



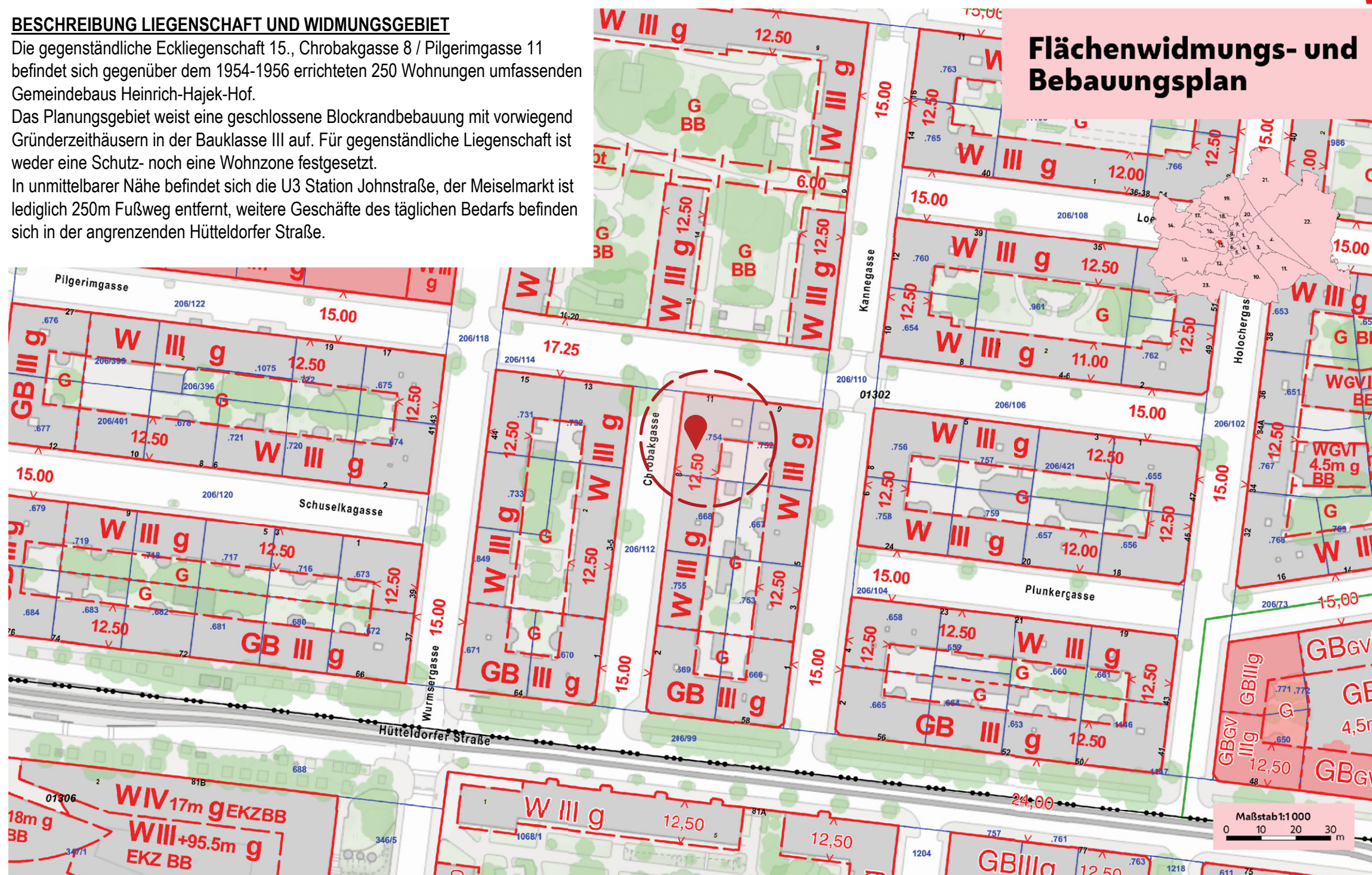
**BESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT UND WIDMUNGSGEBIET**

Die gegenständliche Eckliegenschaft 15., Chrobakgasse 8 / Pilgerimgasse 11 befindet sich gegenüber dem 1954-1956 errichteten 250 Wohnungen umfassenden Gemeindebaus Heinrich-Hajek-Hof.

Das Planungsgebiet weist eine geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegend Gründerzeithäusern in der Bauklasse III auf. Für gegenständliche Liegenschaft ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die U3 Station Johnstraße, der Meiselmarkt ist lediglich 250m Fußweg entfernt, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der angrenzenden Hütteldorfer Straße.

**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 13:16

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

- 2 -

- 3 -

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

Plandokument 7727

**Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **28. Februar 2006, Pr. Zl. 478/2006-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7727 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

**Oeverseestraße, Preysinggasse, Hütteldorfer Straße,  
Huglgasse, Märzstraße und Johnstraße  
im 15. Bezirk, Kat. G. Rudolfsheim, 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.**

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.  
In der Märzstraße, Pilgerimgasse, Wurmsergasse, Kannegasse, Selzergasse, Holohergasse, Eduard-Sueß-Gasse, Kröllgasse, Loeschenkohl-gasse, Schuselkagasse, Chrobakgasse, Plunkergasse, Hütteldorfer Straße zwischen Wurmsergasse und Preysinggasse, Meiselstraße zwischen Johnstraße und Wurmsergasse und Johnstraße nördlich der Hütteldorfer Straße ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen. In der Meiselstraße zwischen Wurmsergasse und Holohergasse ist Vorsorge zur Pflanzung und Erhaltung von zwei Baumreihen zu treffen. In der Hütteldorfer Straße zwischen Johnstraße und Wurmsergasse ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von drei Baumreihen zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  3. 1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis zu einer Breite von 16,0 m höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen.
  3. 2. Der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
  3. 3. Bebaubare, aber unbebaut bleibende Baulandflächen sind mit Ausnahme betrieblich benötigter Rangier- und Zufahrtsflächen gärtnerisch auszugestalten.
  3. 4. Pro Bauplatz darf nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> errichtet werden.  
Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.  
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  3. 5. 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.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  4. 1. Auf den mit **G BB 1** bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten untersagt.
  4. 2. Innerhalb der mit **BB 2** bezeichneten Flächen sind die Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäude entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.  
Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  4. 3. Auf den mit **BB 3** bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
  4. 4. Auf der mit **BB 4** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise gewidmeten Fläche ist im Niveau des anschließenden Geländes ein öffentlicher Durchgang mit einer lichten Breite von 5,0 m und einer lichten Höhe von 3,0 m freizuhalten und zu dulden.
  4. 5. Auf der mit **BB 5** bezeichneten Fläche ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  4. 6. Auf den mit **BB 6** bezeichneten Flächen darf der höchste Punkt des Daches der zur Errichtung gelangenden Gebäude nicht über den festgesetzten Gebäudehöhen liegen.
  4. 7. Auf der mit **Dg** bezeichneten Fläche ist ein Durchgang mit einer lichten Höhe von 3,0 m anzuordnen.

4. 8. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen Johnstraße und Hütteldorfer Straße dürfen keine Hauptfenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Erdgeschoss hergestellt werden.
5. Gemäß § 5 Abs. 7 und § 4 Abs. 3 der BO für Wien wird bestimmt:
  5. 1. Für die mit **BB 7** bezeichneten Grundflächen wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von 3,0 m, gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche dieser, und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet in Bauklasse IV beschränkt auf 18 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird.
  5. 2. Für die mit **BB 8** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von 5,0 m, gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche dieser, und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet in Bauklasse IV beschränkt auf 18 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird. Die Errichtung von statisch erforderlichen Stützen und Konstruktionsteilen in der öffentlichen Verkehrsfläche ist zulässig.
  5. 3. Für die mit **BB 9** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von 8,80 m über Wiener Null der öffentlichen Verkehrsfläche, und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet in Bauklasse IV mit einer Höhenbeschränkung von +102 m, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird. Die Errichtung von Stiegenhaus- und Aufzugsbauten in der öffentlichen Verkehrsfläche ist im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  5. 4. Für die mit **BB 10** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von 82,80 m über Wiener Null der öffentlichen Verkehrsfläche, und der Raum darüber dem Bauland/Wohngebiet in Bauklasse IV mit einer Höhenbeschränkung von +102 m, geschlossene Bauweise, zugeordnet wird.
  5. 5. Auf der mit **BB 12** bezeichneten Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von +72,50 m über Wiener Null dem Bauland/Gemischten Baugebiet für eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten und der Raum darüber dem Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlagen zugeordnet wird. Oberhalb der Garagendecke muss die Aufbringung eines Erdkörpers mit einer Mächtigkeit von mindestens 1,65 m gewährleistet sein.
6. Gemäß § 7c der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  6. 1. Die mit **BB 11** bezeichneten Grundflächen bilden in ihrer Gesamtheit ein Einkaufszentrum. Die höchstens zulässige Fläche für das Einkaufszentrum gemäß § 7c Abs. 1 der BO für Wien beträgt 11.000 m<sup>2</sup>.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Klaus Vatter  
Senatsrat





KELLER



STIEGENHAUS



HOFFASSE



STRASSENFASSEDE PILGERIMGASSE



STRASSENFASSEDE CHROBAKGASSE

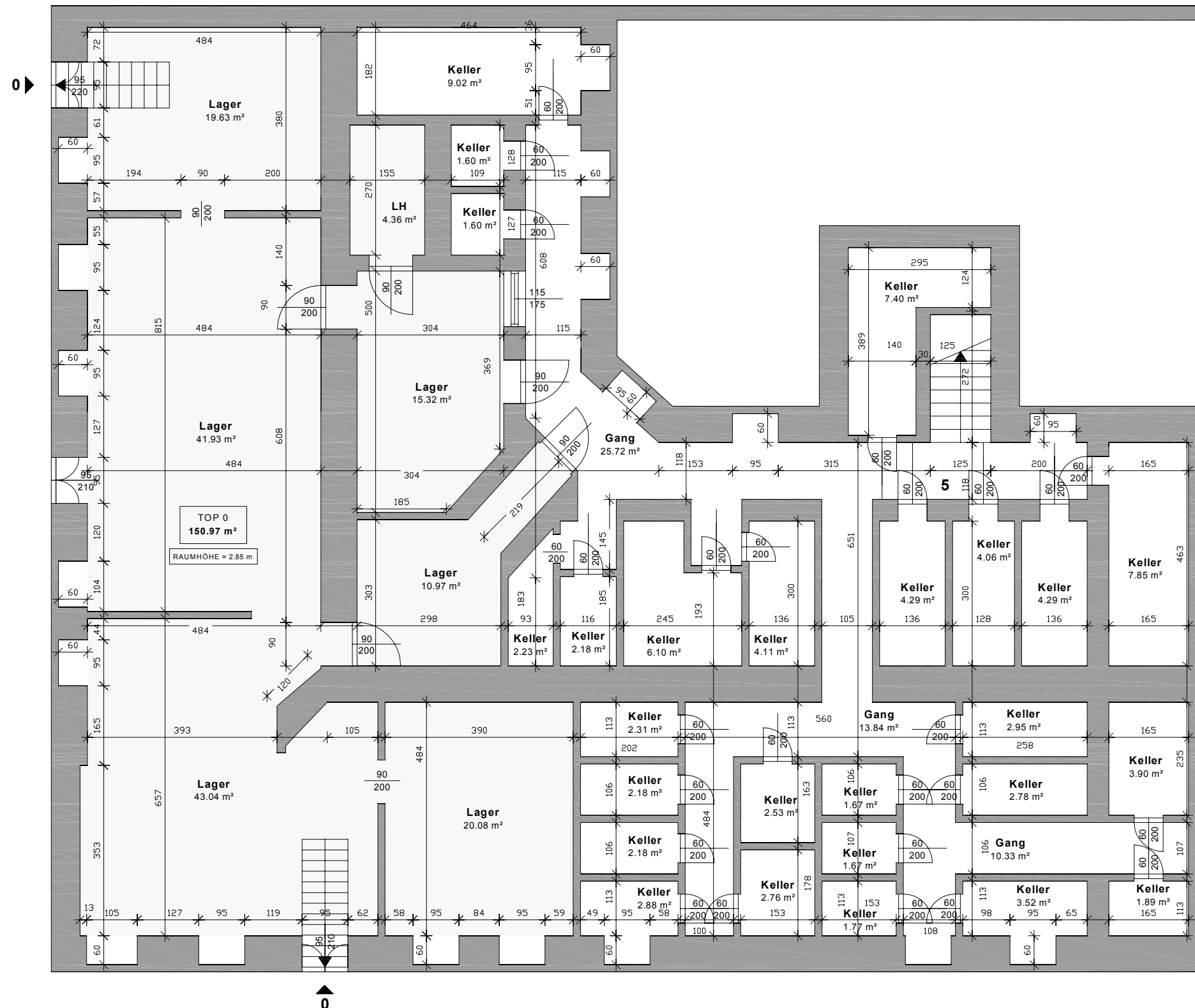


DACHBODEN

### **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 Geschosdecken Tramdecken, die oberste Geschosdecke ist ebenfalls eine Tramdecke mit Ziegelpflaster. Das Stiegenhaus ist ebenfalls eine Tramdecke mit Ziegelpflaster. Das Stiegenhaus ist hofseitig angebaut. Der Innenhof ist vollflächig versiegelt und weist keinerlei Begrünung auf. Derzeit wird die Dachdeckung saniert. Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten Erhaltungszustand.

- PILGERIMGASSE -

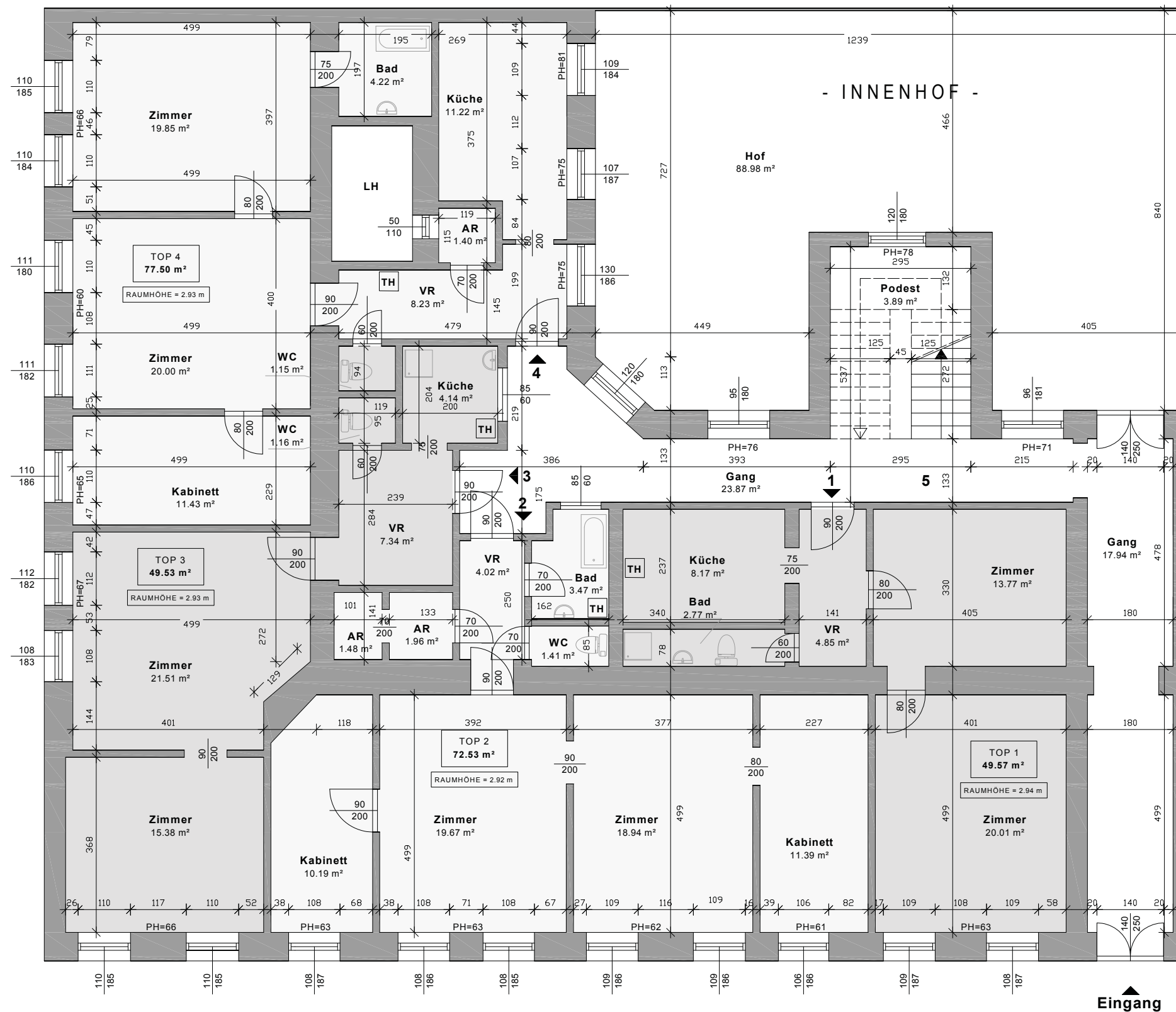


LEGENDE - KELLERGESCHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 0	150,97 m <sup>2</sup>
Kellerabteile	89,72 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>240,69 m<sup>2</sup></b>
Lichtofen	4,36 m <sup>2</sup>
Gang	49,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>294,94 m<sup>2</sup></b>

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MULLNER VOM 31.10.2008

- CHROBAKGASSE -

- PILGERIMGASSE -



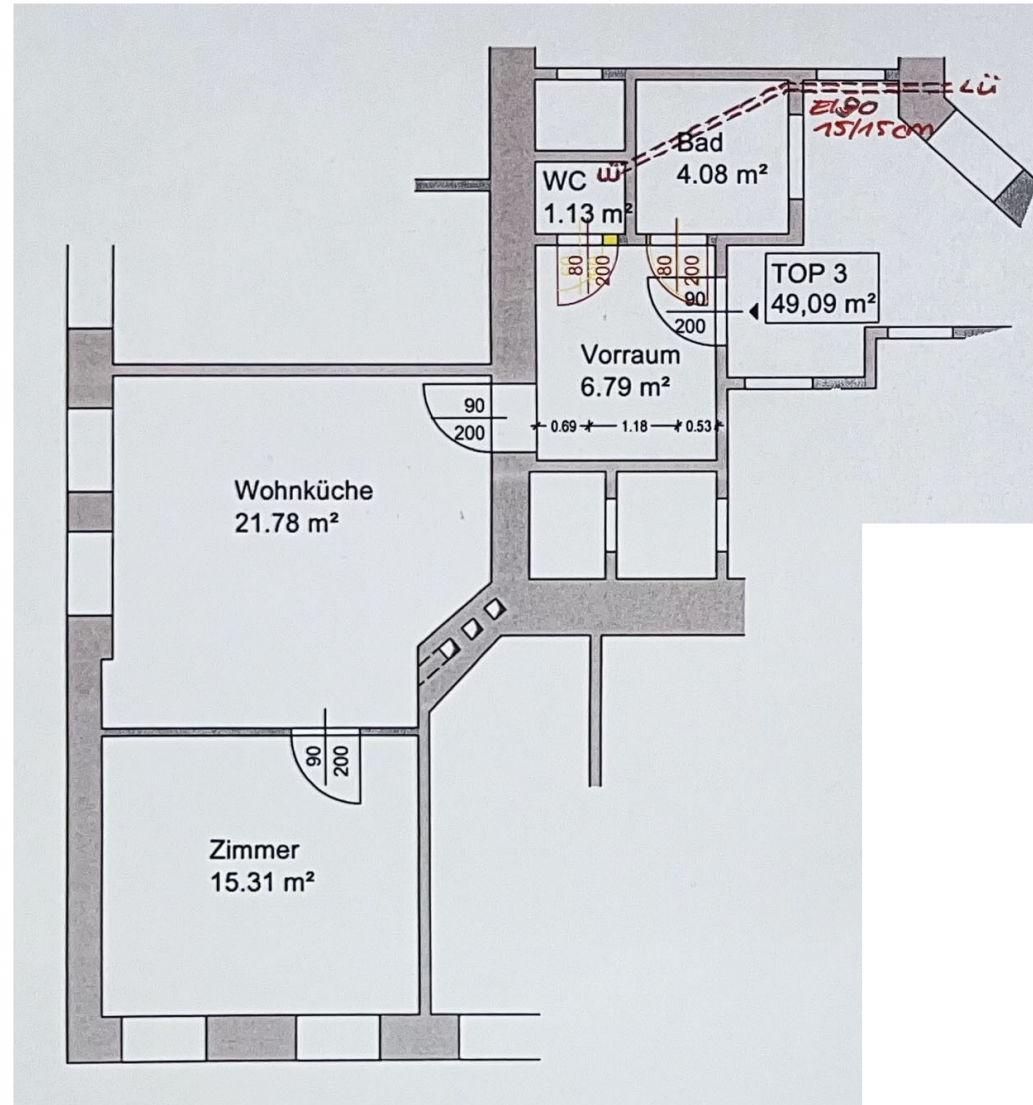
- CHROBAKGASSE -

LEGENDE - PARTERRE	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1	48,28 m <sup>2</sup>
Top 2	72,53 m <sup>2</sup>
Top 3	49,09 m <sup>2</sup>
Top 4	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>247,40 m<sup>2</sup></b>
Hof	88,98 m <sup>2</sup>
Gang	41,81 m <sup>2</sup>
Podest	3,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>382,08 m<sup>2</sup></b>

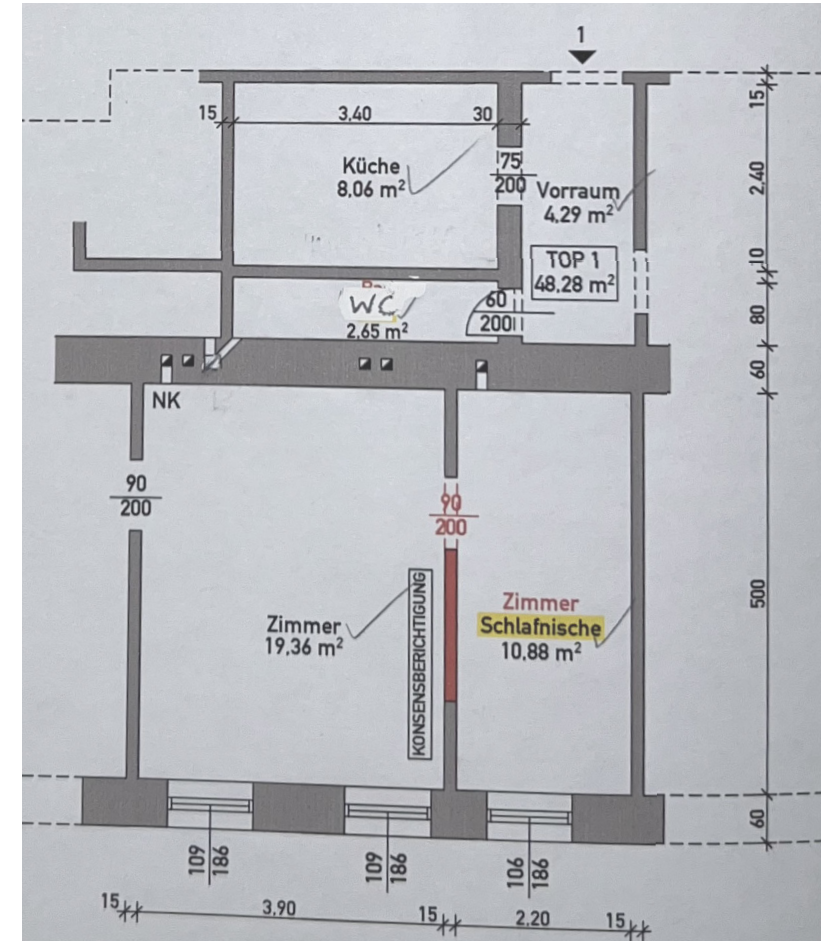
FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008  
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 1 UND 3 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008

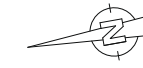
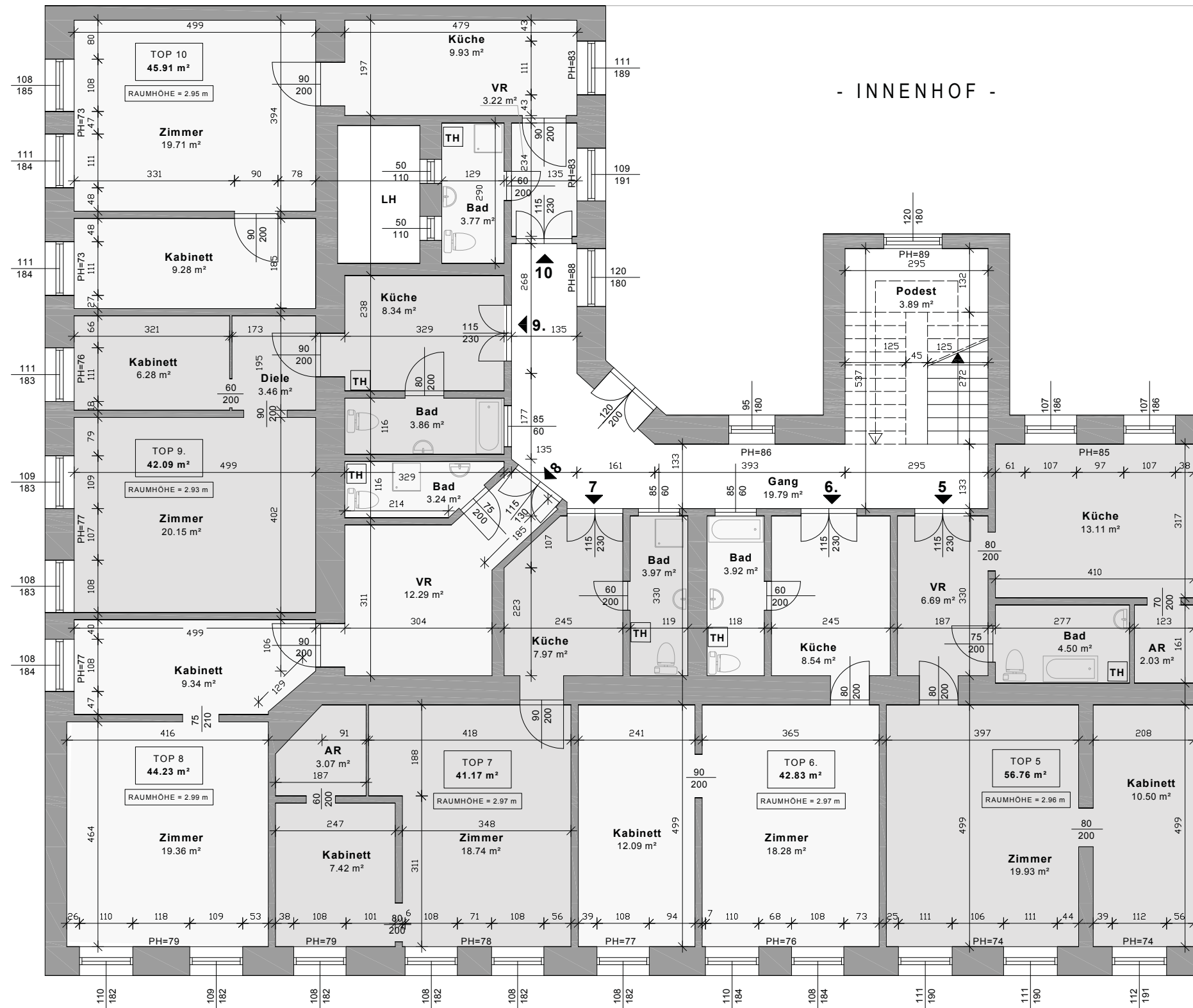
TOP 3 - 10.06.2014



TOP 1 - 17.08.2010



- PILGERIMGASSE -



- INNENHOF -

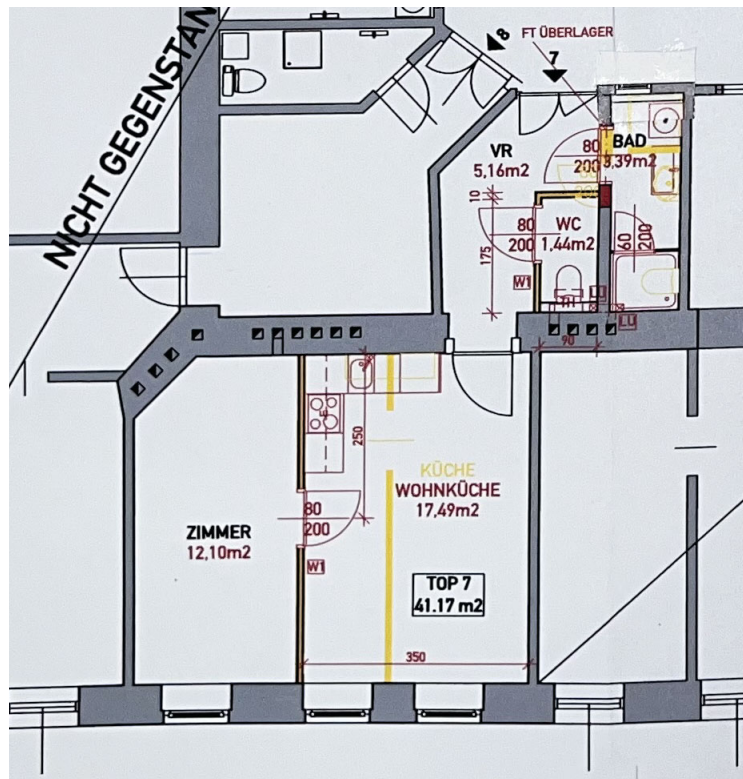
- CHROBAKGASSE -

LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 5	56,76 m <sup>2</sup>
Top 6	42,22 m <sup>2</sup>
Top 7	41,17 m <sup>2</sup>
Top 8	42,53 m <sup>2</sup>
Top 9	41,40 m <sup>2</sup>
Top 10	45,91 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>269,99 m<sup>2</sup></b>
Gang	19,79 m <sup>2</sup>
Podest	3,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>293,67 m<sup>2</sup></b>

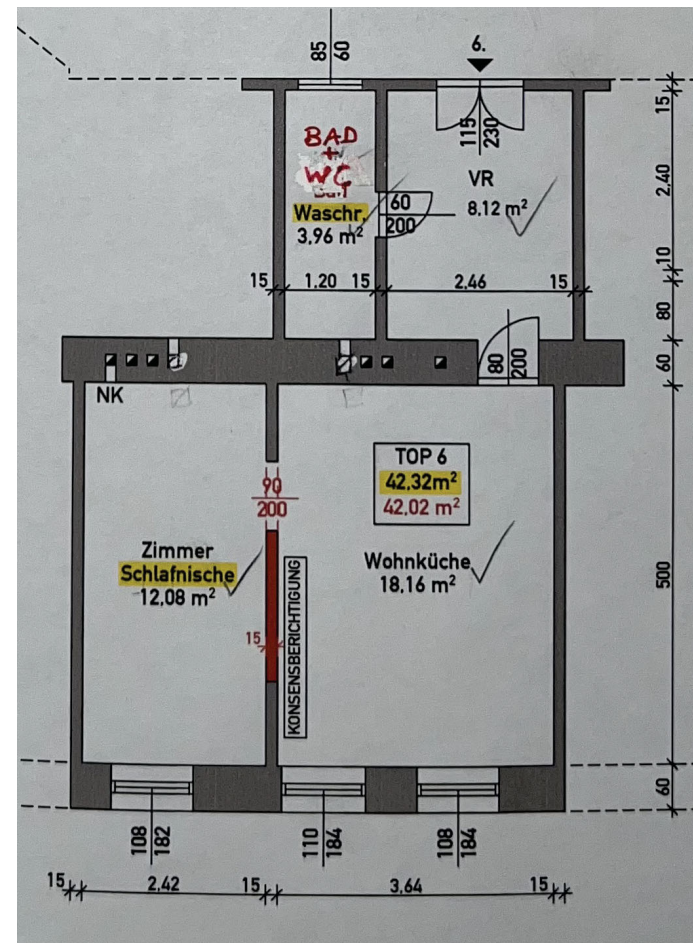
FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008  
+ KONSENSPLANE MA 37 TOPS 6 - 9 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008

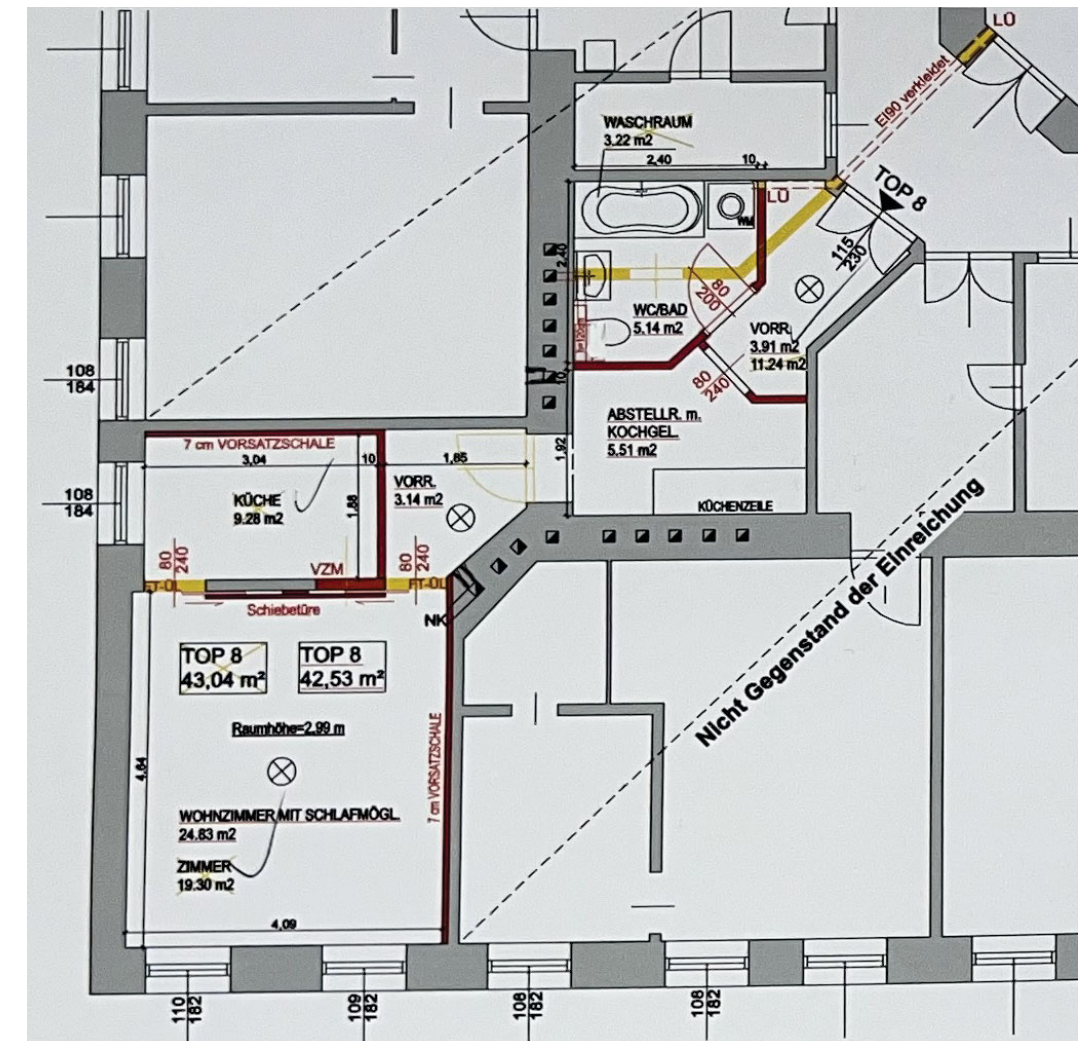
TOP 7 - 16.04.2018



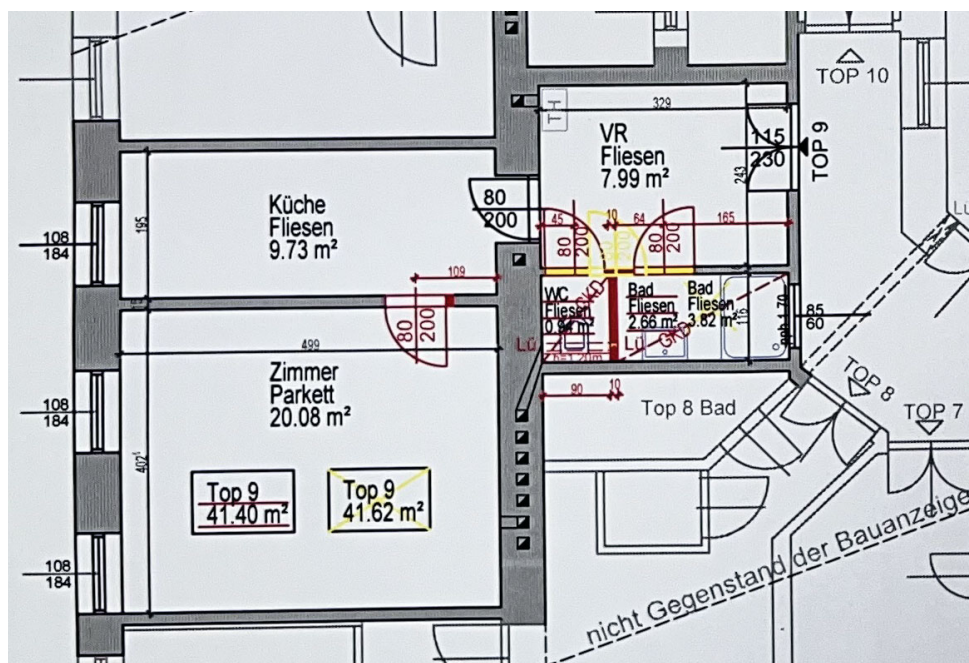
TOP 6 - 17.08.2010



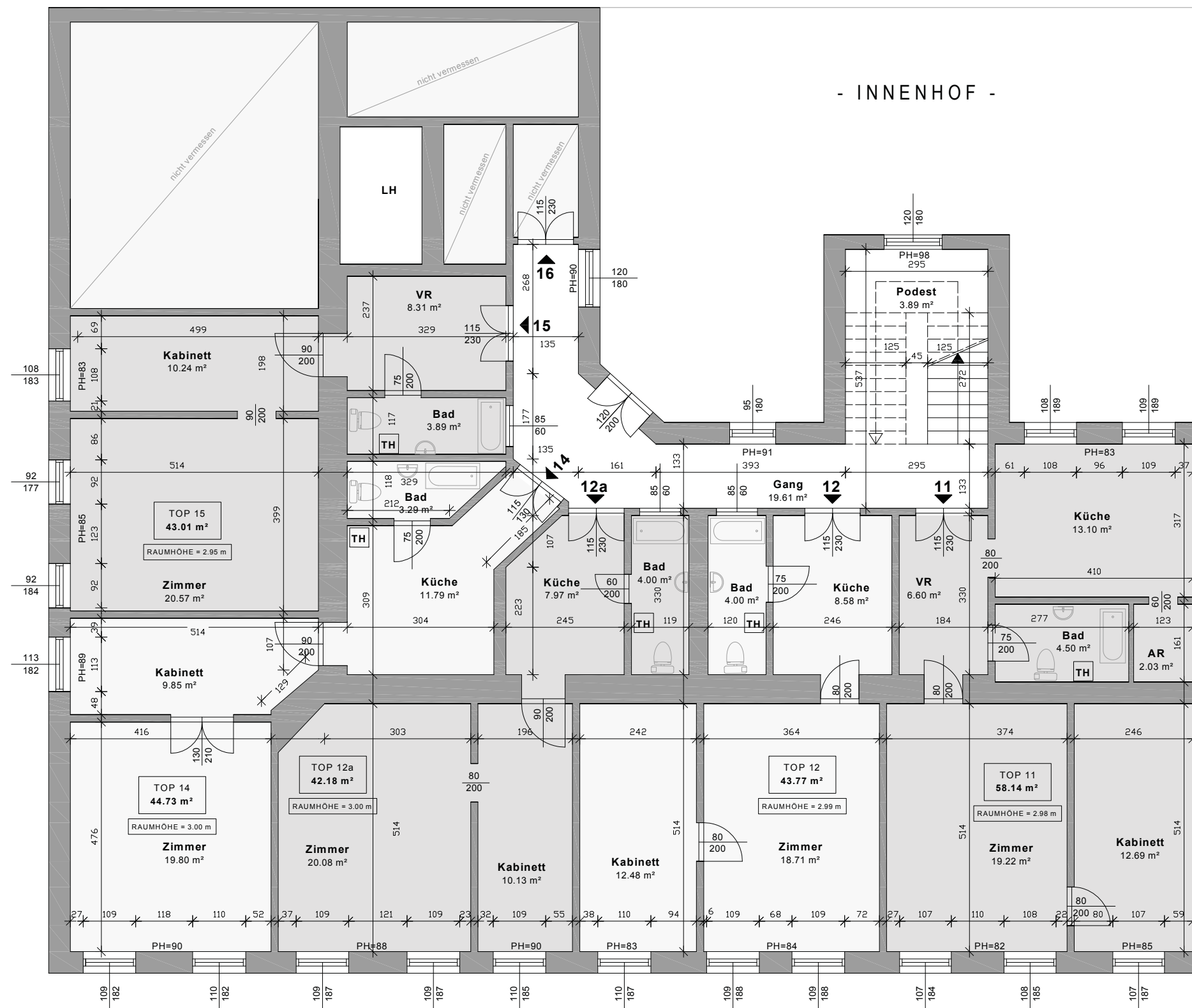
TOP 8 - 30.07.2009



TOP 9 - 24.12.2013



- PILGERINGASSE -



- CHROBAKGASSE -

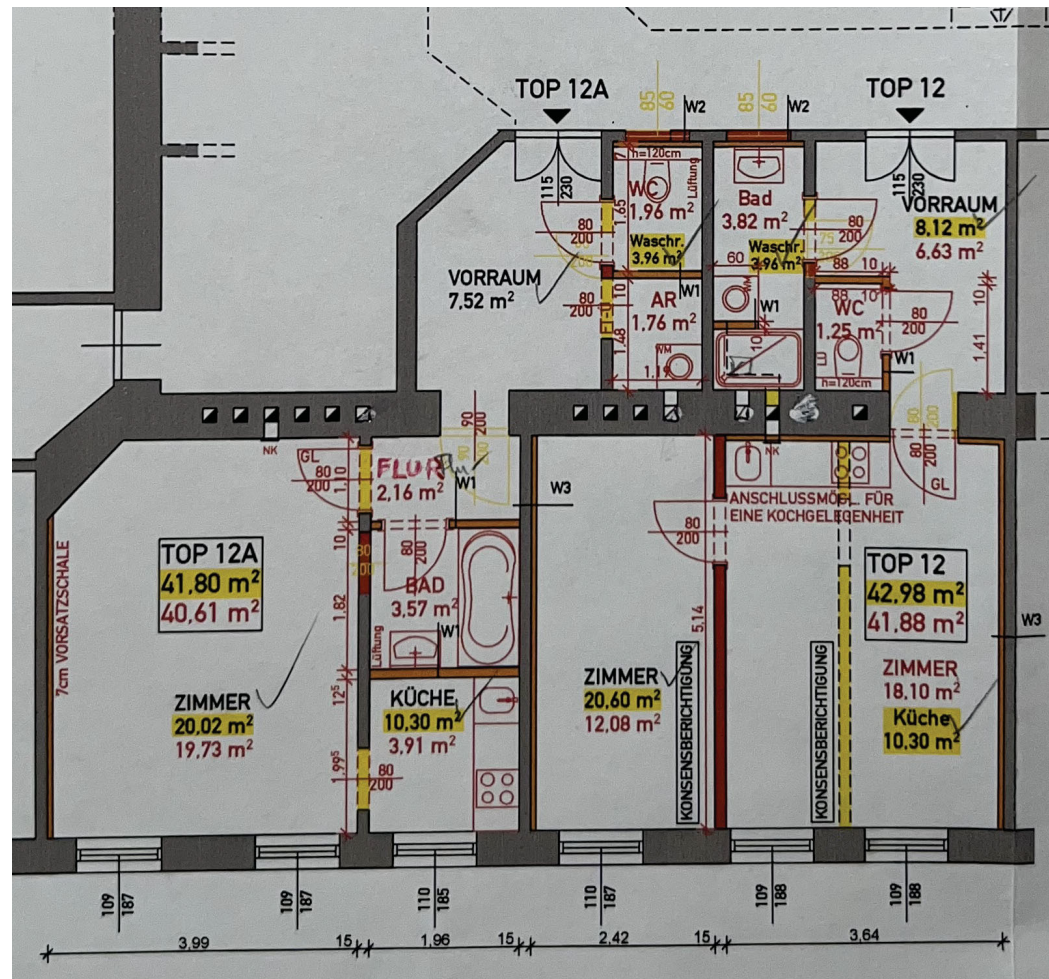


LEGENDE - 2.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 11	58,14 m <sup>2</sup>
Top 12	41,88 m <sup>2</sup>
Top 12a	40,61 m <sup>2</sup>
Top 14	43,28 m <sup>2</sup>
Top 15	41,42 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>269,99 m<sup>2</sup></b>
Gang	19,61 m <sup>2</sup>
Podest	3,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>293,67 m<sup>2</sup></b>

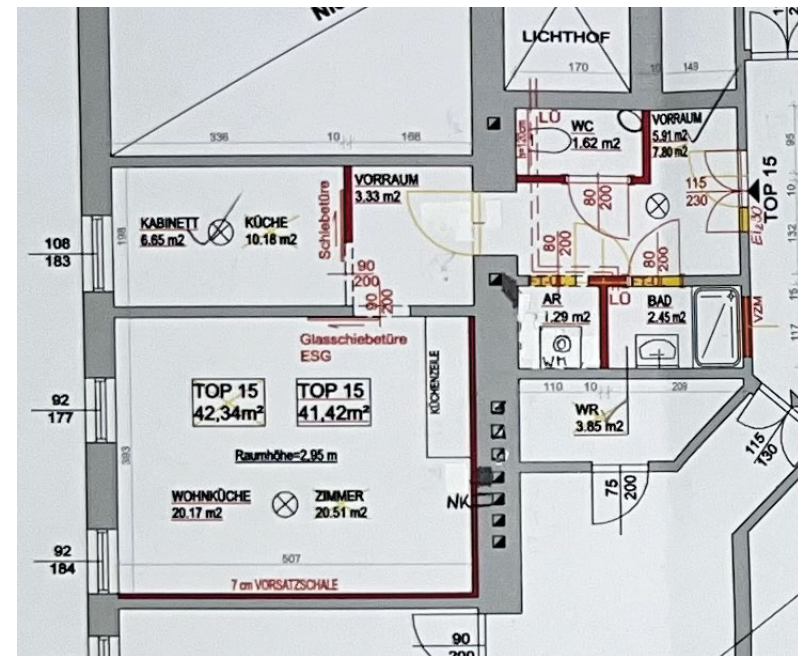
FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008  
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 12,12a,14 UND 15 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008

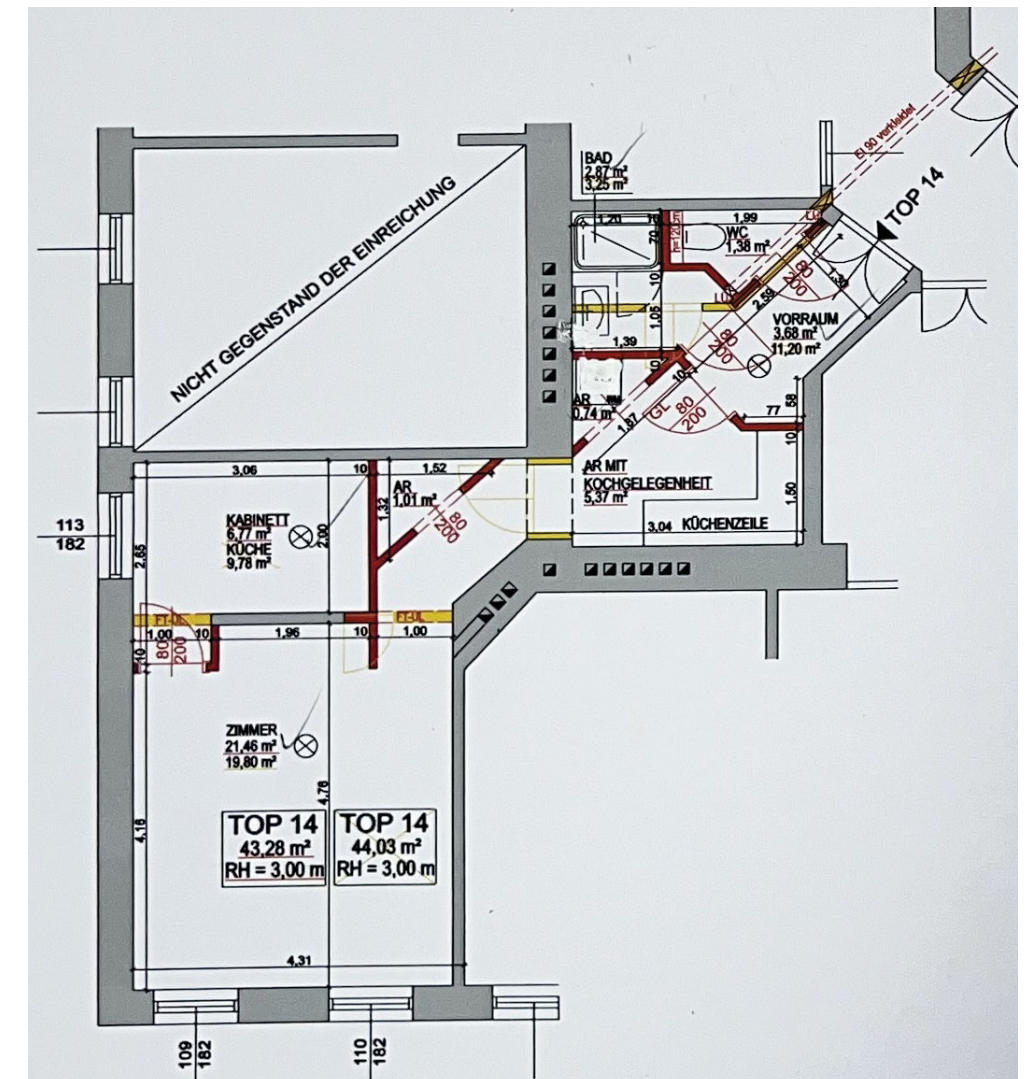
TOPS 12 und 12a - 17.08.2010



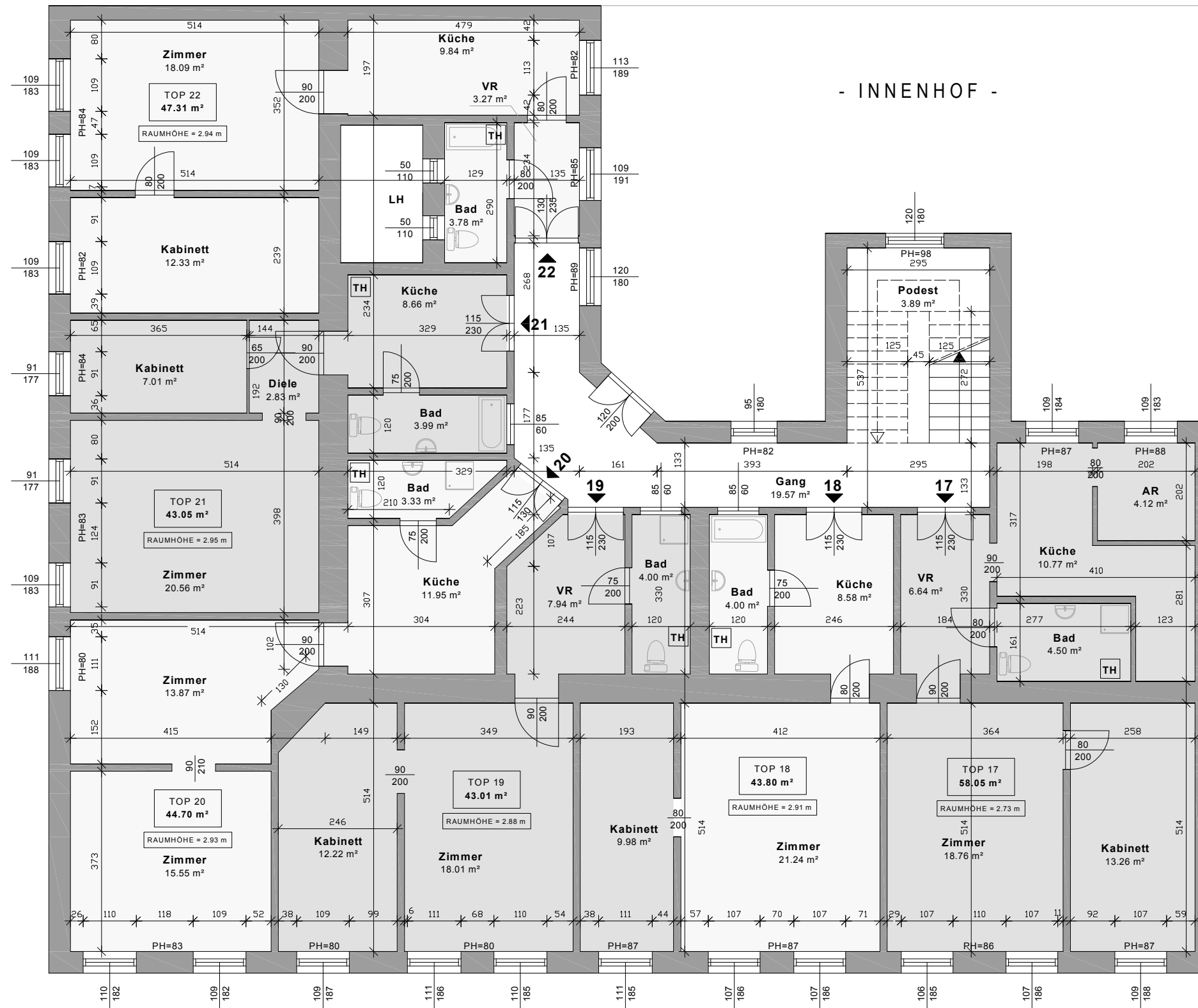
TOP 15 - 01.02.2010



TOP 14 - 22.01.2009

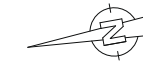


- PILGERIMGASSE -



- INNENHOF -

- CHROBAKGASSE -

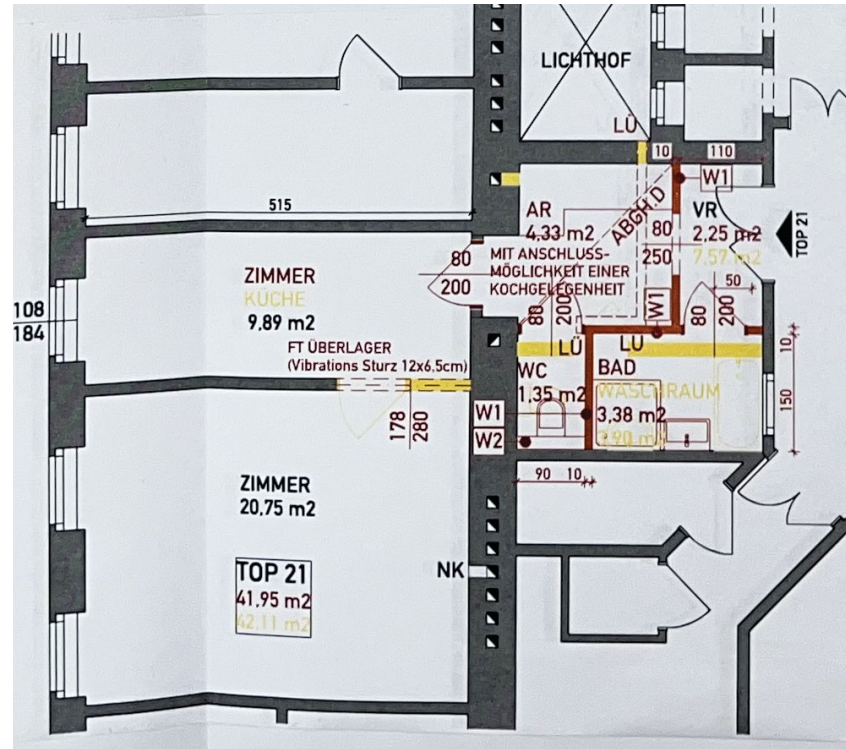


LEGENDE - 3.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 17	57,54 m <sup>2</sup>
Top 18	42,65 m <sup>2</sup>
Top 19	41,25 m <sup>2</sup>
Top 20	43,16 m <sup>2</sup>
Top 21	41,95 m <sup>2</sup>
Top 22	46,61 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>273,16 m<sup>2</sup></b>
Gang	19,57 m <sup>2</sup>
Podest	3,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>296,32 m<sup>2</sup></b>

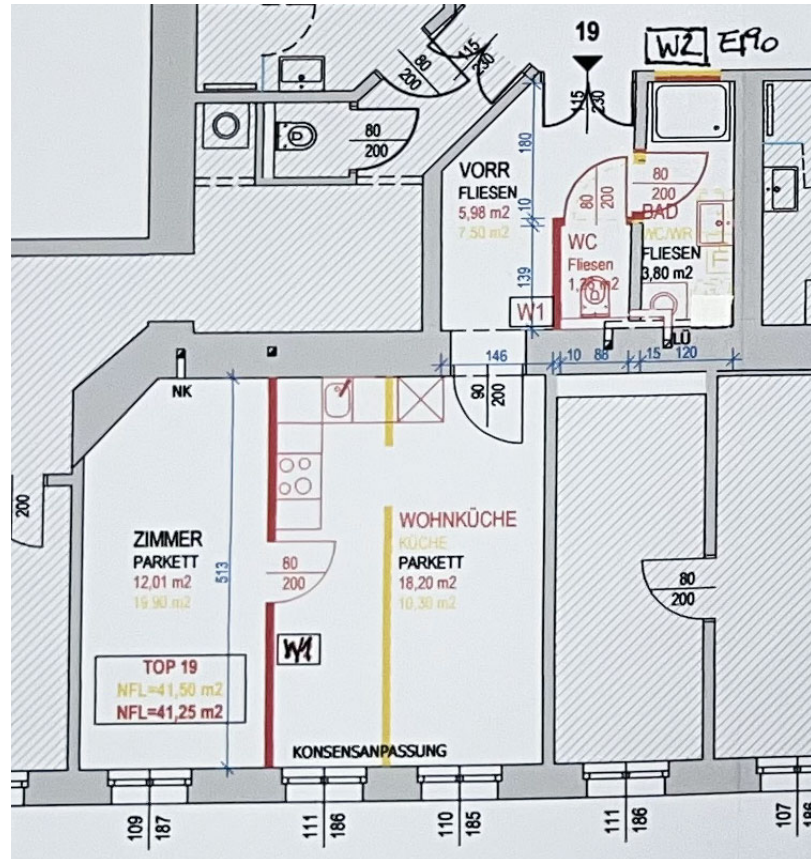
FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008  
+ KONSENSPLANE MA 37 TOPS 17 - 22 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008

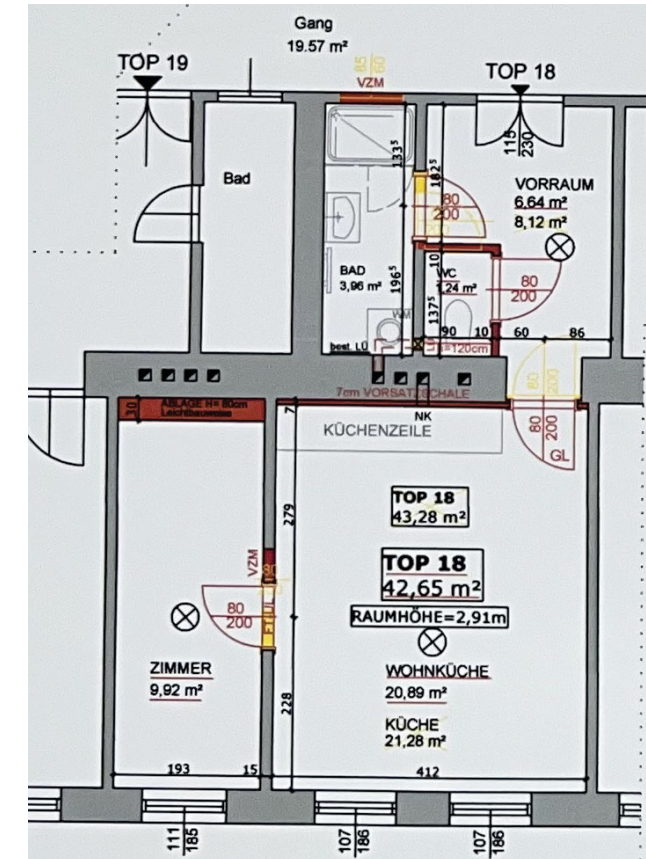
TOP 21 - 22.04.2022



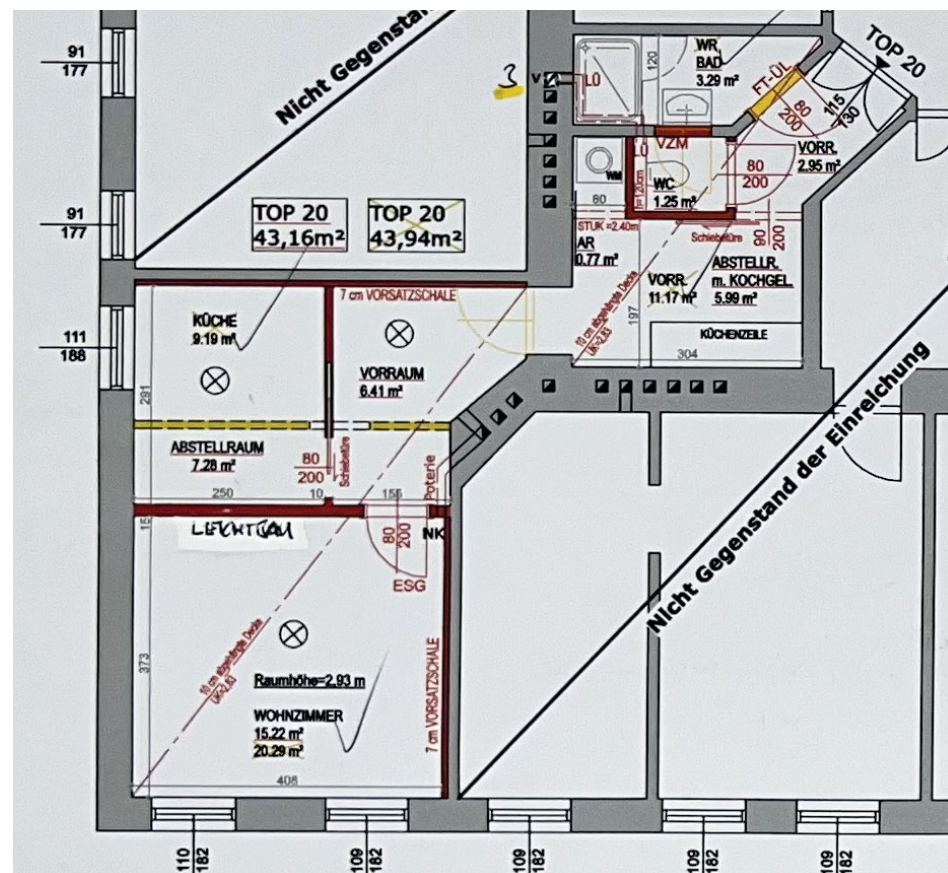
TOP 19 - 15.04.2017



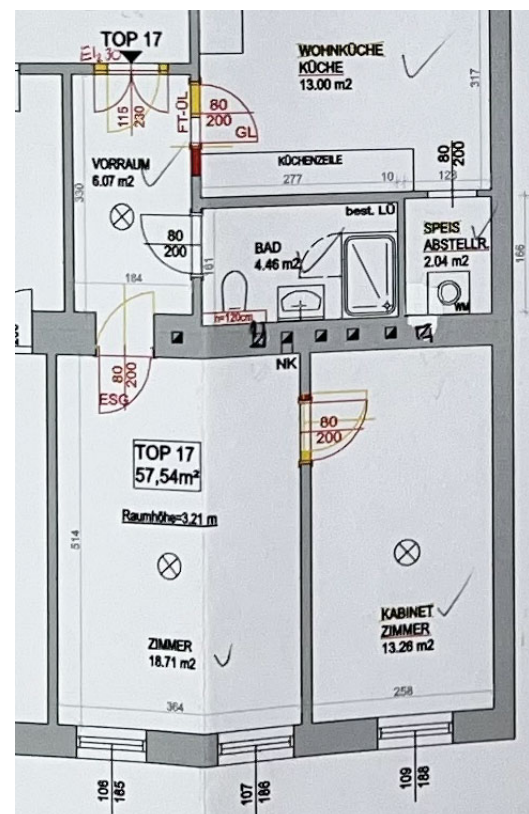
TOP 18 - 08.08.2011



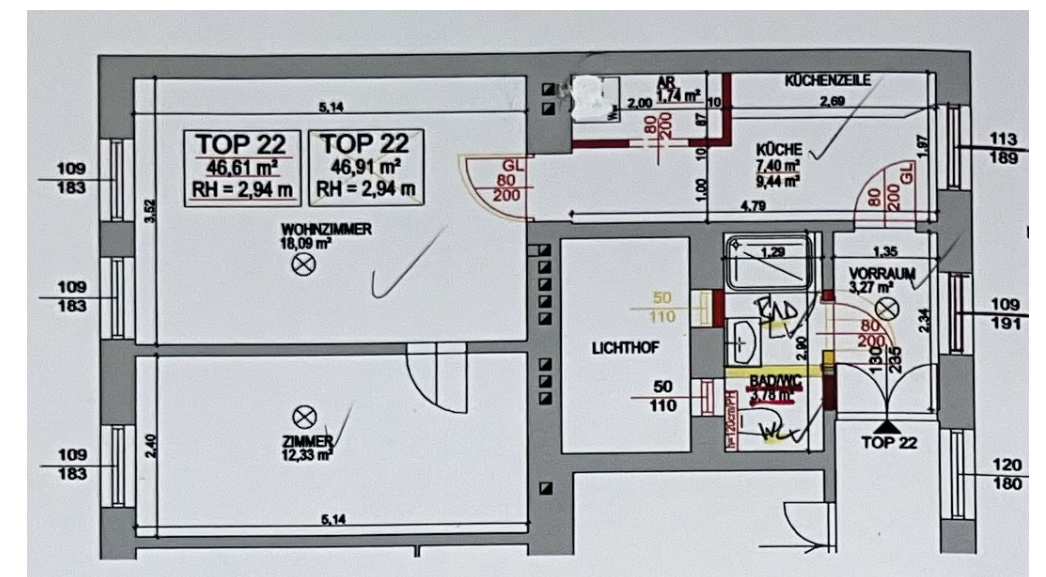
TOP 20 - 07.04.2010

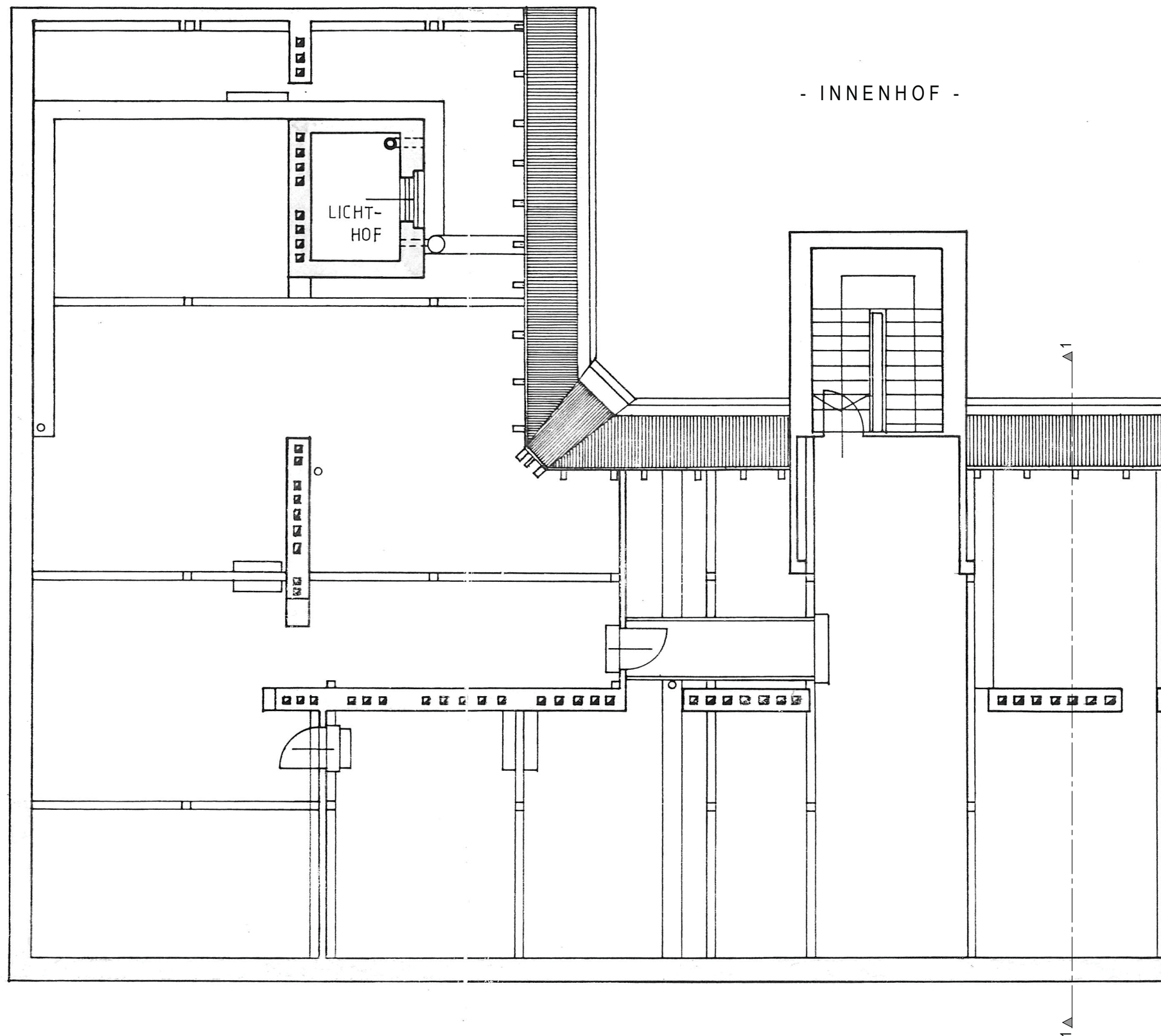


TOP 17 - 01.02.2010



TOP 22 - 22.01.2009

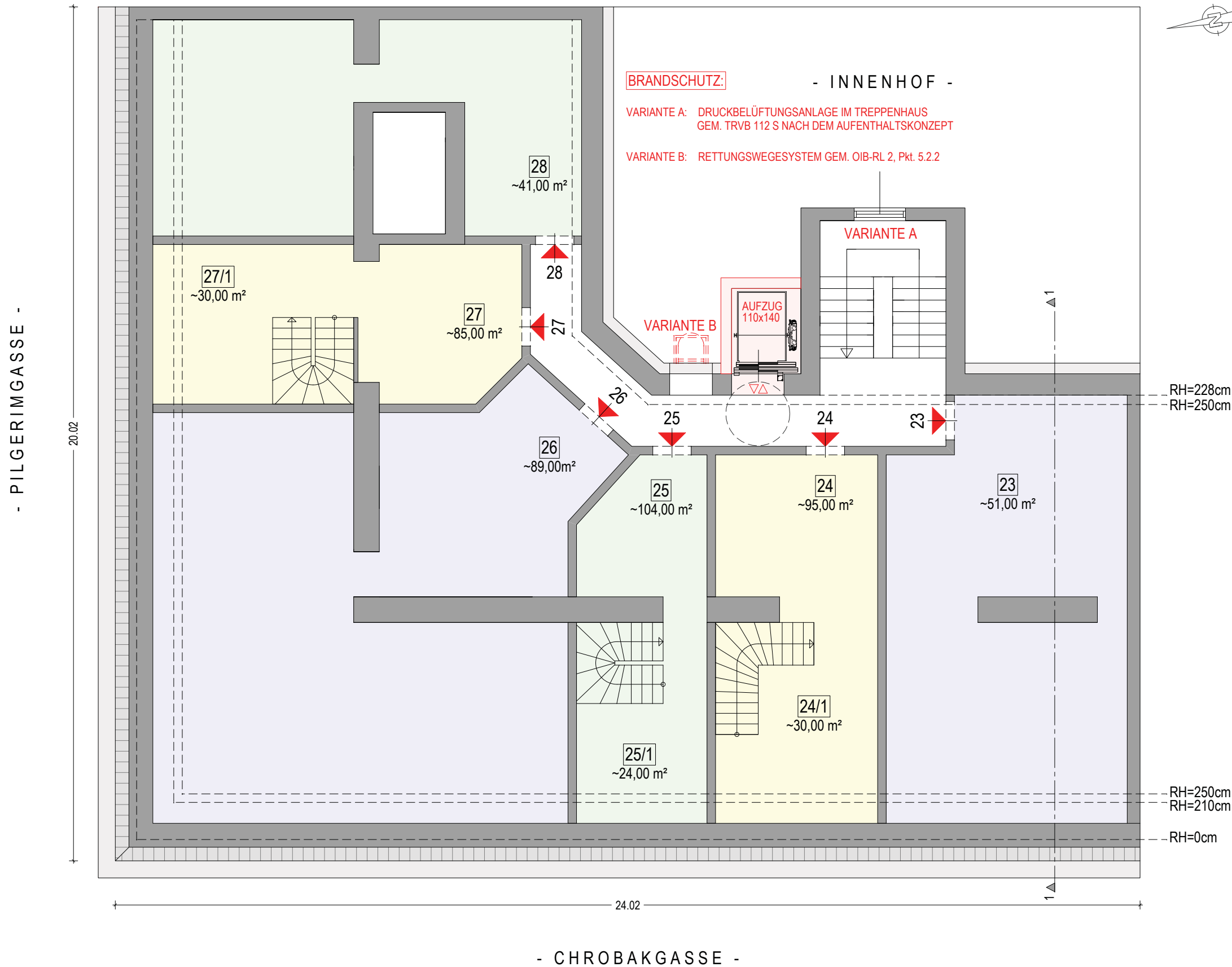




LEGENDE - DACHBODEN	
Top NR.:	FLÄCHE
Dachboden	~315,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>~315,00 m<sup>2</sup></b>

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
KONSENSPLAN MA 37 VOM DEZEMBER 1982



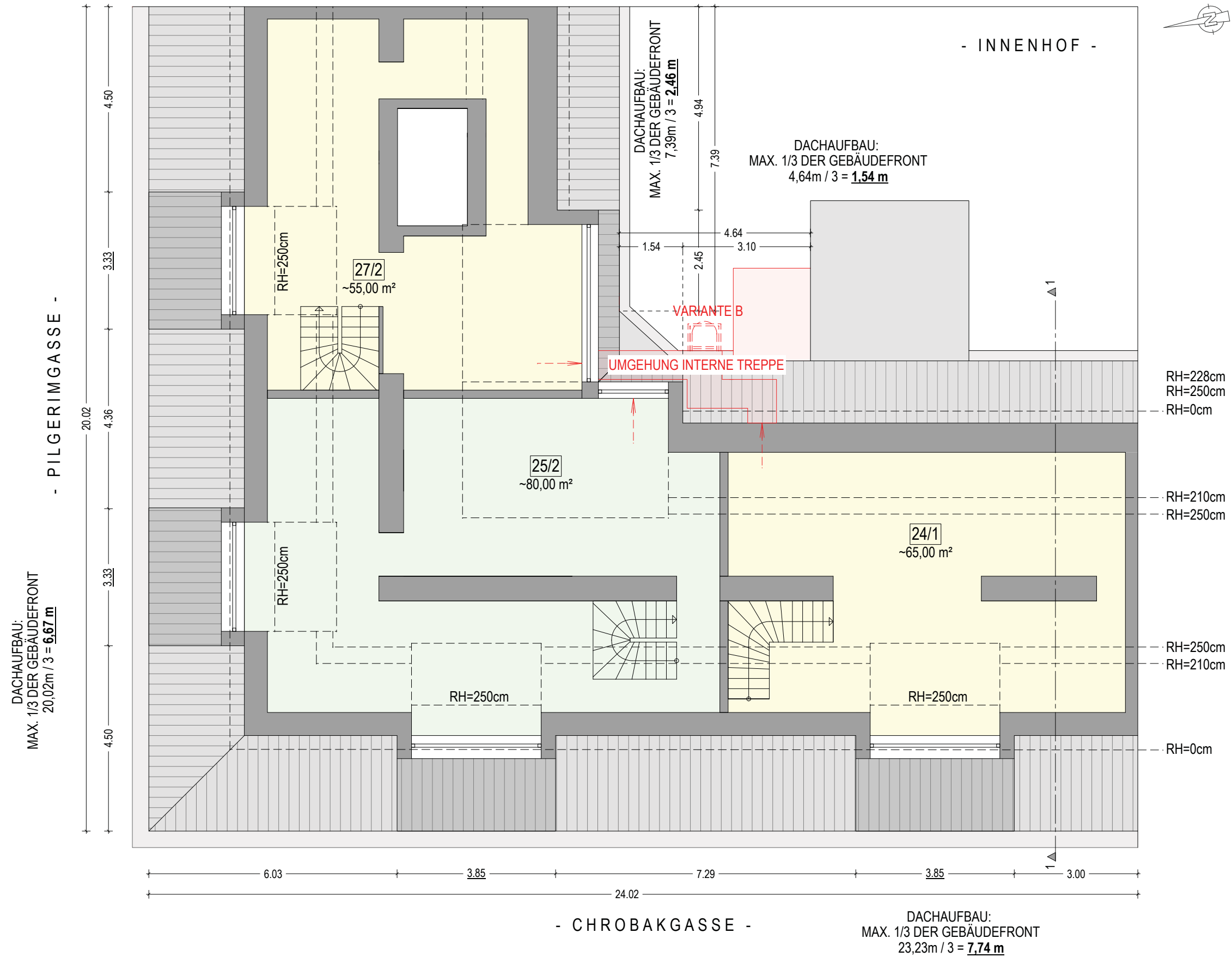


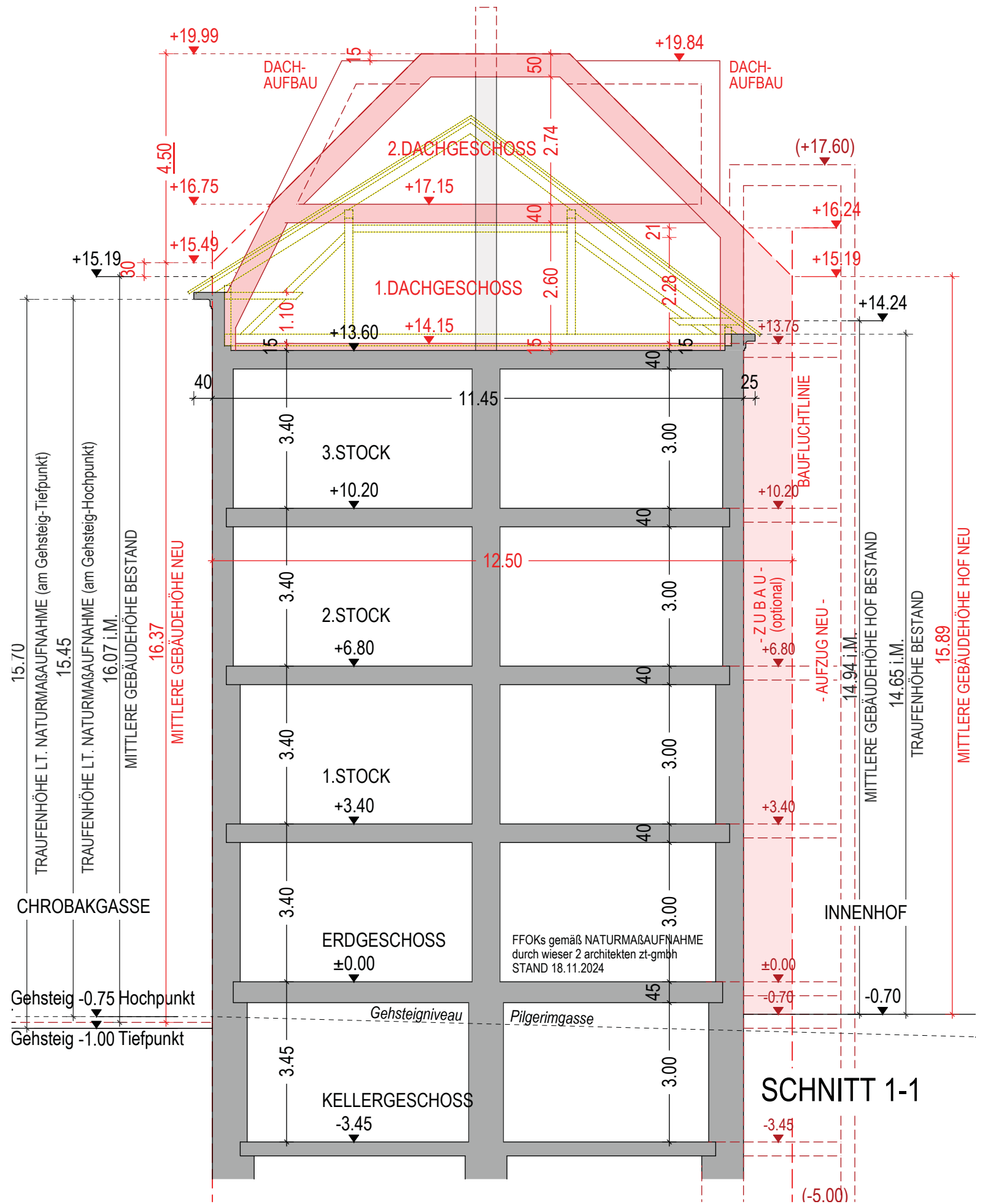
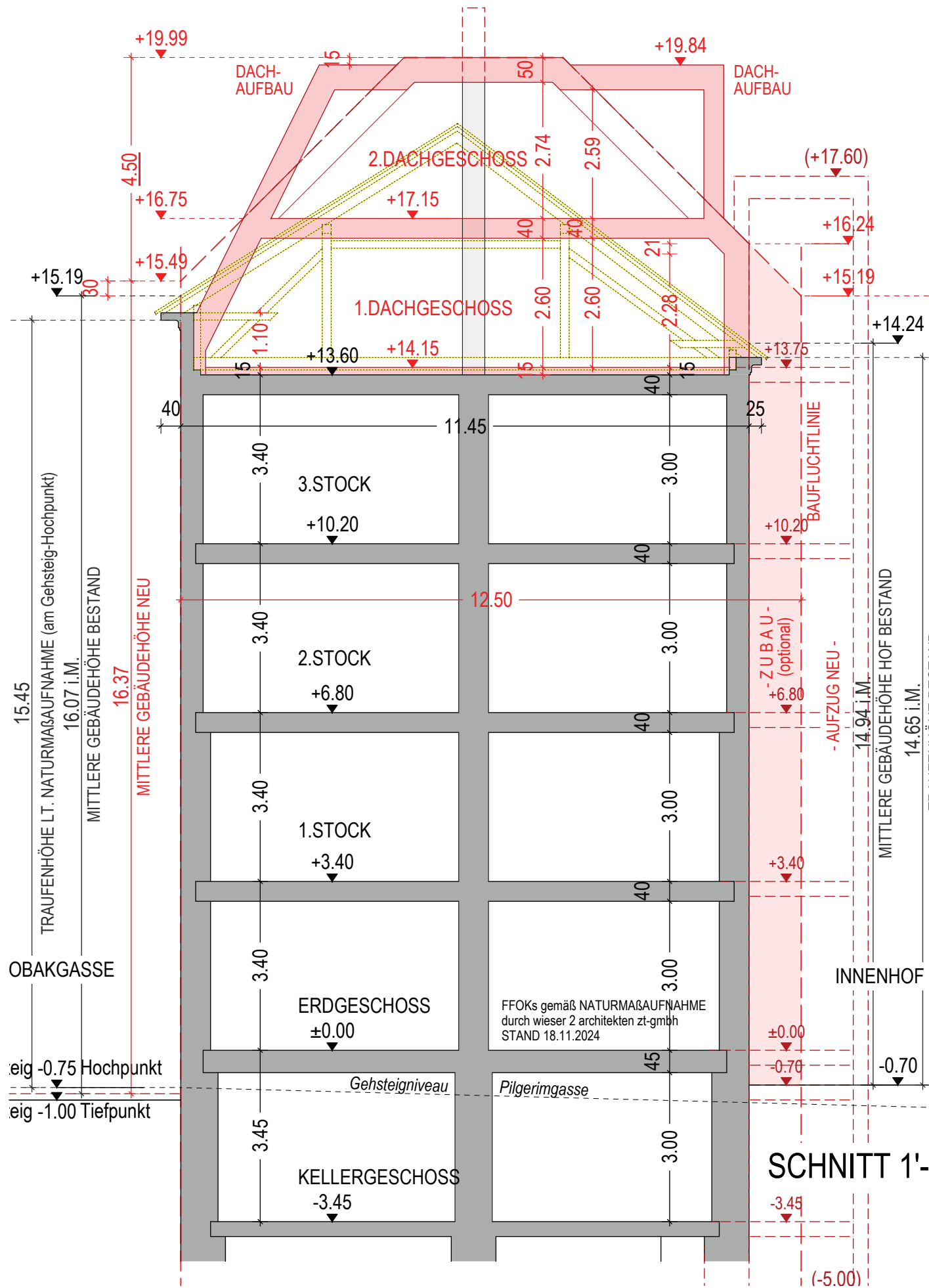
LEGENDE - DG AUSBAU	
Top NR.:	WNF inkl. Freiflächen
Top 23	~51,00 m <sup>2</sup>
Top 24	~95,00 m <sup>2</sup>
Top 25	~104,00 m <sup>2</sup>
Top 26	~89,00 m <sup>2</sup>
Top 27	~85,00 m <sup>2</sup>
Top 28	~41,00 m <sup>2</sup>
<b>WNF inkl. Freiflächen</b>	<b>~465,00 m<sup>2</sup></b>

**BRANDSCHUTZ GEM. OIB-RL 2**  
 BEI DEM GEPLANTEN BAUVORHABEN HANDELT ES SICH UM EIN GEBÄUDE DER GEBÄUDEKLASSE 5 (GK 5) MIT SECHS OBERIRDISCHEN GESCHOSSEN. ES 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 „AUFHALTSSKONZEPT“ 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 M<sup>2</sup>. 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





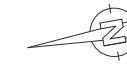
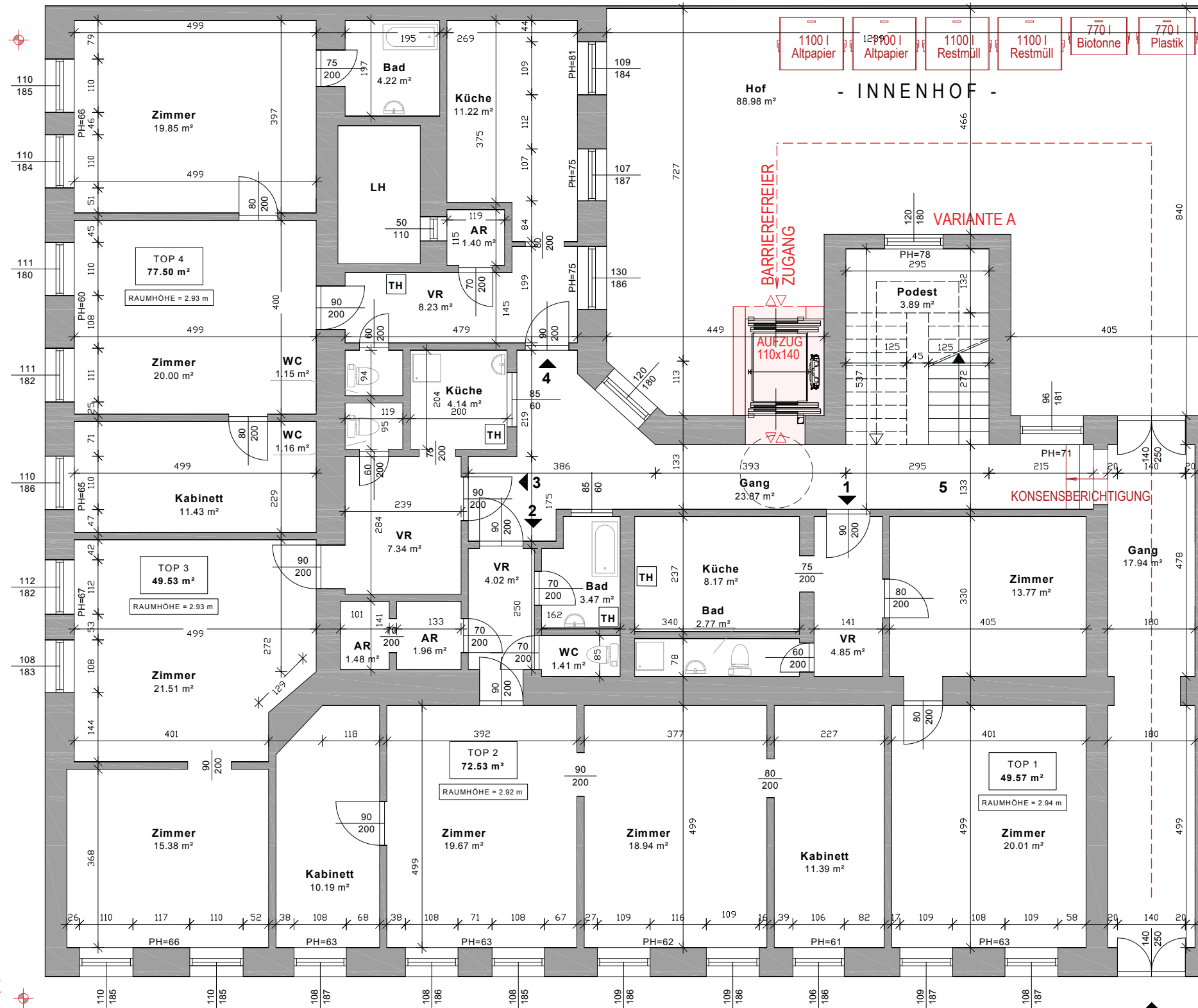


Behälteranzahl gem. Richtlinie Stadt Wien - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark  
Reduktion nach detaillierter Abstimmung / Vidierung mit MA 48 ev. möglich

-1,49 GOK

- PILGERIMGASSE -

-1,00 GOK



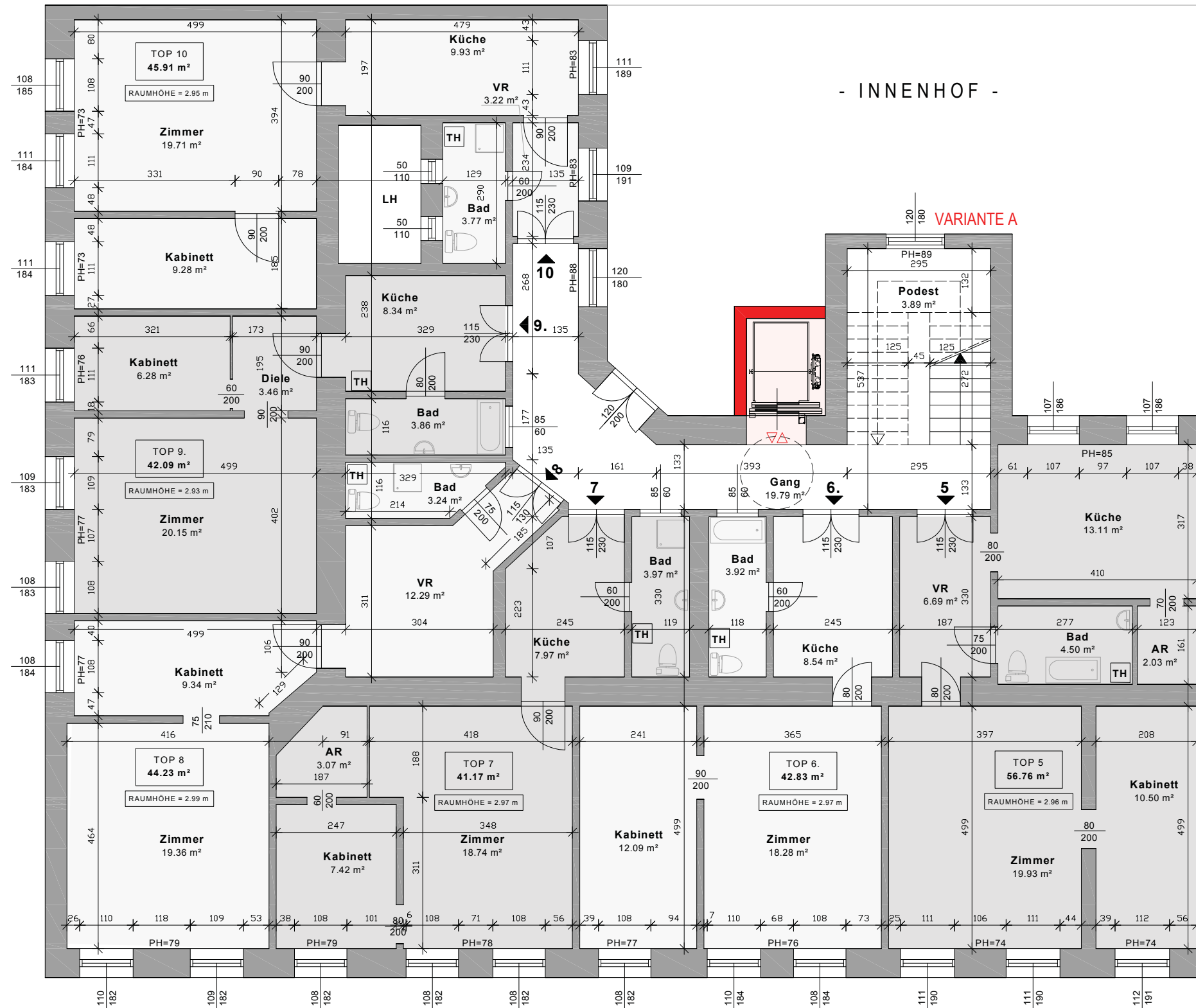
PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008

Eingang -0,75 GOK

LEGENDE - PARTERRE	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1	48,28 m <sup>2</sup>
Top 2	72,53 m <sup>2</sup>
Top 3	49,09 m <sup>2</sup>
Top 4	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>247,40 m<sup>2</sup></b>
Hof	88,98 m <sup>2</sup>
Gang	41,81 m <sup>2</sup>
Podest	3,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>382,08 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008  
+ KONSENSPLANE MA 37 TOPS 1 UND 3 EINGEARBEITET

- PILGERIMGASSE -



**LEGENDE - 1.STOCK**

Top NR.:	FLÄCHE
Top 5	56,76 m <sup>2</sup>
Top 6	42,22 m <sup>2</sup>
Top 7	41,17 m <sup>2</sup>
Top 8	42,53 m <sup>2</sup>
Top 9	41,40 m <sup>2</sup>
Top 10	45,91 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzflächen</b>	<b>269,99 m<sup>2</sup></b>
Gang	19,79 m <sup>2</sup>
Podest	3,89 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE :</b>	<b>293,67 m<sup>2</sup></b>

FLÄCHENAUFSTELLUNG:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008  
+ KONSENSPLANE MA 37 TOPS 6, 8 UND 9 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 31.10.2008

- CHROBAKGASSE -

**TOPOGRAPHIE**

<b>BESTAND</b>	<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>
PARTERRE	247,40 m <sup>2</sup>
1.STOCK	269,99 m <sup>2</sup>
2.STOCK	269,99 m <sup>2</sup>
3.STOCK	273,16 m <sup>2</sup>
<b>BESTAND WNFL</b>	<b>1060,54 m<sup>2</sup></b>

<b>DG-AUSBAU</b>	<b>WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen</b>
TOP 23	~51,00 m <sup>2</sup>
TOP 24	~95,00 m <sup>2</sup>
TOP 25	~104,00 m <sup>2</sup>
TOP 26	~89,00 m <sup>2</sup>
TOP 27	~85,00 m <sup>2</sup>
TOP 28	~41,00 m <sup>2</sup>
<b>DG-AUSBAU WNFL</b>	<b>~465,00 m<sup>2</sup></b>

<b>GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE</b>	<b>~1525,00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	-------------------------------

Grobkostenschätzung, Genauigkeitsgrad: +/- 30%

Chrobakgasse

<b>Neubau</b>		Menge/NFL	EH	EP	GP
01 DG-Ausbau	Abbruch Hauptdach	470,00	m2	100	€ 47 000,00
	3 Maisonette- u. 3 Geschößwohnungen	465,00	m2	4 000	€ 1 860 000,00
	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
<b>Summe Baukosten Neubau [01-02] netto</b>					<b>€ 2 032 000,00</b>
<b>Sanierung im Bestand</b>		Menge/NFL	EH	EP	GP
03 Allgemeinflächen	<u>Stiegenhaus, Gänge:</u>				
	TGA-Schächte, Malerei, Platten, Steig- und Verteilleitungen für DG, etc.	150,00	m2	250	€ 37 500,00
	Instandsetzung Fassaden (Schadensgrad 10-25%):				
	Sanierung Straßenfassaden	710,00	m2	70	€ 49 700,00
	Sanierung Hoffassade	415,00	m2	70	€ 29 050,00
	<u>Alternativ 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				
<b>Summe Baukosten im Bestand [03] netto</b>					<b>€ 116 250,00</b>
<b>Summe Baukosten gesamt 01-03 netto</b>					<b>€ 2 148 250,00</b>

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 Alternativenergie-Möglichkeiten (zentrales Heizsystem mittels Fernwärme oder Wärmepumpen, Photovoltaik, etc.) vertieft zu überprüfen.

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

Das vorliegende Objekt in 1190 Wien, Chrobakgasse 8 / Pilgerimgasse 11 könnte mit einer projektierten **Ausbaufäche von ca. 465 m<sup>2</sup>**, 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 **sinnvoll** eingeschätzt werden.

23525\_TG04\_001

23525\_TG04\_002

Planart:  
**GUTACHTEN**

Übersicht:



Projekt:  
**MACHBARKEITSSTUDIE  
Chrobakgasse 8  
1150 Wien**

Plantitel:  
**BESTANDSERHEBUNG**

Architekt/Bauherrnvertreter:  
wieser<sup>2</sup> 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:

Datum:	Format:	PL	MA	ANr	Planart	Nummer	Inde	Status
28.11.2024	16 Seiten	VR	ND	23525	TG04	-	-	-



Projekt: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

A-Nr.: 23525

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>BESTANDSERHEBUNG / INGENIEURBEFUND</b>	<b>3</b>
<b>1 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2 GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3 BAUTEILE GEM. OIB-RL 1 BZW. B4008/B1998-3</b>	<b>5</b>
<b>4 ANHANG</b>	<b>7</b>

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\_TG04\_Chrobakgasse 8\_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\_TG04\_003



Projekt: Chrobakgasse 8, 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<sub>KL1</sub> = 1,35**

**GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME**

Aufbauend auf den Kapitel 1 – 3 wird bestätigt, dass das Gebäude in Chrobakgasse 8, 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 Verfasser der Berechnung

23525\_TG04\_004



Projekt: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

A-Nr.: 23525

**1 VORBEMERKUNGEN**

Der Zustand der allgemeinen Teile des Objekts in der Chrobakgasse 8, 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 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 Gewölbedecken, Tram- bzw. Dippelbaumdecken.

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

**2 GRUNDLAGEN**Geprüfter 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\_TG04\_005



Projekt: Chrobakgasse 8, 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.

Anmerkung: Im Kellerfußboden sind Höhensprünge vorhanden.

#### 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 Haustechnikbauten auf (s. markiert in Anhang 4.2 Übersichtspläne).

23525\_TG04\_006



Projekt: Chrobakgasse 8, 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: auf der Hofseite wurde die Lattung und die Eindeckung erneuert

##### 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\_TG04\_007



Projekt: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

A-Nr.: 23525

**4 ANHANG**

**4.1 BEFUNDAUFNAHMEN**

siehe folgende Seiten

**4.2 ÜBERSICHTSPLÄNE**

Schematische, konstruktive Darstellung siehe separates Dokument

23525\_TG04\_008



Projekt: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

**PROJEKTDATEN**

Projekt	Machbarkeitsstudie
ANr:	23525
Projektadresse	Chrobakgasse 8, 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: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich:

**Dachkonstruktion**



Bild 1+2: Dachstuhl + Kaminwände



Bild 3+4: Dachstuhl neue Eindeckung

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, hofseitig neu Eingedeckt
Anmerkungen	keine



Projekt: Chrobakgasse 8, 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: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Decke über KG

**Zustand Decke**

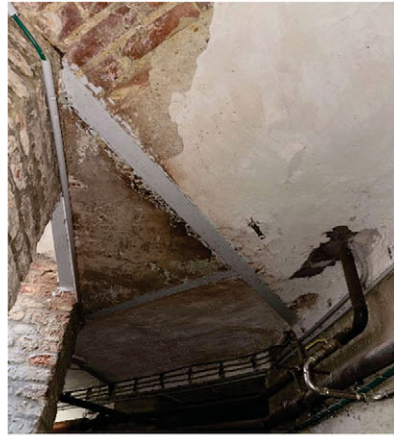


Bild 1: Gewölbedecke

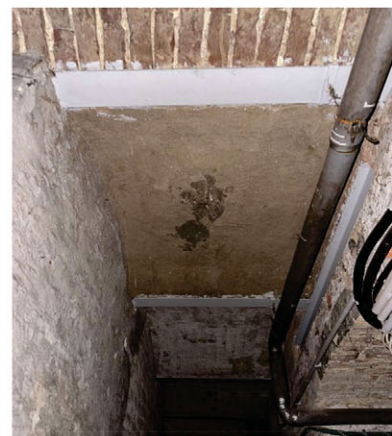


Bild 2: Gewölbedecke + Träger

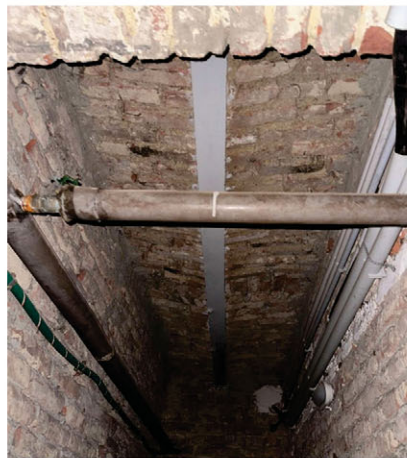


Bild 3: Gewölbedecke + Träger

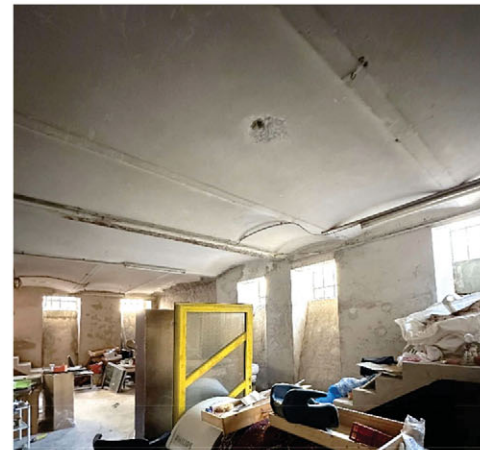


Bild 4: Gewölbedecke

Deckenart  
Zugänglichkeit  
Wechsel  
Schäden/Zustand  
Anmerkung:

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



Projekt: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Kellergeschoss

**Zustand Mauerwerk**

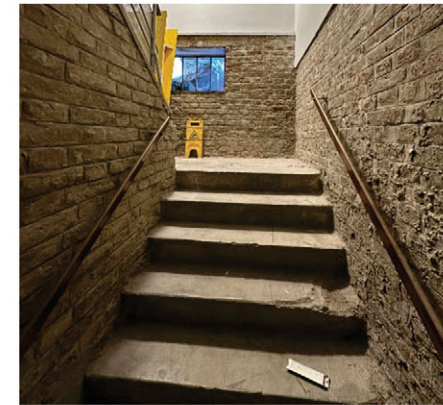


Bild 1: Kellerwände Eingang Keller



Bild 3: 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: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Straßenseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Ansicht Chrobakgasse



Bild 2: Ansicht Pilgerimgasse

- |                           |                             |  |
|---------------------------|-----------------------------|--|
| 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: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Hofseitig

Zustand Fassade

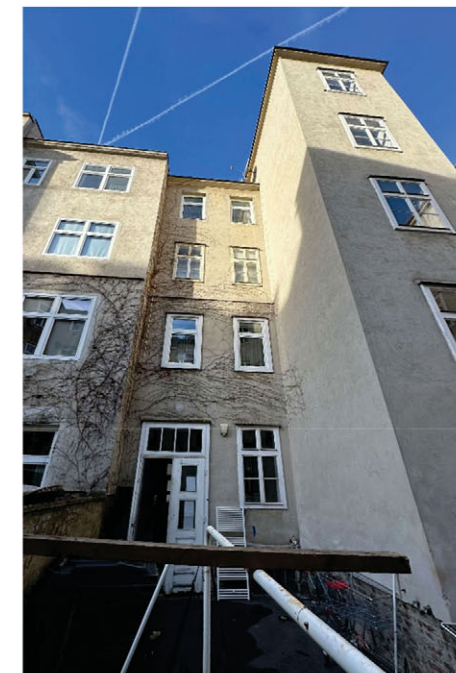


Bild 1: Ansicht Richtung Chrobakgasse



Bild 2: Ansicht Richtung Pilgerimgasse

- |                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| 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: Chrobakgasse 8, 1150 Wien

ANr: 23525

**Gangbereiche - Stiegenhaus**



Bild 1: Eingang



Bild 2: Stiegenhaus EG

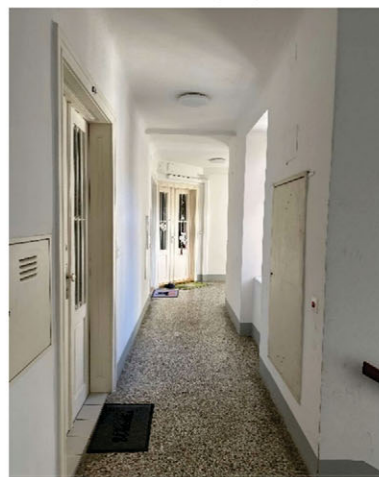


Bild 3: Gang 3.OG



Bild 4: Gang 3.OG

Schäden/Zustand  
Verzüge  
Anmerkung:

keine ersichtlich/in Ordnung  
keine  
keine



Projekt: Chrobakgasse 8, 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](http://www.w2a.at)  
mail [architekten@w2a.at](mailto: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.