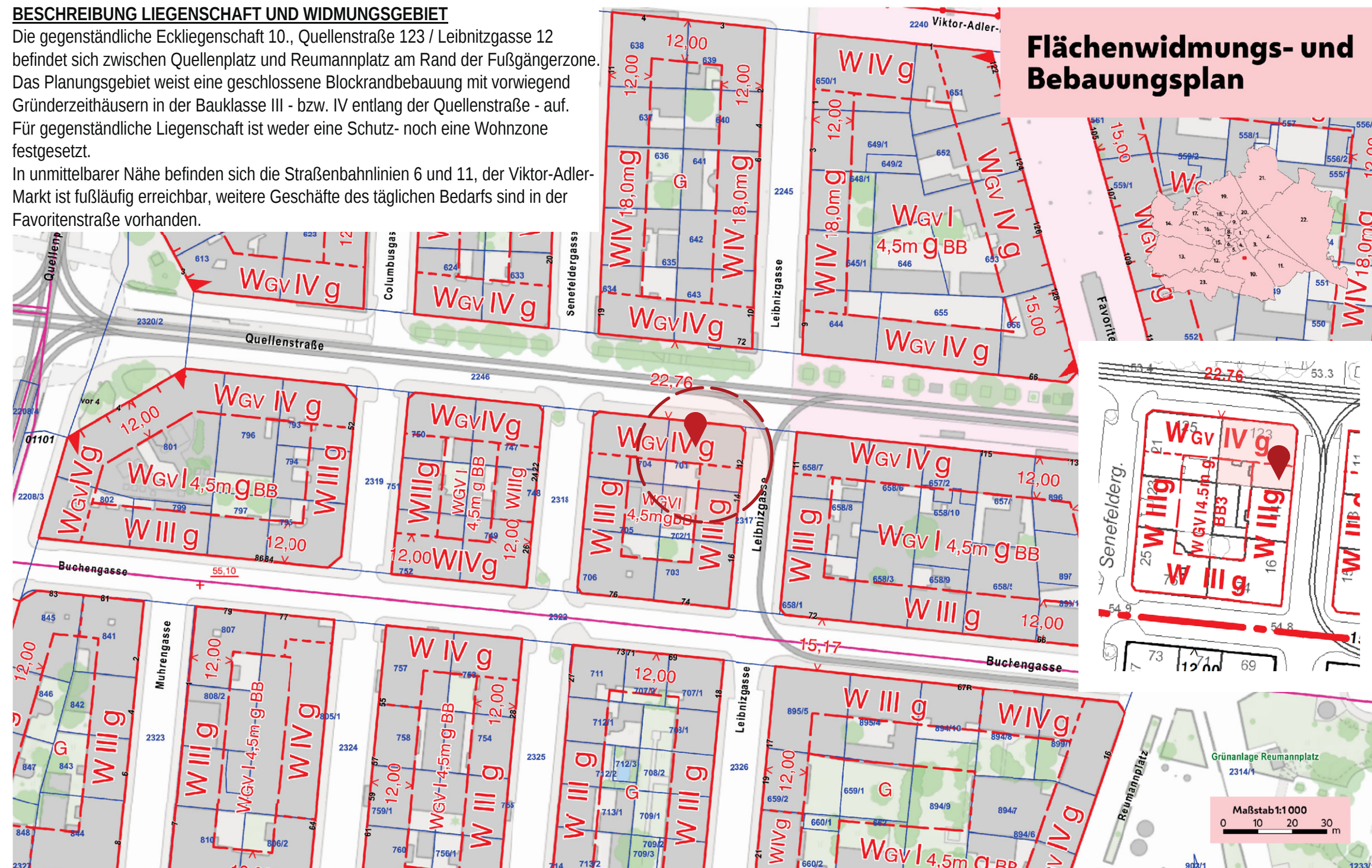




BESCHREIBUNG LIEGENSCHAFT UND WIDMUNGSGEBIET

Die gegenständliche Eckliegenschaft 10., Quellenstraße 123 / Leibnitzgasse 12 befindet sich zwischen Quellenplatz und Reumannplatz am Rand der Fußgängerzone. Das Planungsgebiet weist eine geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegend Gründerzeithäusern in der Bauklasse III - bzw. IV entlang der Quellenstraße - auf. Für gegenständliche Liegenschaft ist weder eine Schutz- noch eine Wohnzone festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 6 und 11, der Viktor-Adler-Markt ist fußläufig erreichbar, weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Favoritenstraße vorhanden.



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 10.12.2024 15:06

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Plandokument 8038

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **25. Oktober 2013, Pr. Zl. 2625/2013-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 8038 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

**Laxenburger Straße, Südtiroler Platz, Favoritenstraße,
Johannitergasse, Sonnwendgasse, Herndlgasse,
Wielandplatz, Herndlgasse, Reumannplatz,
Buchengasse, Laxenburger Straße und Quellenplatz im
10. Bezirk, Kat. G. Favoriten**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

Gemäß § 4 und § 5 sowie § 7e (in Pkt. 3.2) der BO für Wien werden folgende Bestimmungen getroffen:

1. Bestimmungen des Plans

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.

2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:

2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 11,0 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt:
Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

2.2. Für die Ausgestaltung der Sonnwendgasse und der Herndlgasse, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, sowie der Gudrunstraße und der Quellenstraße wird bestimmt:
Die Querschnitte sind so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung einer Baumreihe möglich ist.

3. **Bestimmungen ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

3.1. Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:

3.1.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf die festgesetzte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.

3.1.2. Flachdächer sind nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Die Befestigung der Oberfläche der Dächer zur Nutzung als begehbbare Terrassen sowie die Herstellung erforderlicher technischer und der Belichtung dienender Aufbauten ist zulässig.

3.1.3. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sind gärtnerisch auszugestalten.

3.2. Die Favoritenstraße wird als Geschäftsstraße ausgewiesen. Auf Liegenschaften, die unmittelbar an der Geschäftsstraße liegen, sind Einkaufszentren innerhalb des im DETAILPLAN (Beilage 2) dargestellten Bereichs zulässig.

3.3. Für die mit **AK** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:
Die Anlage einer 4,7 m hohen Arkade im Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird angeordnet.

4. **Bestimmungen mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB**:

4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

4.2. Entlang der mit **BB2** bezeichneten Baulinien wird bestimmt:
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Erdgeschoß keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen hergestellt werden.

4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

4.3.1. Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.

4.3.2. Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen und nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Die Herstellung erforderlicher technischer und der Belichtung dienender Aufbauten ist zulässig.

4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.

4.5. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude dürfen nur für Einrichtungen der öffentlichen Versorgung und Sicherheit verwendet werden.

4.6. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude dürfen nur für religiöse und kulturelle Zwecke verwendet werden.

4.7. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude dürfen nur für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, für Bildungszwecke sowie religiöse und soziale Zwecke verwendet werden.

4.8. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Gebäude dürfen nur für Bildungszwecke und Kinderbetreuungseinrichtungen verwendet werden.

4.9. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum für die Errichtung und Duldung eines mindestens 4,0 m breiten und mindestens 4,0 m hohen öffentlichen Durchganges ist von Bebauung freizuhalten.

4.10. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum ab einer Höhe von 45,7 m über Wiener Null ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Der Raum darunter ist der Widmung Gemischtes Baugebiet zugeordnet. In diesem Raum ist die Errichtung unterirdischer Bauwerke zulässig, sofern die durch die Herstellung und den Gebrauch der öffentlichen Verkehrsfläche auftretenden Lasten gefahrlos abgetragen werden können und eine mindestens 1,8 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind dem Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten.

4.11. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis zu einer Höhe von 55,0 m über Wiener Null ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Der Raum darüber ist der Widmung Gemischtes Baugebiet/Geschäftsviertel mit den Bestimmungen Bauklasse IV, geschlossene Bauweise zugeordnet.

4.12. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Es dürfen keine oberirdischen Gebäude errichtet werden.

4.13. Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Gebäude dürfen höchstens mit einem Geschoß, das zur Gänze oder zum Teil über dem anschließenden Gelände liegt, errichtet werden.

4.14. Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

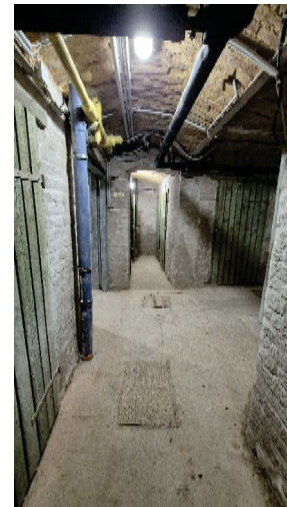
Durch die zur Errichtung gelangenden Gebäude ist ein Gebäudeumriss einzuhalten, der durch Ebenen gebildet wird, die an den seitlichen und hinteren Grundgrenzen von der festgesetzten Gebäudehöhe in einem Winkel von 45° gegen das Grundstücksinne ansteigen. Dieser Gebäudeumriss darf nur durch die in § 81 Abs. 6 der BO für Wien angeführten Gebäudeteile überragt werden. Die zur Errichtung gelangenden Dachflächen sind bis zu einer Neigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Krauss
Senatsrat





KELLER



HOFFASSADE



STRASSENFASSADE QUELLENSTRASSE



STIEGENHAUS



STRASSENFASSADE LEIBNIZGASSE

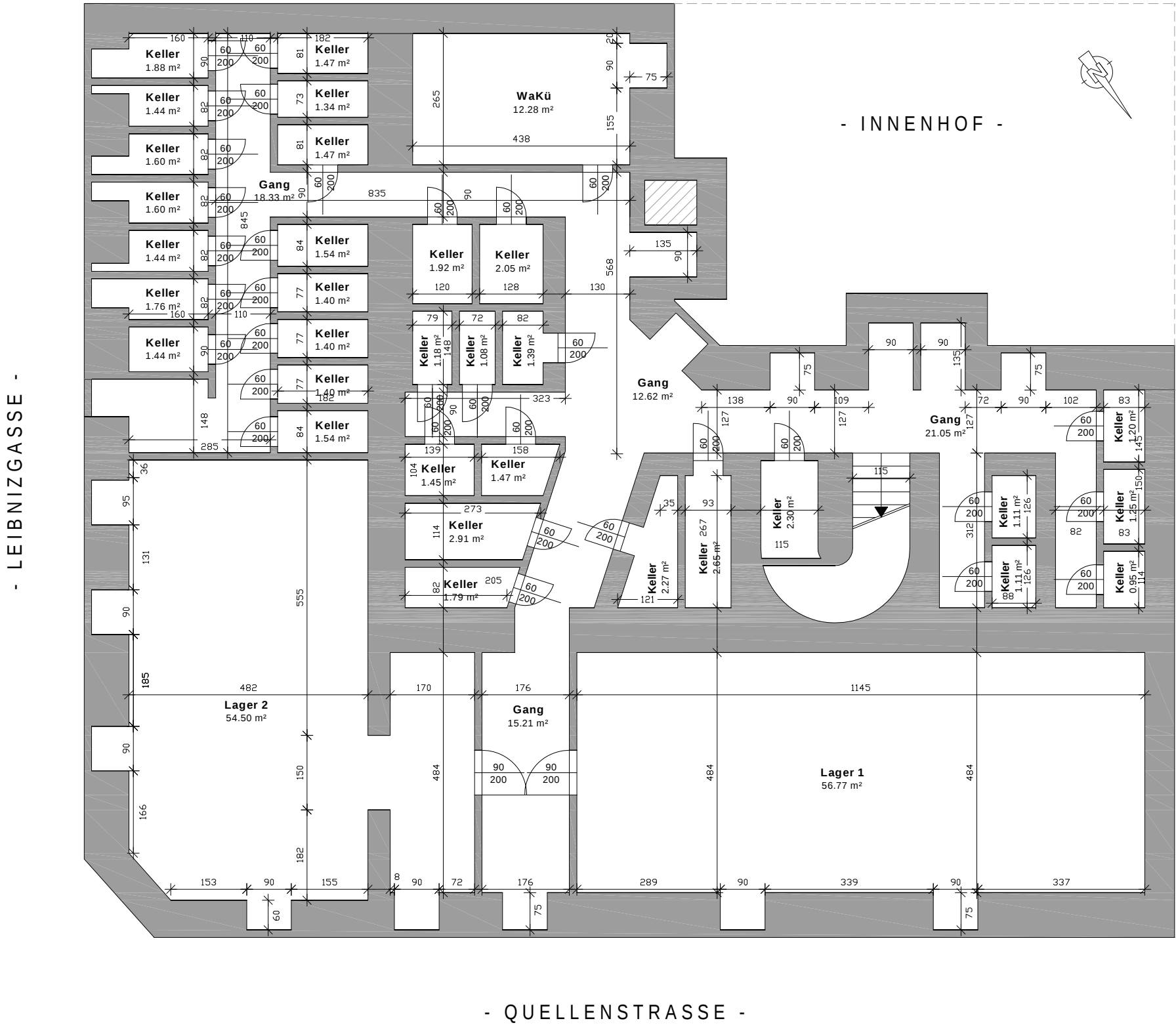


DACHBODEN



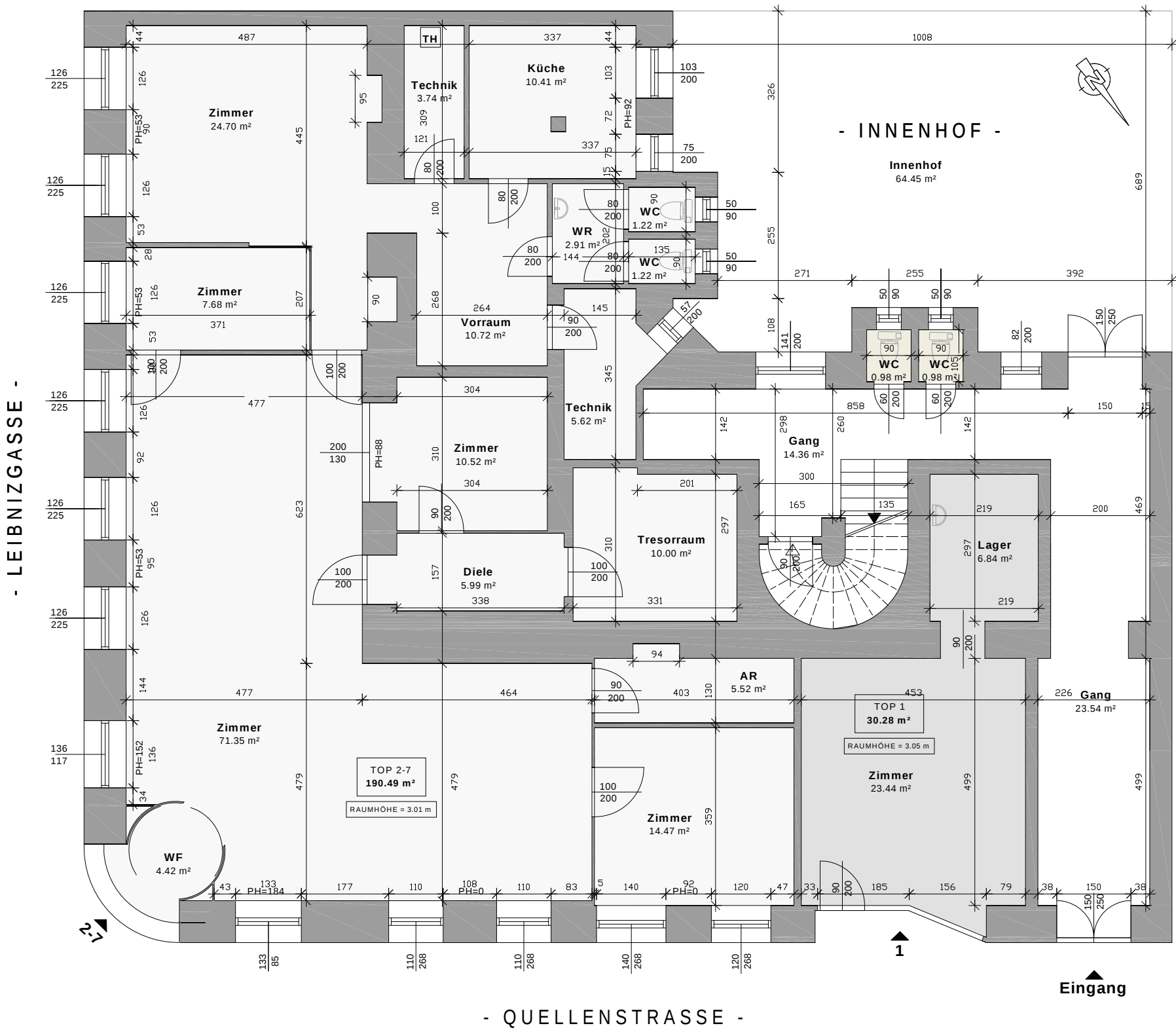
GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes datiert aus dem Jahr 1905. 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 und in Teilbereichen des Erdgeschosses sind Platzdecken, die Geschossdecken Tramdecken, die oberste Geschossdecke eine Dippelbaumdecke mit Ziegelpflaster. Das Stiegenhaus liegt zentral im Gebäude, hofseitig sind zwei WC-Türme 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	50,80 m²
Lager 1	56,77 m²
Lager 2	54,50 m²
WAKÜ	12,28 m²
Summe Nutzflächen	174,35 m²
Gang	67,21 m²
GESAMTFLÄCHE :	241,56 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009



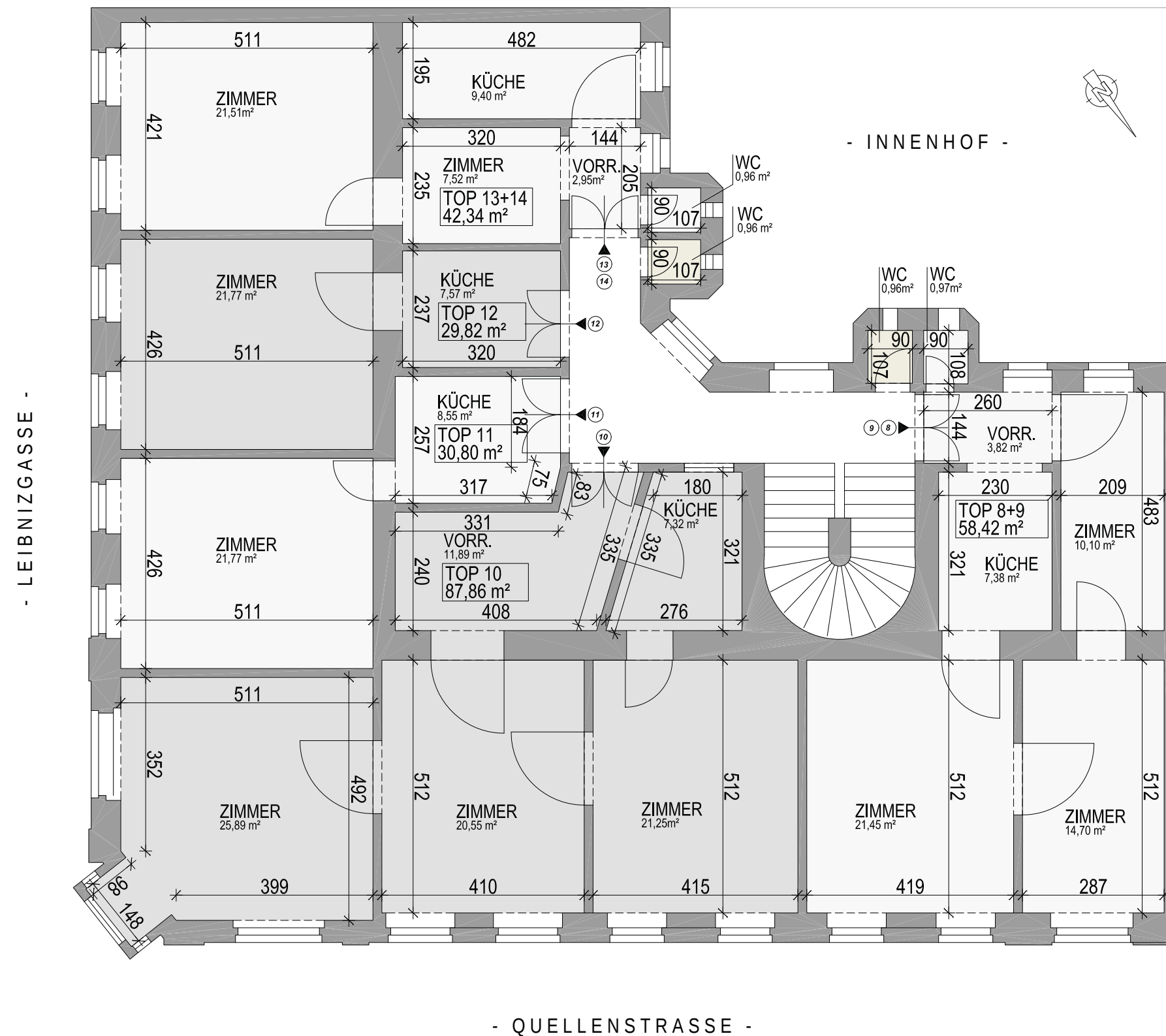
LEGENDE - PARTERRE	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 1	30,28 m ²
Top 2-7	189,97 m ²
Summe Nutzflächen	220,25 m ²
Gang	37,90 m ²
WC	1,96 m ²
Innenhof	64,45 m ²
GESAMTFLÄCHE :	324,56 m ²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 EG EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009

EG - 29.10.2019





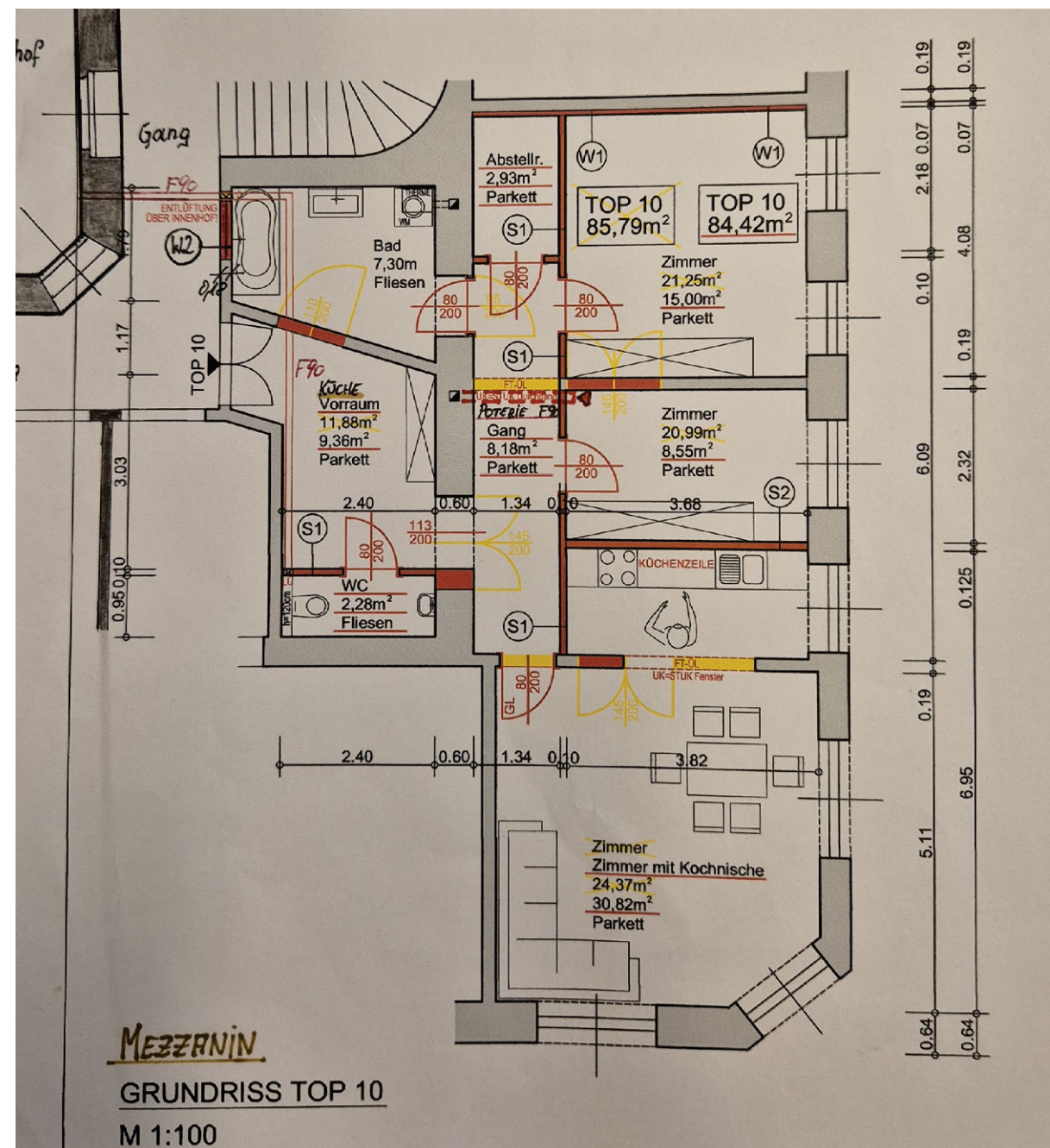
LEGENDE - MEZZANIN

Top NR.:	FLÄCHE
Top 8+9	58,04 m ²
Top 10	84,42 m ²
Top 11	30,80 m ²
Top 12	29,82 m ²
Top 13+14	42,34 m ²
Summe Nutzflächen	245,42 m²
Gang	~15,60 m ²
WC	1,92 m ²
GESAMTFLÄCHE :	~262,94 m²

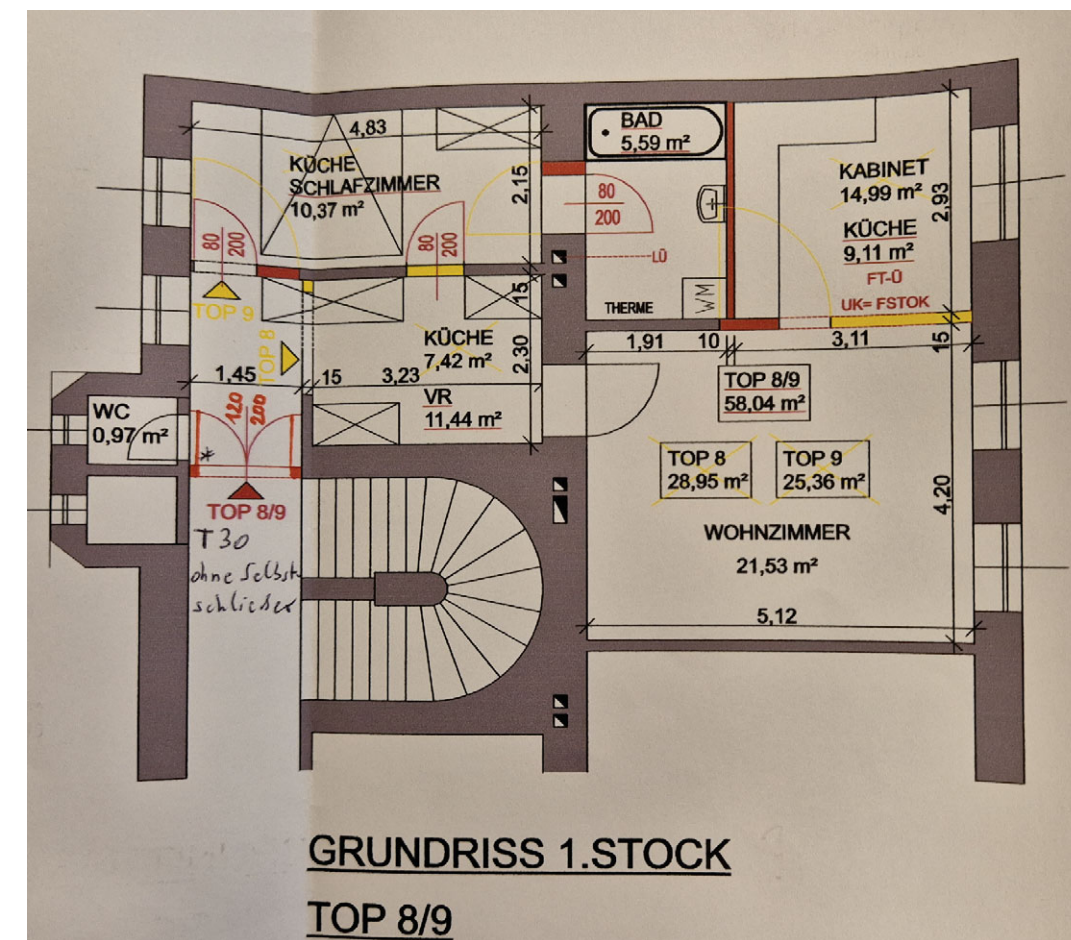
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 8/9 UND 10 EINGEARBEITET

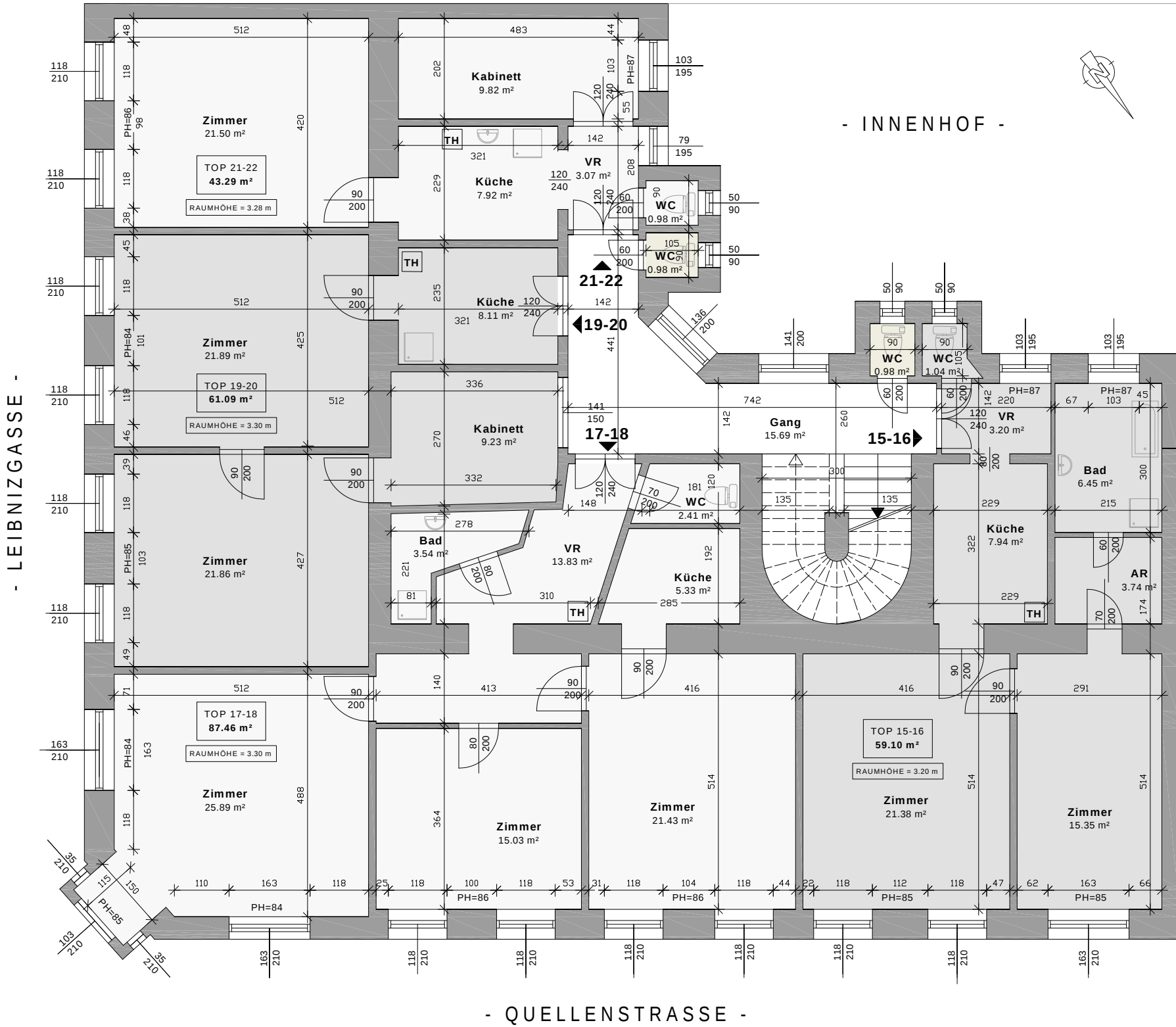
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPPLAN SYNC-ING ARCHITEKTUR VOM 29.03.2005

TOP 10 - 02.04.2009



TOP 8/9 - 08.11.2006





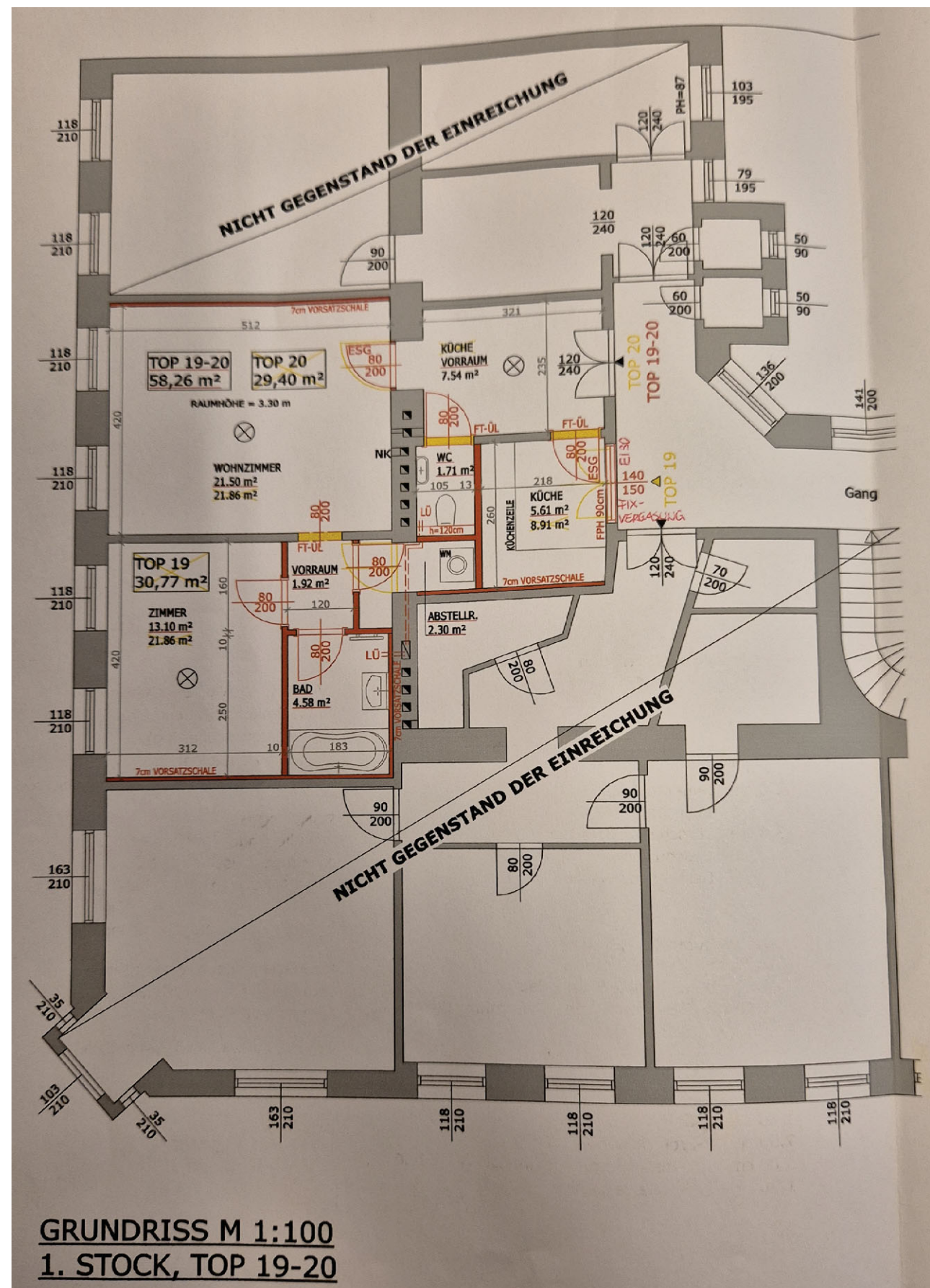
LEGENDE - 1.STOCK

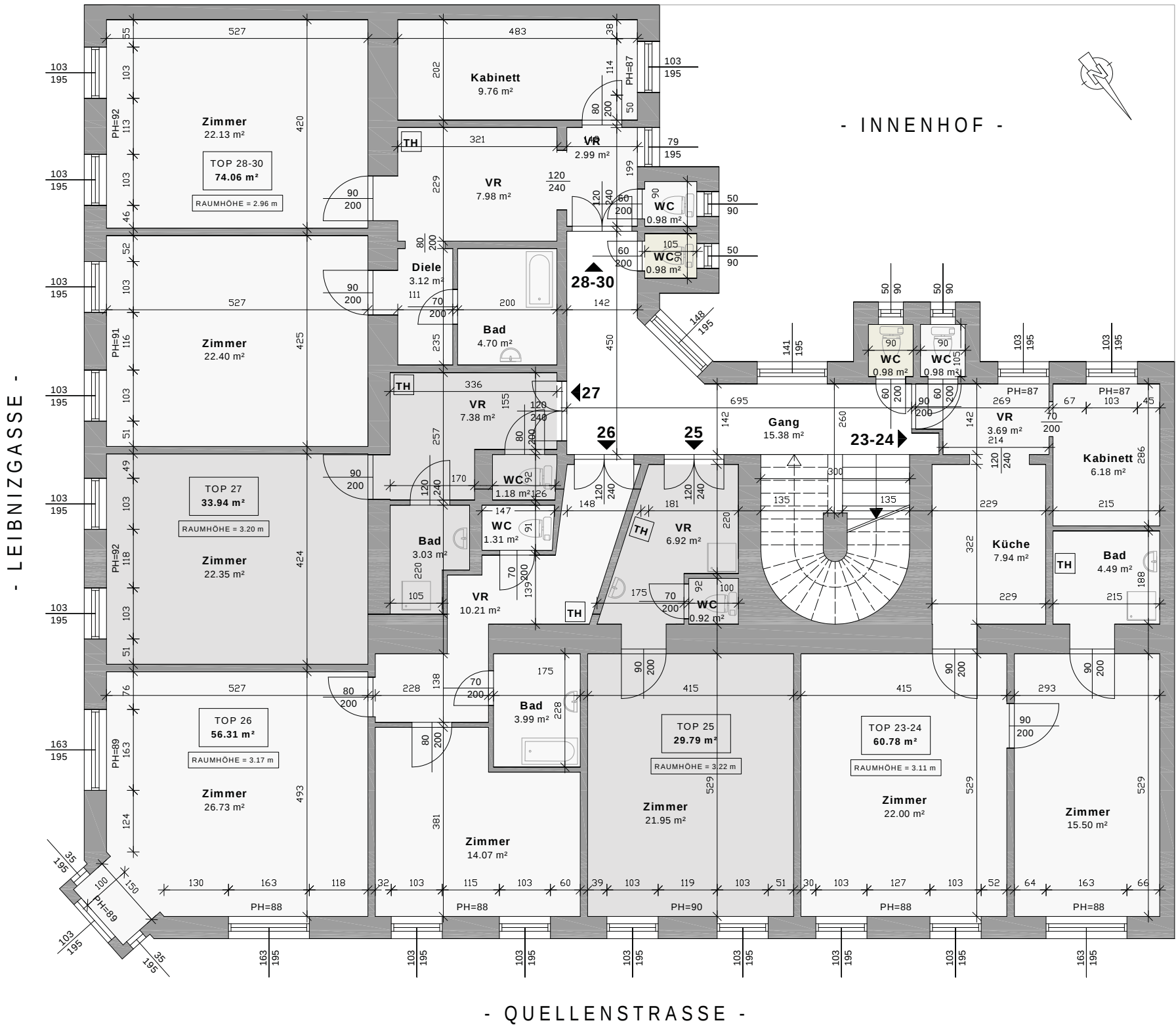
Top NR.:	FLÄCHE
Top 15-16	59,10 m ²
Top 17-18	87,46 m ²
Top 19-20	58,26 m ²
Top 21-22	43,29 m ²
Summe Nutzflächen	248,11 m ²
Gang	15,96 m ²
WC	1,96 m ²
GESAMTFLÄCHE :	266,03 m ²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOP 19-20 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009

TOP 19-20 - 14.04.2010





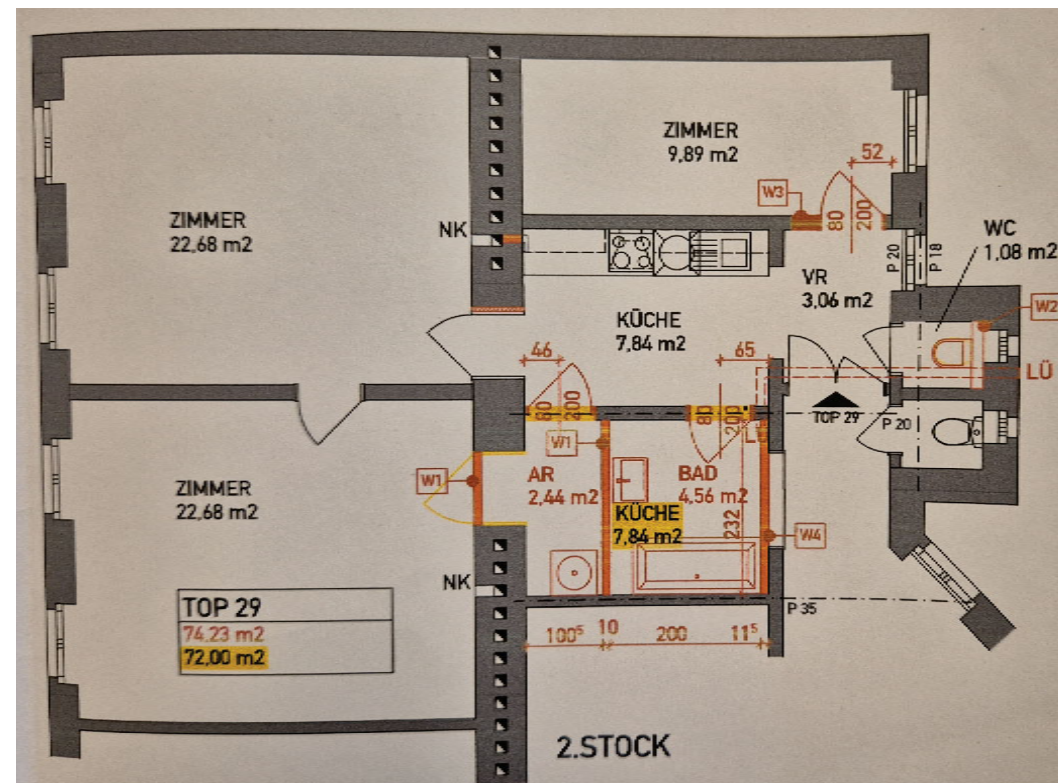
LEGENDE - 2.STOCK

Top NR.:	FLÄCHE
Top 23-24 (24)	61,37 m ²
Top 25	29,79 m ²
Top 26	56,31 m ²
Top 27	33,94 m ²
Top 28-30 (29)	74,23 m ²
Summe Nutzflächen	255,64 m ²
Gang	15,38 m ²
WC	0,98 m ²
GESAMTFLÄCHE :	272,00 m ²

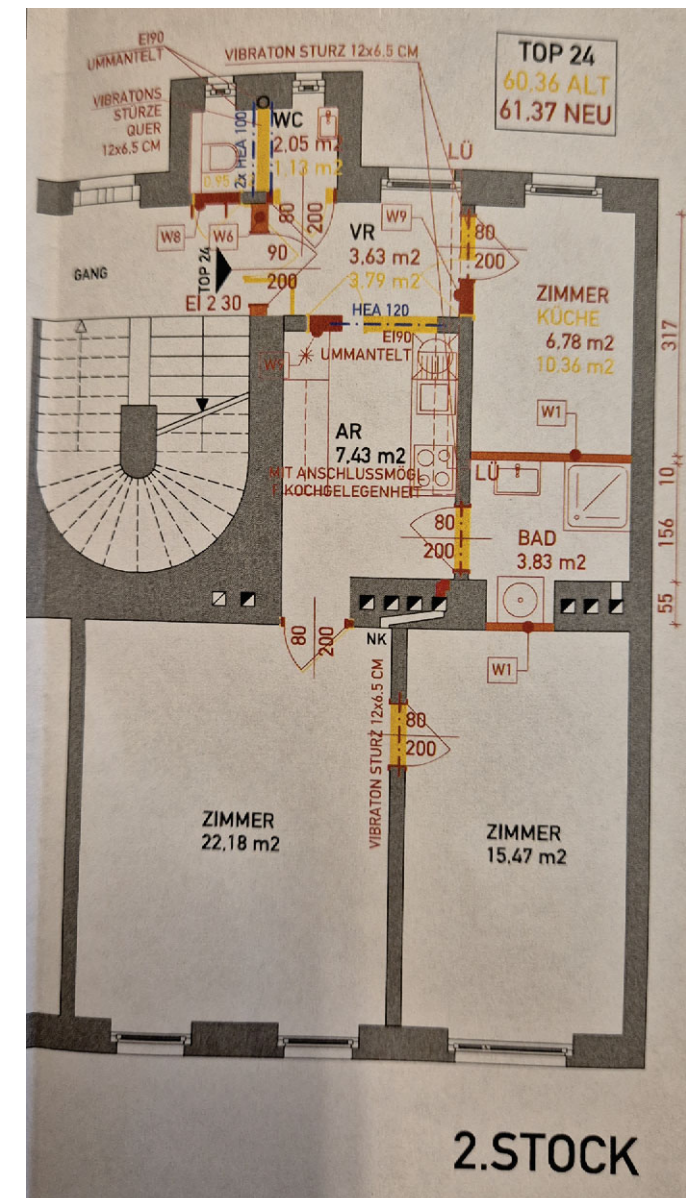
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 24 UND 29 EINGEARBEITET

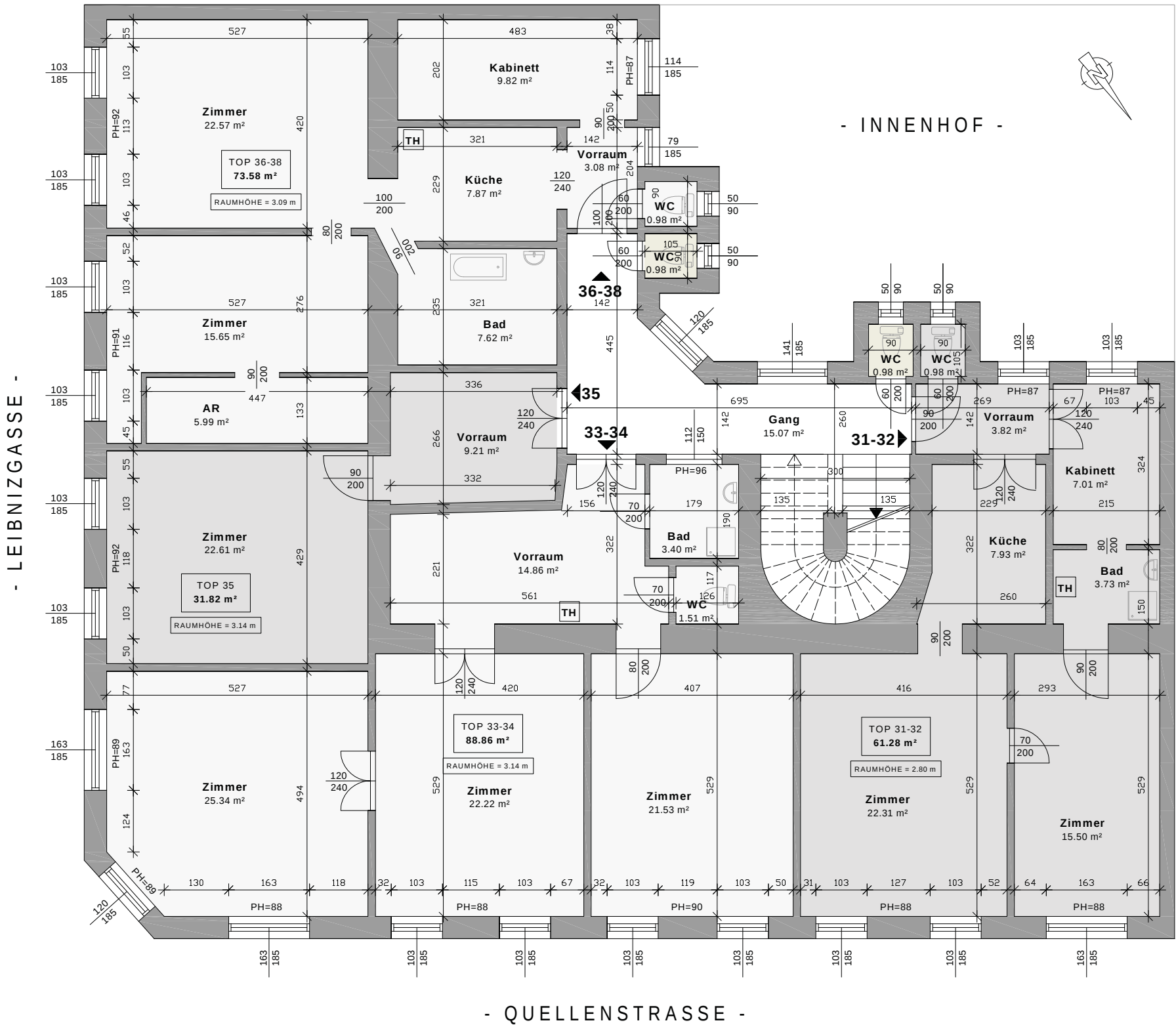
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009

TOP 29 - 30.06.2022



TOP 24 - 14.10.2021





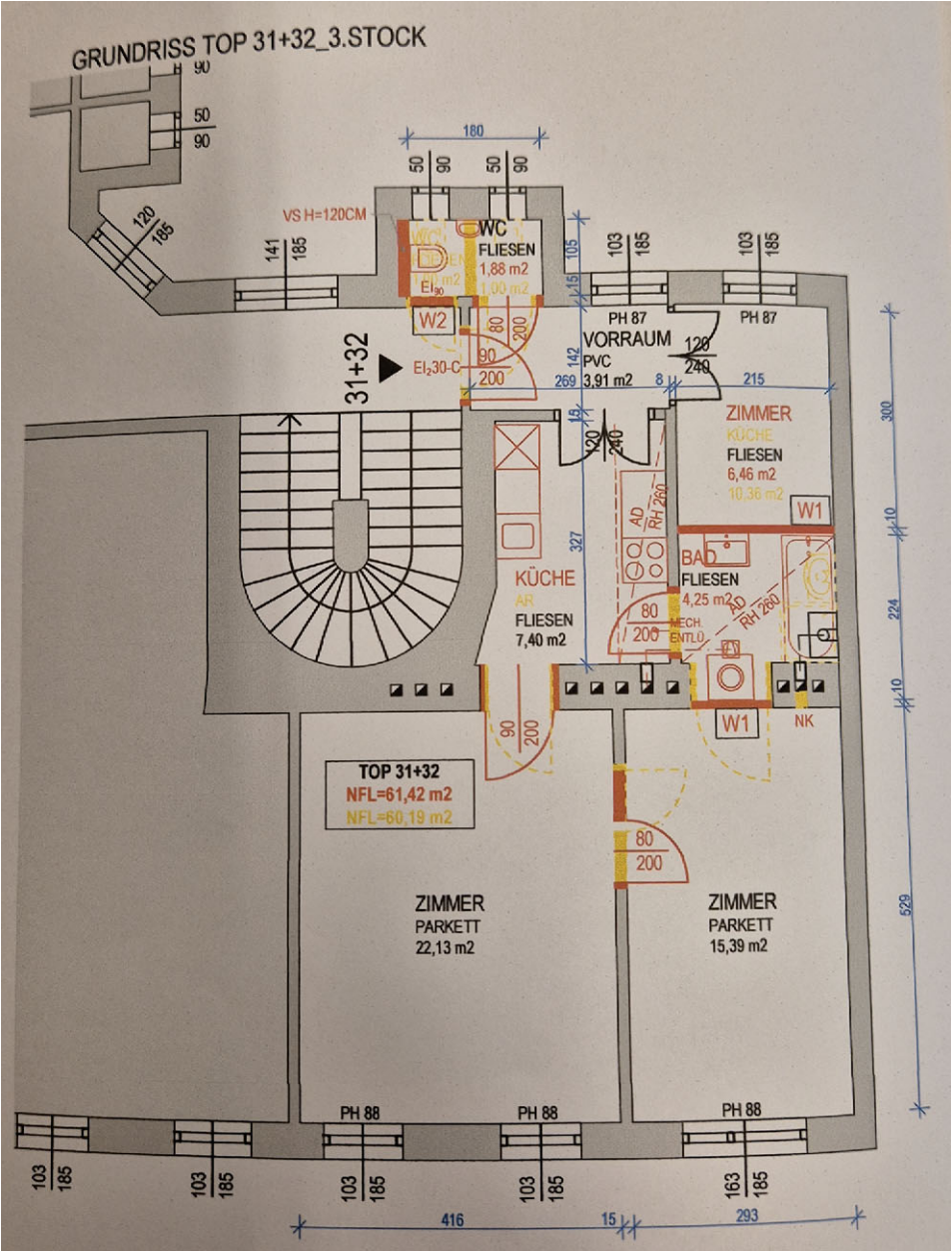
LEGENDE - 3.STOCK

Top NR.:	FLÄCHE
Top 31-32	61,42 m ²
Top 33-34	88,86 m ²
Top 35	35,07 m ²
Top 36-38 (36)	75,26 m ²
Summe Nutzflächen	260,61 m ²
Gang	15,07 m ²
GESAMTFLÄCHE :	275,68 m ²

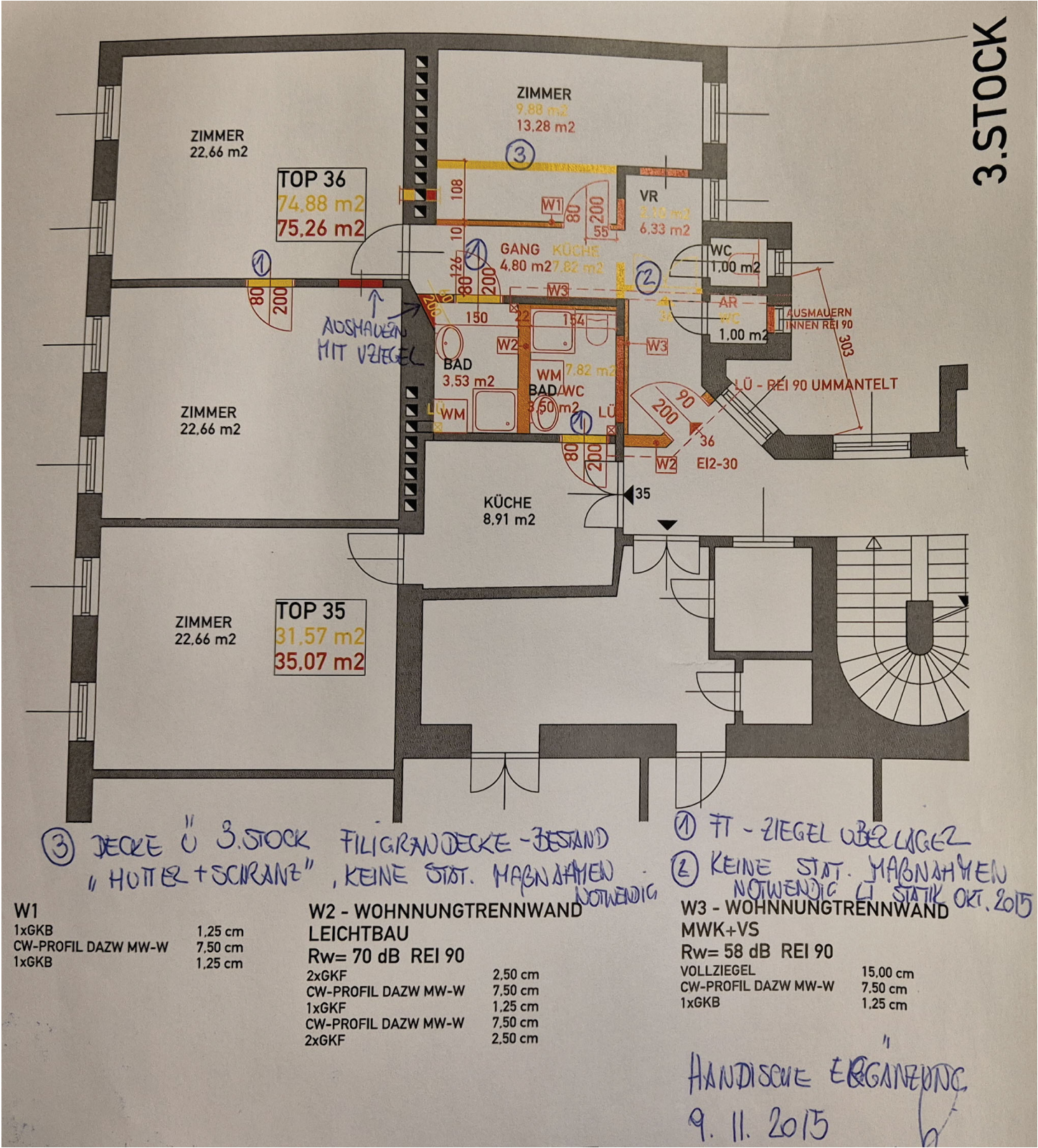
FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOPS 31+32, 35 UND 36 EINGEARBEITET

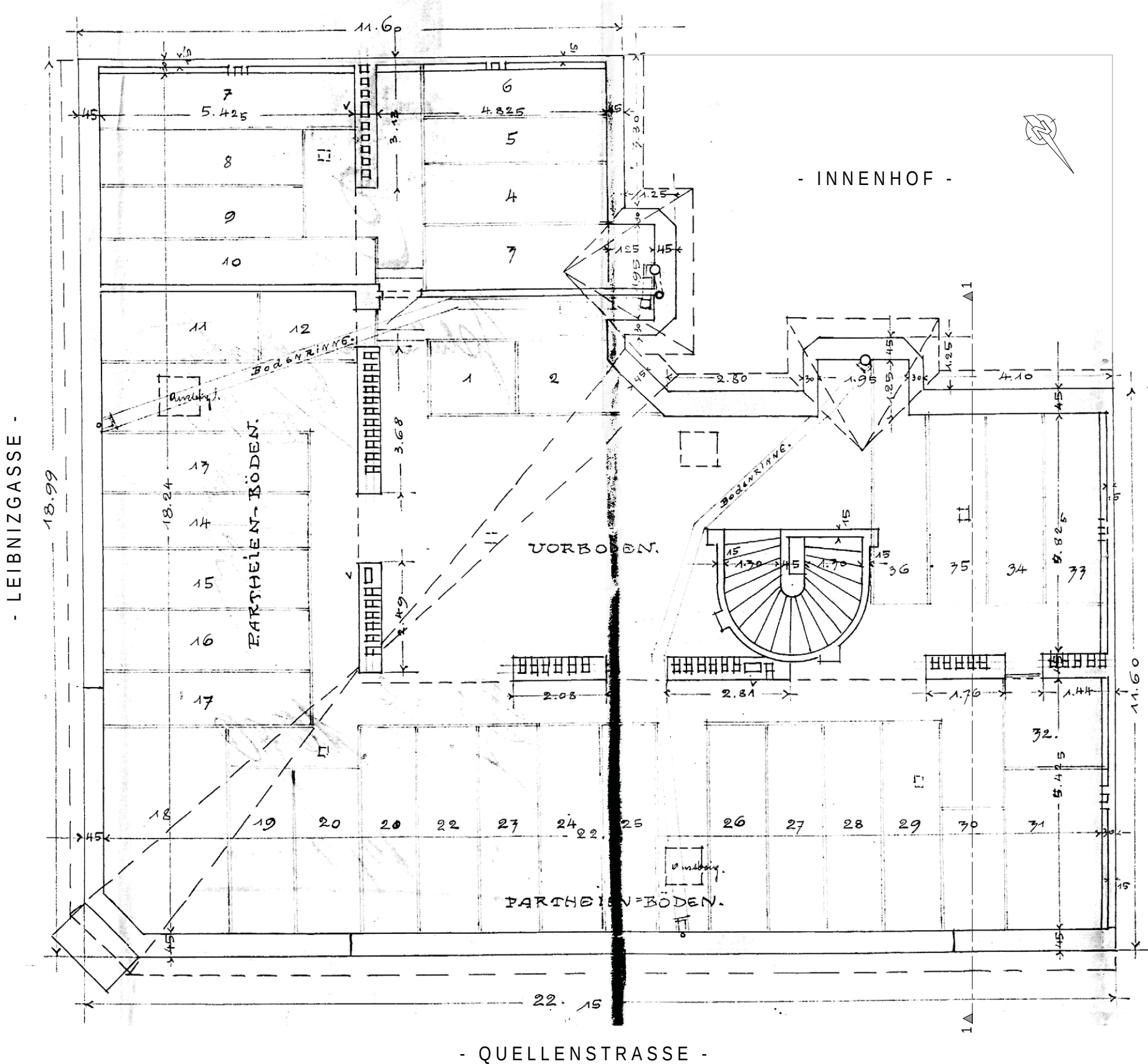
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009

TOP 31+32 - 18.07.2017



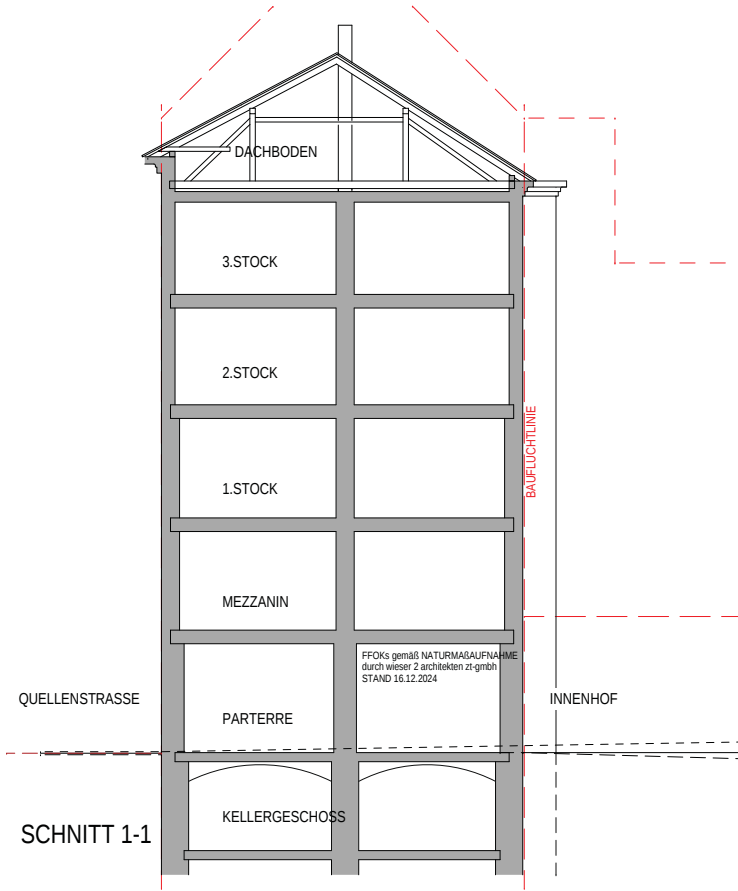
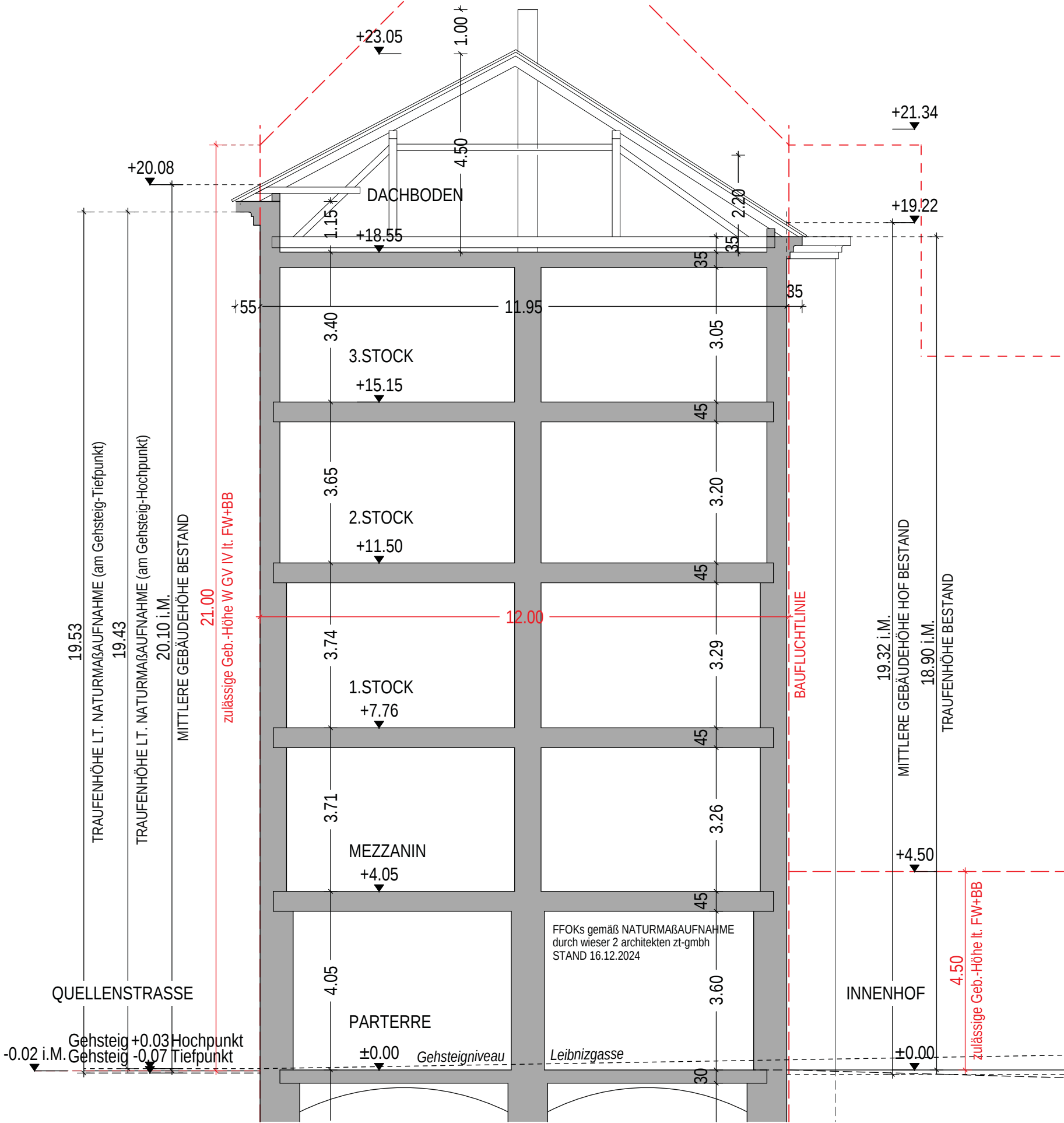
TOPS 35 und 36 - 10.11.2015

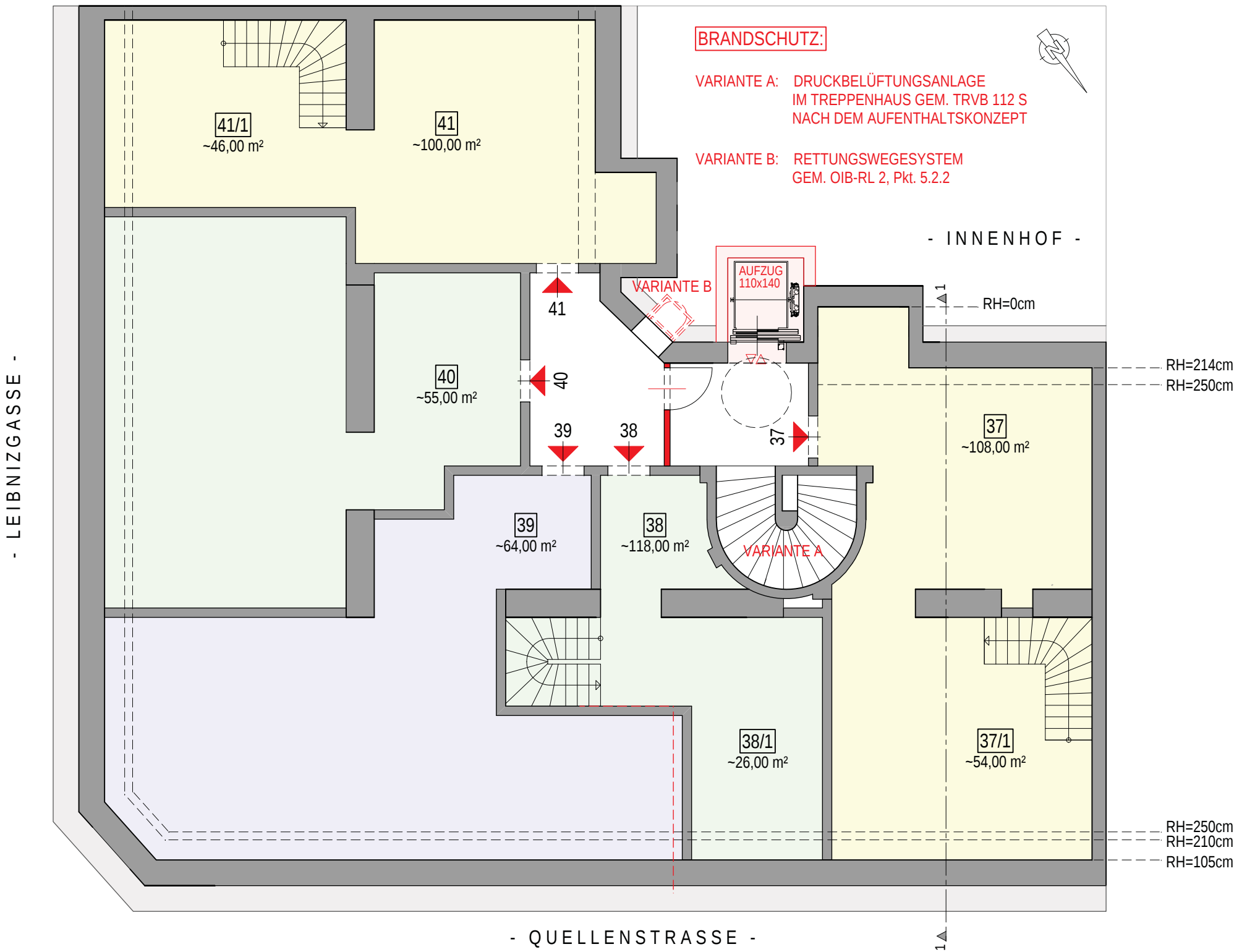




LEGENDE - DACHBODEN	
Top NR.:	FLÄCHE
Dachboden	~290,00 m ²
GESAMTFLÄCHE :	~290,00 m²

PLANGRUNDLAGE UND FLÄCHENAUFTELLUNG:
KONSENSPLÄNE MA 37 VOM 01.03.1905

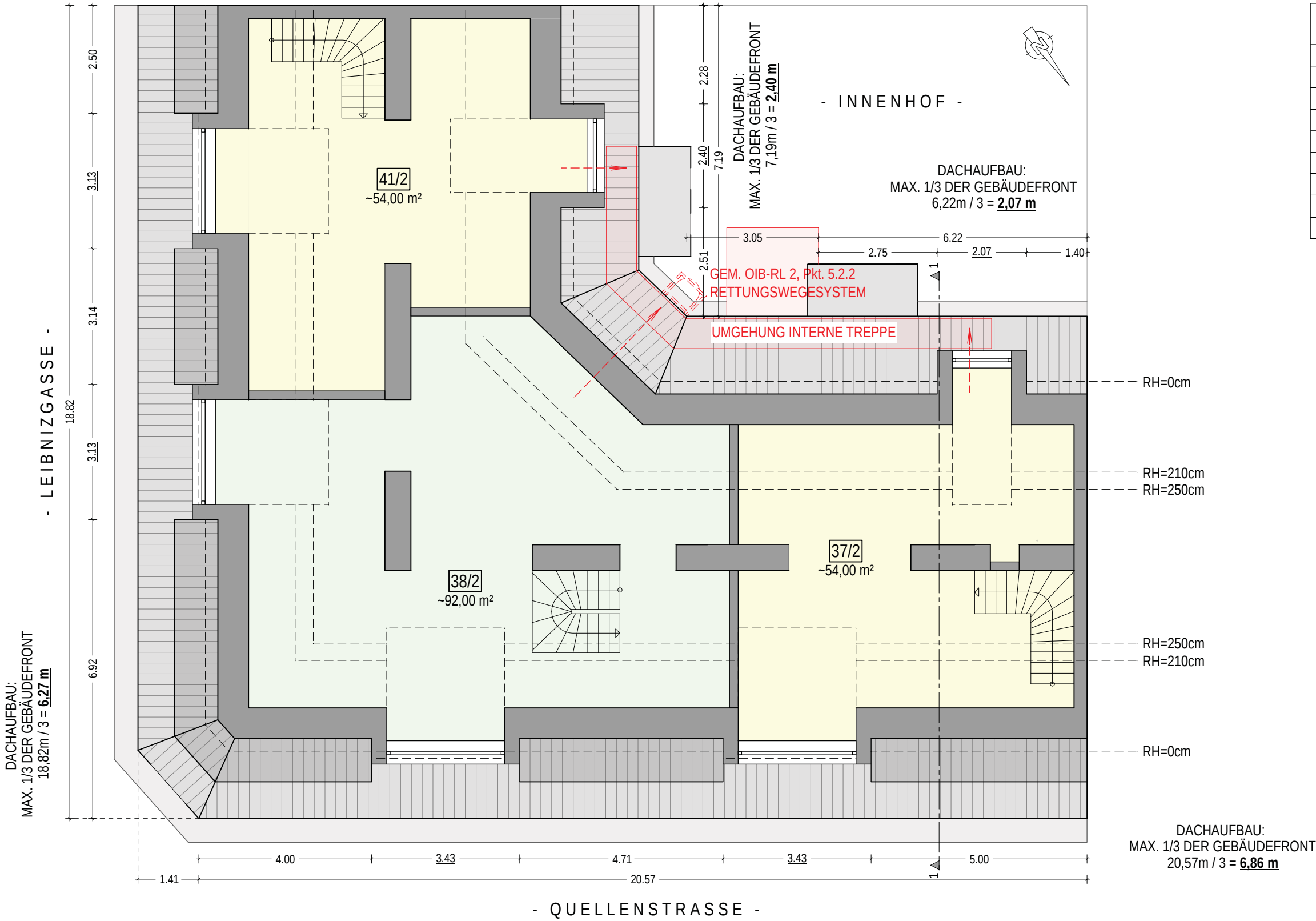




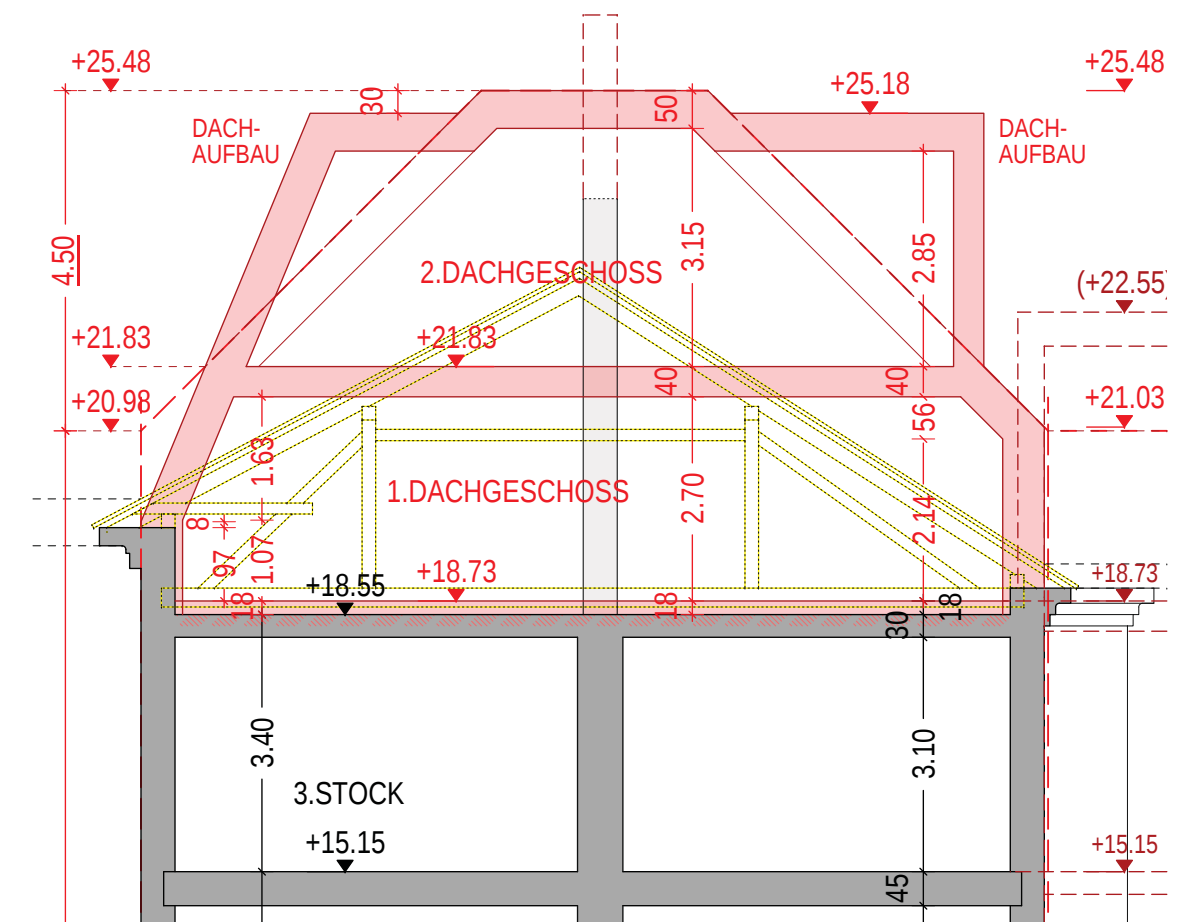
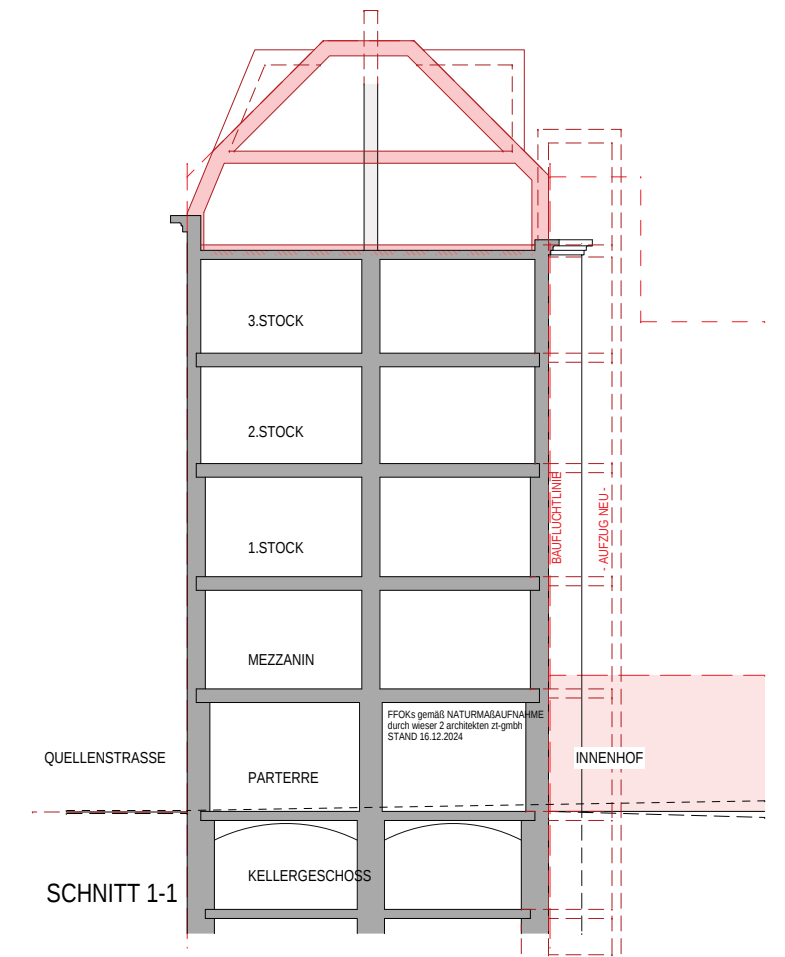
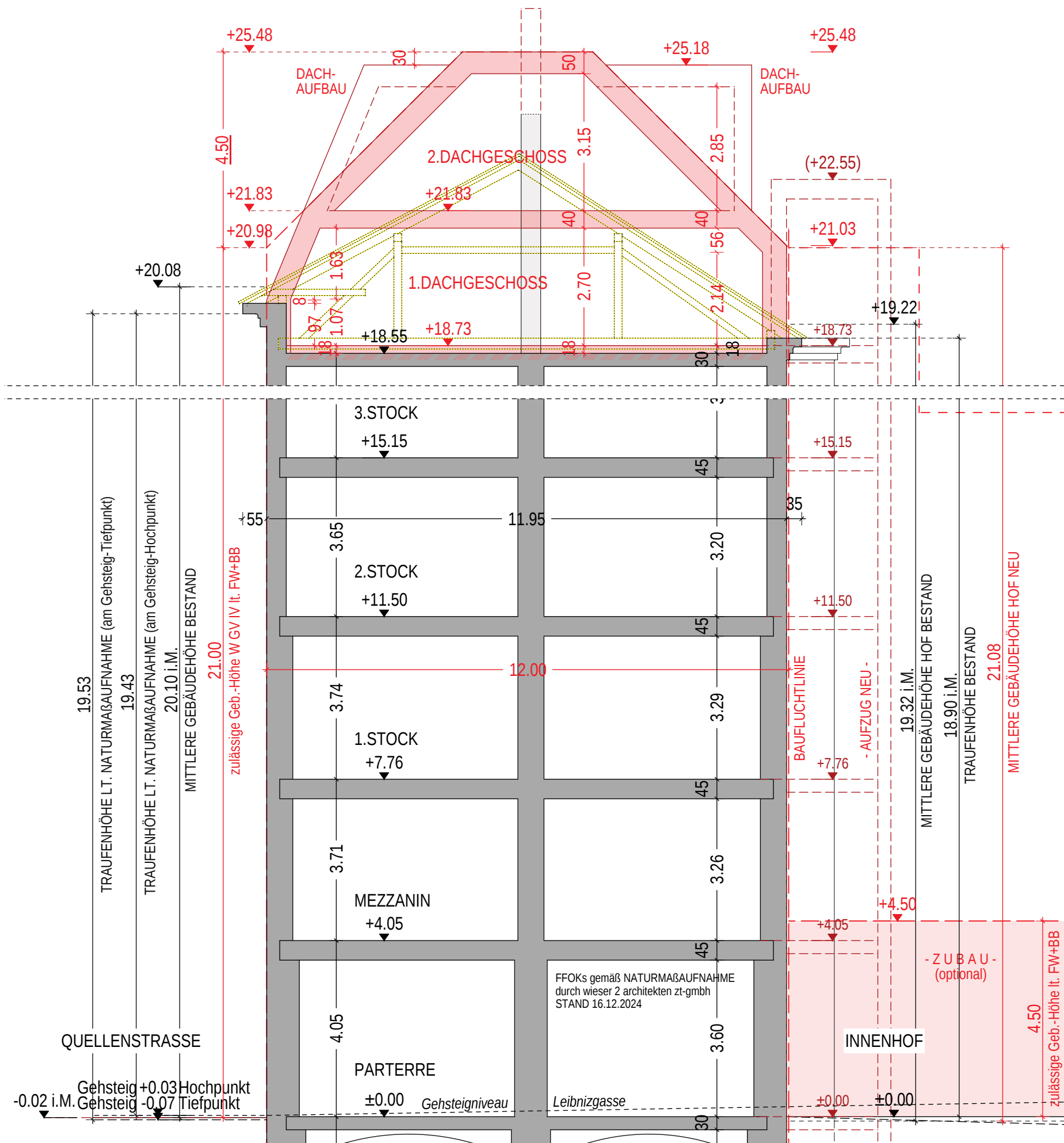
BRANDSCHUTZ GEM. OIB -RL 2
BEI DEM GEPLANTEN BAUVORHABEN HANDELT ES SICH UM EIN GEBÄUDE DER GEBÄUDEKLASSE 5 (GK 5) MIT SIEBEN OBERIRDISCHEN GESCHOSSEN. ES KÖNNEN 2 NEUE EBENEN MIT MAISONETTEWOHNUNGEN BZW. GESCHOSSWOHNUNGEN IN DER UNTEREN EBENE GESCHAFFEN WERDEN, WOBEI DAS FLUCHTNIVEAU DER UNTEREN NEU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

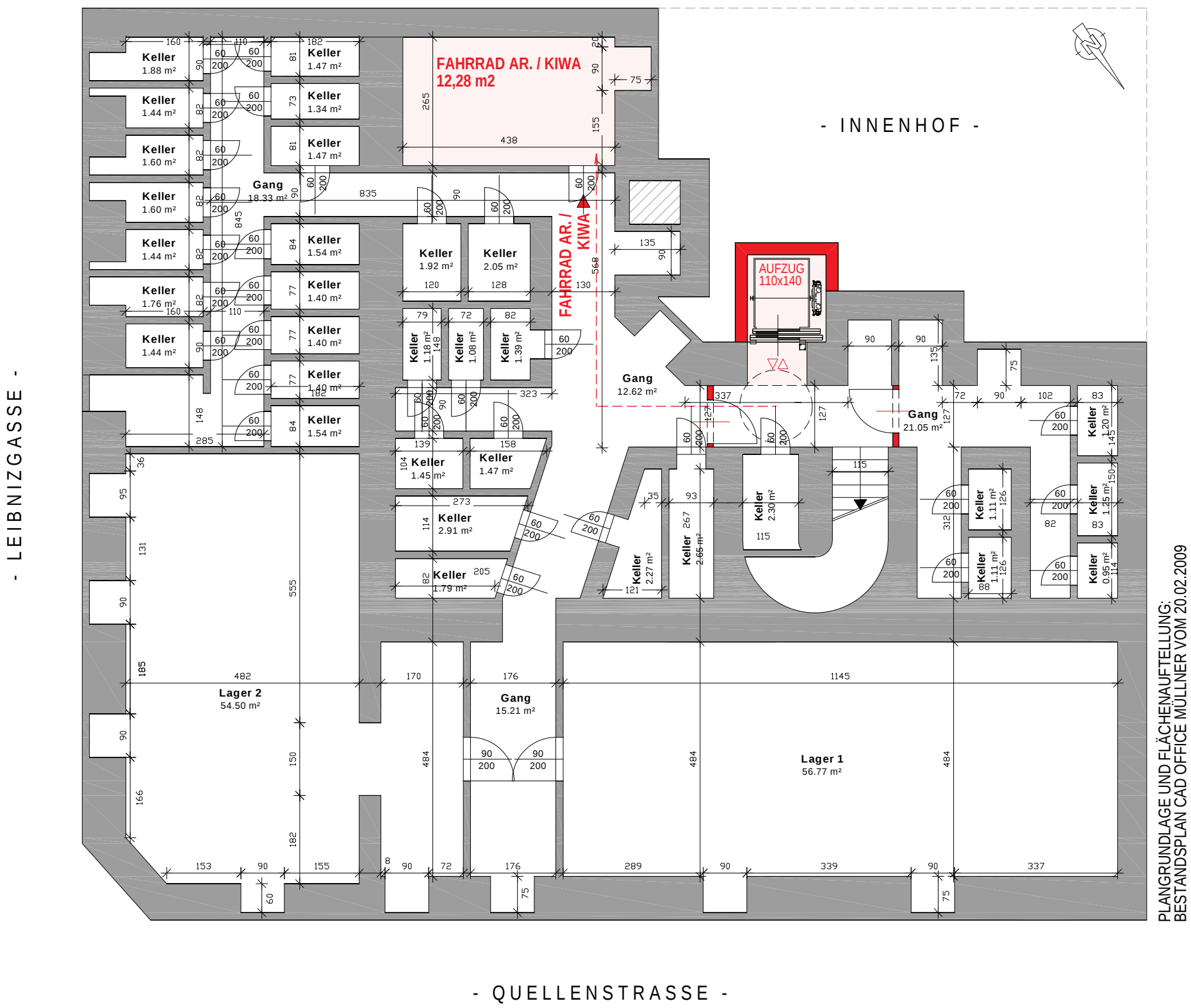
FLUCHTWEGE VARIANTE A:
VON ALLEN WOHNUNGSEINGANGSTÜREN WIRD INNERHALB VON 40 M GEHWEGLÄNGE LAUT OIB-RL 2 PUNKT 5.1.1 (B) EIN TREPPENHAUS GEM. TABELLE 2B ERREICHT.
IM TREPPENHAUS WIRD EINE MECHANISCHE BELÜFTUNGSANLAGE MIT DEM SCHUTZNIVEAU „AUFENTHALTSKONZEPT“ GEM. TRVB 112 S ERRICHTET. DIE ANSTEUERUNG DER DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE (DBA) ERFOLGT MITTELS RAUCHEMPFINDLICHER ELEMENTE GEMÄSS ÖNORM EN 54-7. FÜR DIE OBEREN WOHNEBENEN IM 2. DG (MAISONETTEN) WIRD EINE FLUCHTMÖGLICHKEIT UNTER UMGEHUNG DER INTERNEN WOHNUNGS-TREPPEN 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 STRASSENSEITIG 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 WOHNUNGS-TREPPEN MITTELS FLUCHTSTEG UND RETTUNGSLEITERSYSTEM IN DAS TREPPENHAUS AUF DIE UNTERE EBENE SICHERGESTELLT.
RAUCHABZUGSEINRICHTUNG STIEGENHAUS: AN DER OBERSTEN STELLE DES TREPPENHAUSES MIT EINEM GEOMETRISCH FREIEN QUERSCHNITT VON 1 M².
ERRICHTUNG VON AUSLÖSEEINRICHTUNGEN UNABHÄNGIG VOM ÖFFENTLICHEN STROMNETZ UND ÜBER EIN RAUCHEMPFINDLICHES ELEMENT AN DER DECKE ANGESTEUERT IN DER ANGRIFFSEBENE DER FEUERWEHR SOWIE BEIM OBERSTEN PODEST DES TREPPENHAUSES MIT ZUGÄNGEN ZU AUFENTHALTSRÄUMEN.
TÜREN IN WÄNDEN VON TREPPENHÄUSERN: ZU WOHNUNGEN EI 2 30, ZU BETRIEBSEINHEITEN EI 2 30-C



LEGENDE - DG-AUSBAU	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 37	~108,00 m²
Top 38	~118,00 m²
Top 39	~64,00 m²
Top 40	~55,00 m²
Top 41	~100,00 m²
WNF inkl. Freiflächen	~445,00 m²





LEGENDE - KELLERGECHOSS	
Top NR.:	FLÄCHE
Kellerabteile	50,80 m²
Lager 1	56,77 m²
Lager 2	54,50 m²
Fahrrad AR. / KIWA	12,28 m²
Summe Nutzflächen	174,35 m²
Gang	67,21 m²
GESAMTFLÄCHE :	241,56 m²

STELLPLATZBERECHNUNG nach WGarG 2008

ANSATZ FÜR WOHNUNGEN IM BESTAND

PARTERRE	1 WOHNUNGEN	1x100 = 100 m²
MEZZANIN	5 WOHNUNGEN	5x100 = 500 m²
1.STOCK	4 WOHNUNGEN	4x100 = 400 m²
2.STOCK	5 WOHNUNGEN	5x100 = 500 m²
3.STOCK	4 WOHNUNGEN	4x100 = 400 m²
SUMME BESTAND (FIKTIV)		1.900 m²

EG: Aufenthaltsfläche Bank = ~156 m²
für je 100 m² Aufenthaltsraum ein Stellplatz
für je 10 Arbeitsplätze 1 Fahrrad-Stellplatz

DACHGESCHOSSAUSBAU

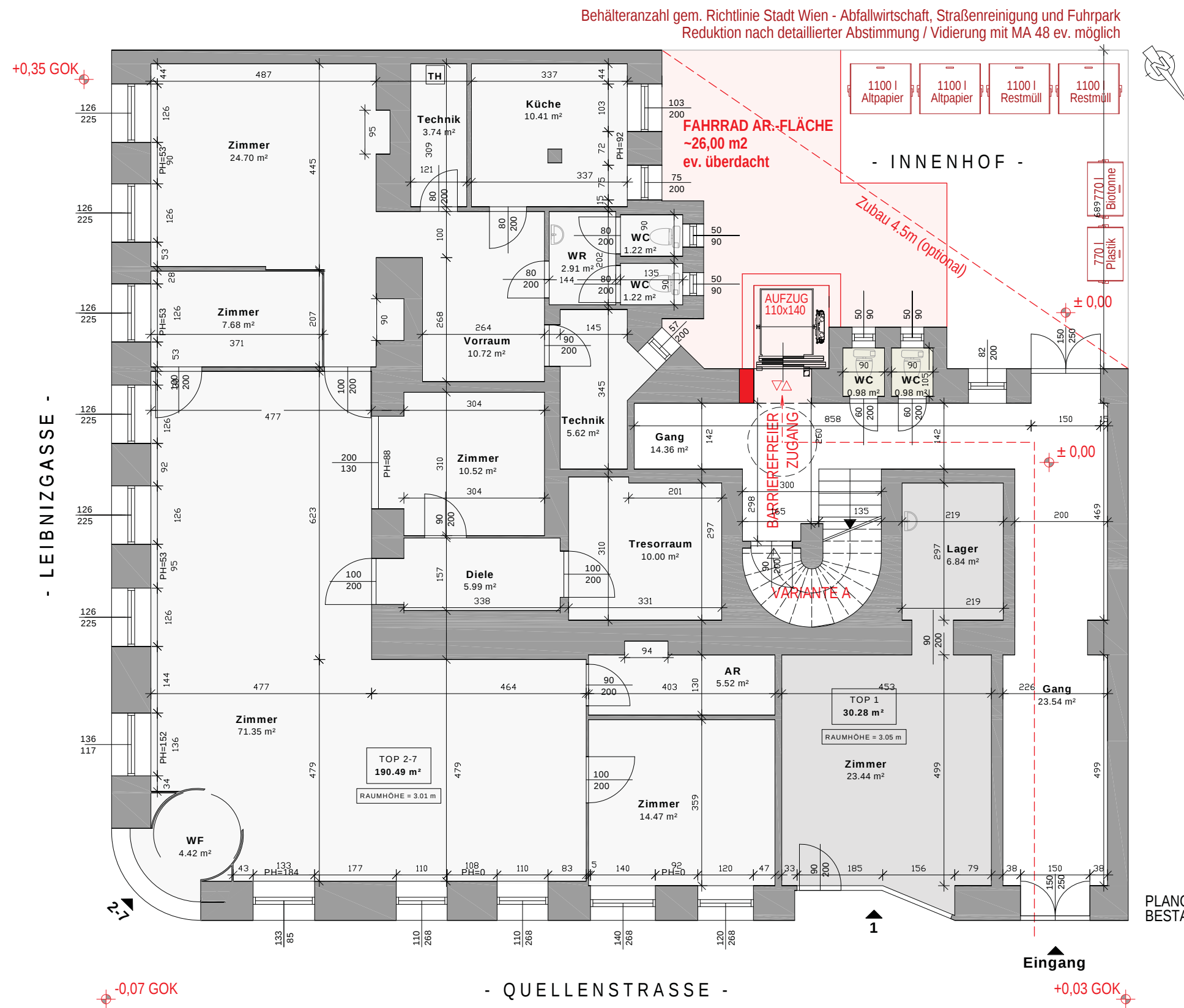
1. DG	WNFL.	~ 245 m²
2. DG	WNFL.	~ 200 m²
SUMME NEUBAU		~ 445 m²

445 m² - 1.900 m² = -1.455 m²
> KEINE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE ERF.

FAHRRADSTELLPLÄTZE:

1 STELLPLATZ PRO 30 m² NEU GESCHAFFENEM
WOHNRAUM: 445 m² : 30 = 15 STELLPLÄTZE

ZUSÄTZLICHE FAHRRADABSTELLPLÄTZE FÜR
DIE BESTANDSWOHNUNGEN KÖNNEN IN WEI-
TEREN RÄUMEN IM KG/EG GESCHAFFEN WERDEN:
Z. B.: + 1 STELLPLATZ / BESTANDSWHNG / BANK
= 35 STELLPLÄTZE

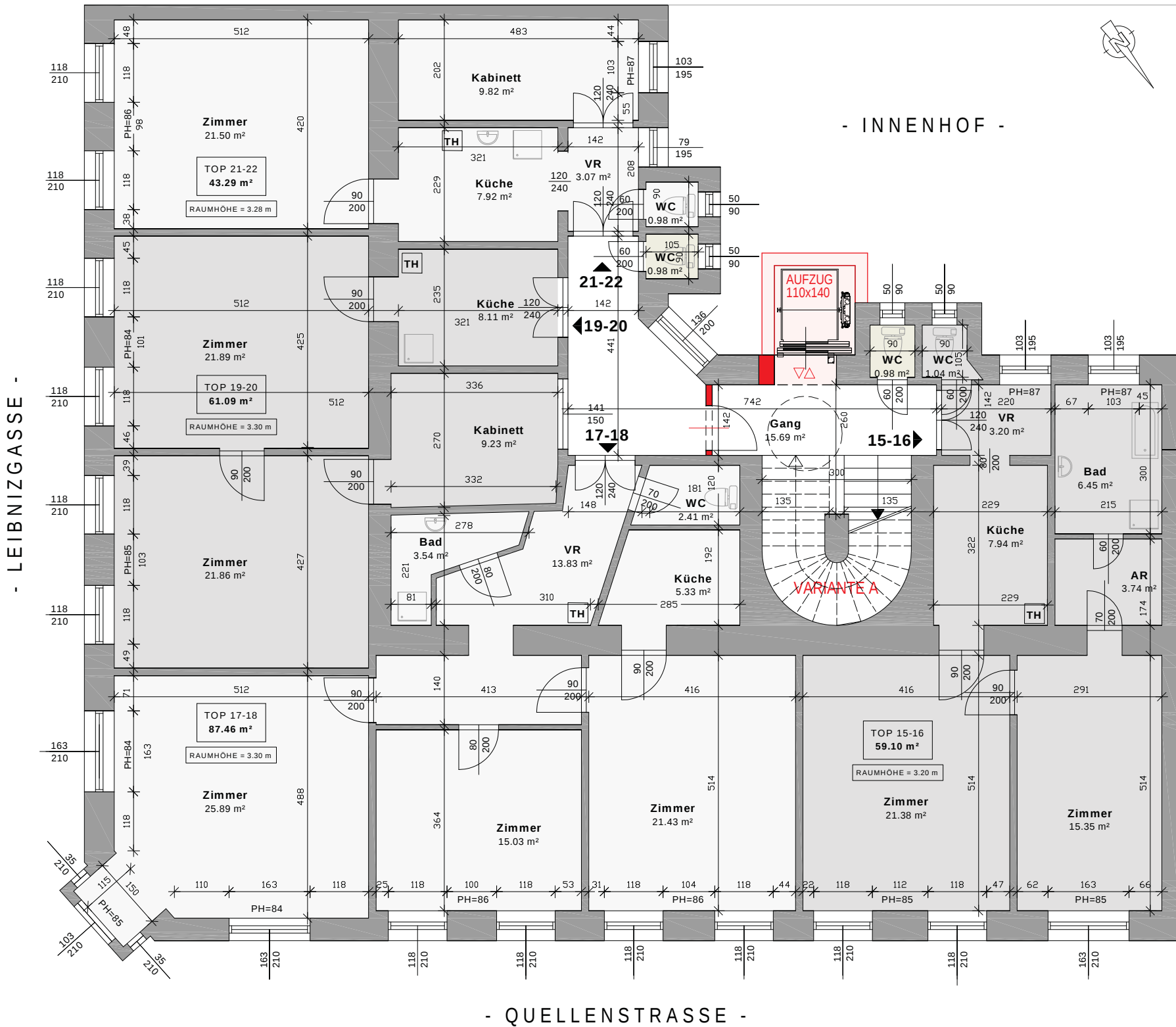


LEGENDE - PARTERRE

Top NR.:	FLÄCHE
Top 1	30,28 m²
Top 2-7	189,97 m²
Summe Nutzflächen	220,25 m²
Gang	37,90 m²
WC	1,96 m²
Innenhof	64,45 m²
GESAMTFLÄCHE :	324,56 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPLAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 EG EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009



LEGENDE - 1.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 15-16	59,10 m ²
Top 17-18	87,46 m ²
Top 19-20	58,26 m ²
Top 21-22	43,29 m ²
Summe Nutzflächen	248,11 m ²
Gang	15,96 m ²
WC	1,96 m ²
GESAMTFLÄCHE :	266,03 m ²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009
+ KONSENSPLÄNE MA 37 TOP 19-20 EINGEARBEITET

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSPAN CAD OFFICE MÜLLNER VOM 20.02.2009

TOPOGRAPHIE

BESTAND	WOHNNUTZFLÄCHE
HOCHPARTERRE	220,25 m2
MEZZANIN	245,42 m2
1.STOCK	248,11 m2
2.STOCK	255,64 m2
3.STOCK	260,61 m2
BESTAND WNFL	1230,03 m2

DG-AUSBAU	WOHNNUTZFLÄCHE inkl. Freiflächen
TOP 37	~108,00 m2
TOP 38	~118,00 m2
TOP 39	~64,00 m2
TOP 40	~55,00 m2
TOP 41	~100,00 m2
DG-AUSBAU WNFL	~445,00 m2

GESAMT-WOHNUTZFLÄCHE	~1675,00 m2
----------------------	-------------

Grobkostenschätzung, Genauigkeitsgrad: +/- 30% Quellenstraße

Neubau					
		Menge/NFL	EH	EP	GP
01 DG-Ausbau	Abbruch Hauptdach	400,00	m2	100	€ 40 000,00
	3 Maisonette- u. 2 Geschößwohnungen	445,00	m2	4 000	€ 1 780 000,00
	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					€ 1 940 000,00
Sanierung im Bestand					
		Menge/NFL	EH	EP	GP
03 Allgmeinflächen	<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	780,00	m2	70	€ 54 600,00
	Sanierung Hoffassade	390,00	m2	70	€ 27 300,00
	<i>Alternativ</i> <u>Thermische Sanierung (WDVS) ohne Fenstertausch/-sanierung:</u>				
	Sanierung Straßenfassaden (WDVS)	390,00	m2	260	€ 101 400,00
	nur Richtung Quellenstraße möglich (Fasadengliederung)				
	Sanierung Hoffassade (WDVS)	390,00	m2	250	€ 97 500,00
	<u>Instandsetzung Dach und Dachverblechungen:</u>				
	Detailabklärung zur Kostenabschätzung notwendig				
Summe Baukosten im Bestand [03] netto					€ 124 400,00
Summe Baukosten gesamt 01-03 netto					€ 2 064 400,00

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, Quellenstraße 123 / Leibnitzgasse 12 könnte mit einer projektierten **Ausbaufäche von ca. 445 m²**, einer guten Anbaumöglichkeit eines barrierefrei zugänglichen Aufzugs, 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_TG10_001

23525_TG10_002

Planart:

GUTACHTEN

Übersicht:



Projekt:

Machbarkeitsstudie
Quellenstraße 123
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 20:22:40



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

Datum:

15.01.2025

Format:

16 Seiten

PL

VR

MA

ND

ANr

23525

TG10 -

Planart Nummer x

-

Status

EIGENTUMSVORBEHALT: PLAN UND INHALT SIND BIS ZUR VOLLSTÄNDIGEN ABGELTUNG GEISTIGES EIGENTUM DES VERFASSERS.
23525_TG10_Quellenstraße 123_Bestandserhebung Stufe 2

Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien A-Nr.: 23525

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

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

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

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

23525_TG10_003



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

BESTANDSERHEBUNG / INGENIEURBEFUND**INGENIEURBEFUND**

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

ERFORDERLICHER PRÜFUMFANG BEI AUSBAU BZW. AUFSTOCKUNG

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

ERFORDERLICHE MASSNAHMEN BEI AUSBAU ODER AUFSTOCKUNGEN

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

UMFANG + KENNTNISSTAND

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

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Aufbauend auf den Kapitel 1 – 3 wird bestätigt, dass das Gebäude in Quellenstraße 123, 1100 Wien, im geprüften Umfang

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

Unterfertigung durch den Verfasser der Berechnung

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

23525_TG10_004



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

1 VORBEMERKUNGEN

Der Zustand der allgemeinen Teile des Objekts in der Quellenstraße 123, 1100 Wien, ist in bautechnischer Hinsicht zu erheben.

Objektbeschreibung

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

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

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

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

2 GRUNDLAGENGeprüfter Bereich:

Begehung des Objektes mit Untersuchung folgender Bereiche:

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

Unterlagen:

- Bestandspläne lt. Bauakt MA37

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

23525_TG10_005



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

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

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

3.1 FUNDAMENTE

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

3.2 MAUERWERK

Das Mauerwerk wurde stichprobenartig augenscheinlich geprüft.

Zustand des Mauerwerkes

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

Mittelmauer – Kamingruppen – Kaminmauerwerk im DG – Fassaden

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

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

Aussteifungssituation

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

Anmerkung: eingebauter Stahlrahmen im Keller s. Anhang 4.2 Übersichtspläne

Querschnittsschwächungen

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

23525_TG10_006



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien

A-Nr.: 23525

3.3 DECKE (ZUSTAND, KONSTRUKTION)

Der Zustand der Decken war nicht Teil des Prüfumfanges.

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

3.4 DACHSTUHL UND GESIMSE (SOWEIT DIESE ERHALTEN BLEIBEN)

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

Dachstuhl

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

Anmerkung: Straßenseitig wurde die Dachlattung und Eindeckung erneuert

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: Quellenstraße 123, 1100 Wien A-Nr.: 23525

4 ANHANG

4.1 BEFUNDAUFNAHMEN

siehe folgende Seiten

4.2 ÜBERSICHTSPLÄNE

Schematische, konstruktive Darstellung siehe separates Dokument



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien ANr: 23525

PROJEKTDATEN

Projekt	Machbarkeitsstudie
ANr:	23525
Projektadresse	Quellenstraße 123, 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: Quellenstraße 123, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich:

Dachkonstruktion



Bild 1+2: Dachstuhl



Bild 3+4: Dachstuhl

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



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich:

Gesimeuntersuchung



Bild 1: Gesimse Straßenseitig



Bild 2: Gesimse Hofseitig

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

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

23525_TG10_011



ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Decke über KG

Zustand Decke

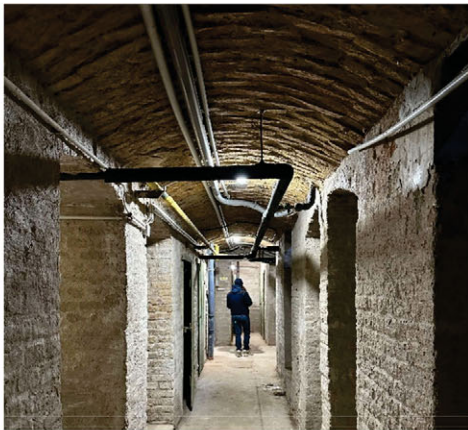


Bild 1: Gewölbedecke

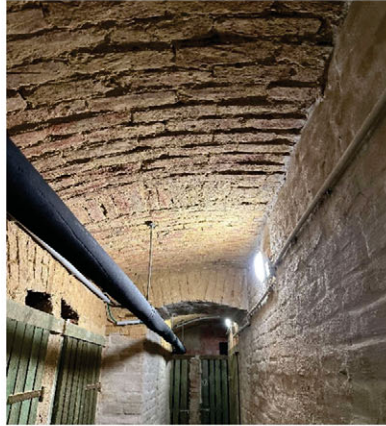


Bild 2: Gewölbedecke



Bild 3: Gewölbedecke + Träger



Bild 4: Gewölbedecke + Träger

Deckenart

Zugänglichkeit

Wechsel

Schäden/Zustand

Anmerkung:

Gewölbedecke

☒ einsehbar

☐ nicht einsehbar

☐ vorhanden

☒ nicht vorhanden

keine ersichtlich/in Ordnung

keine

23525_TG10_012



ZIVILTECHNIKER | INGENIEURE | SACHVERSTÄNDIGE

Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien

ANr: 23525

Position: 01

Bereich: Kellergeschoss

Zustand Mauerwerk



Bild 1: Kellerwände



Bild 2: Kellerwände



Bild 3: Kellerwände



Bild 4: Kellerwände + Rahmen

augenscheinliche Mörtelgüte

Querlüftung ausreichend vorhanden

Aufsteigende Feuchtigkeit

Salzausblühungen

Putzschäden

sonstiges

in Ordnung

☒ ja

☐ ja

☐ ja

☐ ja

☐ ja

☐ nein

☒ nein

☒ nein

☒ nein

eingebauter Stahlrahmen s. Anhang 4.2 Übersichtspläne



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Straßenseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Fassade



Bild 2: Ansicht Leibnitzgasse



Bild 3: Ansicht Quellenstraße

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



Projekt: Quellenstraße 123, 1100 Wien ANr: 23525

Position: 01 Bereich: Hofseitig

Zustand Fassade



Bild 1: Ansicht Richtung Quellenstraße



Bild 2: Ansicht Richtung Leibnitzgasse

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

Gangbereiche - Stiegenhaus



Bild 1: Eingang



Bild 2: Stiegenhaus 2.OG



Bild 3: Gang 2. OG



Bild 4: Riss 4. OG

Schäden/Zustand

Verzüge

Anmerkung:

teilweise Risse

keine

keine

Aussteifungssituation

Wandstellung nachvollziehbar

aus Aufmaßplan

aus Begehung

☐ ja

☐ nein

☒ nicht geprüft

Zwischenwände

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☐ nein

☒ nicht geprüft

keine Anmerkung

keine

Auswechslungen + Verschliessungen

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☐ nein

☒ nicht geprüft

keine Anmerkung

keine

Pfeiler Querschnittsschwächung

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☒ nein

☐ nicht geprüft

keine

keine

Fassaden

Setzungsrisse hofseitig

Setzungsrisse strassenseitig

Anmerkung:

☐ ja

☒ nein

☐ ja

☒ nein

keine

Hauptideppen

statisch relevante Schäden

Ort

Anmerkung:

☐ ja

☒ nein

☐ nicht geprüft

keine Anmerkung

keine

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

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

FN 395616 p | UID: ATU67944246

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

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

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

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