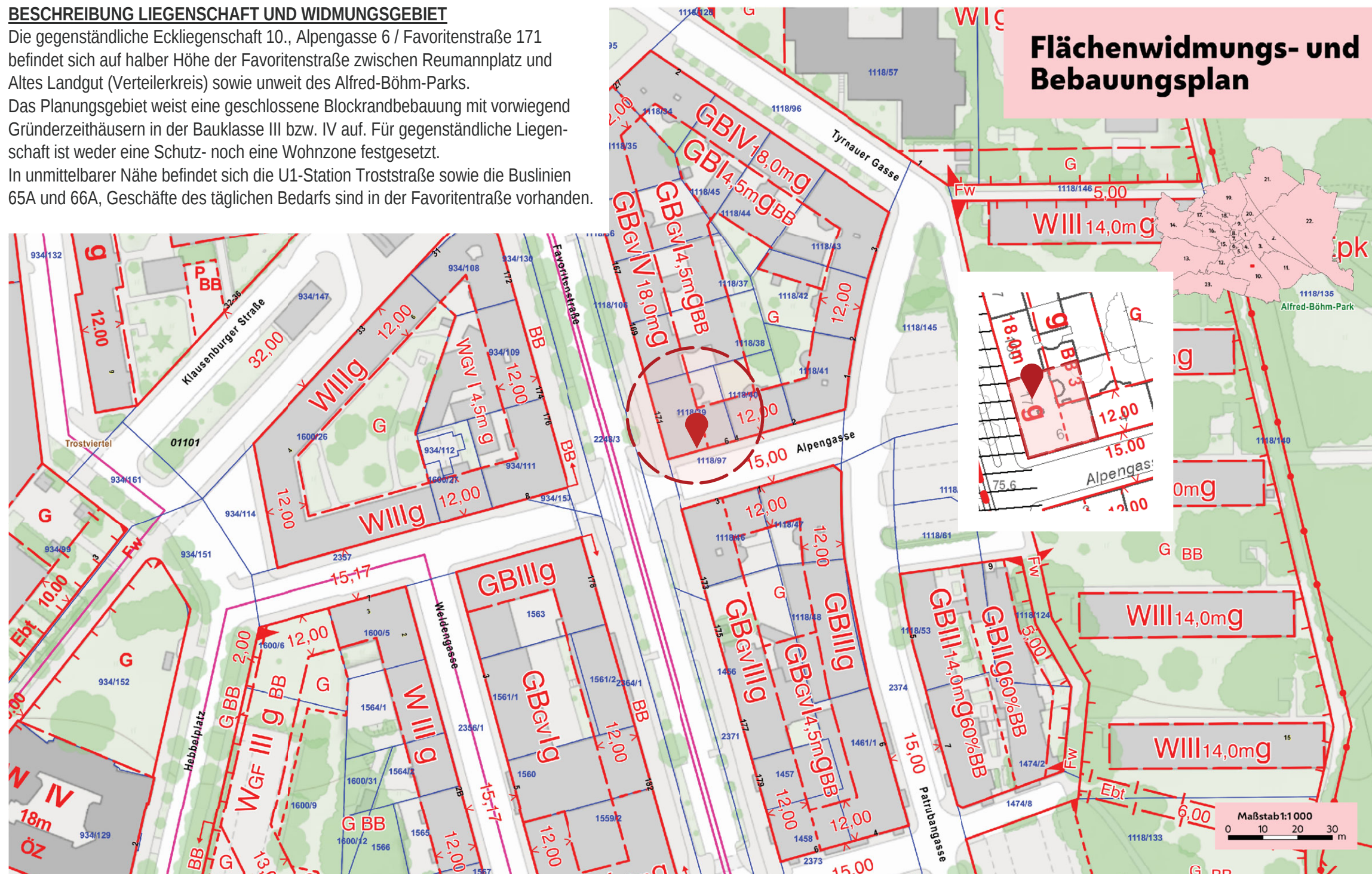




BESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT UND WIDMUNGSGEBIET

Die gegenständliche Eckliegenschaft 10., Alpengasse 6 / Favoritenstraße 171 befindet sich auf halber Höhe der Favoritenstraße zwischen Reumannplatz und Altes Landgut (Verteilerkreis) sowie unweit des Alfred-Böhm-Parks. Das Planungsgebiet weist eine geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegend Gründerzeithäusern in der Bauklasse III bzw. IV auf. Für gegenständliche Liegenschaft ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U1-Station Troststraße sowie die Buslinien 65A und 66A, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Favoritentraße vorhanden.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 10.12.2024 14:50

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

- 2 -

- 3 -

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost

Plandokument 7813

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **30. Oktober 2008, Pr. Zl. 3512/2008-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7813 mit der rot strichpunktierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Favoritenstraße, Kennergasse, Laaer-Berg-Straße, Linienzug 1-3, Südosttangente A 23 und Linienzug 4-5 (Altes Landgut) im 10. Bezirk, Kat. G. Favoriten und Oberlaa Stadt

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

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

- Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. September 2007 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
- Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
In den Verkehrsflächen Favoritenstraße, Patrubangasse, Tyrnauergasse, Klausenburger Straße, Katharinengasse und Laaer-Berg-Straße von der Absberggasse bis zur Absbergbrücke sind Vorkehrungen zu treffen, dass das Pflanzen einer Baumreihe möglich ist.

- Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird für das Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - Im Bauland darf bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - Auf allen Liegenschaften mit der Widmung Gemischtes Baugebiet/ Betriebsbaugebiet wird für nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen, soweit sie nicht als Rangier- und Manipulations- bzw. Parkplatzflächen benötigt werden, die gärtnerische Ausstattung angeordnet.
- Gemäß § 5 (4), § 5 (7) und § 7 (c) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (**BB**) bestimmt:
 - Für die mit **BB1** bezeichneten Flächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - Entlang der mit **BB2** bezeichneten Baulinien ist die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoß zur Verkehrsfläche unzulässig.
 - Auf den mit **BB3** bezeichneten Flächen sind die Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäude als begrünte Flachdächer auszubilden. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen sind gärtnerisch auszugestatten.
 - Auf der mit **Esp BB4** bezeichneten Fläche ist die Errichtung von Gebäuden gemäß § 6 (2) zulässig, sofern die bebaute Fläche 5 % je Trennstück der als Erholungsgebiet/Sport und Spielplätze gewidmeten Fläche nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,5 m betragen, der höchste Punkt des Daches darf die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe um höchstens 1,5 m überragen. Flugdächer sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.
 - Auf mindestens 25 % der mit **P BB5** bezeichneten Grundfläche ist für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern Vorsorge zu treffen.
 - Die mit **G BB6** bezeichneten Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für Schulsport- und Spielplatzzwecke erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.
 - Auf der mit **EKZ BB10** bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Einkaufszentrums zulässig, wobei die von Räumen gemäß § 7c Abs.1 BO für Wien in Anspruch genommene Gesamtnutzfläche 25.000 m² nicht überschreiten darf. Es dürfen nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden.
 - Auf der mit **Ak öDg BB13** bezeichneten Grundfläche wird eine Arkade mit einer lichten Höhe von 3,0 m angeordnet. Der erforderliche Raum für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges ist von jeder Bebauung freizuhalten.
 - Auf den mit **G BB14** bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von ober- und unterirdischen Bauten untersagt.
 - Entlang der mit **BB15** bezeichneten Baufluchtlinie ist die Herstellung von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Verkehrsfläche unzulässig.
 - Auf der mit **BB16** bezeichneten Grundfläche ist die Errichtung von oberirdischen Bauten untersagt.

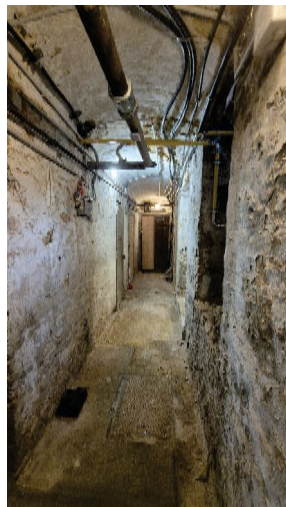
- Gemäß § 4 (3) bzw. § 5 (7) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (**BB**) bestimmt:
 - Auf der mit **öDg BB7** bezeichneten Grundfläche ist ein Raum von 5,0 m Breite und 5,0 m Höhe ab dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten. Für den Raum darüber sind die angrenzenden Bebauungsbestimmungen anzuwenden.
 - Auf den mit **öDg BB8** bezeichneten Grundflächen ist ein Raum von 3,5 m Breite und 5,0 m Höhe ab dem anschließenden Niveau zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten. Für den Raum darüber sind die angrenzenden Bebauungsbestimmungen anzuwenden.
 - Auf der mit **öDg BB9** bezeichneten Grundfläche ist ein Raum von 7,0 m Breite und 5,0 m Höhe ab dem anschließenden Niveau zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten. Der Raum darüber wird dem Gemischten Baugebiet, Bauklasse III, beschränkt auf 13 m, geschlossene Bauweise, zugeordnet.
 - Für die mit **BB11** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt, dass der Raum bis 6,0 m über dem angrenzenden Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche und der Raum darüber dem Gemischten Baugebiet zugeordnet wird. Für diesen, dem Bauland zuzählenden Raum, sind die angrenzenden Bebauungsbestimmungen anzuwenden.
 - Für die mit **BB12** bezeichnete Fläche wird bestimmt, dass der Raum bis zur Unterkante der Brückenkonstruktion dem Verkehrsband, der darüber liegende Raum der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet wird.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Walter Krauss
Oberstadtbaurat





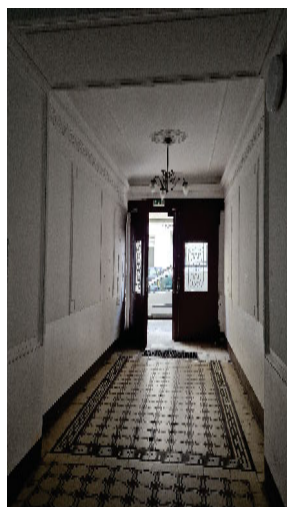
KELLER



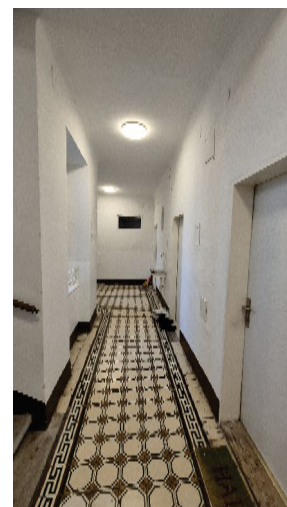
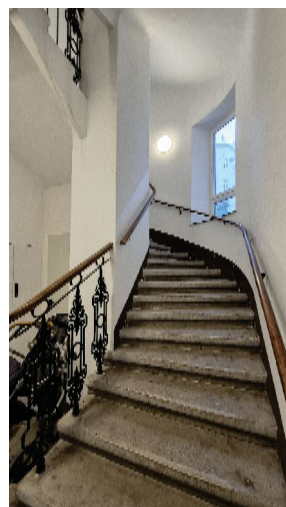
HOFFASSADE



STRASSENFASSADE ALPENGASSE



STIEGENHAUS



STRASSENFASSADE FAVORITENSTRASSE

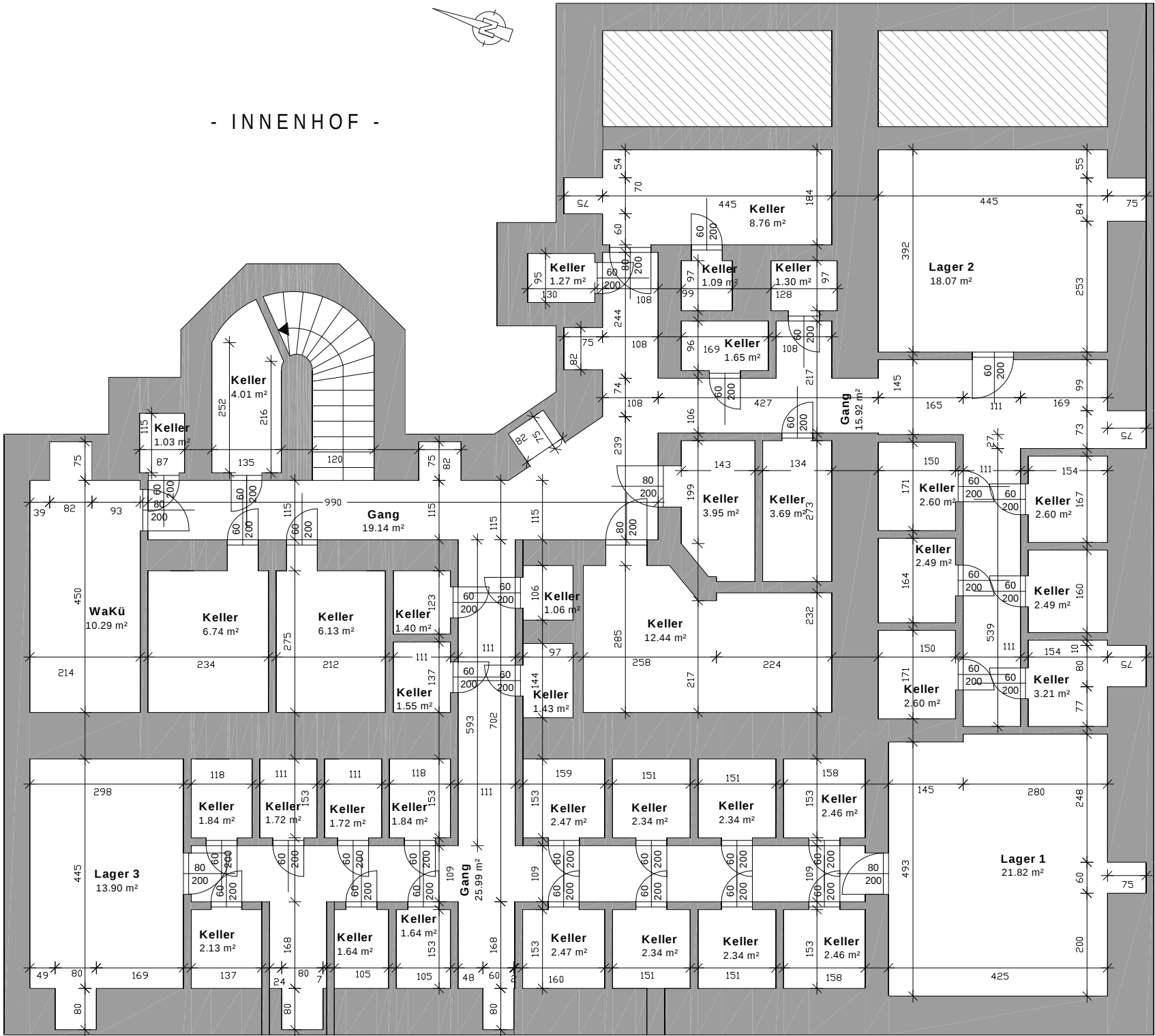


DACHBODEN



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

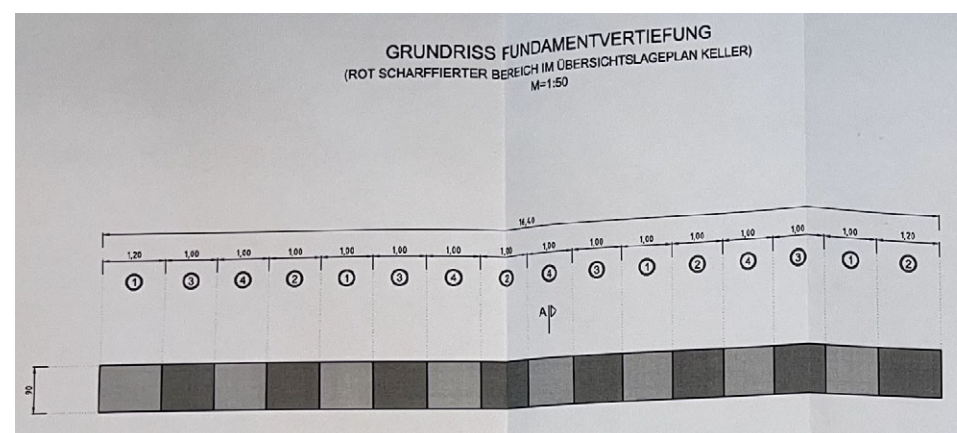
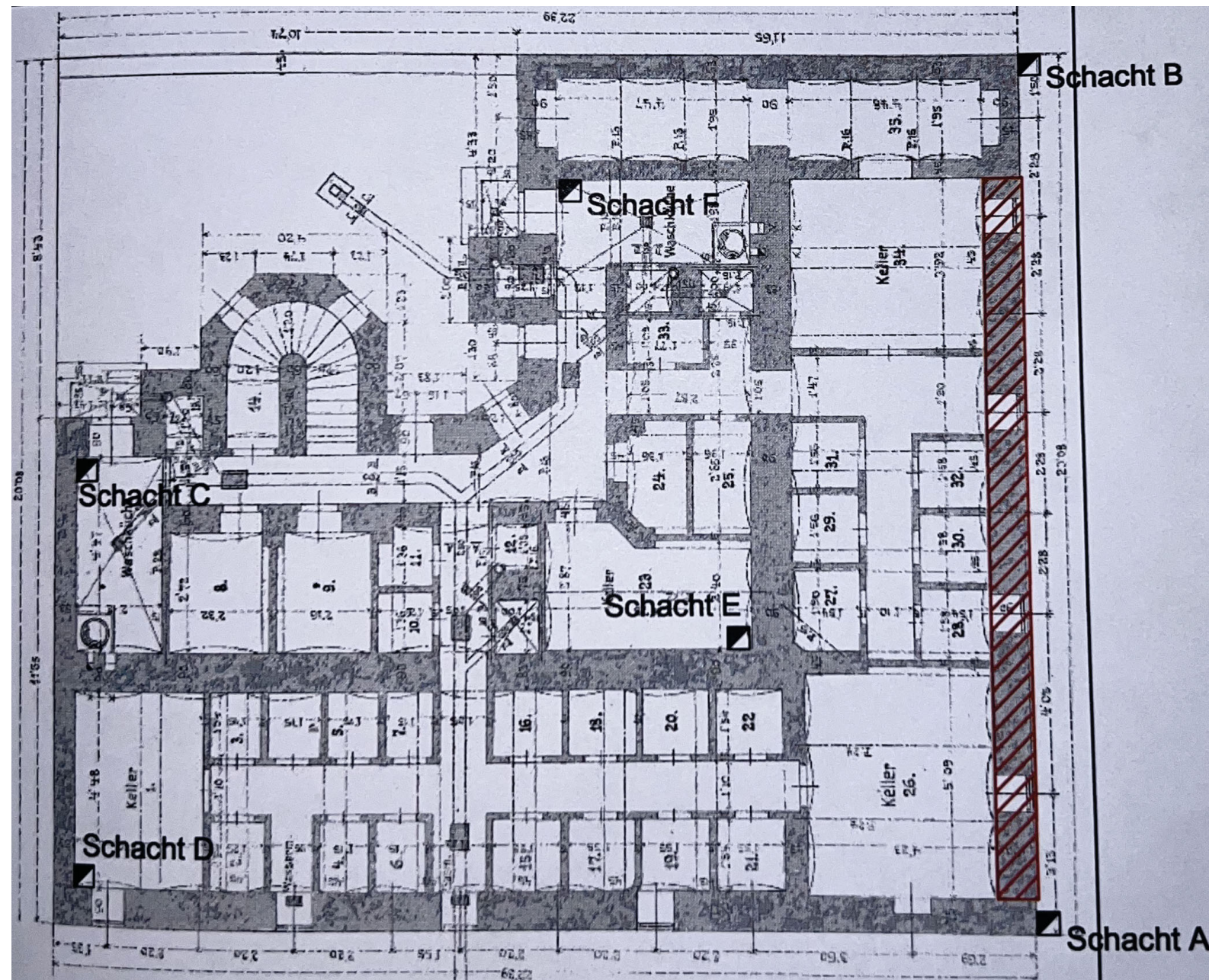
Die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes datiert aus dem Jahr 1913. Die Eckliegenschaft ist vollunterkellert, weist ein Erdgeschoss, 1. - 4. Stock sowie einen nicht ausgebauten Dachboden auf. Die tragenden Wände bestehen aus Vollziegel im Normalformat. Die Decke über Keller ist eine Platzdecke, die Geschossdecken Tramdecken, die oberste Geschossdecke ist eine Dippelbaumdecke mit Ziegelpflaster. Das Stiegenhaus ist hofseitig angebaut. Der Innenhof ist vollflächig versiegelt und weist keinerlei Begrünung auf. Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungszustand.

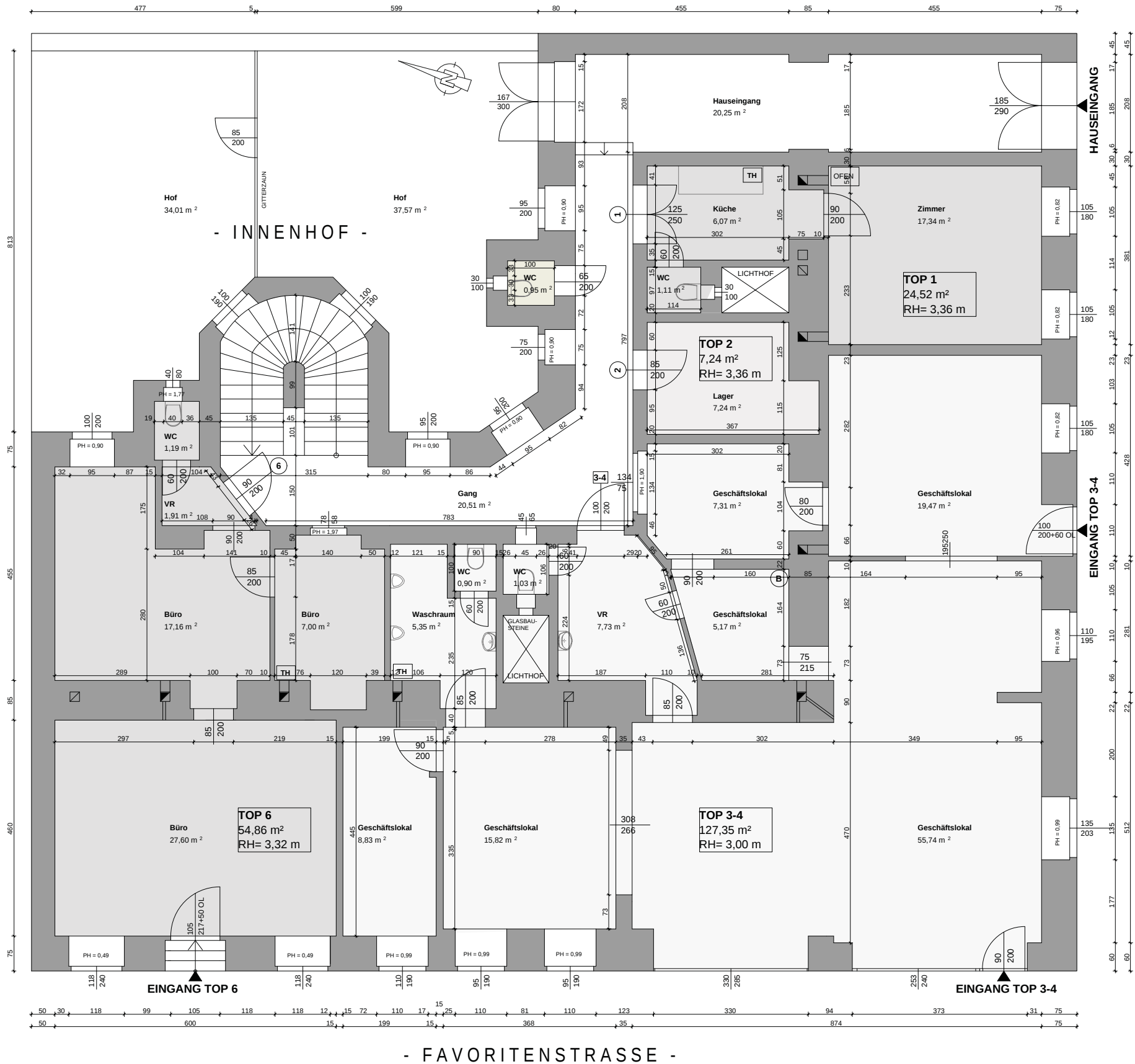


LEGENDE - KELLERGECHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Kellerabteile	105,24 m²
Wakü	10,29 m²
Lager 1	21,82 m²
Lager 2	18,07 m²
Lager 3	13,90 m²
Summe Nutzflächen	169,32 m²
Gang	61,05 m²
GESAMTFLÄCHE :	230,37 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 29.08.2008

KG - 26.09.2012



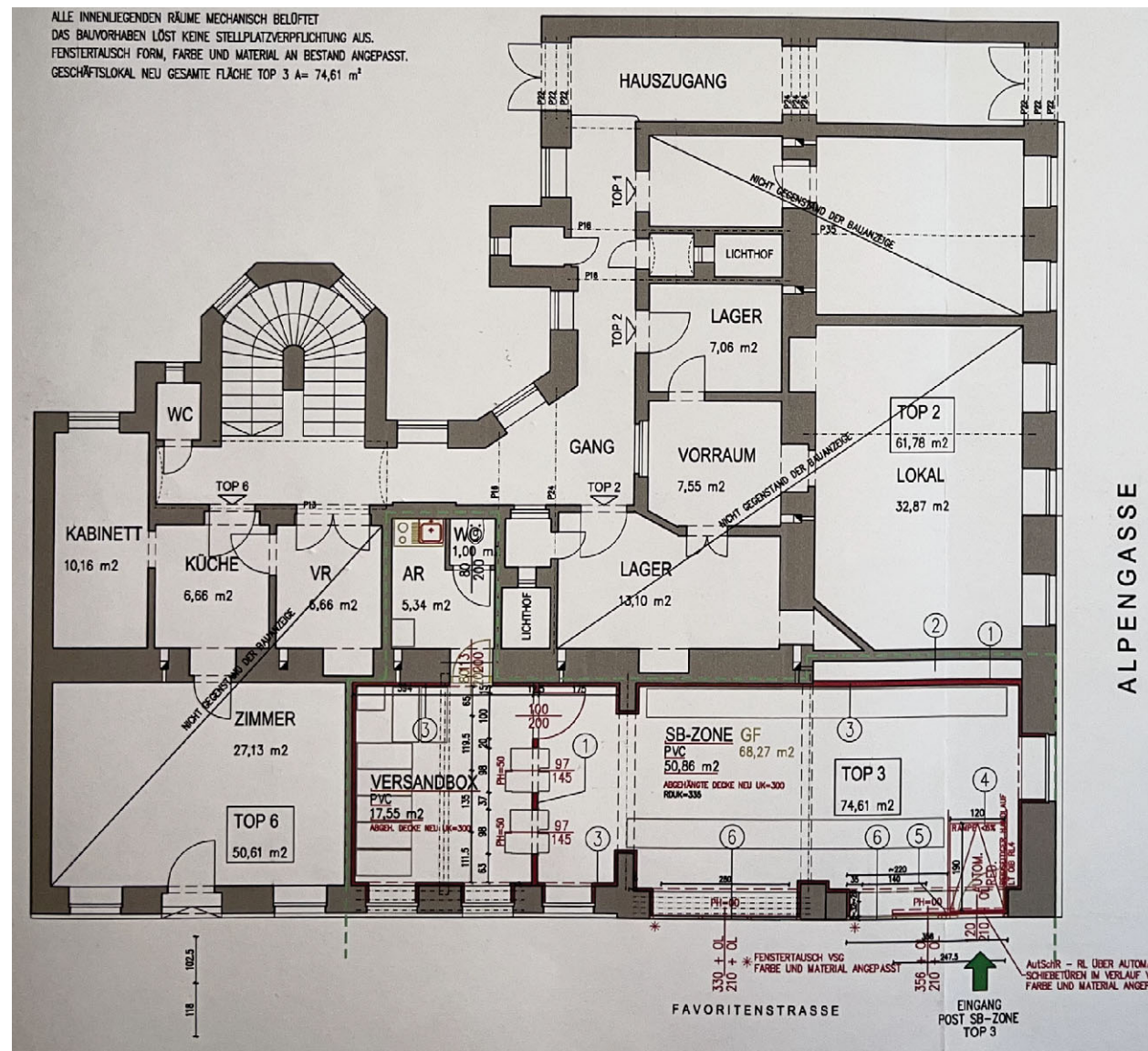


LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1	24,52 m²
Top 2	61,78 m²
Top 3	74,61 m²
Top 6	50,61 m²
Summe Nutzflächen	211,52 m²
WC	2,14 m²
Hof	71,58 m²
Allg. Flächen	42,93 m²
GESAMTFLÄCHE :	328,17 m²

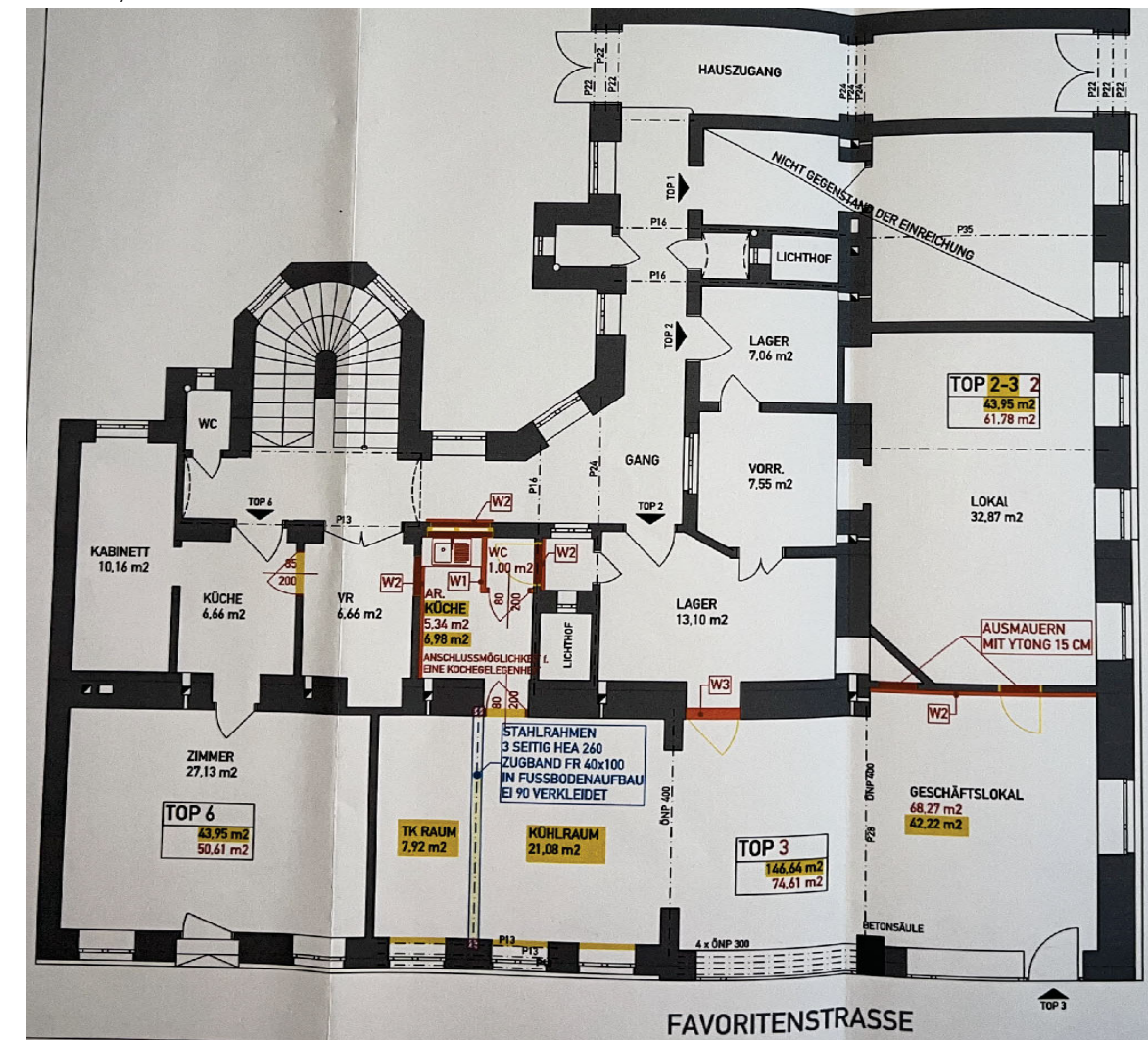
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 2, 3 UND 6 EINGEARBEITET

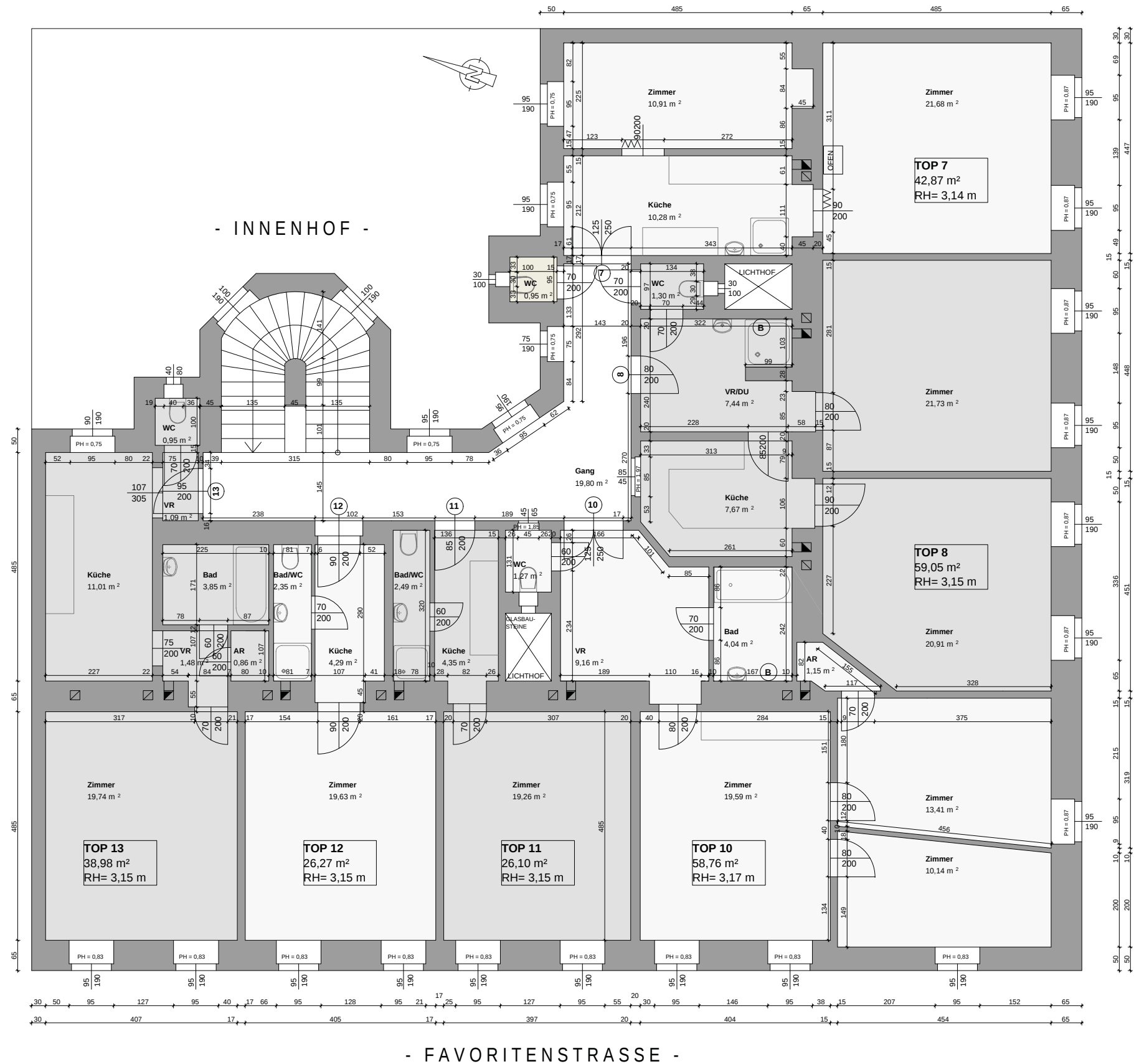
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008

TOP 3 - 05.12.2022



TOPS 2, 3 und 6 - 07.11.2022



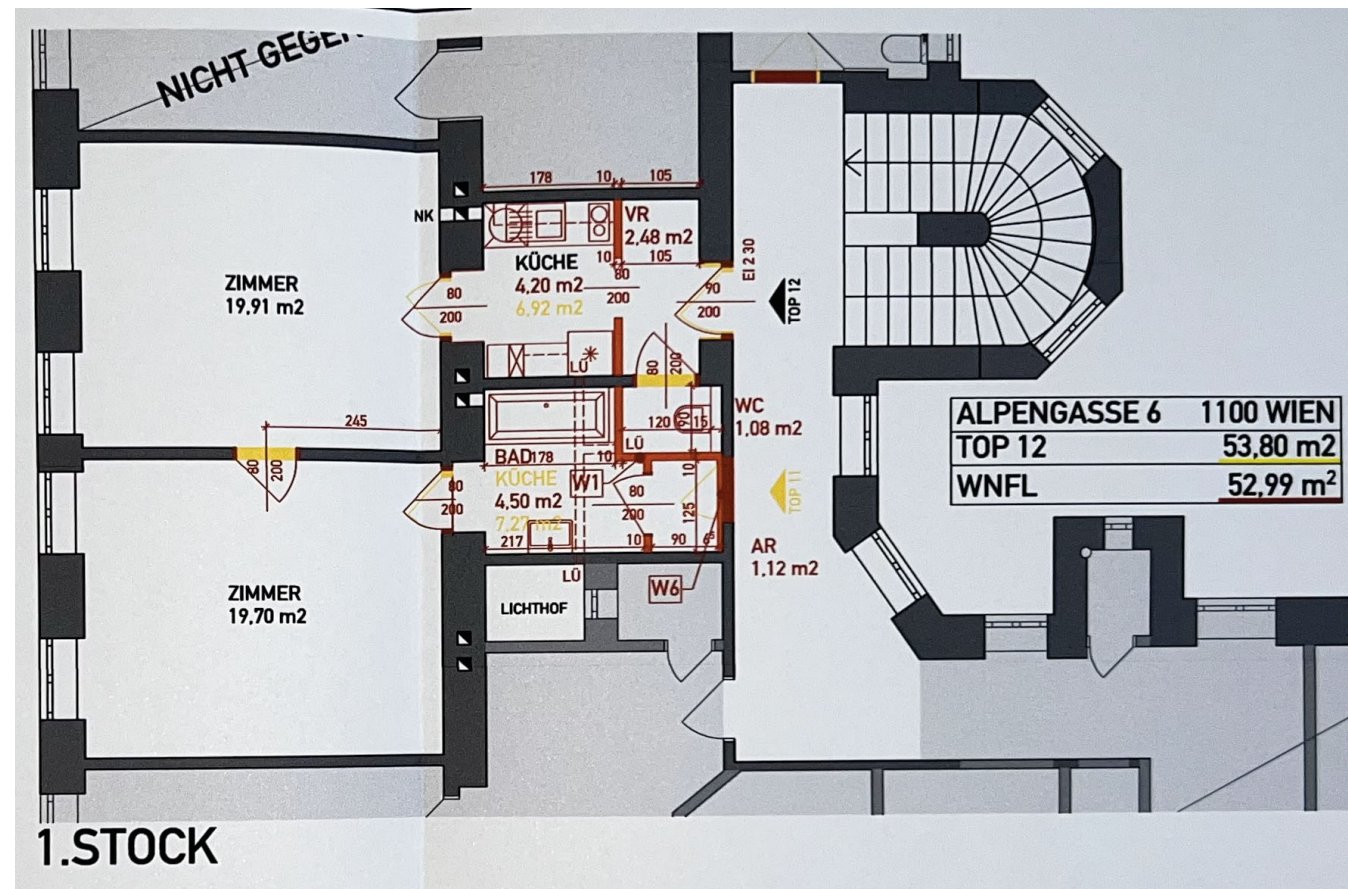


LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 7	45,53 m²
Top 8	59,34 m²
Top 10	58,76 m²
Top 11-12 (12)	52,99 m²
Top 13	38,98 m²
Summe Nutzflächen	255,60 m²
Allg. Flächen	17,90 m²
GESAMTFLÄCHE :	273,50 m²

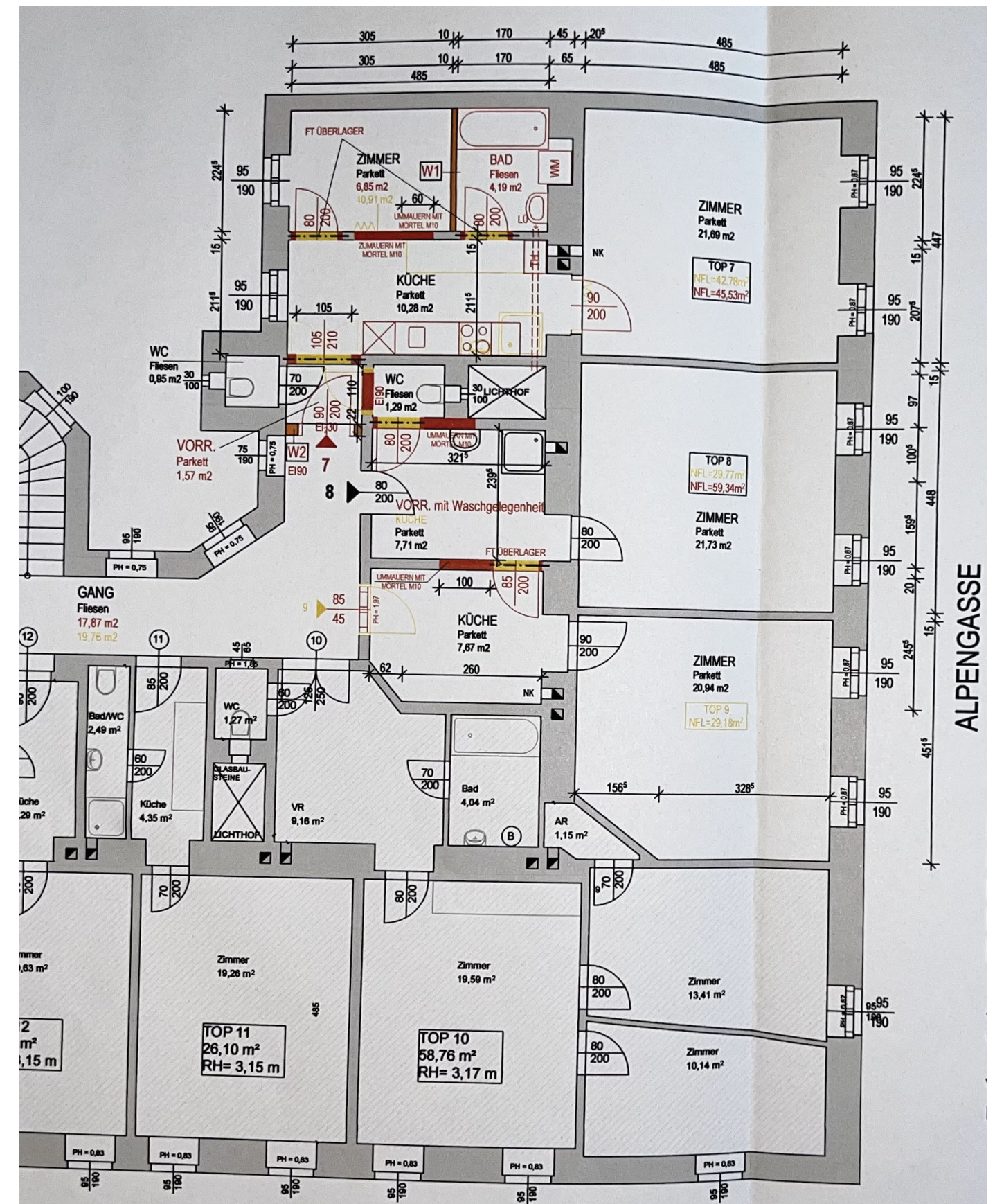
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 7, 8 UND 11-12 EINGEARBEITET

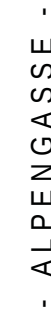
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008

1.STOCK TOP 11-12 - 12.07.2021



TOPS 7 und 8 - 20.03.2017

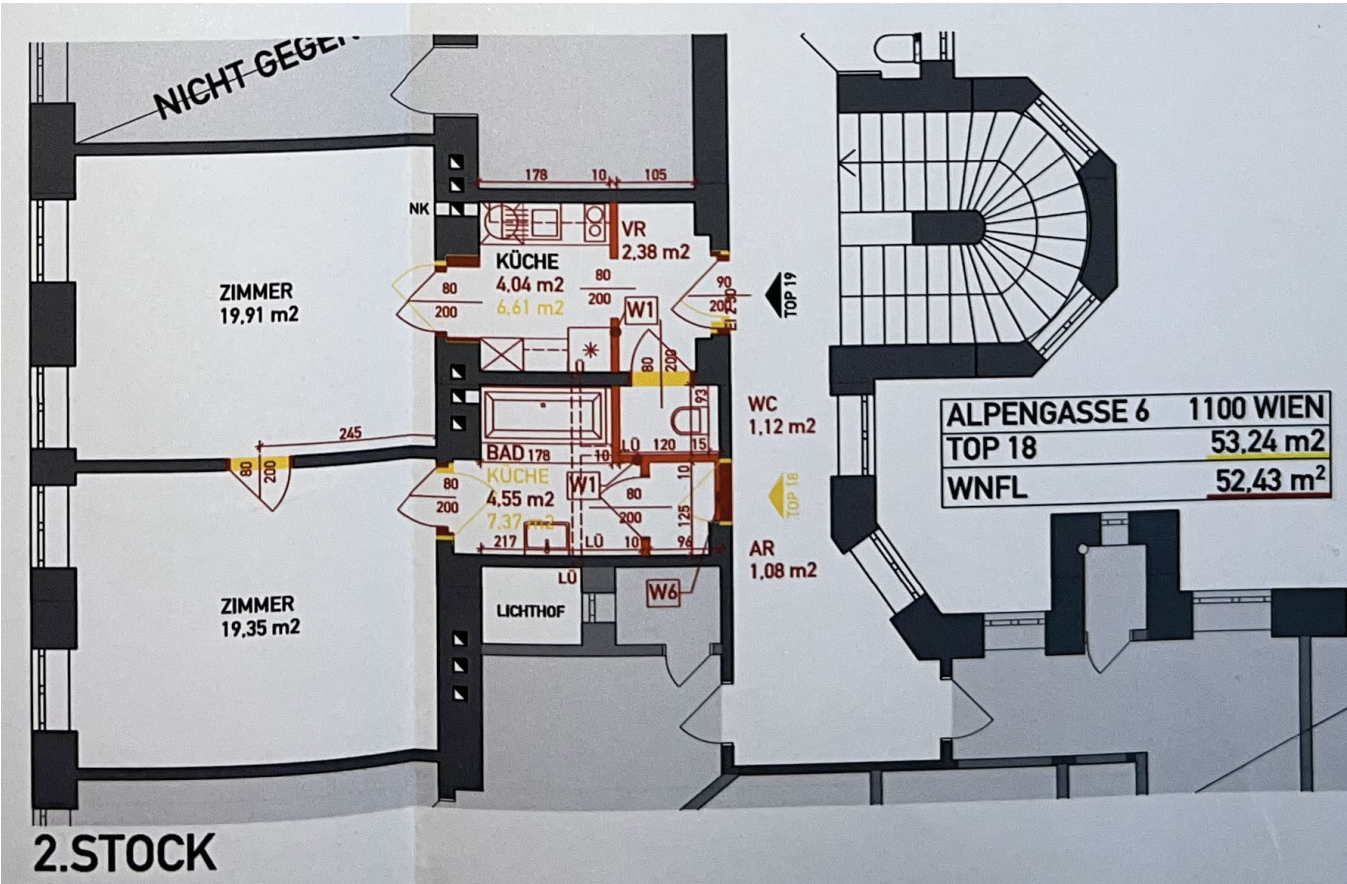


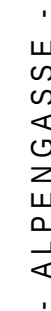


GESAMTFLÄCHE :	273,56 m²
-----------------------	------------------

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008

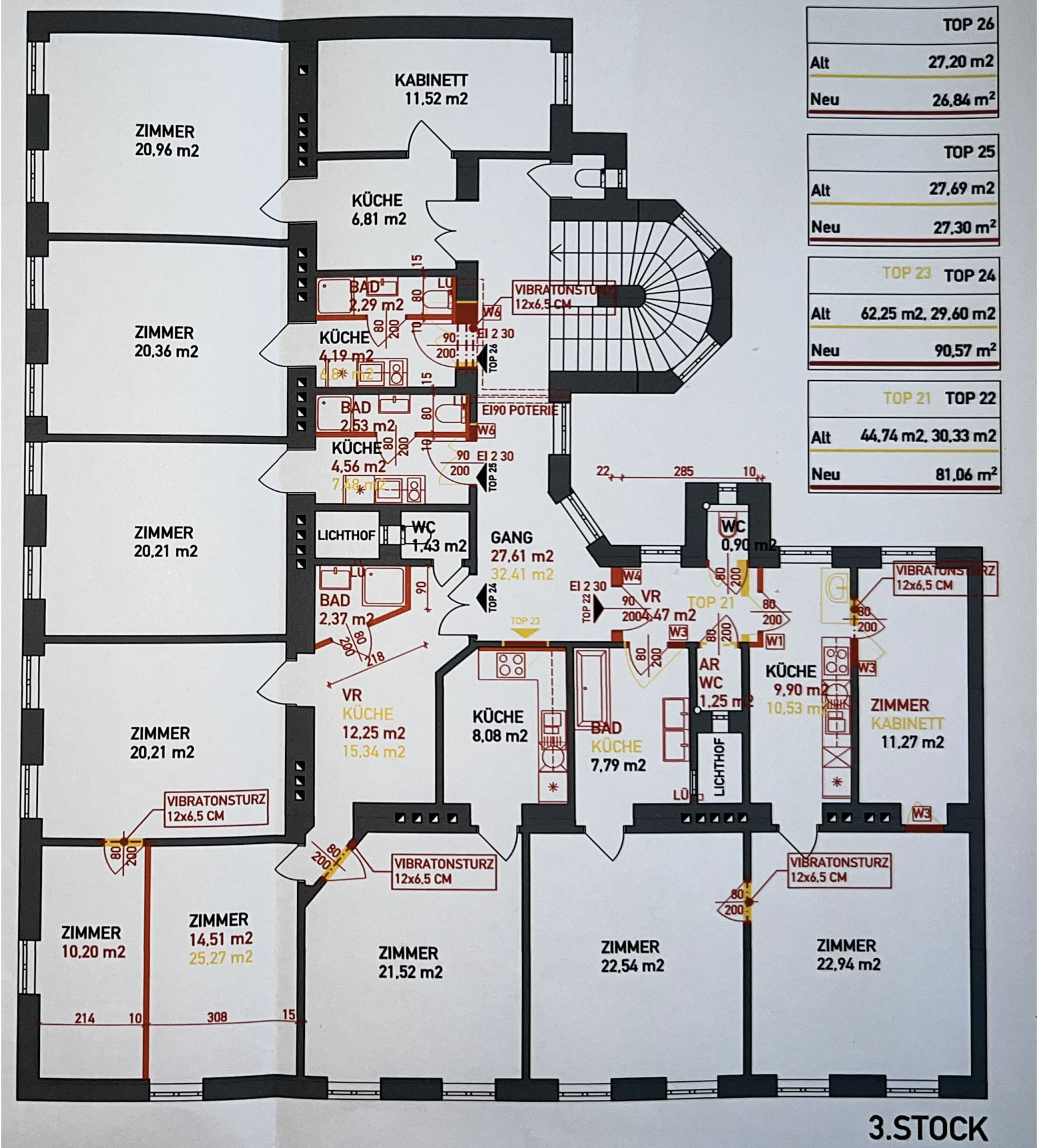
2.STOCK TOP 18-19 - 12.07.2021

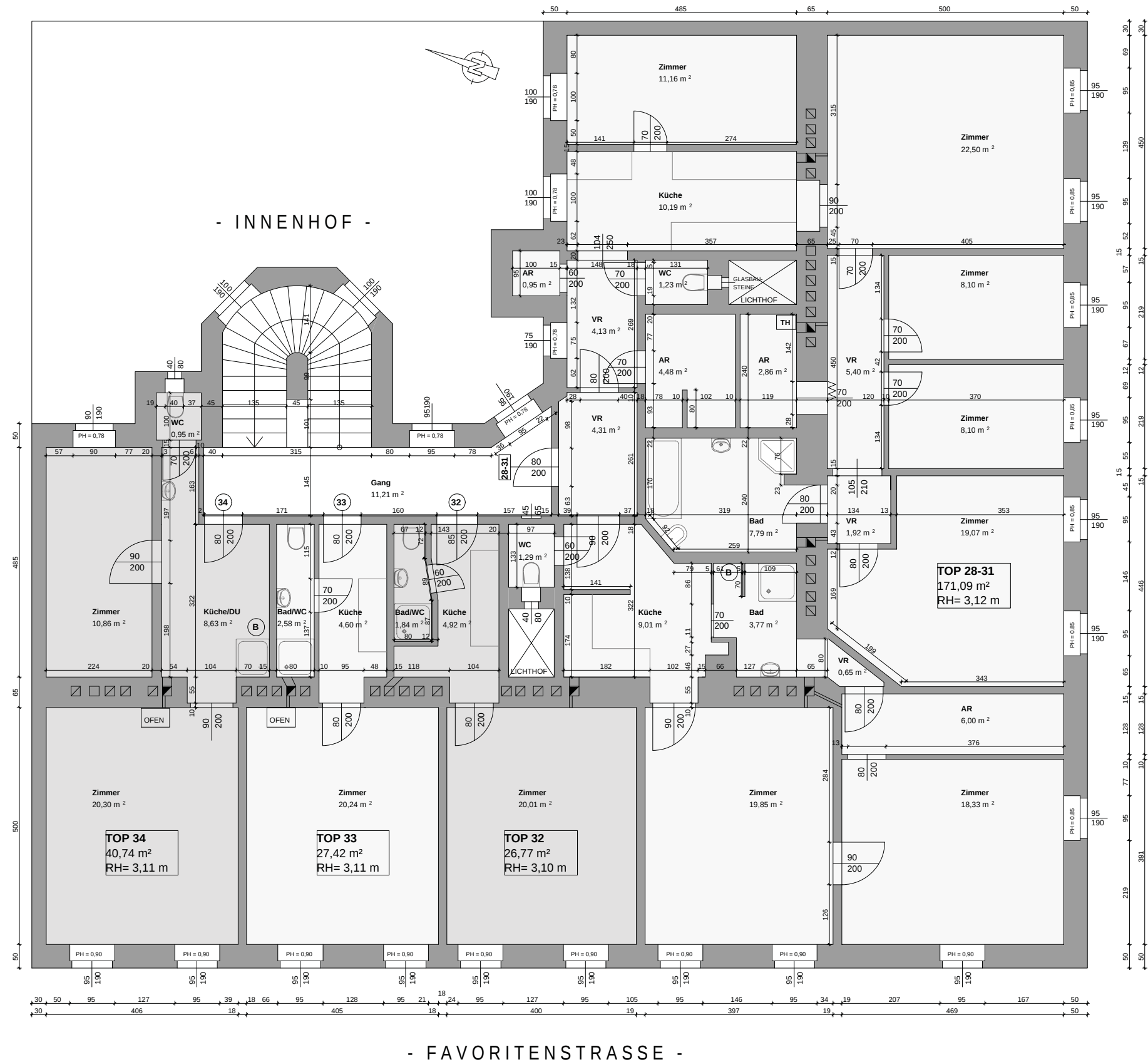




PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008

TOPS 22, 24, 25 und 26 - 09.07.2021



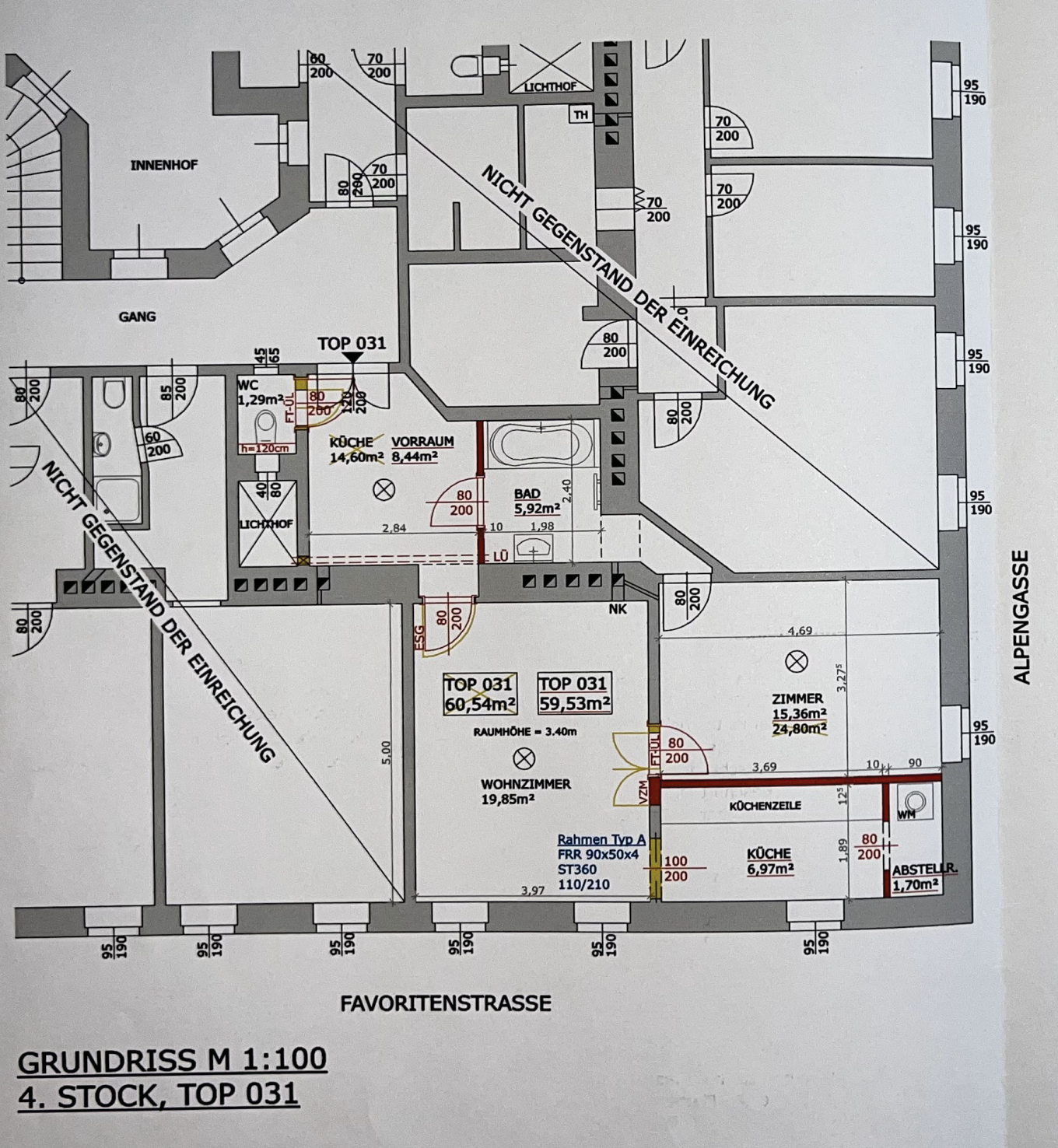


LEGENDE - 4.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 28-30	107,25 m ²
Top 31	59,53 m ²
Top 32	26,77 m ²
Top 33-34	68,27 m ²
Summe Nutzflächen	261,82 m ²
Allg. Flächen	15,52 m ²
GESAMTFLÄCHE :	277,34 m ²

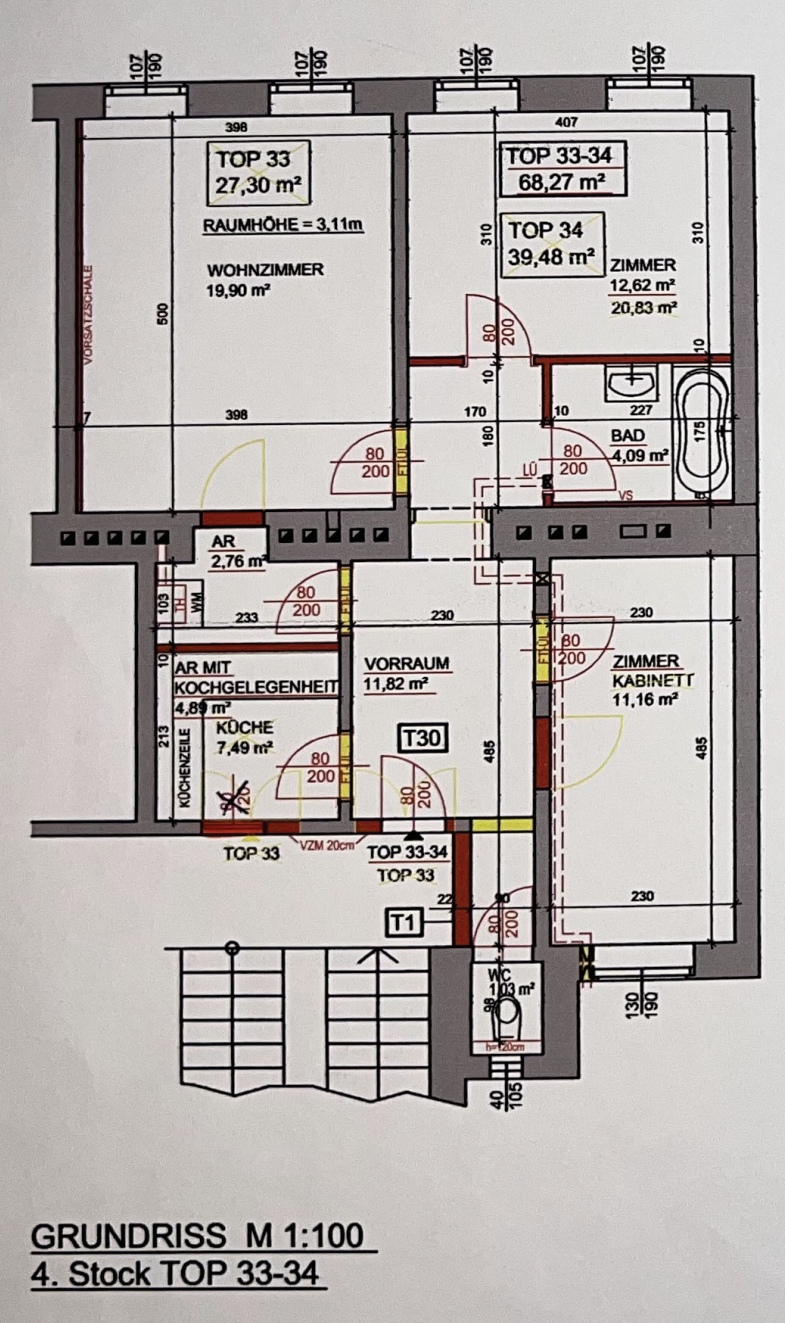
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 31 UND 33-34 EINGEARBEITET

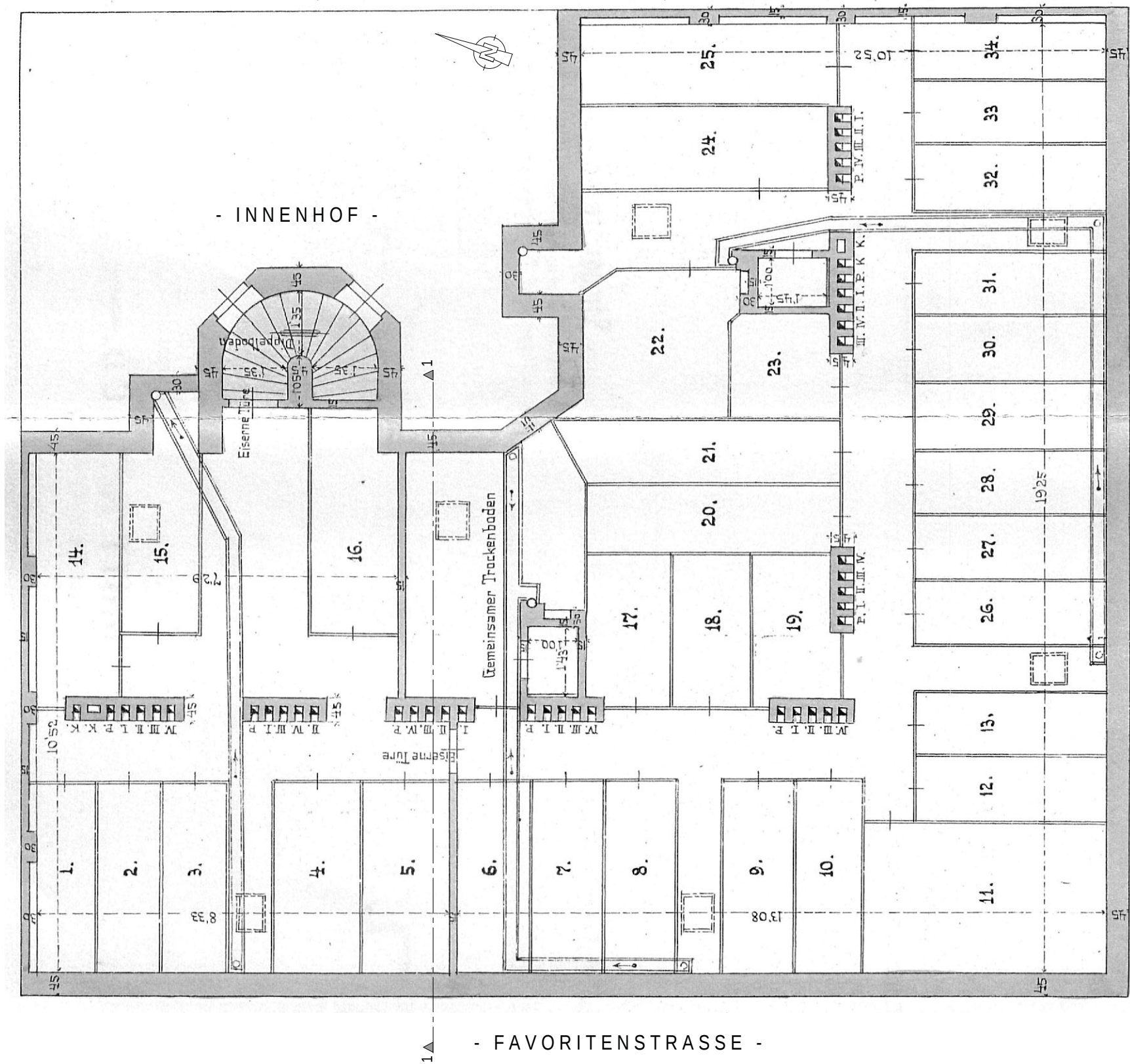
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008

TOP 31 - 10.03.2011



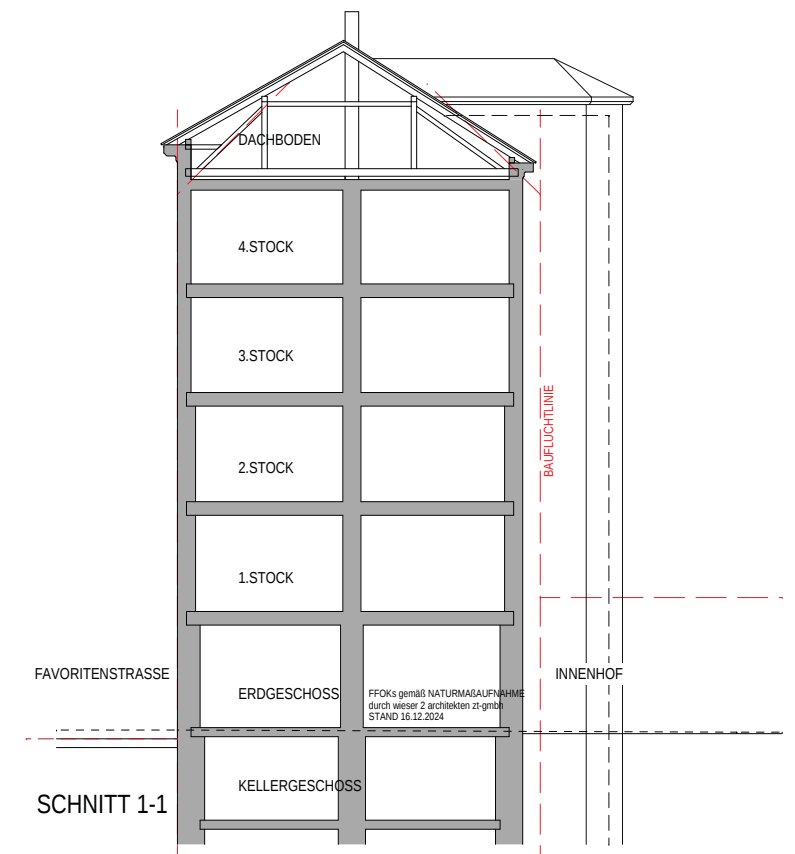
TOP 33-34 - 25.07.2008

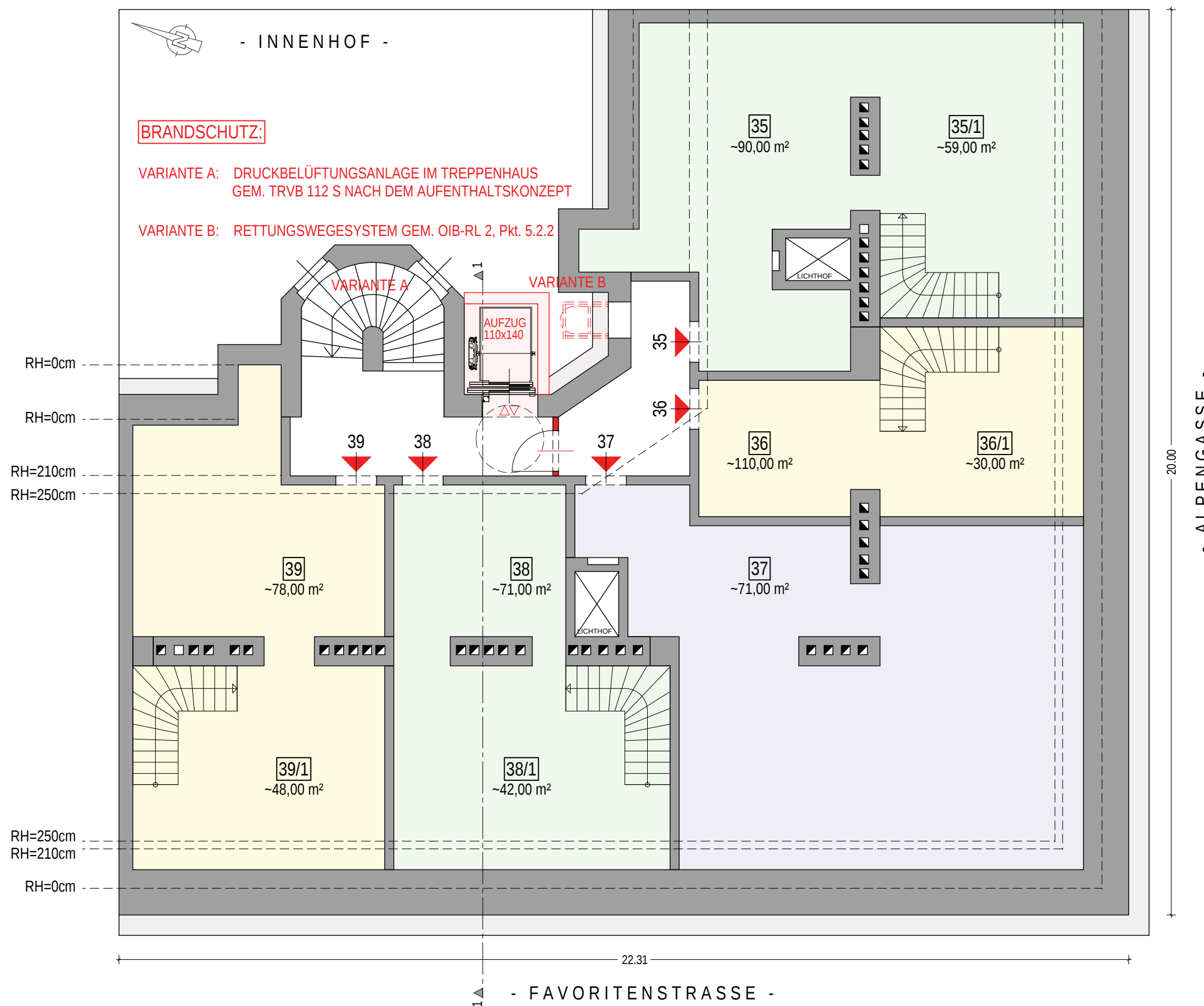




LEGENDE - DACHBODEN	
Top NR.:	FLÄCHE
Dachboden	~295,00 m2
GESAMTFLÄCHE :	~295,00 m2

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
KONSENSPLÄNE MA 37 VOM 23.06.1913



**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 RAUCHEMPFLINDLICHER 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.

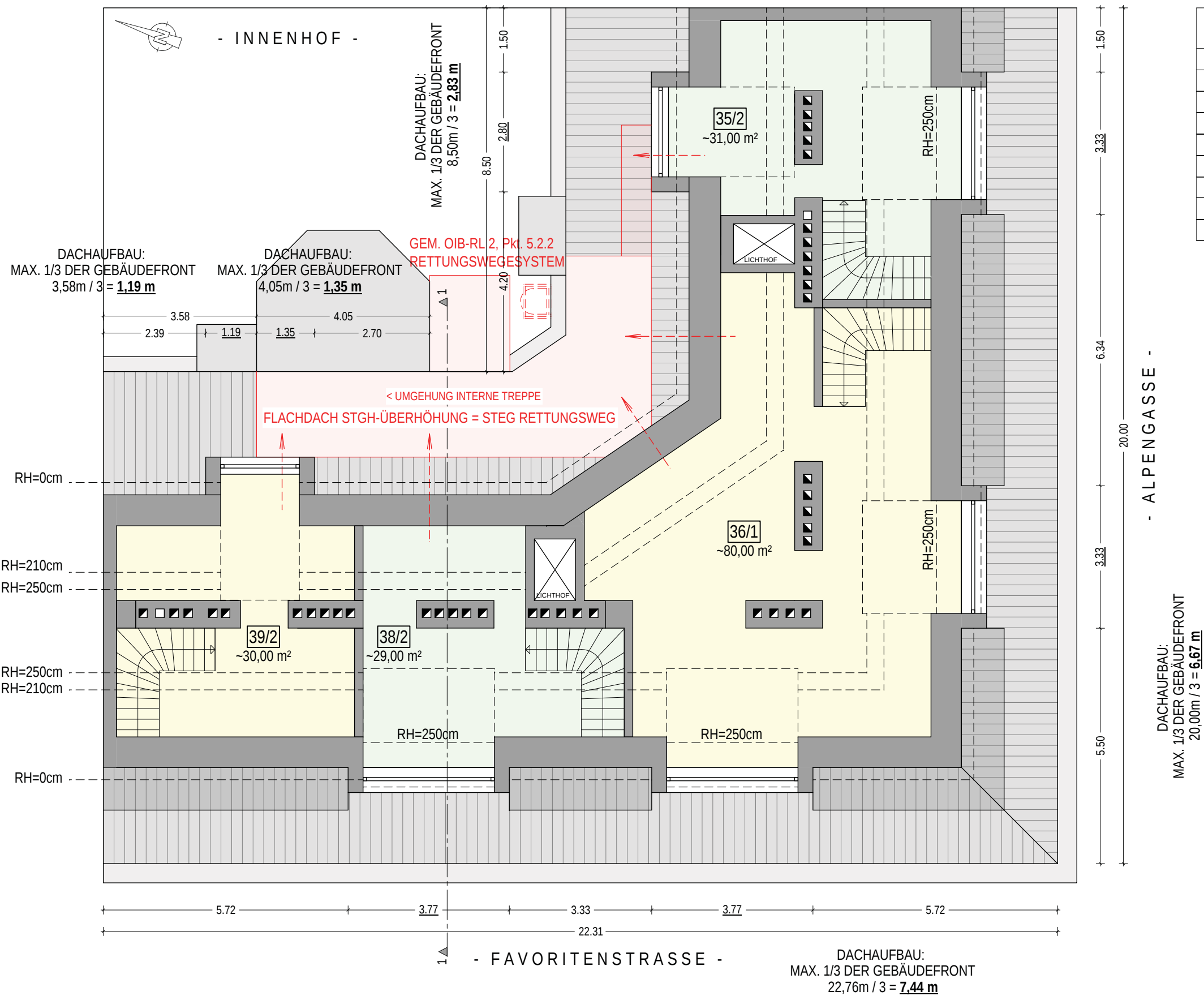
DER 2. RETTUNGSWEG GEM. OIB-RL 2 PUNKT 5.2.1 IM 1. DG WIRD STRASSESEITIG MIT GERÄTEN DER FEUERWEHR (ANLEITERN) GEWÄHRLEISTET. DIE BRÜSTUNGSHÖHE IM 1. DG BETRÄGT MAXIMAL 1,20 M ÜBER FFOK, DER WAAGRECHTE ABSTAND TRAUFEKANTE ZU FENSTER-UNTERKANTE BETRÄGT MAXIMAL 1,00 M.

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.

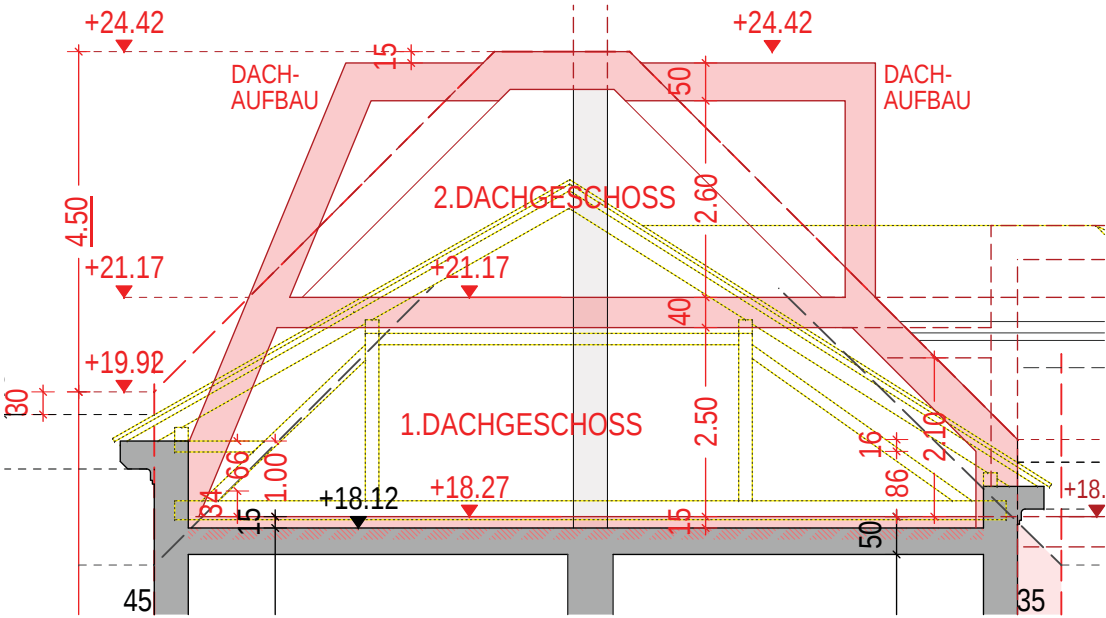
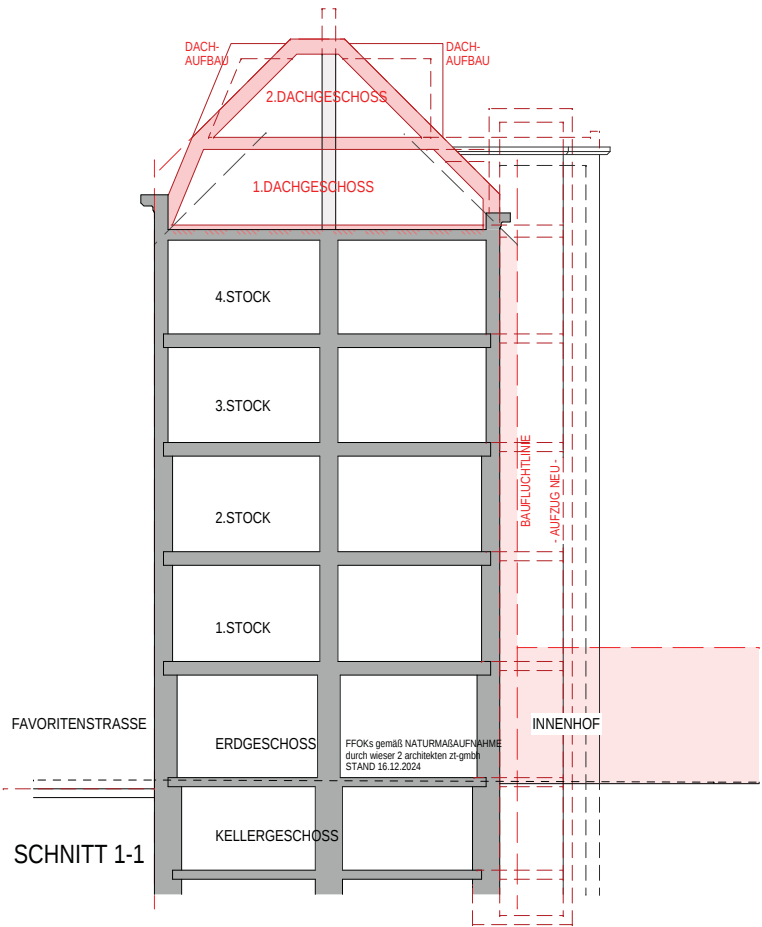
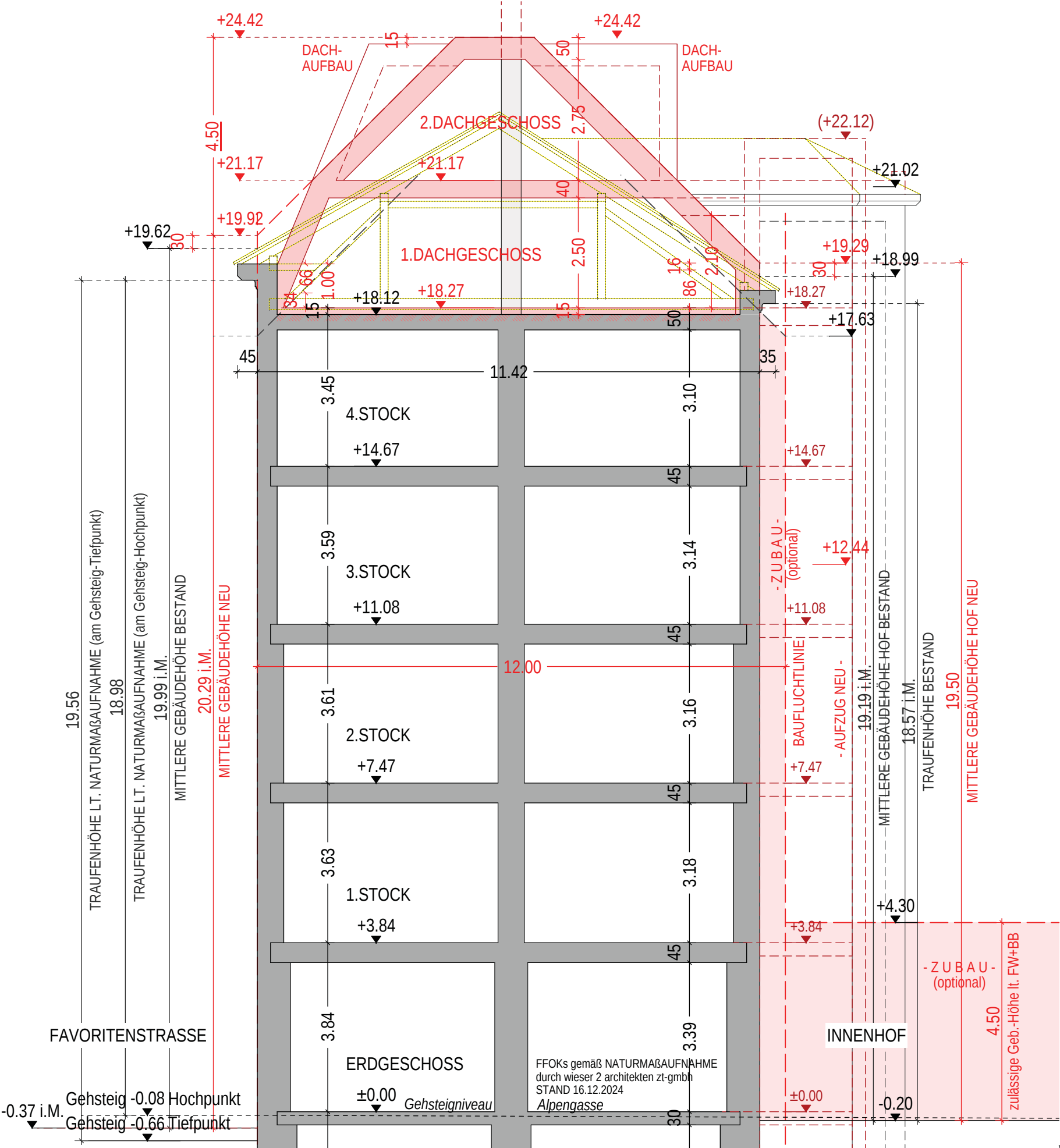
RAUCHABZUGSEINRICHTUNG STIEGENHAUS: AN DER OBERSTEN STELLE DES TREPPENHAUSES MIT EINEM GEOMETRISCH FREIEN QUERSCHNITT VON 1 M².

ERRICHTUNG VON AUSLÖSEEINRICHTUNGEN UNABHÄNGIG VOM ÖFFENTLICHEN STROMNETZ UND ÜBER EIN RAUCHEMPFLINDLICHES 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 35	~90,00 m²
Top 36	~110,00 m²
Top 37	~71,00 m²
Top 38	~71,00 m²
Top 39	~78,00 m²
WNF inkl. Freiflächen	~420,00 m²





- FAVORITENSTRASSE -

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 29.08.2008

- ALPENGASSE -

LEGENDE - KELLERGECHOSS

Top NR.:	FLÄCHE
Kellerabteile	105,24 m²
Fahrrad AR. / KIWA	10,29 m²
Lager 1	21,82 m²
Lager 2	18,07 m²
Lager 3	13,90 m²
Summe Nutzflächen	169,32 m²
Gang	61,05 m²
GESAMTFLÄCHE :	230,37 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	5 WOHNUNGEN	5x100 = 500 m²
3.STOCK	5 WOHNUNGEN	5x100 = 500 m²
4.STOCK	4 WOHNUNGEN	4x100 = 400 m²
SUMME BESTAND (FIKTIV)		2.100 m²

EG: Aufenthaltsflächen Lokale = ~101 m²
für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz
für je 10 Arbeitsplätze 1 Fahrrad-Stellplatz

DACHGESCHOSSAUSBAU

1. DG	WNFL.	~ 250 m²
2. DG	WNFL.	~ 170 m²
SUMME NEUBAU		~ 420 m²

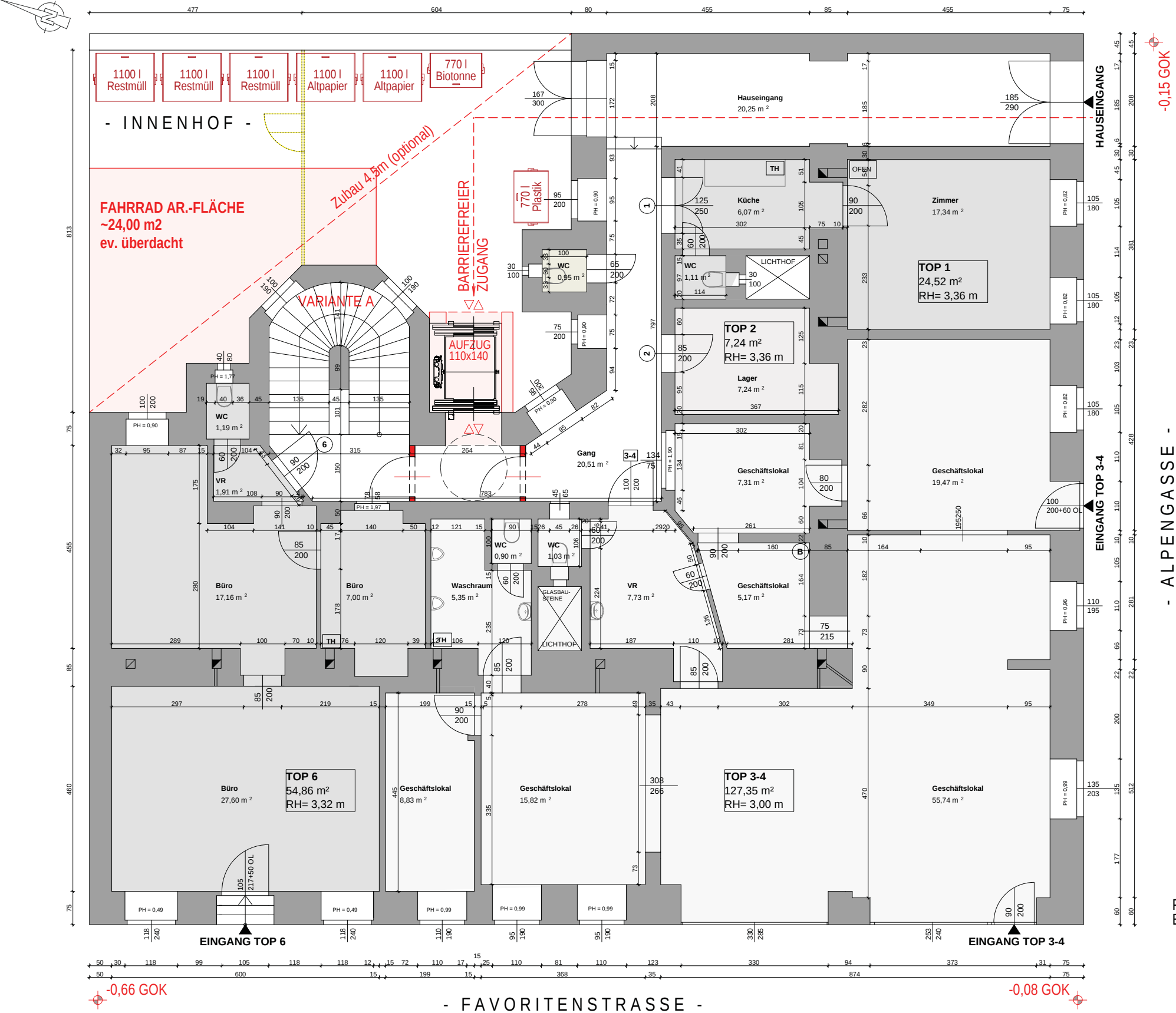
420 m² - 2.100 m² = -1.680 m²
> KEINE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE ERF.

FAHRRADSTELLPLÄTZE:

1 STELLPLATZ PRO 30 m² NEU GESCHAFFENEM
WOHNRAUM: 420 m² : 30 = 14 STELLPLÄTZE

ZUSÄTZLICHE FAHRRADABSTELLPLÄTZE FÜR
DIE BESTANDSWOHNUNGEN KÖNNEN IN WEI-
TEREN RÄUMEN IM KG/EG GESCHAFFEN WERDEN:
Z. B.: + 1 STELLPLATZ / BESTANDSWHNG / LOKALE
= 36 STELLPLÄTZE

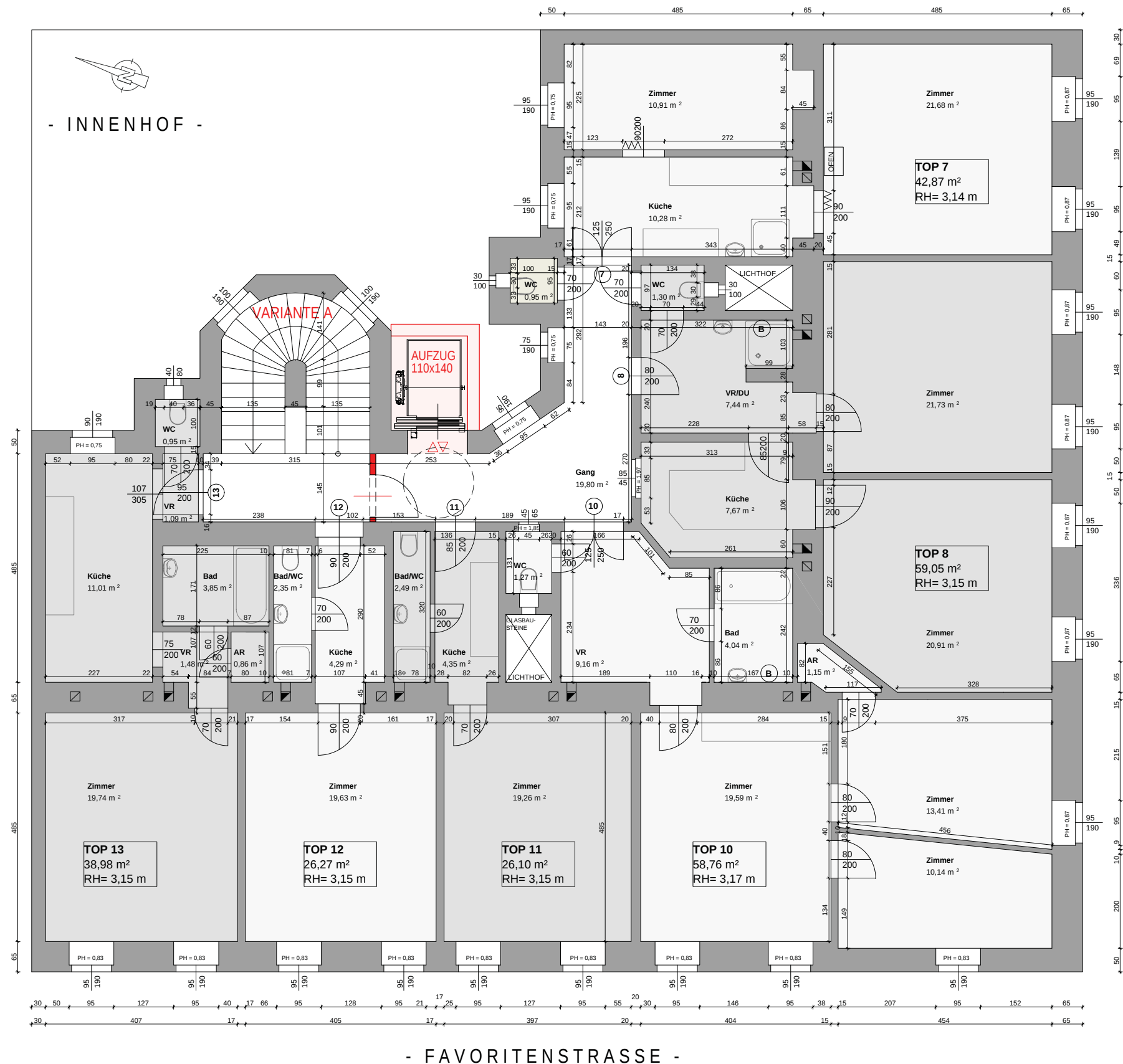
Behälteranzahl gem. Richtlinie Stadt Wien - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark
Reduktion nach detaillierter Abstimmung / Vidierung mit MA 48 ev. möglich



LEGENDE - ERDGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1	24,52 m ²
Top 2	61,78 m ²
Top 3	74,61 m ²
Top 6	50,61 m ²
Summe Nutzflächen	211,52 m ²
WC	2,14 m ²
Hof	71,58 m ²
Allg. Flächen	42,93 m ²
GESAMTFLÄCHE :	328,17 m ²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 2, 3 UND 6 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008



LEGENDE - 1.STOCK

Top NR.:	FLÄCHE
Top 7	45,53 m ²
Top 8	59,34 m ²
Top 10	58,76 m ²
Top 11-12 (12)	52,99 m ²
Top 13	38,98 m ²
Summe Nutzflächen	255,60 m²
Allg. Flächen	17,90 m ²
GESAMTFLÄCHE :	273,50 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 7, 8 UND 11-12 EINGEARBEITE

- ALPENGASSE -

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 08.08.2008

TOPOGRAPHIE

BESTAND	WOHNNUTZFLÄCHE
ERDGESCHOSS	211,52 m2
1.STOCK	255,60 m2
2.STOCK	254,95 m2
3.STOCK	267,25 m2
4.STOCK	261,82 m2
BESTAND WNFL	1251,14 m2

DG-AUSBAU	WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen
TOP 35	~90,00 m2
TOP 36	~110,00 m2
TOP 37	~71,00 m2
TOP 38	~71,00 m2
TOP 39	~78,00 m2
DG-AUSBAU WNFL	~420,00 m2

GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE	~1670,00 m2
----------------------	-------------

Grobkostenschätzung, Genauigkeitsgrad: +/- 30% Alpengasse

Neubau					
		Menge/NFL	EH	EP	GP
01 DG-Ausbau	Abbruch Hauptdach	425,00	m2	100	€ 42 500,00
	4 Maisonette- u. 1 Geschößwohnung	420,00	m2	4 000	€ 1 680 000,00
	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					€ 1 842 500,00
Sanierung im Bestand					
		Menge/NFL	EH	EP	GP
03 Allgemeinflächen	<u>Stiegenhaus, Gänge:</u>				
	TGA-Schächte, Malerei, Platten, Steig- und Verteilleitungen für DG, etc.	170,00	m2	250	€ 42 500,00
	Instandsetzung Fassaden (Schadensgrad 10-25%):				
	Sanierung Straßenfassaden	710,00	m2	70	€ 49 700,00
	Sanierung Hoffassade	415,00	m2	70	€ 29 050,00
	<i>Alternativ</i> <u>Thermische Sanierung (WDVS) ohne Fenstertausch/-sanierung:</u>				
	Sanierung Straßenfassaden (WDVS)	710,00	m2	260	€ 184 600,00
	Sanierung Hoffassade (WDVS)	415,00	m2	250	€ 103 750,00
	<u>Instandsetzung Dach und Dachverblechungen:</u>				
	Detailabklärung zur Kostenabschätzung notwendig				
Summe Baukosten im Bestand [03] netto					€ 121 250,00
Summe Baukosten gesamt 01-03 netto					€ 1 963 750,00

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 1100 Wien, Alpengasse 6 / Favoritenstraße 171 könnte mit einer projektierten **Ausbaufäche von ca. 420 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_TG08_001

23525_TG08_002

Planart:

GUTACHTEN

Übersicht:



Projekt:

Machbarkeitsstudie
Alpengasse 6
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 20:17:22



Datum:

15.01.2025

Format:

16 Seiten

PL

VR

MA

ND

ANr

23525

TG08

-

-

EIGENTUMSVORBEHALT: PLAN UND INHALT SIND BIS ZUR VOLLSTÄNDIGEN ABGELTUNG GEISTIGES EIGENTUM DES VERFASSERS.
23525_TG08_Alpengasse 6_Bestandserhebung Stufe 2



Projekt: Alpengasse 6, 1010 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				

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_TG08_003



Projekt: Alpengasse 6, 1010 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 Alpengasse 6, 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



23525_TG08_004



Projekt: Alpengasse 6, 1010 Wien

A-Nr.: 23525

1 VORBEMERKUNGEN

Der Zustand der allgemeinen Teile des Objekts in der Alpengasse 6, 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

23525_TG08_005



Projekt: Alpengasse 6, 1010 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 nicht 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_TG08_006



Projekt: Alpengasse 6, 1010 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 angetroffen.



Projekt: Alpengasse 6, 1010 Wien

A-Nr.: 23525

4 ANHANG

4.1 BEFUNDAUFNAHMEN

siehe folgende Seiten

4.2 ÜBERSICHTSPLÄNE

Schematische, konstruktive Darstellung siehe separates Dokument



Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien

ANr: 23525

PROJEKTDATEN

Projekt	Machbarkeitsstudie
ANr:	23525
Projektadresse	Alpengasse 6, 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: Alpengasse 6, 1100 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich:

Dachkonstruktion



Bild 1+2: Dachstuhl



Bild 3+4: Dachstuhl

Dachstuhlform
Abbruch
Schäden/Zustand Konstruktion
Schäden an Dachhaut
Anmerkungen

Doppelt stehender Alt-Wiener Dachstuhl
☒ ja ☐ nein
keine ersichtlich/in Ordnung
altersbedingt in Ordnung
keine



Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich:

Gesimeuntersuchung

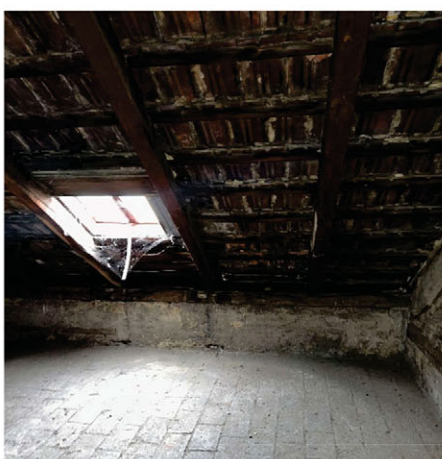


Bild 1: Gesimse Straßenseitig

Bild 2: Gesimse Hofseitig

Seite
Gesimseform
Sicherung vorhanden
Sicherung erforderlich
Abbruch
Schäden/Zustand
Anmerkungen:

Strassenseite
gemauerte Gesimse
☒ ja ☐ nein
☒ ja ☐ nein
☐ ja ☒ nein
keine ersichtlich/in Ordnung
keine

Seite
Gesimseform
Sicherung vorhanden
Sicherung erforderlich
Abbruch
Schäden/Zustand
Anmerkungen:

Hofseite
gemauerte Gesimse
☐ ja ☒ nein
☐ ja ☒ nein
☒ ja ☐ nein
keine ersichtlich/in Ordnung
keine

23525_TG08_011



ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Decke über KG

Zustand Decke



Bild 1: Gewölbedecke



Bild 2: Gewölbedecke

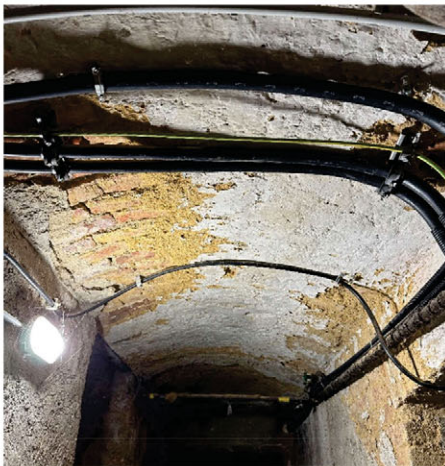


Bild 3: Gewölbedecke + Träger

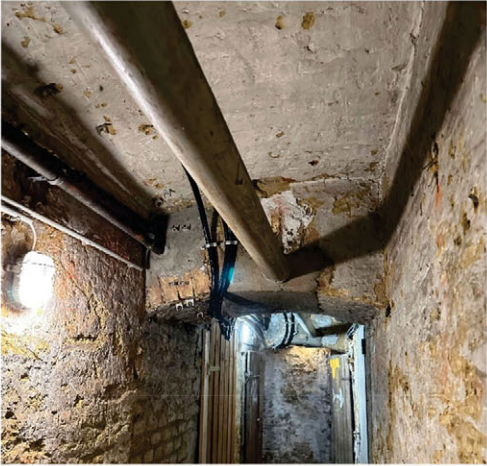


Bild 4: Gewölbedecke + Träger

Deckenart

Zugänglichkeit

Wechsel

Schäden/Zustand

Anmerkung:

Gewölbedecke

☒ einsehbar

☐ nicht einsehbar

☐ vorhanden

☒ nicht vorhanden

teilweise Putzschäden

keine

23525_TG08_012



ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Kellergeschoss

Zustand Mauerwerk

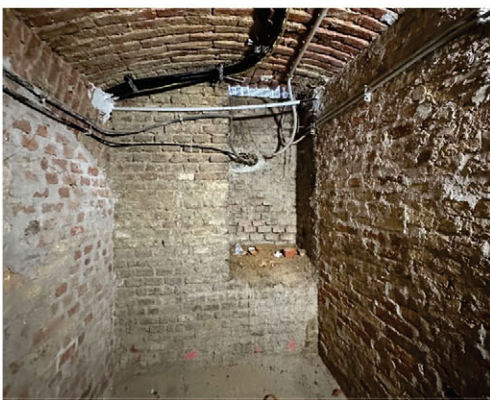


Bild 1: Kellerwände

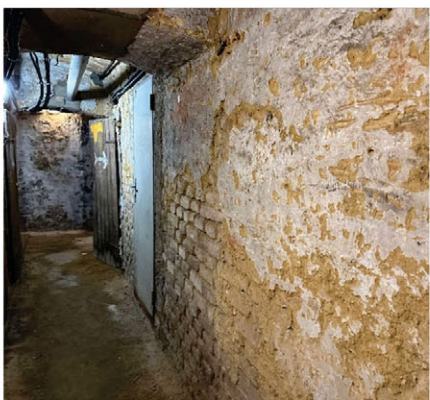


Bild 2: Kellerwände

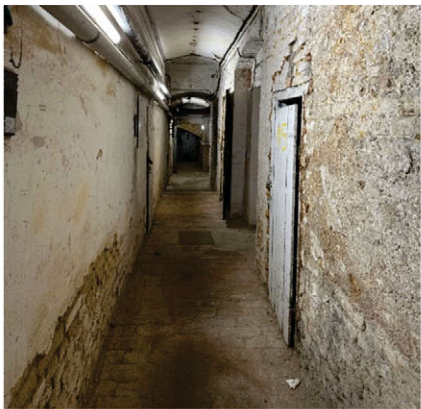


Bild 3: Kellerwände

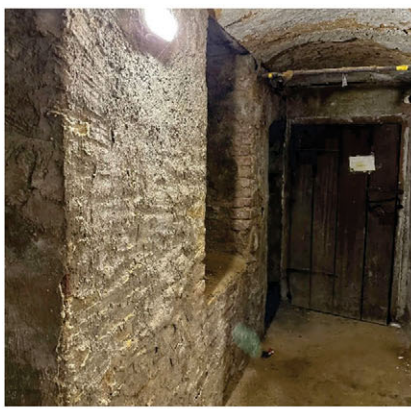


Bild 4: Kellerwände

augenscheinliche Mörtelgüte

Querlüftung ausreichend vorhanden

Aufsteigende Feuchtigkeit

Salzausblühungen

Putzschäden

sonstiges

in Ordnung

☐ ja

☐ ja

☐ ja

☒ ja

keine Anmerkung!

☒ nein

☒ nein

☒ nein

☐ nein



Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Straßenseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Fassade



Bild 2: Ansicht Favoritenstraße



Bild 3: Ansicht Alpengasse

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



Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Hofseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Ansicht Richtung Alpengasse



Bild 2: Ansicht Richtung Favoritenstraße

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



Projekt: Alpengasse 6, 1100 Wien

ANr: 23525

Gangbereiche - Stiegenhaus



Bild 1: Eingang



Bild 2: Stiegenhaus 2.OG



Bild 3: Gang 2.OG



Bild 4: Gang 2.OG

Schäden/Zustand
Verzüge
Anmerkung:

keine ersichtlich/in Ordnung
keine
keine



Projekt: Alpengasse 6, 1100 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

Auswehlungen + 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: 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.