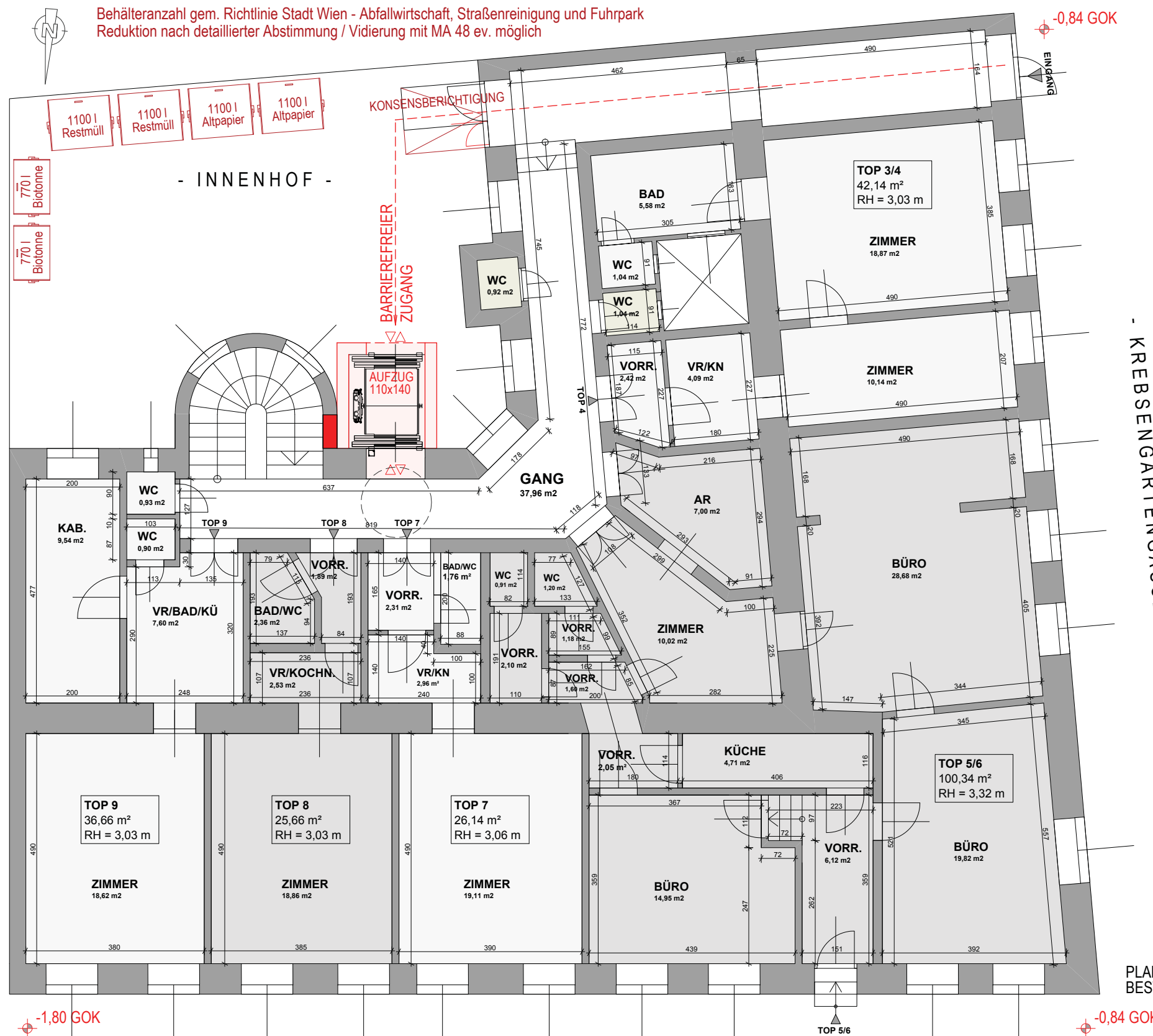
FAHRRADSTELLPLÄTZE:

1 STELLPLATZ PRO 30 m² NEU GESCHAFFENEM WOHNRAUM: 260/370 m² : 30 = **9/13 STELLPLÄTZE**

ZUSÄTZLICHE FAHRRADABSTELLPLÄTZE FÜR DIE BESTANDSWOHNUNGEN KÖNNEN IN WEITEREN RÄUMEN IM KG GESCHAFFEN WERDEN:
 Z. B.: + 1 STELLPLATZ / BESTANDSWOHNUNG = 33/37 STELLPLÄTZE

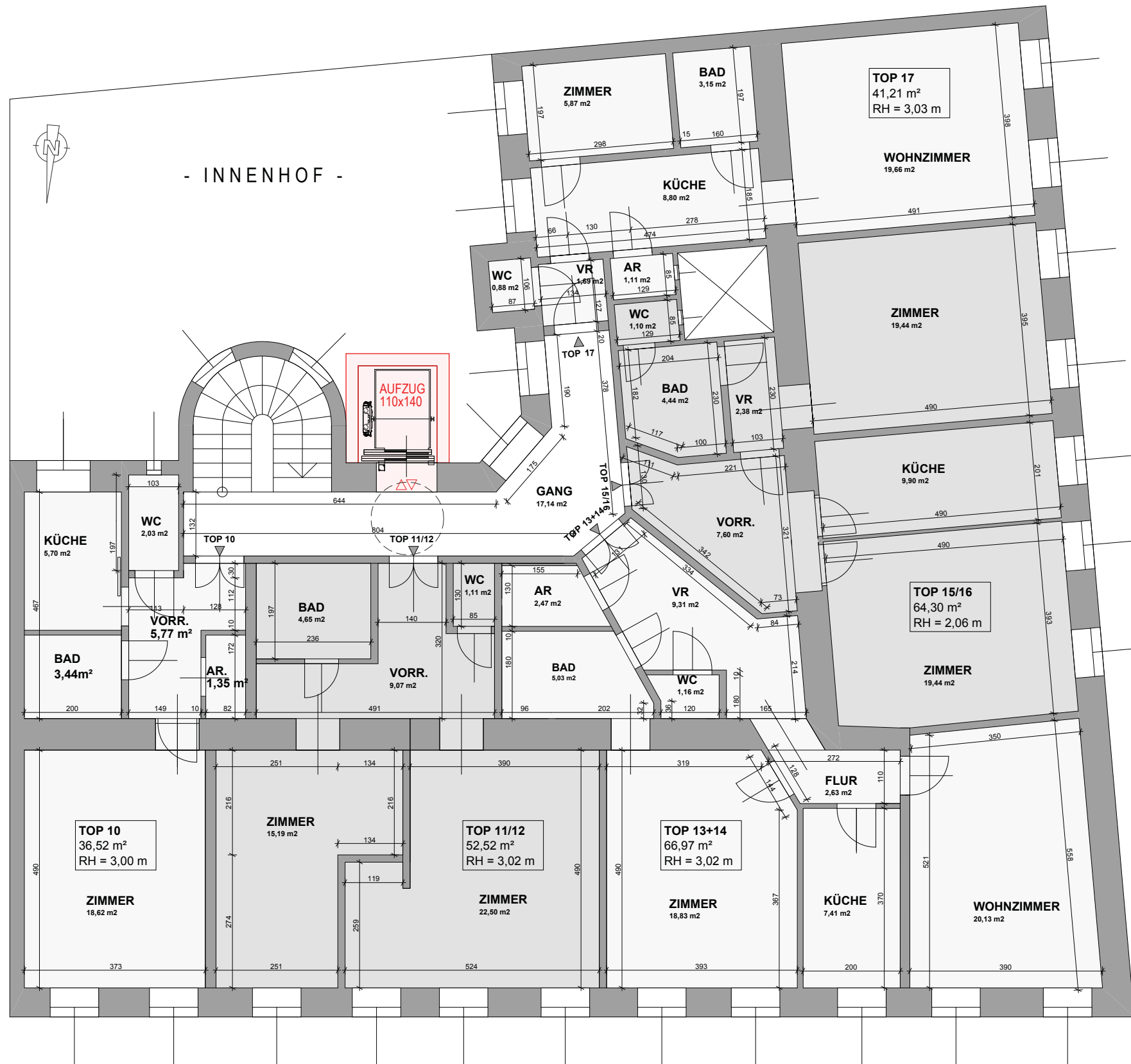
PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
 BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006

- TELLGASSE -



LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 3/4	42,14 m ²
Top 5/6	100,34 m ²
Top 7	26,14 m ²
Top 8	25,66 m ²
Top 9	36,66 m ²
Allg. Flächen	39,81 m ²
GESAMTFLÄCHE :	270,75 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006



LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 10	36,52 m ²
Top 11/12	52,52 m ²
Top 13+14	66,97 m ²
Top 15/16	64,30 m ²
Top 17	41,21 m ²
Allg. Flächen	17,14 m ²
GESAMTFLÄCHE :	278,66 m²

- KREBSENGARTENGASSE -

- TELLGASSE -

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2006
+ KONSENSPLANE MA 37 TOPS 10, 13+14 UND 17 EINGEARBEITET

TOPOGRAPHIE

BESTAND	WOHNNUTZFLÄCHE
ERDGESCHOSS	230,94 m ²
1.STOCK	261,52 m ²
2.STOCK	260,85 m ²
3.STOCK	259,32 m ²
BESTAND WNFL	1012,63 m²

VARIANTE 1 DACHGESCHOSS

DG-AUSBAU	WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen
TOP 34	~78,00 m ²
TOP 35	~93,00 m ²
TOP 36	~89,00 m ²
DG-AUSBAU WNFL	~260,00 m²

GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE	~1272,00 m²
-----------------------------	-------------------------------

TOPOGRAPHIE

BESTAND	WOHNNUTZFLÄCHE
ERDGESCHOSS	230,94 m ²
1.STOCK	261,52 m ²
2.STOCK	260,85 m ²
3.STOCK	259,32 m ²
BESTAND WNFL	1012,63 m²

VARIANTE 2 DACHGESCHOSSE

DG-AUSBAU	WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen
TOP 34	~89,00 m ²
TOP 35	~78,00 m ²
TOP 36	~106,00 m ²
TOP 36	~97,00 m ²
DG-AUSBAU WNFL	~370,00 m²

GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE	~1382,00 m²
-----------------------------	-------------------------------

Grobkostenschätzung, Genauigkeitsgrad: +/- 30%

Krebsengartengasse

Neubau		Menge/NFL	EH	EP	GP
01 DG-Ausbau	Abbruch Hauptdach	485,00	m2	100	€ 48 500,00
	3 Geschößwohnungen DG	260,00	m2	4 000	€ 1 040 000,00
	optional: zusätzliches 2. Dachgeschoss	110,00	m2	4 000	€ 440 000,00
	Bodenplatte/ statische Maßnahmen KG			inkl.	
02 Aufzugszubau	Aufzug NEU ("Durchlader")	1,00	PA	40 000	€ 40 000,00
	Aufzugschacht KG-DG	1,00	PA	85 000	€ 85 000,00
Summe Baukosten Neubau [01-02] netto					€ 1 213 500,00
Sanierung im Bestand		Menge/NFL	EH	EP	GP
03 Allgemeinflächen	<u>Stiegenhaus, Gänge:</u>				
	TGA-Schächte, Malerei, Platten, Steig- und Verteilleitungen für DG, etc.	155,00	m2	250	€ 38 750,00
	Instandsetzung Fassaden (Schadensgrad 10-25%):				
	Sanierung Straßenfassaden	715,00	m2	70	€ 50 050,00
	Sanierung Hoffassade	265,00	m2	70	€ 18 550,00
	<i>Alternativ</i> <u>Thermische Sanierung (WDVS) ohne Fenstertausch/-sanierung:</u>				
	Sanierung Straßenfassaden (WDVS)	715,00	m2	260	€ 185 900,00
Sanierung Hoffassade (WDVS)	265,00	m2	250	€ 66 250,00	
	<u>Instandsetzung Dach und Dachverblechungen:</u>				
	Detailabklärung zur Kostenabschätzung notwendig				
Summe Baukosten im Bestand [03] netto					€ 107 350,00
Summe Baukosten gesamt 01-03 netto					€ 1 320 850,00

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 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 1150 Wien, Krebsengartengasse 10 / Tellgasse 21 könnte mit einer projektierten **Ausbaufäche von ca. 370 m²**, einer guten Anbaumöglichkeit eines barrierefrei zugänglichen Aufzuges, einer Möglichkeit zur Unterbringung von Allgemeinräumen im KG, einer nicht notwendigen Pflichtstellplatzverpflichtung sowie der statischen Einschätzung gemäß Ingenieurbefund Stufe 2 als **umsetzbar** eingeschätzt werden.

23525_TG03_001

23525_TG03_002

Planart:
GUTACHTEN

Übersicht:



Projekt:
**MACHBARKEITSSTUDIE
Krebsgartengasse 10
1150 Wien**

Plantitel:
BESTANDSERHEBUNG

Architekt/Bauherrnvertreter:
wieser²architekten 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: 02.12.2024 14:10:07

Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen
Signatur versehenes Dokument hat gemäß Art. 25
Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23.
Juli 2014 (eIDAS-V) die gleiche Rechtswirkung,
wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Praktische Informationen zur Prüfung der elektronischen Signaturen finden Sie unter: www.eidas.europa.eu

Datum:	Format:	PL	MA	ANr	
28.11.2024	16 Seiten	VR	ND	23525	TG03 -
					-
					Planart Nummer Index Status



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 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:				
Index	Datum	Plan-status	Bearbeiter	Überarbeitungs- bzw. Änderungsinhalt
-	28.11.24	-	ND	Ersterstellung
A				
B				
C				
D				
E				

EIGENTUMSVORBEHALT: PLAN UND INHALT SIND BIS ZUR VOLLSTÄNDIGEN ABGELTUNG GEISTIGES EIGENTUM DES VERFASSERS.
23525_TG03_Krebsgartengasse 10_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

23525_TG03_003



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 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 Krebsgartengasse 10, 1150 Wien, im geprüften Umfang

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



Unterfertigung durch den Verantwortlichen der Berechnung

23525_TG03_004



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

A-Nr.: 23525

1 VORBEMERKUNGEN

Der Zustand der allgemeinen Teile des Objekts in der Krebsgartengasse 10, 1150 Wien, ist in bautechnischer Hinsicht zu erheben.

Objektbeschreibung

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich um ein Gründerzeithaus aus dem Zeitraum von ca. 1900. Das Gebäude besteht ist ein Eckgebäude und weist ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. - 3. Obergeschoss und Dachboden auf.

Die tragenden Wände bestehen aus Vollziegel im Normalformat, die Decken je nach Lage aus massiven Gewölbendecken, 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 18.11.2024
- Allgemein zugängliche Teile des Hauses am 18.11.2024

Unterlagen:

- Bestandspläne lt. Bauakt MA37

23525_TG03_005



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 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. 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.

Querschnittschwächungen

Das Mauerwerk im öffentlich zugänglichen Bereich weist soweit ersichtlich nur bei der hofseitigen Außenwand einige gravierenden Querschnittschwächungen aufgrund Haustechnikeinbauten auf (s. markiert in Anhang 4.2 Übersichtspläne).

23525_TG03_006



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 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.

Anmerkung: Ein Teilbereich des Daches wurde während der Begehung neu eingedeckt.

Gesimse

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

23525_TG03_007



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

A-Nr.: 23525

4 ANHANG

4.1 BEFUNDAUFNAHMEN

siehe folgende Seiten

4.2 ÜBERSICHTSPLÄNE

Schematische, konstruktive Darstellung siehe separates Dokument

23525_TG03_008



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

PROJEKTDATEN

Projekt	Machbarkeitsstudie
ANr:	23525
Projektadresse	Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

Vorliegende Planunterlagen

Bestandspläne	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN
Aufmaßplan	<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input 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: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich:

Dachkonstruktion



Bild 1+2: Dachstuhl + Kaminwände

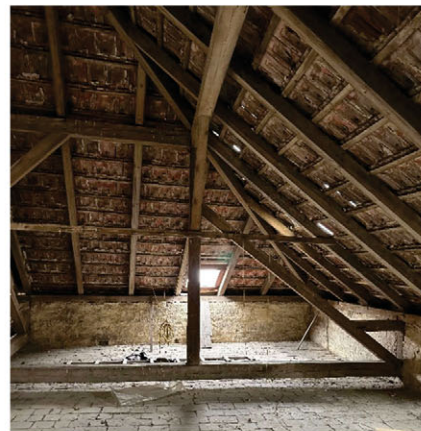


Bild 3: Dachstuhl

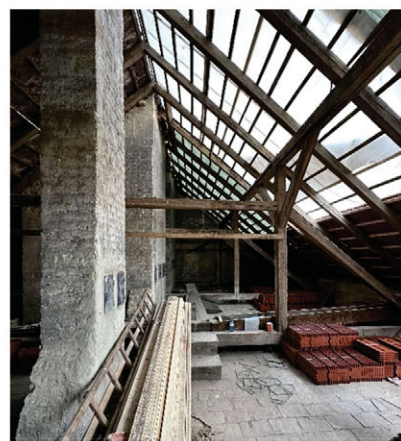


Bild 4: Dachstuhl + Kaminwände

Dachstuhlform	Doppelt stehender Alt-Wiener Dachstuhl
Abbruch	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Schäden/Zustand Konstruktion	keine ersichtlich/in Ordnung
Schäden an Dachhaut	altersbedingt in Ordnung, teilbereich neu Eingedeckt
Anmerkungen	keine



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich:

Gesimeuntersuchung



Bild 1: Gesimse Straßenseitig



Bild 2: Gesimse Hofseitig

Seite	Strassenseite
Gesimseform	gemauerte Gesimse
Sicherung vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sicherung erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Abbruch	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Schäden/Zustand	keine ersichtlich/in Ordnung
Anmerkungen:	keine

Seite	Hofseite
Gesimseform	gemauerte Gesimse
Sicherung vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sicherung erforderlich	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Abbruch	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Schäden/Zustand	keine ersichtlich/in Ordnung
Anmerkungen:	keine



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Decke über KG

Zustand Decke



Bild 1: Gewölbedecke



Bild 2: Gewölbedecke + Träger



Bild 3+4: Gewölbedecke + Träger

Deckenart
Zugänglichkeit
Wechsel
Schäden/Zustand
Anmerkung:

Gewölbedecke
 einsehbar nicht einsehbar
 vorhanden nicht vorhanden
 keine erstichtlich/in Ordnung
 keine



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Kellergeschoss

Zustand Mauerwerk



Bild 1: Kellerrwände



Bild 3: Kellerrwände



Bild 3: Kellerrwände



Bild 4: Kellerrwände Lager

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



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Straßenseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Ansicht Krebsgartengasse



Bild 2: Ansicht Tellgasse

- | | | |
|---------------------------|-----------------------------|--|
| 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 | keine Anmerkung! | |



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Hofseitig

Zustand Fassade

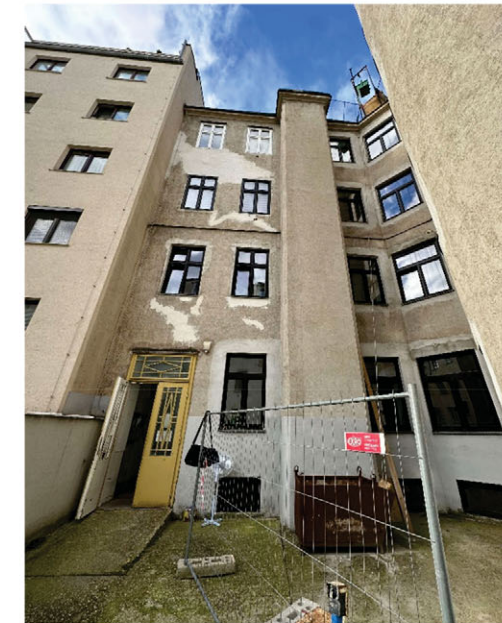


Bild 1: Ansicht Richtung Krebsgartengasse



Bild 2: Ansicht Richtung Tellgasse

- | | | |
|---------------------------|--|--|
| 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 checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| sonstiges | keine Anmerkung! | |



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 Wien

Anr: 23525

Gangbereiche - Stiegenhaus



Bild 1: Eingang



Bild 2: Stiegenhaus EG



Bild 3: Gang 1.OG



Bild 4: Gang 2.OG

Schäden/Zustand
Verzüge
Anmerkung:

keine ersichtlich/in Ordnung
keine
keine



Projekt: Krebsgartengasse 10, 1150 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 Außenwand Hof, S. Anhang 4.2 Übersichtspläne
Anmerkung: keine

Fassaden

Setzungsrisse hofseitig ja nein
Setzungsrisse strassenseitig ja nein
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.