Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Dachgeschossausbau in Wien - form follows ?

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs/Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

Univ.-Prof. Dipl.Ing. Dr. Alireza Fadai
E 259.2 Abteilung für Tragwerkslehre und Ingenieurholzbau
Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung von

Gabriele Martinz
0827756

Wien, am 28. Mai 2018

Dachgeschossausbau in Wien - form follows ?

Zusammenfassung

Der berühmte Terminus "form follows function" begleitet uns seit annähernd 200 Jahren. Die Form folgt der Funktion. Der Leitsatz wurde erstmals vom Bildhauer Horatio Greenough 1852 im Zusammenhang mit den organischen Prinzipien von Architektur verwendet. Kurze Zeit später wurde der Ausdruck von Louis Sullivan in seinem Aufsatz „The tall office building artistically considered" veröffentlicht:

„Es ist das Gesetz aller organischen und anorganischen, aller physischen und metaphysischen, aller menschlichen und übermenschlichen Dinge, aller echten Manifestationen des Kopfes, des Herzens und der Seele, dass das Leben in seinem Ausdruck erkennbar ist, dass die Form immer der Funktion folgt." [1]

Im Gegensatz zu Louis Sullivan, der mit diesen Leitsatz keinen Verzicht auf Ornamentik forderte, interpretierte der österreichische Architekt Adolf Loos 1908 in seinem Werk "Ornament und Verbrechen", den Terminus absolut gegensätzlich:

"ich habe folgende erkenntnis gefunden und der welt geschenkt: evolution der kultur ist gleichbedeutend mit dem entfernen des ornamentes aus dem gebrauchsgegenstande." [2]

Loos war der Ansicht, dass auch eine überdimensionierte Glasfassade eines Hochhauses, welche keinen Nutzen erfüllt, ein Ornament darstellt. Der Deutsche Werkbund propagierte wiederum einen sachlichen, aus den Funktionen und dem komfortablen Gebrauch heraus bedingten Ansatz. Der 1907 gegründete Deutsche Werkbund und das 1919 gegründete staatliche Bauhaus verschrieben sich im wesentlichen an denselben Grundgedanken: Dem Funktionalismus und der neuen Sachlichkeit.

Diese Diplomarbeit beschäftigt sich nicht unmittelbar mit dem Terminus Form follows function, sondern verfolgt die allgemeine Fragestellung von form follows? Aus welchen Überlegungen, Hintergründen, Rahmenbedinungen, Argumenten, Möglichkeiten, Eingrenzungen,Verpfichtungen etc. heraus *folgt* ein architektonischer Ansatz und Entwurf im innerstädtischen Bereich im 21.Jahrhundert? Am Beispiel eines Dachgeschossausbaues wird versucht, die Grenzen und Möglichkeiten von Wohnraumschaffung aufzuzeigen. Die Haupteinschränkung der Entwurfsaufgabe sind die Paragraphen der Regelwerke. Lautet der zeitgemäße Terminus "form follows paragraph"? Sind wir dadurch in der kreativen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt? Der Dachgeschossausbau wird als sinnvolle Wohnraumerweiterung betrachtet. Ist die Funktion des Wohnens, welche aus den Bedürfnissen und Ansprüchen des Nutzers entstehen sollte, anhand der Erscheinung ablesbar?

Die Arbeit gliedert sich in zwei Teile. Der erste theoretische Teil befasst sich mit der Entstehung der Wiener Bauordnung und den momentan geltenden relevanten Bestimmungen für Dachgeschossausbauten. Der zweite Teil beschäftigt sich mit der Bestandsanalyse des gewählten Gründerzeithauses und der praktischen Anwendung des theoretischen ersten Teiles. Vom Leitgedanken, zur Konzeptentwicklung über die Entwurfsaufgabe und letztendlich zur Ausarbeitung eines Einreichplanes. Der Entwurf soll letztendlich die Frage beantworten, ob die Einschränkungen der Regelwerke tatsächlich auch eine Einschränkung für neue Wohnraumschaffung in Bezug auf Dachgeschosse bedeutet.

abstract

The well-known expression "form follows function" accompanies us for nearly 200 years. The form follows the function. Thus, the outer appearance of a construct should derive from the function. Equivalent to this, the function and also the purpose on the basis of the outward shape should be clearly legible. The sculptor Horatio Greenough first used the guiding principle in 1852 in connection with the organic principles of architecture. Shortly afterwards Louis Sullivan published the expression in his essay "The tall office building artistically considered": "It is the pervading law of all things organic and inorganic, of all things physical and metaphysical, of all things human and all things superhuman, of all true manifestation of the head, of the heart, of the soul, that the life is recognizable in its expression, that form ever follows function. This is the law"

Contrary to Louis Sullivan, who, with this principle, sought no renunciation of ornamentation, the Austrian architect Adolf Loos in his 1908 work "Ornament und Verbrechen" (Ornament and Crime) used an antithetical interpretation of the notion:
"I have made the following observation and have announced it to the world: The evolution of culture is synonymous with the removal of ornament from objects of daily use."

In Loos' point of view, even an oversized glass façade of a high-rise building, which is of no use, is an ornament. In turn, the Deutscher Werkbund propagated a factual approach based on functions and convenient use. The 1907-based Deutscher Werkbund and the 1919-based state Bauhaus, devoted themselves essentially to the same basic idea: functionalism and the new objectivity.
This thesis does not directly deal with the term form follows function, but pursues the general question of form follows? From which, considerations, backgrounds, framework conditions, arguments, possibilities, limitations, commitments, etc. emerges an architectural approach and design in the inner-city area in the 21st century? Based on the example of an attic conversion, an attempt is made to show the limits and possibilities of creating living space. The paragraphs of the rules and regulations are the main limitation of the design task. Is the contemporary notion „form follows paragraph "? The attic is considered a useful extension of the living space. Is the function of living, which should arise from the needs and demands of the user, recognizable by its appearance?

The thesis is divided in two parts. The first theoretical part deals with the development of the Vienna Building Code and the currently relevant and valid regulations for an attic conversion. The second part deals with the status analysis of the chosen Gründerzeit house and the practical application of the theoretical first part. From the guiding idea, to concept development to the design task and finally to the elaboration of a submission plan. The concept should ultimately answer the question as to whether the restrictions of the regulations actually also mean a restriction for the creation of new living space regarding attics.

INHALTSVERZEICHNIS

04 ABSTRACT

09 EINLEITUNG

11 REGELWERKE
- Wiener Bauordnung und seine Geschichte
- OIB - Richtlinien

17 DAS BESTANDSGEBÄUDE
- Objektbeschreibung
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Regelgeschosse
- Dachgeschoss
- Schnitt
- Ansichten

37 ZULÄSSIGE KUBATUR
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Bauklassen, Bauweisen, Widmungen
- Textliche Bestimmungen
- Überschreitung des zulässigen Umrisses
- Bedeutung für die Engerthstraße 229

49 KONSTRUKTIONSWEISE
- Allgemein
- Stahl-Holzkonstruktion
- Holzmassivkonstruktion
- Entscheidungsaskepte

INHALTSVERZEICHNIS

57 ENTWURF
- Konzeptfindung
- Maßnahmen für das Erdgeschoss
- Maßnahmen für das Kellergeschoss
- 1. Dachgeschoss
- 2. Dachgeschoss
- Schnitte, Ansichten
- Schaubilder

89 AUFBAUTEN
- Fußbodenaufbau 1. Dachgeschoss
- Terrassenaufbau 1. Dachgeschoss
- Fußbodenaufbau 2. Dachgeschoss
- Terrassenaufbau 2. Dachgeschoss
- Steildach 45°
- Flachdach
- Holzriegelaußenwand
- Kamin als Außenwand
- Wohnungstrennwand, Metallständerwand
- Trennwand Gipskarton

101 EINREICHPLANUNG
- Inhalt der Einreichplanung nach Vorgaben MA 37

103 RESÜMEE

105 Quellenverzeichnis

107 Abbildungsverzeichnis

Anhang
- Einreichpläne gefaltet auf A4
- Textliche Bebauungsbestimmungen
- Begründungen zur Abweichung von der Wiener BO

Einleitung

Der berühmte Terminus "form follows function" begleitet uns seit annähernd 200 Jahren. Die Form folgt der Funktion. So sollte sich die äußere Erscheinung eines Gebildes von der Funktion ableiten. Im Äquivalent dazu sollte die Funktion oder aber auch der Zweck anhand der äußeren Gestalt ablesbar sein. Der Leitsatz wurde erstmals vom Bildhauer Horatio Greenough 1852 im Zusammenhang mit den organischen Prinzipien von Architektur verwendet. Kurze Zeit später wurde der Ausdruck von Louis Sullivan in seinem Aufsatz „The tall office building artistically considered" veröffentlicht:
„Es ist das Gesetz aller organischen und anorganischen, aller physischen und metaphysischen, aller menschlichen und übermenschlichen Dinge, aller echten Manifestationen des Kopfes, des Herzens und der Seele, dass das Leben in seinem Ausdruck erkennbar ist, dass die Form immer der Funktion folgt." [1]

Im Gegensatz zu Louis Sullivan, der mit diesen Leitsatz keinen Verzicht auf Ornamentik forderte, interpretierte der österreichische Architekt Adolf Loos 1908 in seinem Werk "Ornament und Verbrechen", den Terminus absolut gegensätzlich:
"ich habe folgende erkenntnis gefunden und der welt geschenkt: evolution der kultur ist gleichbedeutend mit dem entfernen des ornamentes aus dem gebrauchsgegenstande." [2]

Loos war der Ansicht, dass auch eine überdimensionierte Glasfassade eines Hochhauses, welche keinen Nutzen erfüllt, ein Ornament darstellt. Der Deutsche Werkbund propagierte wiederum einen sachlichen, aus den Funktionen und dem komfortablen Gebrauch heraus bedingten Ansatz. Der 1907 gegründete Deutsche Werkbund und das 1919 gegründete staatliche Bauhaus verschrieben sich im wesentlichen an denselben Grundgedanken: Dem Funktionalismus und der neuen Sachlichkeit.

Doch wie verhält sich das Erbe der Architekturgeschichte von Wien mit neuer Wohnraumschaffung in Form von Dachgeschossausbauten? Innerhalb von Wien gibt es unzählige Häuser aus der Gründerzeit welche mit reichlich Stuck und Dekor errichtet worden sind. In den letzten Jahrzehnten erlebte der Ausbau von Rohdachböden von Gründerzeithäusern in Wien einen enormen Boom. Der Ausbau ungenutzter Dächer sind sinnvolle Wohnraumerweiterungen in der städtischen Nachverdichtung.

Abb.01 Westbahnstraße Wien: verschiedene Bauperioden, unterschiedliche Baulinien als Zeichen der Geschichte der Bauordnung [3]

Doch wodurch werden die Planer bei dieser Entwurfsaufgabe beinflusst? Die Haupteinschränkung der Entwurfsaufgabe sind die Paragraphen der Regelwerke. Könnte die neue Formulierung des bekannten Terminus form follows function durch form follows paragraph abgelöst werden?

Aus welchen Überlegungen, Hintergründen, Rahmenbedinungen, Argumenten, Möglichkeiten, Eingrenzungen,Verpfichtungen etc. heraus *folgt* ein architektonischer Ansatz und Entwurf im innerstädtischen Bereich des 21.Jahrhundert? Am Beispiel eines Dachgeschossausbaues wird versucht, die Grenzen und Möglichkeiten von Wohnraumschaffung aufzuzeigen und die Frage abzuklären, ob die Funktion des Wohnens, welche aus den Bedürfnissen und Ansprüchen des Nutzers entstehen sollte, anhand der Erscheinung ablesbar sein kann. Eine ebenso große Herausforderung stellt das Zusammenwirken von alter Bausubstanz zu neu errichteten Dachgeschossen dar. Im ersten Teil dieser Arbeit wird die Geschichte der Bauentwicklung anhand der Gesetzgebung der Wiener Bauordnung kurz erläutert.

Die Entwicklung der Gesetzgebung von der ersten Fassung der Bauordnung, welche 1829 in Wien an der k.k. Staats- Hofdruckerei veröffentlicht wurde, bis hin zur heutigen gültigen Fassung ist enorm. Die Stadt Wien erlebte in diesen 189 Jahren eine enorme Wachstumsentwicklung. Gegen Anfang des 19. Jahrhunderts hatten die Behörden gemerkt, dass *"Vorzüglich in der neuen Zeit (...die private) Baulust bedeutend zunahm".*[4] Aus der Erkenntis, *"die wichtigsten Rücksichten der öffentlichen Sicherheit, der Regelmäßigkeit und des Ebenmaßes bei den Gebäuden der Hauptstadt"*, entstand die erste Fassung der Wiener Bauordnung.[5] Durch die Industrialisierung wurden in der Großstadt der damaligen Monarchie neue Arbeitsplätze geschaffen. Daraus resultierte ein Zustrom an Arbeitern aus dem gesamten Reich. Das Stadtgebiet und die Vororte wuchsen immer weiter zusammen. In den Jahren 1890/1892 kam es zur Eingemeindung der Vororte. Das nördlich der Donau gelegene Floridsdorf wurde aufgrund der vorhandenen Maschinenindustrie ein paar Jahre später im Jahr 1904 in die Stadt Wien eingemeindet.

Die Eingemeindung der Vororte stellte die Stadt vor großen Herausforderungen hinsichtlich der Stadtgestaltung und Stadtplanung. Im Laufe der Jahre wurde die Bauordnung immer mehr erweitert, worauf im weiteren Kapitel noch näher eingegangen wird.

„Das Regelwerk der Bauvorschriften ist ein abstraktes Abbild des Aussehens einer Stadt". Regelwerke werden den dynamischen Prozessen der Stadtentwicklung, der Wandlung politischer Interessen und technischen Neuerungen angepasst und wirken indirekt aber stetig auf diese zurück. Ihre Vorgaben bleiben üblicherweise lange im Stadtbild sichtbar, da Gebäude, zu einem Zeitpunkt dem aktuellen Stand der Normen entsprechend errichtet, den Gültigkeitszeitraum dieser Normen lange überdauern können. Selbst Vorschriften, welche die Materialwahl (z.B. Pflasterung) betreffen, bleiben unter Umständen lange prägend für einen Stadtraum."[6]

Dieses Zitat von Stühlinger fordert uns auf, Architektur nicht nur für den Augenblick zu planen, sondern als ein Mitgestalten unserer Zukunft zu betrachten. Dies sollte ein Anspruch aller Beteiligten sein, welche an der Planung, Genehmigung und Realisierung eines Bauvorhabens mitwirken.

Abb.02 Wiener Linienwall, eine Abgrenzung der Stadt zu den Vororten [7]

REGELWERKE

Wiener Bauordung

Die erste Bauordnung für Wien wurde am 13. Dezember 1829 als erste Gesetzessammlung zur Regulierung des privaten Bauwesens erlassen. Insgesammt wurden 30 Paragraphen veröffentlich, welche die öffentlichen Sicherheiten, sowie die Regelmäßigkeit und das Ebenmaß bei den Gebäuden innerhalb des Linienwalls beinhaltete. [8]
Der Linienwall wurde unter Leopold I aus Verteigungsgründen errichtet und umgrenzte die Stadt halbkreisförmig vom Donaukanal St. Marx bis zur Vorstadt Lichtental. Als die Linie zur Verteidung nicht mehr benötigt wurde, behielt die Stadt sie bei um an der Grenze die Verkehrssteuer einzuheben. Ab 1873 wurde im ungefähren Verlauf des Linienwalls die Gürtelstraße errichtet.

Die erste Baurordnung von Wien war in drei Abschnitte unterteilt. Der erste Abschnitt richtete sich an die Bauherren selbst "zur Bestimmung über den vor Unternehmung eines Baues zu beobachtetnden Gang der Verhandlung". Der zweite Abschnitt richtete sich an die Bauführenden mit den Titel "Vorschriften in Ansehung des Baues selbst". Der dritte und letzte Abschnitt erhielt den Titel "Nach dem Bauen zu beobachtende Vorschriften". Dieser letzte Abschnitt regelte die Wiederherstellung des öffentlichen Grundes nach Abschluss der Bautätigkeiten, sämtliche Verfahren zur Bewilligung, sowie Sanktionen der Kontrollorgane der Ortsobrigkeit bei Missachtung der Vorschriften. Dem zu Grunde liegend gab es Vorgängergestzte wie z.B. die Wiener Feuervorschriften, welche bereits seit dem 16.Jahrhundert bekannt waren.

Sechszehn Jahre später, 1845 wurde die Baurodnung mit drei zusätzlichen ergänzenden Bestimmungen und Verfügungen als "Wiener Bauvorschriften" herausgegeben.
Während der Gründerzeit folgte die Bauordnung von September 1859. Die zuständigen Behörden waren der Magistrat sowie das ihr als technisches und Aufsichtsorgan unterstellte Stadtbauamt. Der Wirkungskreis der Behörde hatte sich seit dem Erlass der ersten Bauordnung ausgedehnt. Unter anderem folgte die Unterordnung der Vorstädte. Der Masterplan Gacis stellte wohl die bedeutendste städtebauliche Entwicklung der Stadt dar, bei dem die neue Bauordnung, welche sich in 73 Paragraphen und 7 Abschnitte unterteilte, zur Anwendung kam.
Die sieben Abschnitte unterteilten sich wie folgt:

1. Von der Baulinie und dem Niveau
2. Von der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze
3. Von der Baubewilligung
4. Von den auf den Bau selbst Bezug nehmenden Vorschriften
5. Von den nach Vollendung des Baues zu beobachtenden Vorschriften
6. Von den zur Durchfürhung der Bauordnungen berufenen Behörden und der Wirksamkeit derselben
7. Von den Strafbestimmungen

Am 02. Dezember 1868 trat die dritte Bauordnung mit dem Landesgesetz in Kraft. Sie stellte im Wesentlichen die Überarbeitung der zweiten Bauordnung von 1859 dar. Der Inhalt erweiterte sich auf insgesamt 93 Paragraphen und wurde in 6 Abschnitten umstrukturiert. Der dritte Abschnitt erhielt eine Neuerung, welche die Bestimmungen zu Industriebauten in isolierter und nicht isolierter Lage enthielt

Die Bauordnung wurde im Laufe der Zeit mehrfach novelliert. Der historische Brand des Ringtheaters am 08. Dezember 1881, bei dem hunderte Menschen ums Leben kamen, erhielt die Konsequenz strengerer Feuervorschirften. Zum Beispiel das Verbot der Wohnungserschließung über offene Hoflaubengänge. Der sechste Abschnitt zu „Bauten, welche für größere Ansammlungen von Menschen bestimmt sind" wurde um einen Anhang zu „Bauanlage bei neuen Theatern, Einrichtungen und Betrieb der Theater überhaupt und behördlicher Inspectionsdienst sowie Kontrolle der Sicherheitsvorkehrungen in denselben" ergänzt. Im Zuge dieser Novellierung wurde die Umstellung der Maßeinheit von Klafter auf das metrische System vollzogen.

Der Beschluss der Eingemeindung der Vororte mit dem Gesetz vom 01. Jänner 1892 machte Wien zur Millionenstadt. Der stetige Anstieg der Bevölkerung sowie die notwendige Stadterweiterung führte zu einer weiteren Überarbeitung der Bauvorschriften. Der vom Magistrat vorgelegte Gesetztesentwurf wurde jedoch nie beschlossen. Die damals geltenden Vorschriften enthielten unhaltbare Bestimmungen. Beispielsweise durfte bei Straßenbreiten von sechs Metern bis zu 25m hoch gebaut werden, Wohnräume durften Fenster zu Hausgängen aufweisen, Souterrainwohnungen durften zwei Meter unter dem bestehenden Straßenniveau liegen.

Eine Neuerung kam jedoch erst im Jahr 1929. Die einschlägigsten Veränderungen betrafen das Herabsetzen der prozentuellen Verbauung der Grundstücke sowie der Verbauungsdichte. Die Trennung von Wohngebieten zu Industriegebieten. Die Förderung von Erholungsflächen im Bauland. Die Grundenteignungsmöglichkeit im öffentlichen Interesse und der Beteiligung des Bauwerbers an den Straßenbaukosten.
Weitere Novellierungen folgten im Jahr 1936, welche sich dem Erhalt des Wald- und Wiesengürtels annahm,
1939 erfolgte die Novellierung zur Erleichterung für den Bau von Siedlungshäusern.
1955 die Novelle zur Verhinderung übergroßer Gebäude, die gegen den Charakter des Gebietes verstoßen,
1956 die Einführung der Bauklasse VI sowie die Einführung der Strukturpläne.
1957 die Schaffung von Garagenplätzen
1961 die Änderung der Bauklasseneinteilung
1972 die Schaffung von Schutzzonen in Altstadtgebieten.[9]

Bis heute erfährt die Bauordnung regelmäßig Novellierungen, welche zum heutigen Stand, in der Printausgabe der Wiener Bauordnung "Bauordnung für Wien: Kommentierte Gesetzesausgabe, Taschenbuch - 28. Septmeber 2016" mit 140 Paragraphen und über 1000 Seiten Judikatur, welche es in Wien einzuhalten gilt, umfasst.
Die untenstehenden Fotografien verdeutlichen die Entwicklung der Wiener Bauordnung von 1829 - 2016

Abb.03 Erste Wiener Bauordnung

Abb.04 aktuelle Wiener Bauordnung

OIB-Richtlinien

Neben der Bauordnung gelten die OIB-Richtlinien. Das österreichische Institut für Bautechnik, kurz OIB, wurde 1993 gegründet Es bildet einen gemeinnützigen Verein, welchem alle Bundesländer der österreichischen Republik als Mitglieder angehörden. Grundlage der Gründung war die "Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen." Das OIB erfüllt folgende Aufgaben: [10]

- Das OIB gibt die OIB-Richtlinien heraus, um den Bundesländern damit die Vereinheitlichung der bautechnischen Anforderungen in den Bauordnungen zu ermöglichen;
- Das OIB erlässt für die Bundesländer die Baustofflisten ÖA und ÖE als Verordnungen;
- Das OIB ist Europäische Technische Bewertungsstelle und nationale Zulassungsstelle für Bauprodukte;
- Das OIB informiert als Produktinformationsstelle für das Bauwesen über die in Österreich geltenden technischen Anforderungen an Bauprodukte;
- Als Marktüberwachungsbehörde stellt das OIB sicher, dass Bauprodukte, die sich in Österreich auf dem Markt befinden, alle rechtlichen Anforderungen erfüllen und Gesundheit und Sicherheit nicht gefährden.

Wie eingangs bereits erläutert, gibt es keine einheitliche Bauordnung für Österreich. Jedes Bundesland besitzt eigene Baurechtsvorschriften Die OIB-Richtlinen dienen der Harmonisierung der bautechnsichen Vorschriften in Österreich. Sie werden im Zuge der Generalversammung nach Beschluss vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegeben und stehen den Bundesländern zur Verfügung. Diese Richtlinien können von den Bundesländern in ihre Bauordnungen übernommen und für verbindlich erklärt werden. Dies wurde bereits von allen neun Bundesländern vollzogen. Es gelten in Summe 6 Richtlinien, welche wie folgt lauten:

- OIB-Richtlinie 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
  welche die Festlegungen zur Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von Bauwerken beinhalten
- OIB-Richtlinie 2 Brandschutz
  beinhaltet allgemeine Anforderungen sowie Tragfähigkeit im Brandfall, Vermeidung der Ausbreitung von Feuer, Anordnung von Flucht- und Rettungswege, Brandbekämpfung, besondere Bestimmungen, Anforderungen bei Betriebsbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Parkdecks, Brandschutzanforderungen an Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22m, sowie Anforderungen an Sondergebäude.
- OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
  beinhaltet Anforderungen an Sanitäreinrichtungen, Ableiten von Niederschlagswässer, Abwässer und sonsige Abflüsse, der Umgang mit Abfällen, Abgase von Feuerstätten, Schutz vor Feuchtigkeit, Trinwasser und Nutzwasser, Schutz vor gefählirchen Immissionen, Belichtung und Beleuchtung, Lüftung und Beheizung, Niveau und Höhe der Räume, Lagerung gefährlicher Stoffe und Anforderungen an Sondergebäude.

- OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
  erläutert die Anforderungen an Erschließung und Fluchtwege, Schutz vor Rutsch- und Stolper- und Absturzunfällen, Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenstäden, Blitzschutz, Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden, sowie Anforderungen an Sondergebäude.
- OIB-Richtlinie 5 Schallschutz
  beinhaltet die Anforderungen an den baulichen Schallschutz, der Raumakustik sowie dem Erschütterungsschutz
- OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz
  beinhaltet die Einteilung der Gebäudekategorien, die Anforderungen an Teile des gebäudetechnischen Systems, den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz, dessen Layout, Konversionsfaktoren sowie Referenzausstattungen.

Alle OIB-Richtlinien sind über die Plattform des österreichischen Institutes für Bautechnik jederzeit abrufbar. Zur besseren Umsetzung wurden Erläuterungen erarbeitet, welche die Anwendung der Richtlinien für den den Planer wesentlich vereinfachen.

Die neueste Ausgabe der OIB-Richtlinie mit März 2015 wurde noch nicht von allen Bundesländern übernommen. Das Bundesland Wien hat diese per 02. Oktober 2015 für verbindlich erklärt.

Desweiteren gibt es eine Reihe von Nebengesetzen zur Bauordnung, auf welche in dieser Arbeit nicht näher eingegangen wird. [11]

Nebengesetze:	Verordnungen:
Wiener Kleingartengesetz	Wiener Bautechnikgesetz - WBTV
Wiener Garagengesetz	Bauplanverordnung
Wiener Aufzugsgesetz	Spielplatzverordnung
Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren	Wiener Garagenverordnung
Wiener Ölfeuerungsgesetz	Beschluss über die Vergabe von Orientierungsnummern
Wiener Baumschutzgesetz	Beschluss über die einheitliche Nummerierung der Gebäude
Gesetz zum Schutz gegen Baulärm	Verordnung über die Beschaffenheit der Gehsteige
Verodnung zur Vermeidung unnötiger Staubentwicklung	Festsetzung des Einheitssatzes für den Anliegerbeitrag nach § 51

Im Rahmen des Entwurfes sollen wesentliche Parameter der Bauordnung genauer betrachtet werden. Von der Bestimmung des zulässigen Umrisses bis hin zu den Anforderungen der OIB-Richtlinien des gesamten Entwurfes sowie der einzelnen Wohnungen. Es wird davon abgesehen alle geltenden Vorschriften genauer zu erläutern. Ziel der Arbeit ist das Erstellen eines Einreichplanes für die Stadt Wien.

Abb.05 Luftbild Engerthstraße 229

Lage

Die Engerthsraße 229 liegt im zweiten Wiener Gemeindebezirk und ist zwischen 1848 und 1918 errichtet worden. Sie ist eingebettet zwischen der nordöstlich liegenden Donau, welche in etwa 100m Entfernung als Naherholungsraum angesehen werden kann. In südöstlicher Richtung befindet sich der Wiener Prater sowie das Messegelände. Wie am Lageplan ersichtlich, handelt es sich um eine Eckbebauung mit geschlossener Bauweise.

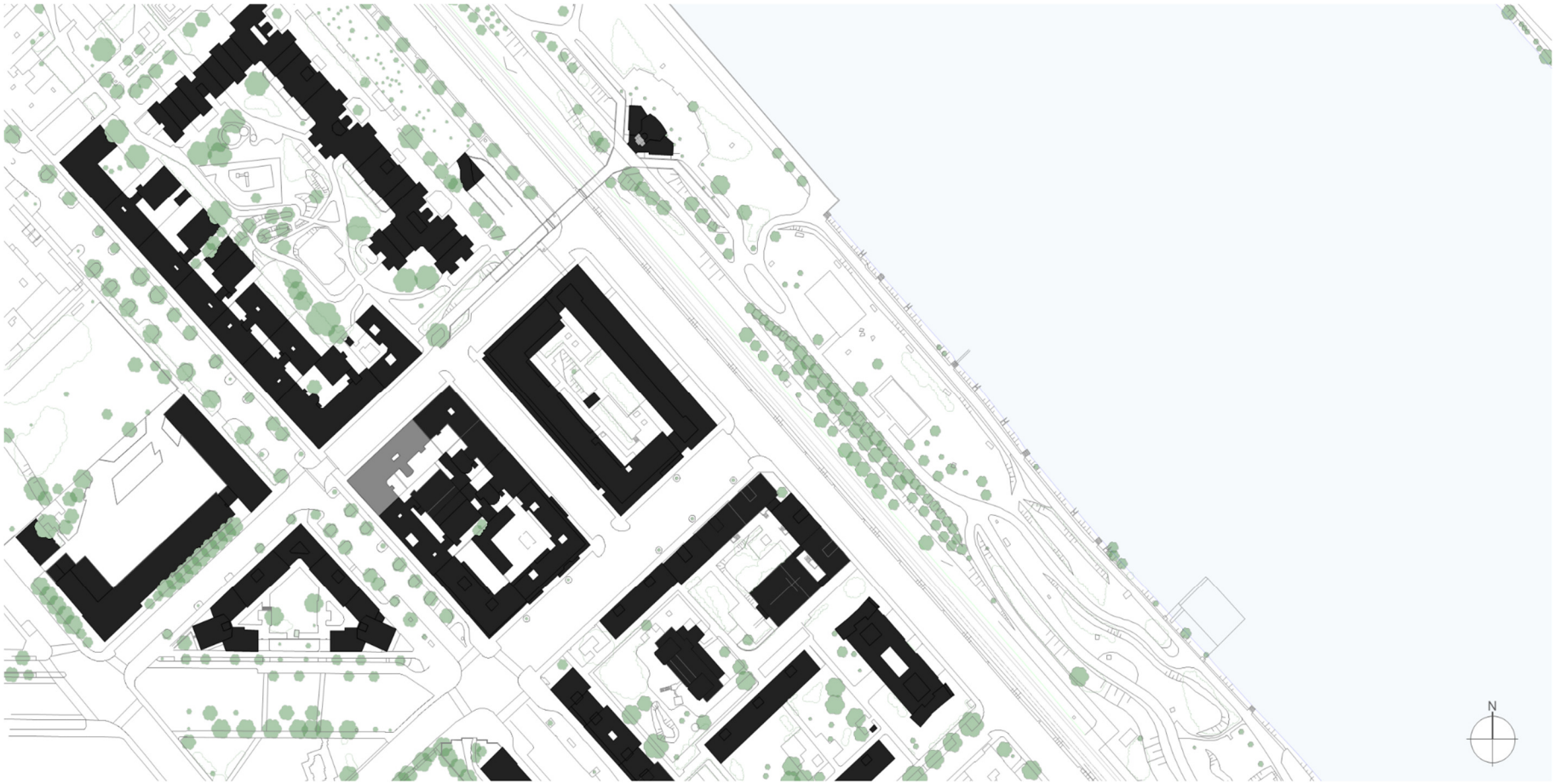


Abb.06 Lageplan M 1:3000

Allgemeines

Der Bautypus entspricht einer Eckbebauung mit hofseitig liegendem Stiegenhaus. Das Gebäude ist mit fünf oberirdischen und einen unterirdischen Geschoss ausgeführt worden. Die straßenseitige sowie hofseitige Fassade weist keine Gliederung auf. Die für Gründerzeithäuser typische statische Konstruktion ist auch hier zu finden. Die hofseitigen sowie straßenseitigen Außenwände verjüngen sich von 90 cm Wandstärke im Kellergeschoss bis zur obersten Drempelwand des nicht ausgebauten Rohdachbodens auf 45cm.

Abb.07 Fassade Engerthstraße 229 - Bestandsaufnahme

Abb.08 Hoffassade Engerthstraße 229 - Bestandsaufnahme

Eingangsbereich ung Stiegenhaus

Man betritt das Gebäude über zwei Stufen durch eine doppelflügelige Eingangstüre. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Mittelgang des kürzeren Schenkels entlang der Engerthstraße. Der Eingangsbereich weist viel Ornamentik in Form von Stuck an Wänden und Decken auf. Der Mittelgang führt direkt zum Hofzugang und verläuft hofseitig angeordnet weiter, zur Erschließung der Bestandswohnungen. Das hofseitig angeordnete Stiegenhaus erschließt die oberen Stockwerke. Die zweiläufig, mit Zwischenpodest aufgeführte Stiege hat eine Breite von 1,20 und weist eine Stufenhöhe von 15cm und eine Auftrittsbreite von 32cm auf. Sie entspricht somit den geltenden Vorschriften lt. OIB-Richtlinie 4 für Haupttreppen. Das bestehende Geländer ist ein mit Ornamenten versehenes Gusseisengeländer mit Holzhandlauf.
Im Bereich des Zwischenpodestes sind Fenster mit 1.60m Breite und 2.10m Höhe angeordnet, welche das Stiegenhaus natürlich belichten.

Abb.09 Eingangsbereich

Abb.10 Erschließungsgang

Abb.11 Stiegenhaus

Kellergeschoss

Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Erschließung des Kellergeschosses erfolgt über das im Hof situierte Stiegenhaus. Wie zur Gründerzeit häufig ausgeführt, befindet sich die allgemeine Waschküche im Kellergeschoss. Den größten Teil nehmen jedoch die Kellerabteile der einzelenen Wohnungen ein. Am Foto ersichtlich ist der aus Ziegelsteinen gemauerte Gewölbekeller.

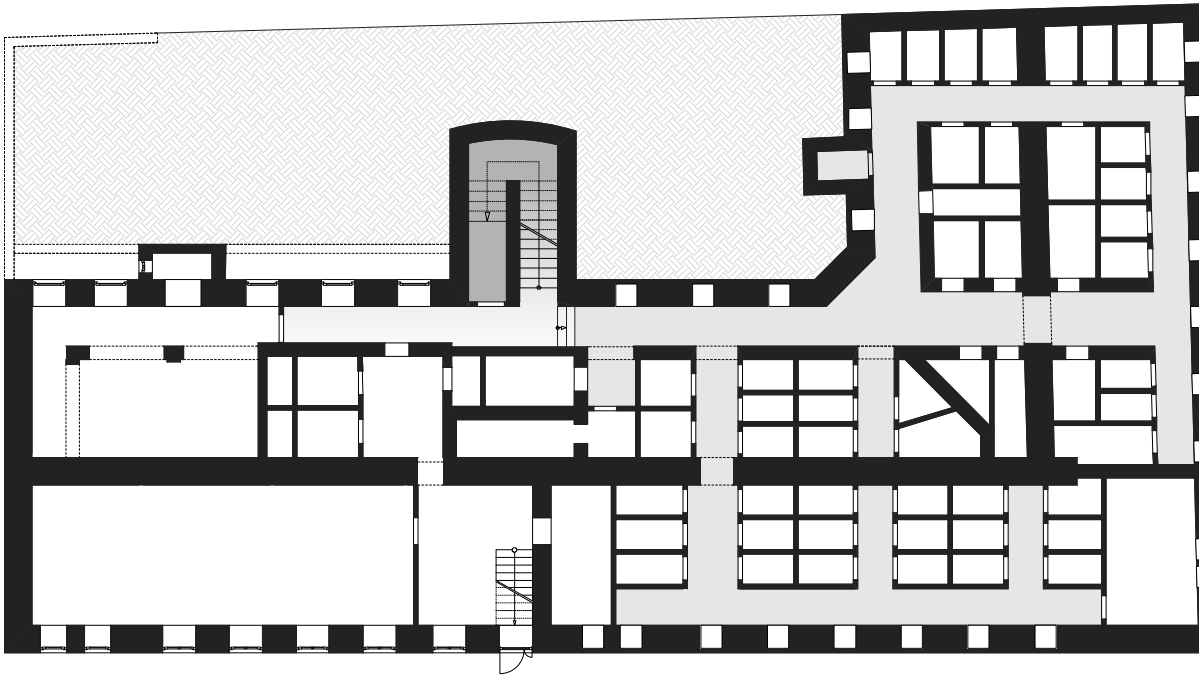


Abb. 12 Kellergeschoss M 1:200

Abb. 13 Kellergeschoss Bestandsaufnahme

Erdgeschoss

Wie bereits erläutert erfolgt die Erschließung des Gebäudes über einen Mittelgang, welcher direkt zum Hof führt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss werden zum größten Teil als Wohnungen genutzt. Im Eckbereich ist ein Geschäft lt. Konsenswidmung ersichtlich. Im tatsächlichen Bestand sind die Räumlichkeiten leerstehend. Rechts vom Eingang gelegen ist eine Trafik eingemietet. Im Hof der Liegenschaft steht ein leerstehendes Nebengebäude. Der Hof wird als Fahrradabstellfläche sowie allgemeine Freifläche von den Bewohnern genutzt.

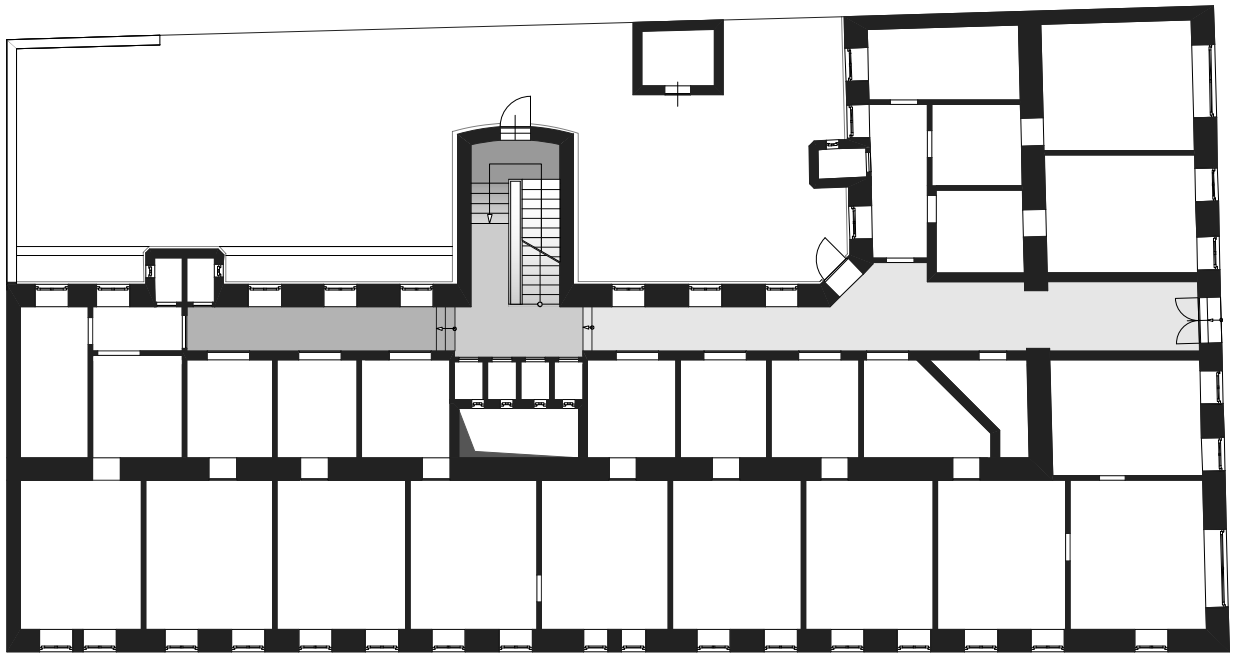


Abb. 14 Erdgeschoss M 1:200

Abb. 15 Hofsituation

Regelgeschosse

Die oberirdischen Stockwerke, das Mezzanin, der 1. - 3. Stock weisen denselben Grundrisscharakter auf. Die Erschließung erfolgt auch hier über das hofseitig gelegene Stiegenhaus und den Gangbereich. Durch die Verjüngung der Außenwände hat der 3.Stock eine Gangbreite von bereits 1.60m. Das straßenseitige Rastersystem der Zwischenwände wiederholt sich mit etwa 4,30m Abstand. Das gangseitige Raster ist mit 2,80m Abstand etwas reduzierter ausgeführt und fungiert hauptsächlich als Küchen- bzw. Sanitärbereich.

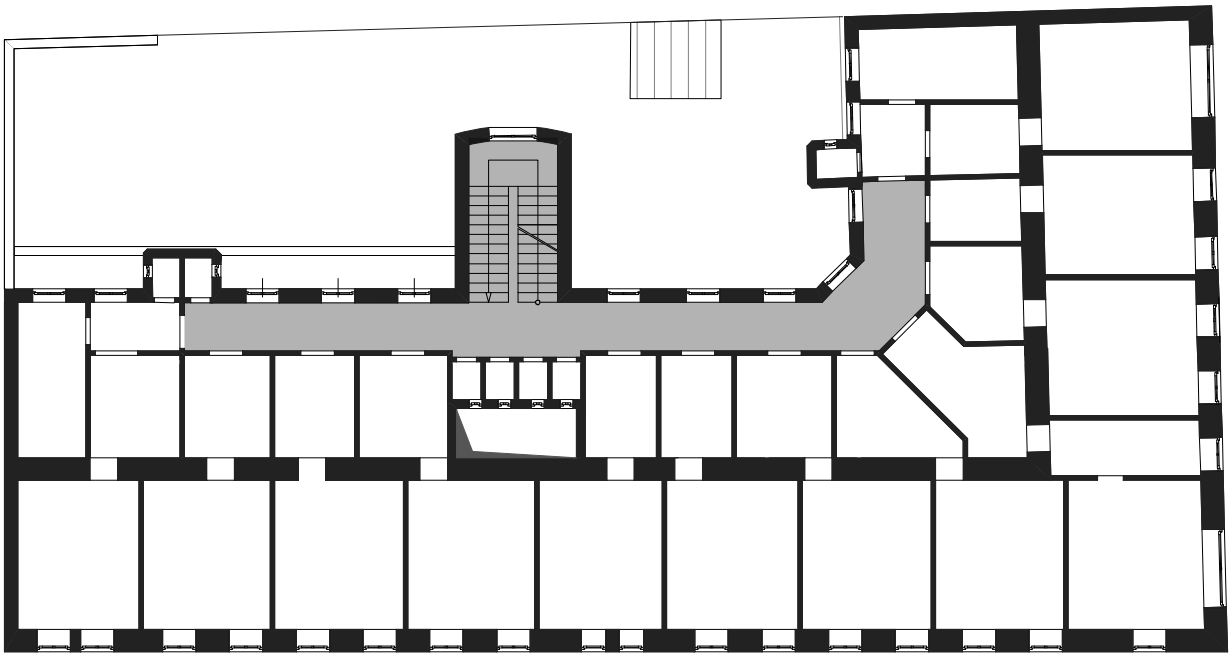


Abb. 16 Regelgeschoss M 1:200

Abb. 17 Erschließung im 1.Stock

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird über das Stiegenhaus erschlossen. Man betritt den Dachboden über eine eiserne Türe, welche den bei Ausführung geltenden Brandschutzanforderungen entsprach.
Lt. Bauordnung 1868, Bau-Ordnung für die k.k,Reichshaupt- und Residenzstadt Wien, k.k. Hof- und Staatsdruckerei, Wien 1868, S 24 §53:

" Der Dachboden muß feuersicher hergestellt, angeschüttet und mit Ziegeln belegt sein. Die Abschlußthür des Dachbodens ist aus Eisen in einer eisernen Rahme oder in steinerner Einfassung herzustellen.....Die Anbringung von Wohnräumen im Dachraume ist ausnahmslos untersagt. "[12]

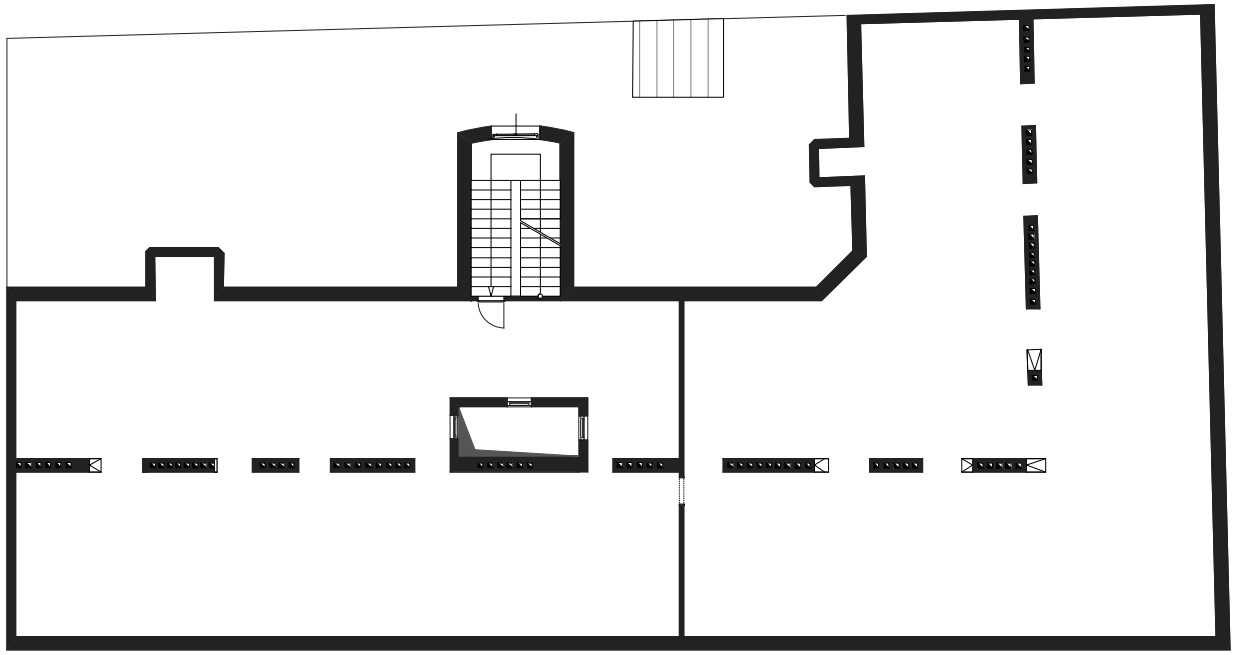


Abb. 18 Dachgeschoss M 1:200

Abb. 19 Rohdachboden, bestehende Kaminwände

Abb. 20 Rohdachboden

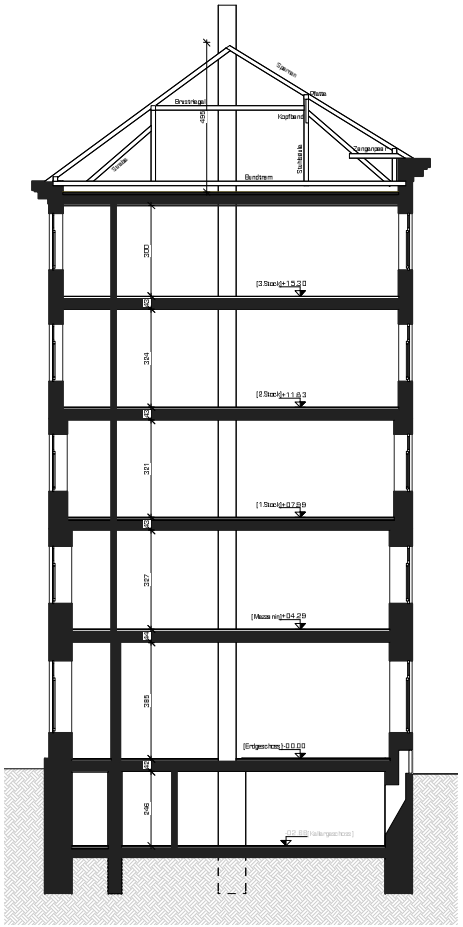


Abb.21 Schnittdarstellung M 1:200

Der Dachstuhl wurde als doppelt stehender Pfettendachstuhl errichtet. Diese Konstruktion besitzt den Beinamen „Wiener Dachstuhl" aufgrund seiner häufigen Verwendung zur Gründerzeit.

Im Schnitt kann man gut erkennen, dass sich die Außenmauern nach oben hin verjüngen. Die Lastabtragung erfolgt über die Außenmauern und über die Mittelmauer. Die bestehenden Geschossdecken wurden als Tramdecken, die oberste Geschossdecke als Dippelbaumdecke ausgeführt. Die Spannweite beträgt in etwa 5.90 m von der Mittelmauer bis zur straßenseitigen Außenmauer. Zur hofseitigen Außenmauer beträgt die Spannweite im Dachgeschoss etwa 5,70 m.

Abb.22 Rohdachboden

Anischt Kafkastrasse

Abb.23 Ansicht Kafkastraße M 1:200

Ansicht Engerthstrasse

Abb.24 Ansicht Engerthstraße M 1:200

Wie bereits eingangs erläutert besitzt die straßenseitige Fassade keine Gliederung. Üblicherweise findet man an Gründerzeithäusern viel Dekor. Lt. Ersteinreichung aus dem 19. Jahrhundert, welcher bei der Behörde zur Planeinsicht aufliegt, war jedoch die typisch gegliederte Fassade vorgesehen. Etwaige Gründe, warum die Fassade als glatte Fassade ausgeführt wurde, sind nicht bekannt.

DIE BAURECHTLICH ZULÄSSIGE KUBATUR

Zur Bestimmung der möglichen Kubatur im baurechtlichen Rahmen muss neben der Grundlagenforschung, welche unter anderem auch die Planeinsicht des behördlichen Konsens beinhaltet, sämtliche baurechtliche Vorgaben abgeklärt werden. Hierzu zählen in erster Linie der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die geltende Bauordnung sowie die OIB-Richtlinien. Die Kompetenz der Gesetzgebung für das Baurecht liegt in Österreich bei den jeweiligen Bundesländern. Dementsprechend gelten in Österreich neun verschiedene Bauordnungen. Eine einheitliche Betrachtung der Bauordnungen ist in dieser Arbeit nicht vorgesehen. Es wird die Wiener Bauordnung in ihrer Gesetzgebung herangezogen.

Fächenwidmungs- und Bebauungsplan
Engerthstraße 229

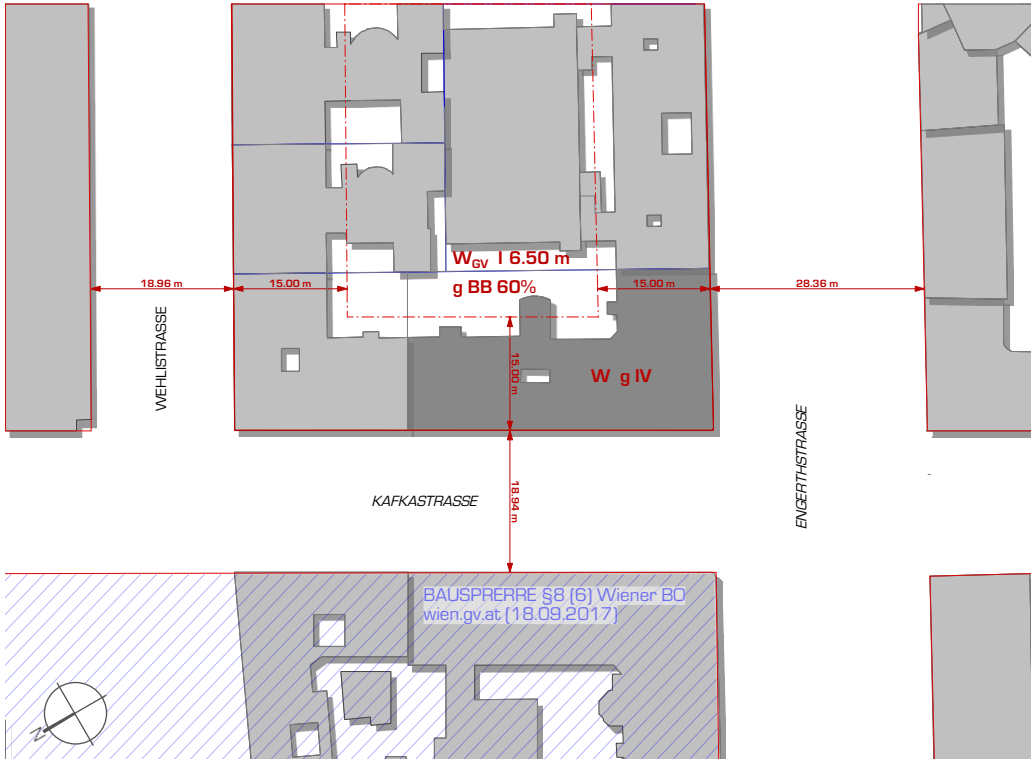


Abb.25 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan M 1:1000

Für den Dachgeschossausbau sind die Bestimmungen zwischen der straßenseitigen Baulinie und der hofseitigen Baufluchtlinie relevant:

W IV g TB

W	Wohngebiet
IV	Bauklasse IV
g	gesclossene Bauweise
TB	Textliche Bestimmungen lt. Plandokument

Widmungen der Grundflächen[13]

Gemäß §4 der Wiener Bauordnung sind Grundflächen mit Widmungen ausgewiesen.
(A) Gründland, (B) Verkehrsbänder, (C) Bauland, (D) Sondergebiete

W Wohngebiet

Das Wohnbgebiet fällt unter die Widmungskategorie (C) Bauland, welches in 4 Unterkategorien unterteilt wird.
(a) Wohngeiet, (b) Gartensiedungsgebiet, (c) gemischtes Baugebiet, (d) Industriegebeite

Bauland: Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden können. (§4, C(a)Wiener Bauordnung)

Innerhalb der Widmung des Wohngebietes sind nur Wohngebäude und Bauten zulässig, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen (zum Beispiel Rauch, Ruß, Staub, schädliche Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen o.ä.) belästigt wird. Teile des Wohngebiets können als Geschäftsviertel ausgewiesen werden. (§6 (6) Wiener Bauordnung)

W_{GV} Wohngebiet - Geschäftsviertel

Hier gelten dieselben Bestimmungen wie im Wohngebiet mit Ausnahme der Erdgeschosszone. Wohnungen dürfen nur errichtet werden, wenn der Fußboden der errichteten Wohnungen mindestens 3.5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegen. *(§6 (10) Wiener Bauordnung)* Die Erdgeschosszone kann durch Geschäfte, Gewerbebetriebe u.ä. genutzt werden.

Bauklassen

§ 75 der Wiener Bauordnung regelt die Bauklassen bzw. die Gebäudehöhen von Bauplätzen. Die Grafik zeigt, dass die Gebäudehöhe auch in Abhängigkeit des Abstandes der Fluchtlinien (Straßenbreite) steht. So darf in BK I sowie BK II die maximale Gebäudehöhe nicht mehr als die Straßenbreite + 2 m betragen. Für die BK III gilt der Abstand der Fluchtlinien + 3m, in BK IV steht die Gebäudehöhe in Abhängigkeit der Straßenbreite von mehr oder weniger 15m. Beträgt der Abstand der Fluchtlinien weniger als 15m so gilt die Straßenbreite + 3m, im Falle des Abstandes von mehr als 15m so ist die Gebäudehöhe definiert mit dem Abstand der Fluchtlinien + 4m.

Lediglich in BK V und VI darf zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Abstand der Fluchtlinien verdoppelt werden.[13]

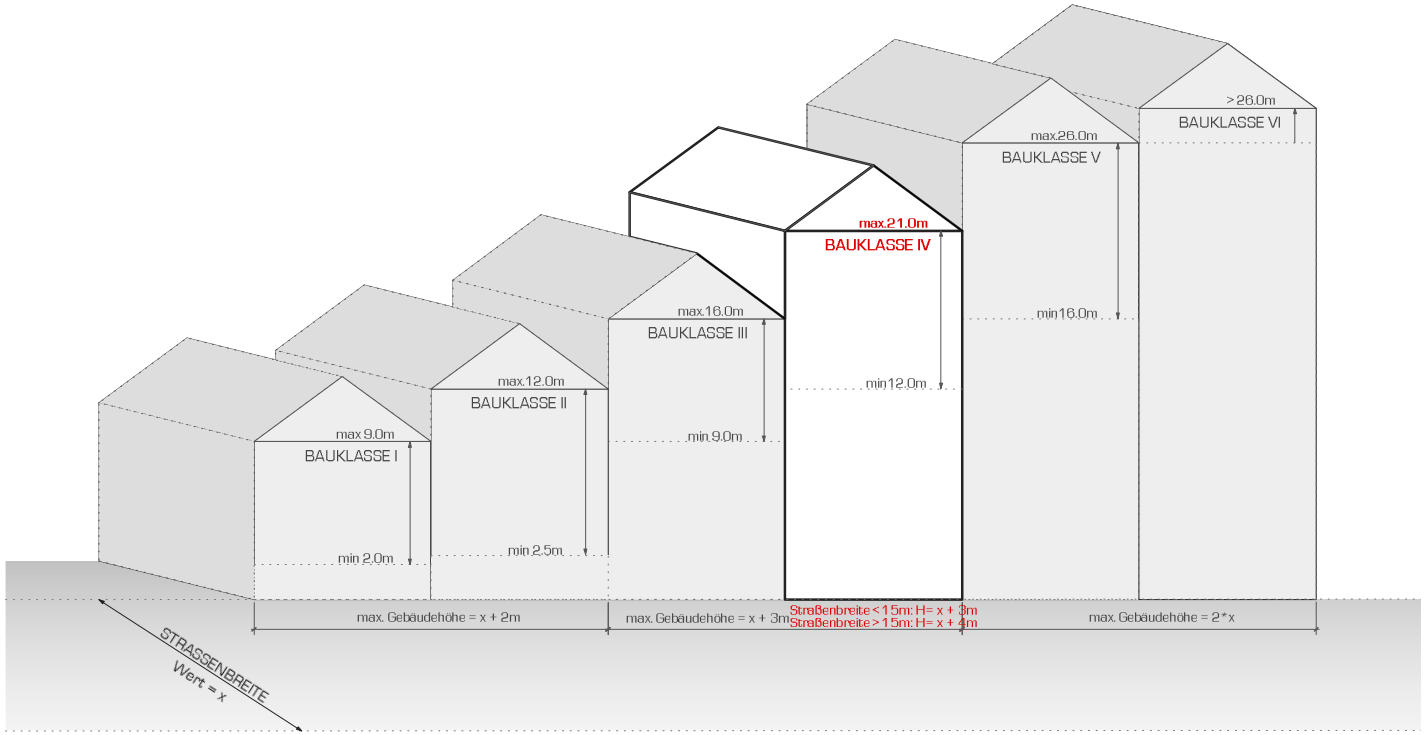


Abb.26 Bauklassen nach Wiener Bauordnung_maßstabsloses Schaubild

Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe gem. §74 ist einzuhalten. Die Ermittlung der Gebäudehöe ist in §81 (1) definiert.

Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche. [13]

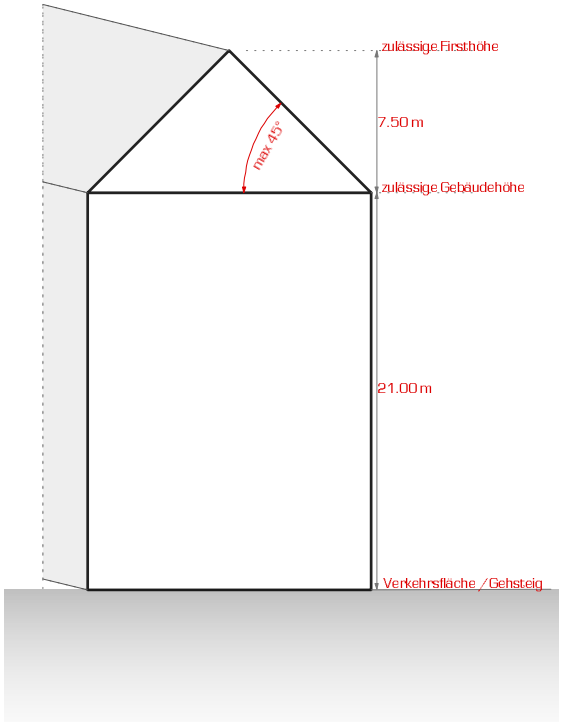


Abb.27 Gebäudehöhe nach Wiener BO_maßstabsloses Schaubild

Etwaige vorspringende Bauteile wie Gesimse, Erker, Gaupen, sowie nichtraumbildende Gebäudeteile wie zum Beispiel Bakone bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. Die Firsthöhe, als "oberster Abschluss des Daches" definiert, darf keinesfalls höher als 7.5m über der Gebäudhöhe liegen.

Bauweise

§76 Abs.1 gibt Auskunft über die möglich auszuführenden Bauweisen, welche durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen werden.[13]

- offene Bauweise: Die zur Errichtung gelangenden Gebäude müssen freistehend, mit festgesetzten Abstandsflächen errichtet werden.
- gekuppelte Bauweise: Die zur Errichtung gelangenden Gebäude müssen an der Bauplatzgrenze zum Nachbarn angebaut werden. Alle anderen Seiten werden freistehend errichtet.
- offene oder gekuppelte Bauweise: Eine einseitig angebaute (gekuppelte Bauweise) ist möglich. Der anrainernde Eigentümer muss jedoch eines bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmen
- Gruppenbauweise: Die zur Errichtung gelangenden Gebäude müssen an mehreren benachbarten Bauplätzen an den gemeinsamen aneinandergebaut werden. Die mittleren Bauplätze sind jedenfalls von Baulandgrenze zu Baulandgrenze zu bebauen. An den Enden der Gruppe sind Mindestabstandsflächen zu den Nachbarbauplätzen einzuhalten.
- geschlossene Bauweise: Die zur Errichtung gelandenden Gebäude müssen an Baulinien, Verkehrsfluchtlinien oder Baufluchtlinien durchgehend von einer seitlichen zur anderen seitlichen Bauplatzgrenze durchgehend errichtet werden,

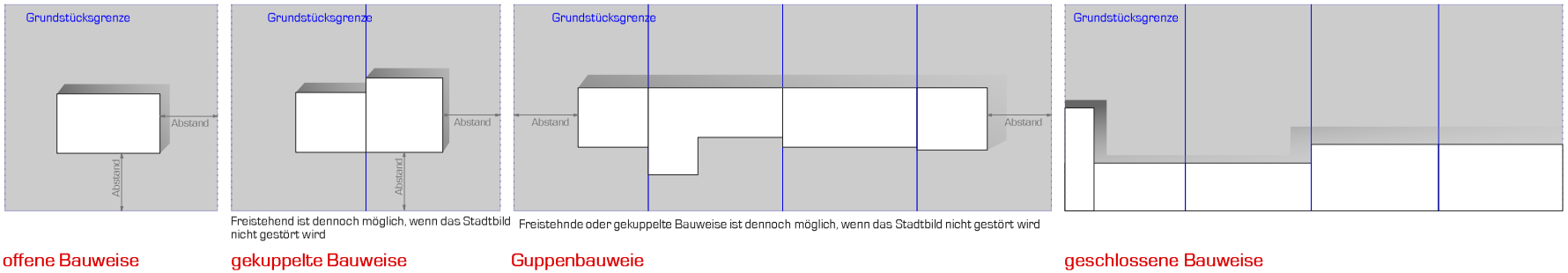
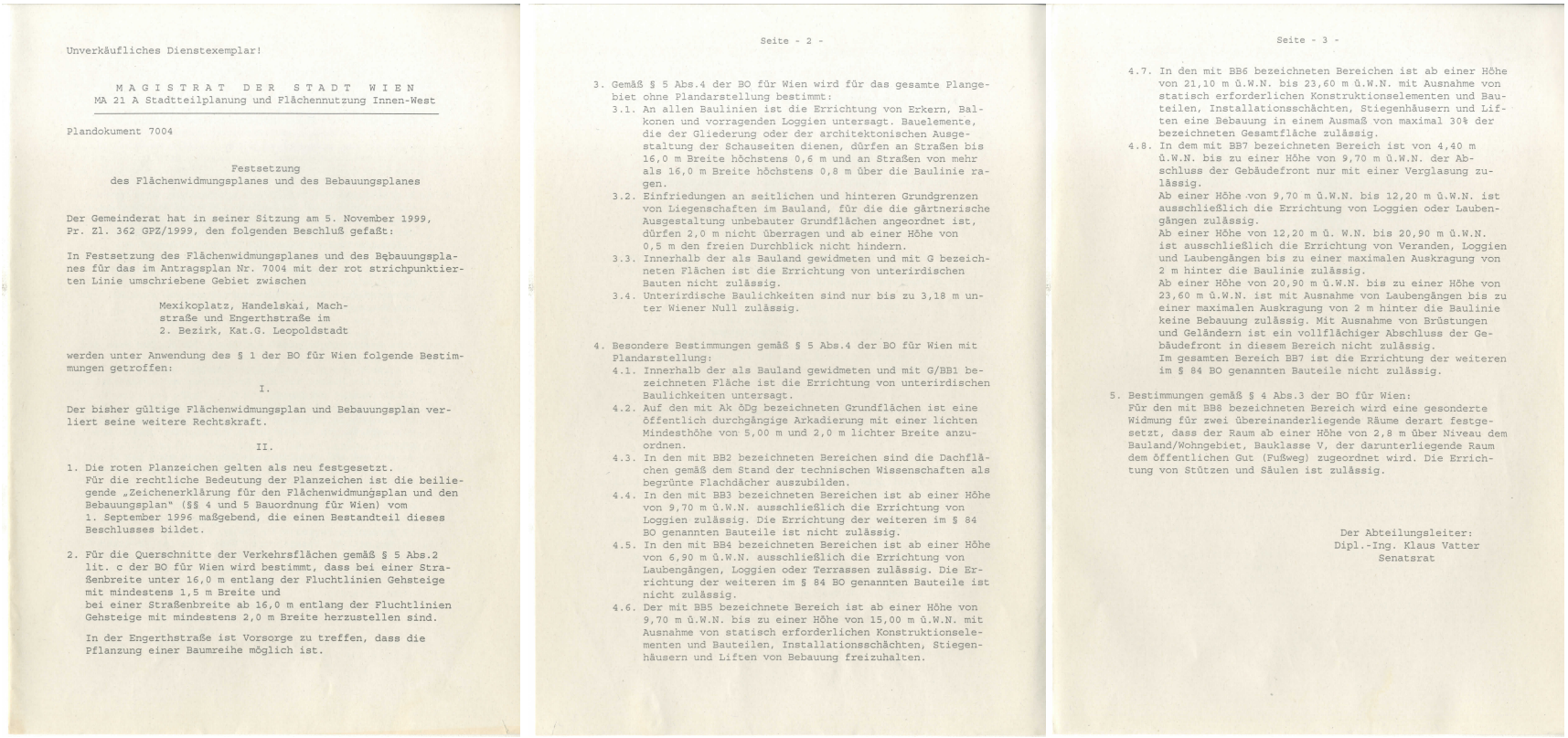


Abb.28 Bauweisen nach Wiener BO_maßstabsloses Schaubild

Textliche Bestimmungen

Textliche Bestimmungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geben zusätzliche Ge- und Verbote für den Bauplatz vor.
Für die Liegenschaft Engerthstraße 229 gilt das Plandokument 7004.



Unverkäufliches Dienstexemplar!

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

Plandokument 7004

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 5. November 1999, Pr. Zl. 362 GPZ/1999, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7004 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Mexikoplatz, Handelskai, Machstraße und Engerthstraße im
2. Bezirk, Kat.G. Leopoldstadt

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

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
   Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 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 bei einer Straßenbreite unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und
   bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

   In der Engerthstraße ist Vorsorge zu treffen, dass die Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

Seite - 2 -

3. Gemäß § 5 Abs.4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne Plandarstellung bestimmt:
   3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
   3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen von Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
   3.3. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten nicht zulässig.
   3.4. Unterirdische Baulichkeiten sind nur bis zu 3,18 m unter Wiener Null zulässig.

4. Besondere Bestimmungen gemäß § 5 Abs.4 der BO für Wien mit Plandarstellung:
   4.1. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G/BB1 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten untersagt.
   4.2. Auf den mit Ak ÖDg bezeichneten Grundflächen ist eine öffentlich durchgängige Arkadierung mit einer lichten Mindesthöhe von 5,00 m und 2,0 m lichter Breite anzuordnen.
   4.3. In den mit BB2 bezeichneten Bereichen sind die Dachflächen gemäß dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.
   4.4. In den mit BB3 bezeichneten Bereichen ist ab einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. ausschließlich die Errichtung von Loggien zulässig. Die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile ist nicht zulässig.
   4.5. In den mit BB4 bezeichneten Bereichen ist ab einer Höhe von 6,90 m ü.W.N. ausschließlich die Errichtung von Laubengängen, Loggien oder Terrassen zulässig. Die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile ist nicht zulässig.
   4.6. Der mit BB5 bezeichnete Bereich ist ab einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. bis zu einer Höhe von 15,00 m ü.W.N. mit Ausnahme von statisch erforderlichen Konstruktionselementen und Bauteilen, Installationsschächten, Stiegenhäusern und Liften von Bebauung freizuhalten.

Seite - 3 -

   4.7. In den mit BB6 bezeichneten Bereichen ist ab einer Höhe von 21,10 m ü.W.N. bis 23,60 m ü.W.N. mit Ausnahme von statisch erforderlichen Konstruktionselementen und Bauteilen, Installationsschächten, Stiegenhäusern und Liften eine Bebauung in einem Ausmaß von maximal 30% der bezeichneten Gesamtfläche zulässig.
   4.8. In dem mit BB7 bezeichneten Bereich ist von 4,40 m ü.W.N. bis zu einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. der Abschluss der Gebäudefront nur mit einer Verglasung zulässig.
   Ab einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. bis 12,20 m ü.W.N. ist ausschließlich die Errichtung von Loggien oder Laubengängen zulässig.
   Ab einer Höhe von 12,20 m ü. W.N. bis 20,90 m ü.W.N. ist ausschließlich die Errichtung von Veranden, Loggien und Laubengängen bis zu einer maximalen Auskragung von 2 m hinter die Baulinie zulässig.
   Ab einer Höhe von 20,90 m ü.W.N. bis zu einer Höhe von 23,60 m ü.W.N. ist mit Ausnahme von Laubengängen bis zu einer maximalen Auskragung von 2 m hinter die Baulinie keine Bebauung zulässig. Mit Ausnahme von Brüstungen und Geländern ist ein vollflächiger Abschluss der Gebäudefront in diesem Bereich nicht zulässig.
   Im gesamten Bereich BB7 ist die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile nicht zulässig.

5. Bestimmungen gemäß § 4 Abs.3 der BO für Wien:
   Für den mit BB8 bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Widmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum ab einer Höhe von 2,8 m über Niveau dem Bauland/Wohngebiet, Bauklasse V, der darunterliegende Raum dem öffentlichen Gut (Fußweg) zugeordnet wird. Die Errichtung von Stützen und Säulen ist zulässig.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Abb.29 Textliche Bebauungsbestimmungen [14]

Als besonders relevant für den Dachausbau ist Punkt 3.1:

"An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung der der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen."

Überschreitung des zulässigen Gebäudeumrisses

Der Gebäudeumriss darf gem. §81(6) nur durch Dachgauben und im unbedingt notwendigen Ausmaß durch Aufzugsschächte und Treppenhäuser überschritten werden. Wobei die Gauben in der Proportion, Anordnung und Abstand mit den unteren Hauptgeschossen harmonieren müssen. Dachgauben dürfen bis zu einem Drittel der jeweiligen Front bemessen werden. Unter Rücksichtnahme der Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften sowie durch Begründung einer zweckmäßigen und zweitgemäßen Nutzung darf das beschriebene Drittel auf maximal die Hälfte der Gebäudefront erweitert werden. [13]

Über die Baulinie sowie Straßenfluchtlinien dürfen Bauteile gem. §83 Wiener Bauordnung vorragen. Insbesondere für den Dachgeschosausbau sind unter 1, Punkt e) und Punkt g) relevant.[13]

e) Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen dürfen bis 15cm über die Baulinien und Straßenfluchtlinien ragen.
g) Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1m.

Sowie unter 2 (mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrslfäche Punkt d), f) und g)

d) Vordächer, Windfänge und Abschattungsvorrichtungen
f) Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, bei maximaler Überschreitung von 1,50m und höchstens über ein Drittel der Gebäudelänge. Ein Abstand von 3m zur Nachbarliegenschaft ist einzuhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen.
g) Bis zur Hälfte der Gebäudelänge dürfen Balkone mit Schutzvorrichtung errichtet werden. Abstandsflächen von 3m zur Nachbarliegenschaft müssen eingehalten werden. Die Ausladung darf maximal 2,50 m betragen.

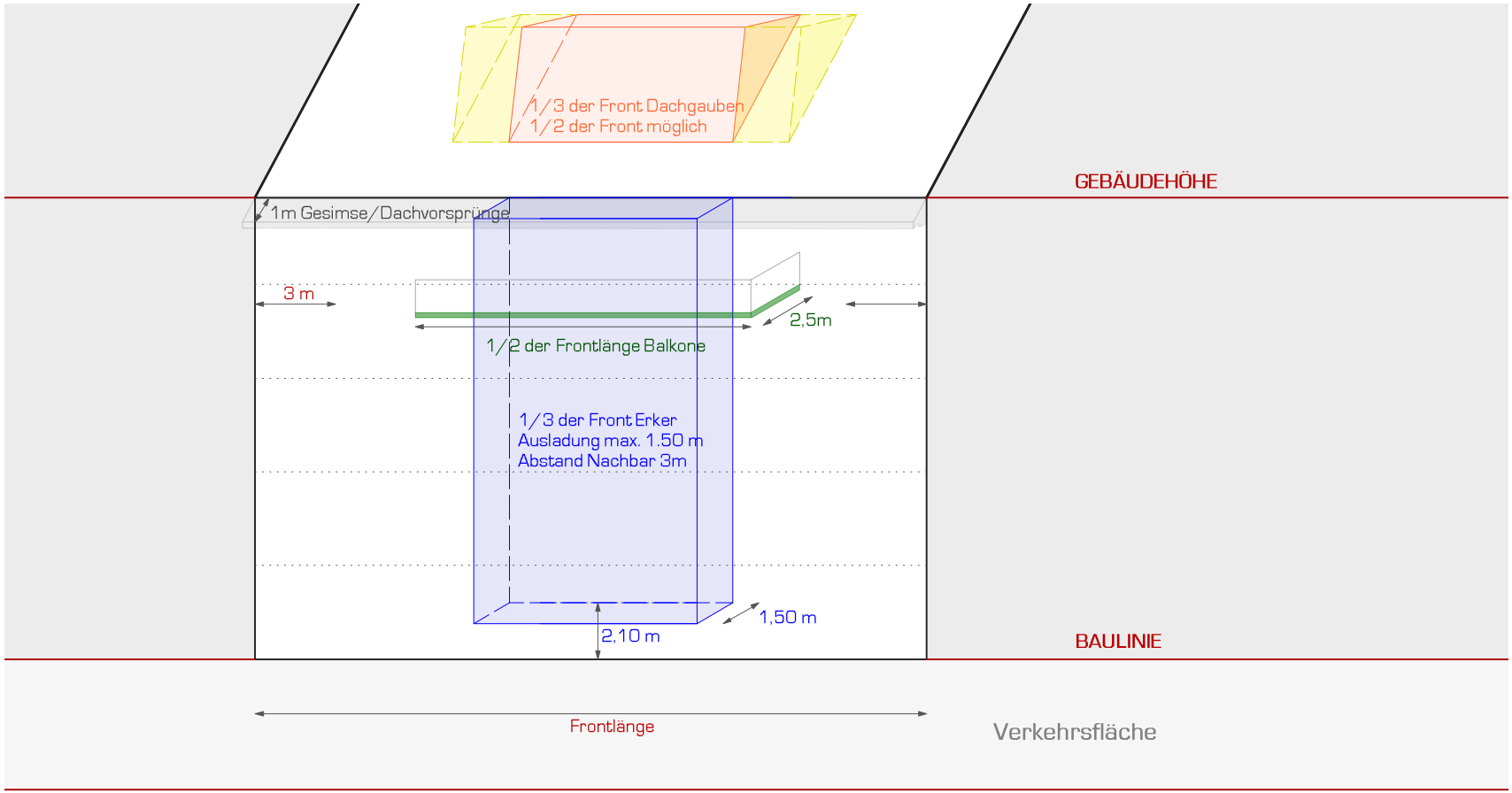


Abb.30 zulässige Kubatur nach Wiener BO, maßstabsloses Schaubild

Die zulässige Kubatur der Engerthstraße 229

Das Bestandsgebäude der Engerthstraße 229 besitzt eine Bestandsgebäudehöhe von 20.75 m
Die zulässige Gebäudehöhe nach Bauklasseneinteilung ist mit 21.00 m festgesetzt. Somit beträgt das zulässige Delta 25cm.

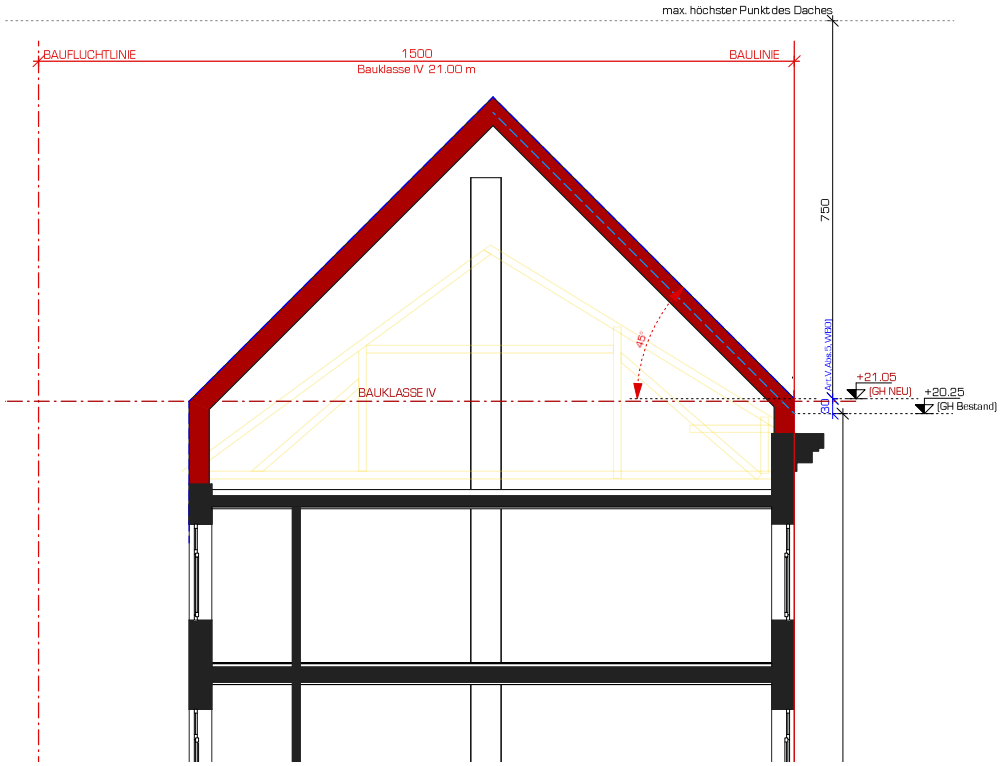


Abb.31 Schnittdarstellung, zul. Gebäudehöhe M 1:200

Der Artikel V Absatz 5 der Wiener Bauordung besagt, dass die Dachhaut von bestehenden Gebäuden zur Anbrinung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen angehoben werden darf. Die bestehende Gebäudehöhe sowie der orberste Gebäudeabschluss darf jedoch um nicht mehr als 30cm überschritten werden.

Für den Entwurf darf somit eine resultierende Gebäudehöhe von 21.05 m angedacht werden.
Im dargestellten Schnitt kann man die Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses in groben Zügen bereits erfasst werden. Der Ausbau wird sich auf zwei Ebenen beschränken.

Lt. Plandokument ist die Errichtung von Erkern sowie straßenseitigen Balkonen nicht erlaubt.
Gemäß der Bestimmungen ergibt sich eine dargestellte zulässige Kubatur des Dachgeschossausbaues

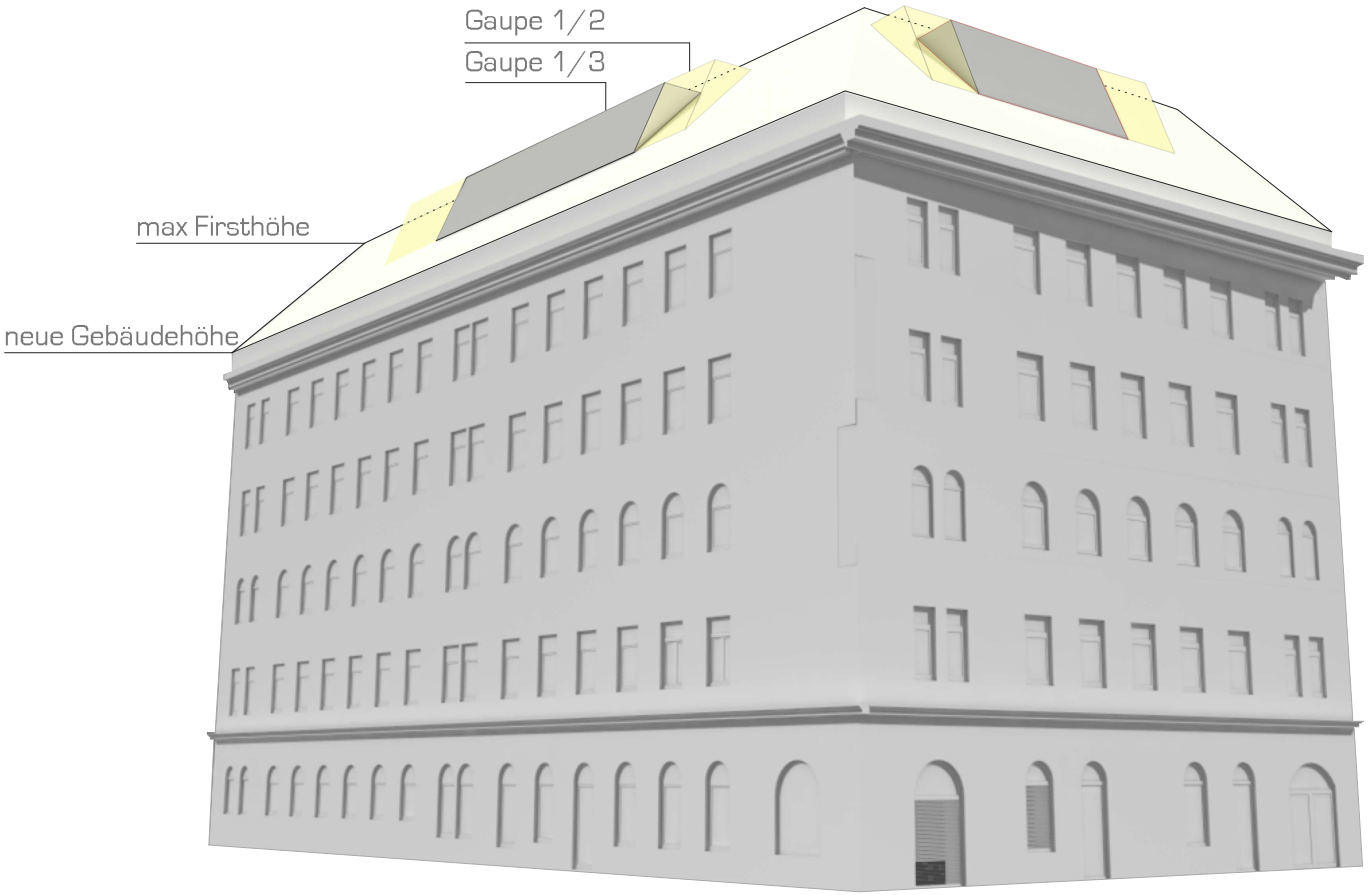


Abb.32 perspektivische Darstellung der zulässigen Kubatur

Statische Richtlinien bei Dachgeschossausbauten

Um einen Dachgeschossausbau wirtschaftlich errichten zu können, sollte ein "Dachausbau leicht" umgesetzt werden. Seit 01.Jänner 2009 gilt die EU-Norm "Eurocode 8". Der "Eurocode 8" ist ein technischer Standard, welcher sicherstellt, dass bei einem Erdbeben Leben geschützt wird, Schäden begrenzt werden, und Bauwerke zum Schutz der Menschen funktionstüchtig bleiben.
Lt. Magistratsabteilung 37 S (Statik) wird prinzipiell unterschieden in "unmaßgebliche" und "maßgebliche" Änderungen. Das Bauvorhaben Dachgeschossausbau stellt in diesen Zusammenhang einen Spezialfall dar. "Dachgeschosseinbauten bzw. Dachgeschossausbauten dürfen, unter bestimmten Vorraussetzungen, grundsätzlich als unmaßgebliche Änderung qualifiziert werden."[15] Errichtet werden darf ein neues Geschoss sowie maximal eine darüber liegende 2. Nutzungsebene in Leichtbauweise.
Nach der baulichen Änderung des Bauwerkes muss zumindest das gleiche Sicherheitsniveau erreicht werden wie der Bestand vor den Baumaßnahmen. Für diese Sicherstellung dient der Kapazitätsnachweis. Dieser stellt fest, ob durch die Mehrbelastung des Bestandes durch den Dachgeschossausbau, eine Verschlechterung des Sicherheitsniveaus des schwächsten Bauteiles erfolgt.

Wie bereits erwähnt gelten bestimmte Bedingungen um ein Dachgeschossausbau als unmaßgebliche Änderungen zu qualifizieren[15]:
- eine zusätzliche Lasteinwirkung von 720 kg/m^2 darf nicht überschritten werden.
- Bei Errichtung einer schubsteifen Deckenscheibe und ausreichender Verschließung mit den Bestandsmauerwerk als Kompensationsmaßnahme, verlangt die Behörde bei typischen Gründerzeithäusern keinen gesonderten Nachweis.
- Eine Mörteldruckfesigkeit von im Mittel mind. 1N/mm^2 muss gegeben sein. Eine Mauerwerkprüfung mit mehreren Probeanzahlen kann hierbei erforderlich sein.
- Feuermauern müssen ca. 30cm dick sein und bis zum tragfähigen Untergrund durchgehend vorhanden sein.
- Werden Pflaster und Beschüttung oder Bauteile wie Dachstuhl, Gesimse oder Teile der Mittelmauer entfernt, können diese bei der genannten zu erstellenden Lastbilanz berücksichtigt werden.

Neben der statischen Vorbemessung, muss bei Einreichungen von Dachgeschossen ein Ingenieurbefund vorgelegt werden. Der Befund ist eine dokumentierte Erhebung des IST-Zustandes, unter Berücksichtigung aller für die Standsicherheit relevanten Bauteile.
Die Wesentlichen Bauteile sind die Fundierung, das Mauerwerk, die Mittelmauer, Kamingrupppen sowie das Kaminmauerwerk im DG, die Aussteifungssituation sowie etwaige Querschnittsschwächungen.

Der Ingenieurbefund hat jedenfalls eine schematisch-konstruktive Darstellung des Bestandes sowie eine zusammenfassende gutachterliche Feststellung zu beinhalten, ob das Gebäude in einem gebrauchstauglichen Zustand ist und ob die maßgeblichen Bauteile (Träger, Wände, Stützen) tragsicher sind.

KONSTRUKTIONSWEISE

Die Wahl der Konstruktionsweise ist ebenfalls eine wichtige Überlegung im Rahmen der Planung. Um einen Ausbau wirtschaftlich zu realisieren sollte wie vorhin dargelegt, ein "Dachausbau leicht" fokusiert werden. Eine Konstruktion aus Stahl-Holz oder Holz kann eine maximal zusätzliche Lasteinwirkung von 720kg/m^2 sicherstellen. Doch welche Aspekte sollen bei der Wahl dieser beiden Konstruktionsarten miteinfließen? Die Ausgangssituation ist stets dieselbe. Ein Rohdachboden mit Holzdachstuhl. Die Ausführung der obersten Geschossdecke ist meist eine Dippelbaumdecke, in seltenen Fällen eine Tramdecke. Aus Gründen des Brandschutzes wurde zur Errichtungszeit über den Dippelbäumen Schüttung aufgebracht. Als oberster Abschluss wurde eine Lage Ziegel verlegt. Nach Abbruch dieser beiden Schichten sollte die bestehende Holzdecke auf etwaige Schäden (Nässe, Schimmel, Schädlinge etc.) untersucht und gegebenfalls saniert werden. Aus der Erfordernis von "Dachausbau leicht" wird eine Stahlbeton-Verbunddecke hergestellt, worauf die neue Konstruktion nach Abbruch des Dachstuhles zu stehen kommt.

Auf den folgenden Seiten wird versucht, eine Stahl-Holz Konstruktion mit der Ausführung von flächigen Brettsperrholzelementen aus verschiedenen Blickpunkten zu vergleichen.

Stahl-Holz Konstruktion

Die primäre Tragkonstruktion des Dachgeschosses übernehmen Stahlträger, welche meist erst direkt vor Ort zusammengeschraubt und geschweist werden. Sie bilden einen Stahlrahmen von der vorderen zur hinteren tragenden Außenwand. Die Stahlträger werden straßenseitig, teils in die Drempelwand, auf einen vorbereiteten Betonrost geschraubt. Nebenträger sowie erforderliche Stützen werden häufig neben den Kaminwänden angeordnet. Die sekundäre Tragkonstruktion übernehmen Konstruktionsvollhölzer, welche zwischen den Stahlträgern eingesetzt werden. Ober- bzw. unterhalb der Tragkonstruktion werden OSB-Platten angebracht, welche die Aussteifung übernehmen. In der Ebene der Konstruktionshölzer wird die Dämmung eingebracht. Üblicherweise werden Außenwände als Pfosten-Riegel-Fassade ausführt.

Abb.33 Konstruktiver Stahlbau Dachgeschossausbau [16]

Abb.34 Konstruktiver Stahlbau Dachgeschossausbau [16]

Abb.35 Gewerk Zimmerer DG-Ausbau [16]

Ausführungen in Brettsperrholz findet man immer häufiger im Wohnungsbau. Die Elemente werden als tragende Bauteile eingesetzt. Die Elemente bestehen aus mehreren Lagen sortierten Brettern, welche kreuzweise und vollflächig mit für tragende Zwecke zugelassene Klebstoffe verleimt werden. Durch diesen Vorgang wird das Tragverhalten optimiert. Quell- und Schwindverhalten werden auf ein minimum reduziert. Die Platten bleiben dadurch formstabil. Die einzelnen Schichten haben eine Stärke zwischen 19mm und 45mm. Je nach Erforderniss werden drei, fünf oder sieben Lagen miteinander verklebt. Decken sowie Wände können als sichtbare Anwendung hergestellt werden. Die Standardbreiten bewegen sich zwischen 2.50 m und 3.0 m bei Standardlängen von 12.0 bis 20.0m. Im Gegensatz zur Stahl-Holz Bauweise erfolgt hier eine klare Trennung zwischen Tragstruktur und Dämmebene.[17]

Abb.36 Tragkonstruktion Brettsperrholz [18]

Abb.37 Brettsperrholzelement [19]

Entscheidungsaspekte

Die Vorauswahl des Konstruktionssystems sollte bereits ein Bestandteil der Entwurfs- und Planungsphase sein. Die Entwurfsaufgabe beinhaltet die Planung von Wohnraum. Somit ist die Frage der Nutzung und den resultierenden Anforderungen bereits geklärt.

Vor- und Nachteile der Konstruktionen unter dem Aspekt der Planung:

Gestaltungsfreiheit:
Die Leistungsfähigkeit der tragenden Konstruktion spielt gerade im Dachgeschossausbau eine Rolle. Beispielsweise kann aufgrund der baurechtlich zulässigen Kubatur jeder Zentimeter wertvoll sein, um etwaige Raumhöhen halten zu können. Somit können große Differenzen der Bauteilstärken die Entscheidung beeinträchtigen. Ebenso ein einzuhaltendes Rastermaß, welches die Wirtschaftlichkeit eines Systems sicherstellt ist abzuklären. Eine Beeinflussung der Raumstruktur sowie gegebenfalls des Raumprogrammes sind Aspekte die es abzuwägen gilt.

Stahl-Holz Konstruktion
Typischerweise bilden Stahlrahmen die primäre Tragkonstruktion. Innerhalb dieses geschaffenen Volumens können darunterliegende Trennwände relativ frei angeordnet werden. Dies ermöglicht eine höhere Gestaltungsfreiheit des Raumprogrammes sowie ein besseres Miteinschließen der bestehenden Situation wie etwa die Kamingruppen. Lediglich auf erforderliche Stahlstützen und deren Positionierung muss in der Planung Rücksicht genommen werden.
Decken- und Wandstärken stehen in unmittelbarer Abhängigkeit der vorgegebenen statischen Dimensionierung des konstruktiven Stahlbaues durch den Konsulenten der Statik.

Holzmassivbauweise - BSH
Bei alleiniger Verwendung von Brettsperrholz im Dachgeschossausbau sollte ein Rastermas eingehalten werden, um wirtschaftlich planen zu können. Tragende Wände, auf denen die Deckenelemente zu liegen kommen, müssen fixiert werden. Die Elementabmessungen stehen in Abhängigkeit von Produzenten bzw. der Logistik. (Transport zur Baustelle, etwaiger Platzbedarf vor Ort etc.). Prinzipiell werden großformatige Platten angeboten, welche Standardbreiten zwischen 2.40m und 3.00m sowie Längen von 12.00m bis 20.00m aufweisen.[17] Diese flächigen Tragwerke ermöglichen daher eine optimale Umsetzung von monolithisch gedachter Architektur. Auch bei der Holzmassivbauweise steht die Dimensionierung der einzelnen Elemente in direkter Abhängigkeit zu den statischen Vorgaben.

Planungsablauf und Logistik

Im allgemein folgen Bauvorhaben den Aublauf der Vor- und/oder Entwurfsplanung, der Genehmigungsplanung und letztendlich der Ausführungsplanung. Insbesondere beim "Bauen im Bestand" können während der Ausführungsplanung unvorhergesehene Umstände oder Planungsänderungen eintreten. Letztlich ist der Dachgeschossausbau ein Umgang mit den bestehenden Außenwänden bzw. der Außenabmessung der Geschossfläche sowie den bestehenden Kaminwänden. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll einen Geometer mit den Vermessungsarbeiten der Bestandssituation zu beauftragen, um bestmöglich und genau planen zu können. Während der Bauphase sind Baustoffte bzw. Bauelemente bestenfalls dann vor Ort, wenn sie direkt eingebracht werden können. Vorallem im städtischen Bereich ist die Lagerung von Materialien ein Platzproblem.

Stahl-Holz Konstruktion

Wie vorhin beschrieben, kann aufgrund der Bildung eines Kubaturvolumens, auf Planungsänderungen in der Ausführung, innerhalb dieses Volumens gut reagiert werden.

Die einzelnen Bauteile werden mit Hilfe eines Kranes auf das Dachgeschoss gehoben. Auf eine gute Positionierung sowie Verteilung des tonnenschweren Stahles ist Bedacht zu nehmen. Dieser Vorgang benötigt in Abhängigkeit der Größe des Dachgeschosses ein paar Stunden. Dasselbe gilt für das Gewerk des Zimmerers. Sämtliche Konstruktionshölzer, Lattungen, Schalungen etc. werden erst vor Ort auf der Baustelle eingebracht. Hier ist eine zeitliche Koordinierung der Gewerke erforderlich.

Der Ausführungszeitraum bis zur Dichtheit des neu errichteten Daches kann hier als Nachteil im Vergleich angeführt werden.

Holzmassivbauweise - BSH

Die wirtschafltiche Spannweite von Brettsperrholz im Dachgeschoss für Decken- und Dachelemente weist etwa 5.0 m auf. Dies darf nach Rücksprache mit einen Statiker, welcher sich auf Dachgeschossausbauten spezialisiert hat, angenommen werden. Im Zuge des Ausbaues bei alleiniger Verwendung von BSH kommen Deckenelemente auf den tragenden Brettsperrholzwänden zur Lastabtragung zu liegen. Eine Positionsänderung der tragenden Wände wäre mit Aufwandsleistung verbunden. Der große Vorteil von BSH liegt jedoch in der Vorfertigung. Die Vorfertigung im Werk ermöglicht ein witterungsunabhängiges Herstellen der Elemente sowie eine Verkürzung der Bauzeit. Die Größe der Elemente muss mit den zur Verfügung stehenden Transportmittel abgestimmt werden. Die gewählten Formate müssen zur Baustelle transportiert, und mit Hilfe eines Kranes hochgehoben werden. Sämtliche Elemente werden im Zuge dessen direkt an der richtigen Stelle eingebaut. Sobald diese eingebaut wurden, ist die tragende Konstruktion fertig.

Entscheidungsaspekte

Brandschutz

Für den Dachgeschossausbau müssen tragende Elemente der Brandschutzklasse REI entsprechen. Brandschutzanforderungen sind in der OIB-Richtlinie 2 definiert.

Stahl-Holz Konstruktion

Um die Brandschutzanforderungen zu erfüllen, müssen sämtliche Stahlträger eine EI Verkleidung erhalten. Meist geschieht dies durch das Anbringen einer doppelt beplankten Gipsfaserplatte.

Holzmassivbauweise - BSH

Brettsperrholz weist hervorragende Brandwiderstände auf. Die Tragenden Elemente können in Sichtqualität ausgeführt werden. Der projektbeteiligte Statiker kann die Dimensionierung der Elemente auf Abbrand berechnen um so die Tragfähigkeit im Brandfall sicherstellen.

Schallschutz

Die schallschutztechnischen Anforderungen an Außen- und Trennbauteilen werden in der OIB-Richtlinie 5 und der ÖNORM B 8115-2 geregelt. Da der Schallschutz bei beiden Konstrukiontsweisen in Zusammenhang mit den zusätzlich aufgebrachten Aufbau von Decken und Wände sowie der Fußböden steht, wird hierauf nicht näher eingegangen.

Luft- und Winddichtheit

Die Luft- und Winddichtheit ist lt. OIB-Richtiline 6 vorgeschriegen. Bei Neubauten muss die Gebäudehülle luft- und winddicht ausgeführt sein. Die Luftwechselrate von $n_{50} \leq 3$ darf nicht überschritten werden. Das Nachweisverfahren zur Luftdichtheitsprüfung ist der "Blower Door Test"
Die Ebene der Luftdichtheit darf nicht unterbrochen werden, da es sonst zu Leckagen und somit zu einer höhen Luftwechselrate führt.

Stahl-Holz Konstruktion

Um die geforderte Luftdichtheit zu erreichen, gelten dieselben Bedingungen wie einer Pfosten-Riegel-Fassade. Mit Hilfe einer umlaufenden, nicht unterbrochenen Anbringung einer Dampfbremse. Sämtliche Bauteilanschlüsse und Verbindungen müssen Luftdicht hergestellt werden. Vorallen bei Fensteranschlüssen ist auf eine fachgerechte Ausführung besonders zu achten.

Holzmassivbauweise - BSH

Einer der großen bauphysikalischen Vorteile von Brettsperrholz ist die hervorragende Luftdichtheit. Auf eine zusätzliche strömungsdichte Bahn kann weitgehendst verzichtet werden.

Je nach Blickwinkel können diese Aspekte weiter betrachtet werden. Je nach Aufgabenstellung und Bauherrschaft können positive sowie negative Gründe für eine Konstruktion gefunden werden. Letztendlich zeigt die Praxis, dass eine Mischung aus mehreren Konstruktionsweisen oft die beste Lösung für einen Dachgeschossausbau darstellt.

So plante der Wiener Architekt Heinz Lutter in der Alserbachstraße in Wien 2010 einen Dachausbau. Die Außenwände sind eine Holzriegelkonstruktion mit zwischenliegender Zellulosedämmung, innenseitig mit einer malerfertigen Beplankung und außenseitig mit Kork als hochbeständige Putzträgerplatte ausgeführt. Die Deckenelemente bestehen aus Brettsperrholz und sind inklusive Dämmung und Lattung wie die Wandelemente im Werk vorfabriziert. Auf der Baustelle wurden die präzise vorgefertigten Holzbauteile nur mehr zusammengesetzt, und das weitgehend witterungsunabhängig und in reproduzierbarer Qualität. Der Entwurf selbst beinhaltet nahezu keine Schrägen, sondern findet sich in einer kubischen Architekturform wieder. Architekt Lutter fand seinen Aspekt der Enscheidung unter anderem in der verkürzten Bauzeit.[20]

Abb.38 DG-Ausbau, Architekt Heinz Lutter [20]

Ein weiteres Beispiel, geplant von DIETRICH I UNTERTRIFALLER ARCHITEKTEN, wurde 2007 realisiert. Die primäre Tragkonstruktion besteht aus Brettsperrholz. Nur teilweise sind hier lastabtragende Stahlstützen zu finden. Doch auch hier kann von einer monolithisch gedachten Architektur gesprochen werden. Die Konstruktion ist das Resultat des Bestandsgebäudes aus Stahlbeton. Eine vertikale Lastabtragung wäre nur über die Lichthöfe und über die Feuermauern möglich gewesen.

Abb.39 DG-Ausbau, DIETRICH UNTERTRIFALLER ARCHITEKTEN [21]

Im ersten Dachgeschoss über der obersten Bestandsdecke gibt es einen in sich steifen, rechteckigen Holzkanal, in dem alle Nebenräume untergebracht sind. Er trägt die Decke zum zweiten Dachgeschoss und dient zur Aussteifung der zweigeschossigen Wände aus Brettsperrholz, die auf den Feuermauern und in der Mitte des Gebäudes auf einem Lichtschacht aufliegen. Die Decke zum zweiten Dachgeschoss kragt zu beiden Seiten weit aus und wird straßenseitig durch einen etwa 2 Meter hohen Überzug gehalten, hofseitig wird sie von lediglich drei dünnen Stahlsäulen noch zusätzlich unterstützt. Damit sich der Wohnbereich im zweiten Dachgeschoss stützenfrei zur Terrasse hin öffnen kann, wird das Dach darüber ebenfalls von zwei Überzügen gehalten. Diese Brettschichtholzträger liegen auf den besagten Brettsperrholzwänden auf. (Dietrich Untertrifaller)[21]

Insbesondere bei Dachausbauten ist die Entscheidung der Konstruktion von vielen Faktoren, wie ewta der erwähnten Belastbarkeit des Bestandes, vom konzeptuellen Entwurfsgedanken sowie von Vorgaben des Bauherrn abhängig. Die Frage der bestmöglichen Konstruktionsweise kann somit pauschal nicht definiert werden.

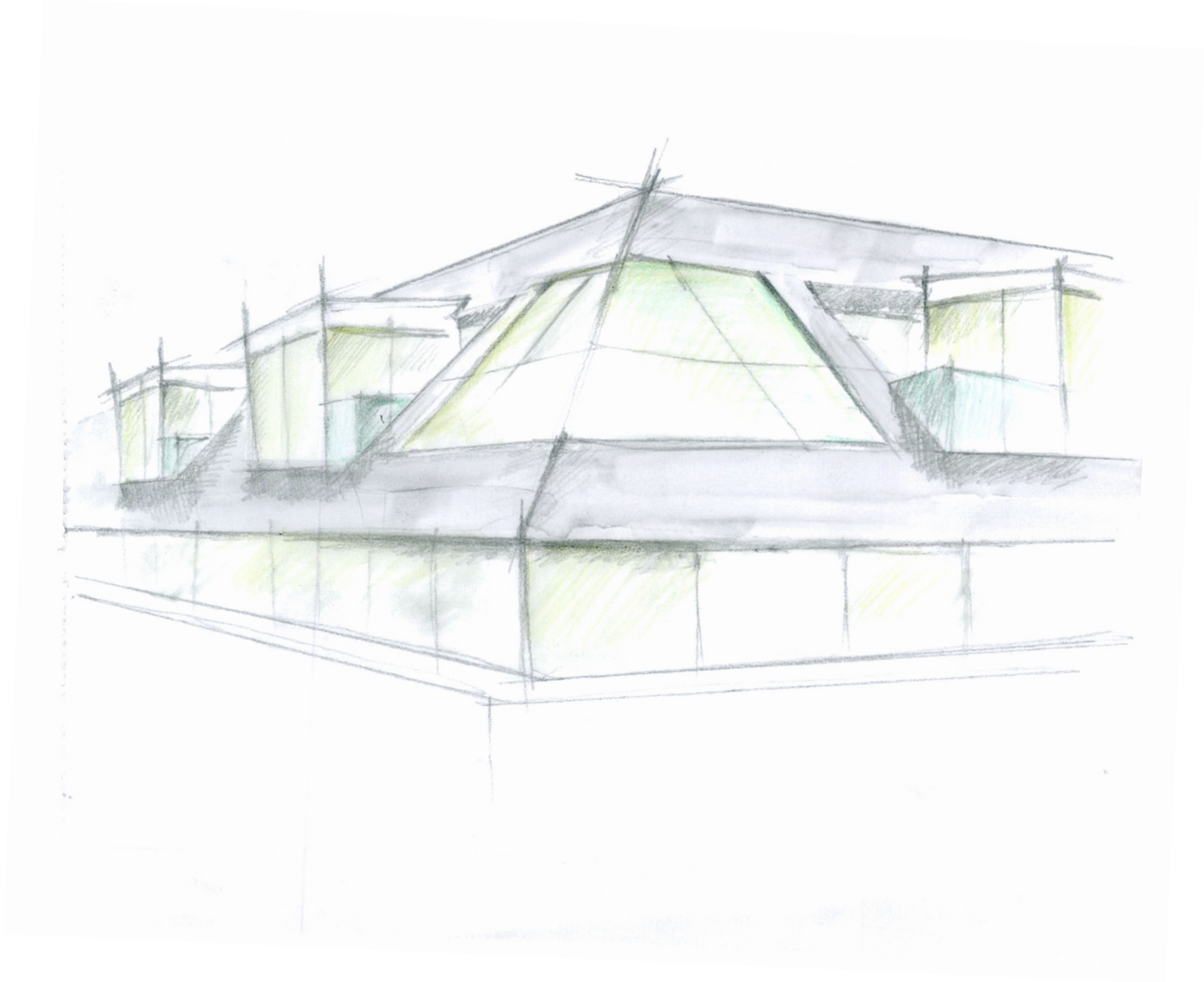


Abb.40 Schaubild Dachgeschossentwurf

Konzeptfindung

Der Entwurf eines Dachgeschossausbaues ist eine Herangehensweise aus verschiedenen Blickwinkeln. Wie bereits erwähnt, wurde im ersten Schritt die zulässige Kubatur im baurechtlichen Rahmen erfasst. Diese Kubatur wird im Wesentlichen dieselbe bleiben. Eine einheitliche Anhebung der Dachneigung auf 45° sollte für homogenes Einbinden in die bestehende Umgebung sicherstellen.
Der Rohdachboden umfasst eine Bruttogeschossfläche von rund 600 m^2, welche bespielt werden kann. Das Gebäude ist straßenseitig nordwestlich bzw. südöstlich orientiert. Äquivalent dazu ist der Hof südöstlich und nordöstlich ausgerichtet. Auf die Ausrichtung wird nur in zweiter Linie eingegangen. Im wesentlichen sollte die verkehrsberuhigte Hofseite jene Räumlichkeiten enthalten, in denen man sich lange, auch bei offenen Fensterflächen, aufhalten kann. Da die Gebäudehöhe sowie die 45° Dachneigung als Fixum angenommen werden, wurde bei der Konzeptfindung der Fokus auf die zulässige Kubatur und den zulässigen Überschreitungen gelegt.

Untenstehend eine erste perspektivische Skizze einer Idee. Ein umlaufendes Fensterband, welches als klare Abtrennung zum Bestand erkennbar sein sollte. Durch die Verglasung erhält das neue Dachgeschoss einen leicht schwebenden Charakter. In die 45° steile Dachneigung wird versucht, einen Glasriegel einzuschieben. Anhand der Skizze kann man gut erkennen, dass diese Variante mit den gewählten Proportionen nicht überzeugen kann.

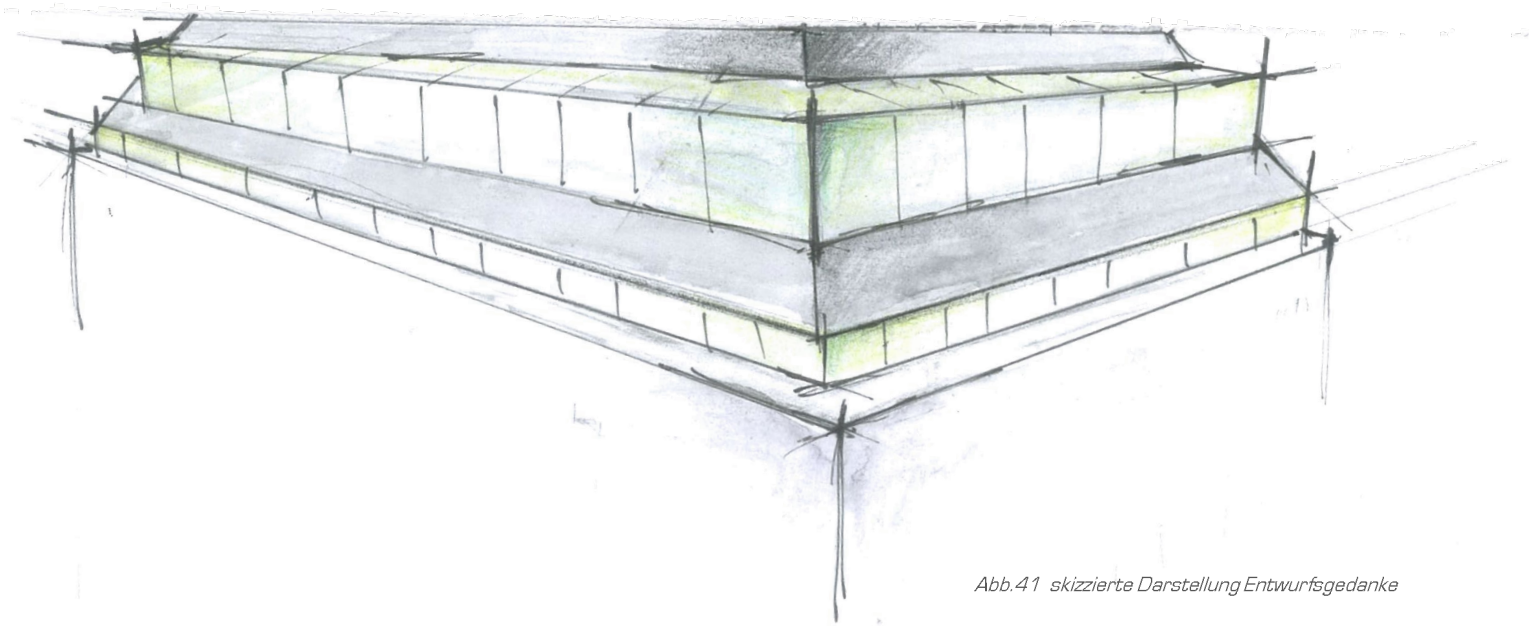


Abb.41 skizzierte Darstellung Entwurfsgedanke

Konzeptfindung

Im nächsten Schritt wurden aus dem Glasriegel Elemente herausgeschnitten, mit dem Ziel bessere Proportionen zu erhalten.
Der danebenliebende skizzierte schematische Schnitt zeigt die entstandene Raumkubatur zum Innenraum.

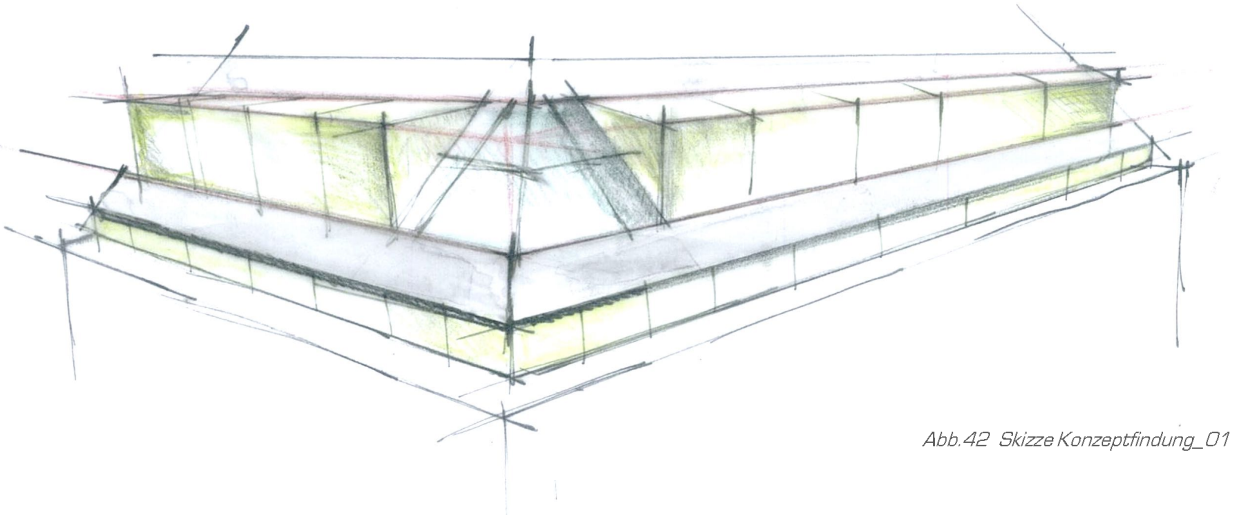


Abb.42 Skizze Konzeptfindung_01

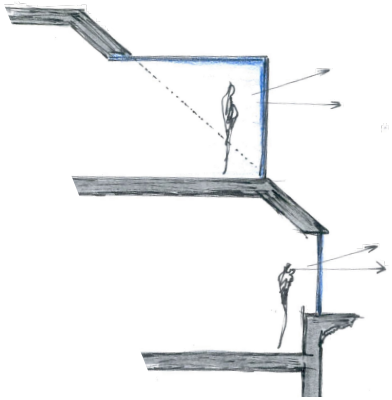


Abb.44 schematischer Schnitt_Konzeptfindung

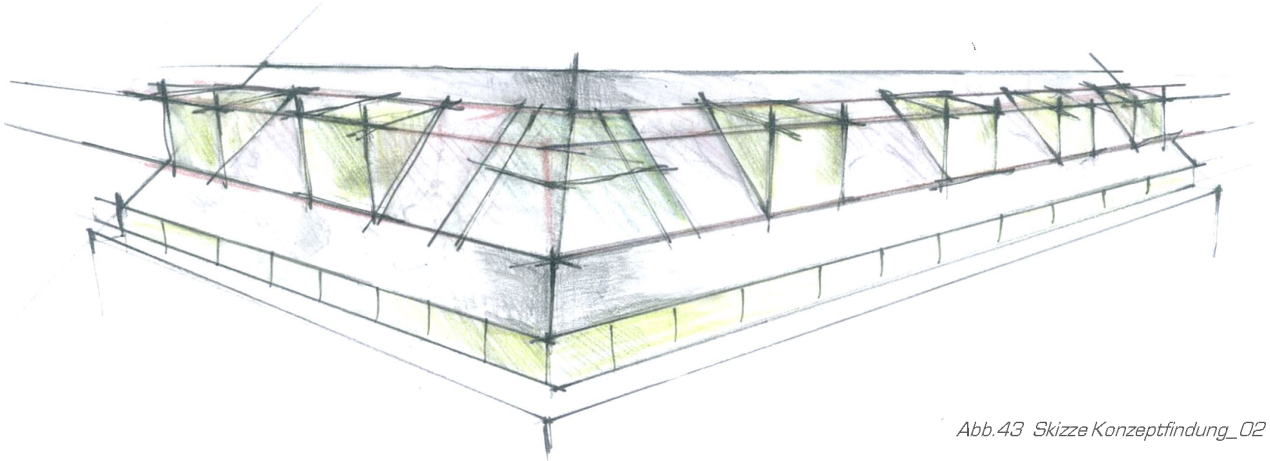


Abb.43 Skizze Konzeptfindung_02

Konzeptfindung

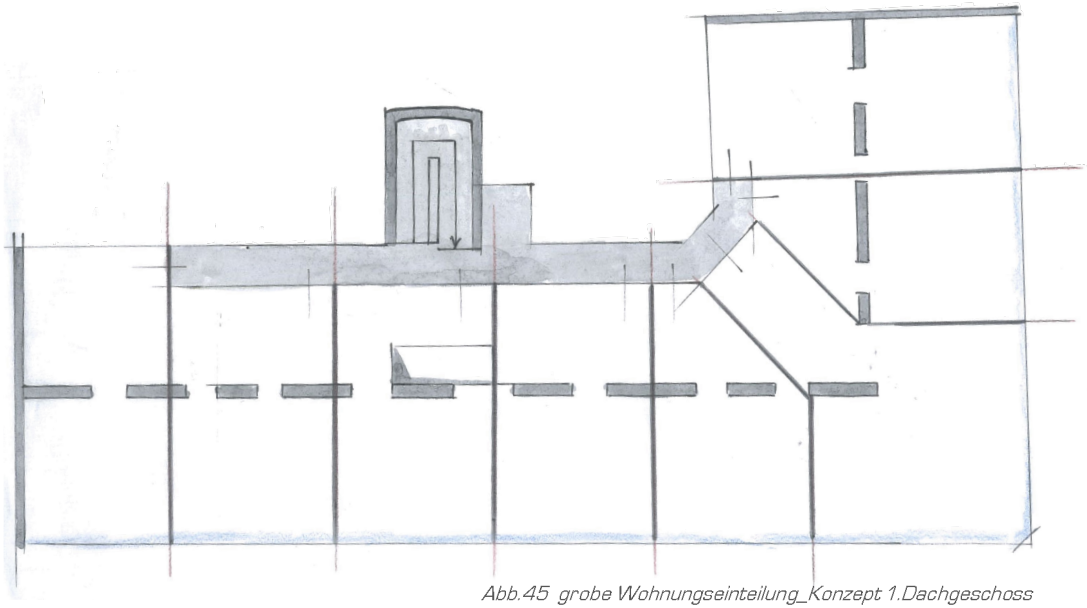


Abb.45 grobe Wohnungseinteilung_Konzept 1.Dachgeschoss

Der erste Gedanke bezog sich lediglich auf die Hülle des neuen Dachbodens.
So wurde zeitgleich versucht, ein Wohnungskonzept zu finden, dass den Ansprüchen eines schönen Wohnraumes gerecht wird. Wie bereits erwähnt, gilt es 600m² Bruttogeschossfläche zu bespielen. Eine Größenvorgabe zwischen 70m² und 100m² geben bereits einen groben Rahmen vor. Anhand der schematischen Skizzen ist die grobe Wohnungseinteilung ablesbar. Im 1.Dachgeschoss wird die Nutzfläche durch die notwendige Erschließungsfläche reduziert.

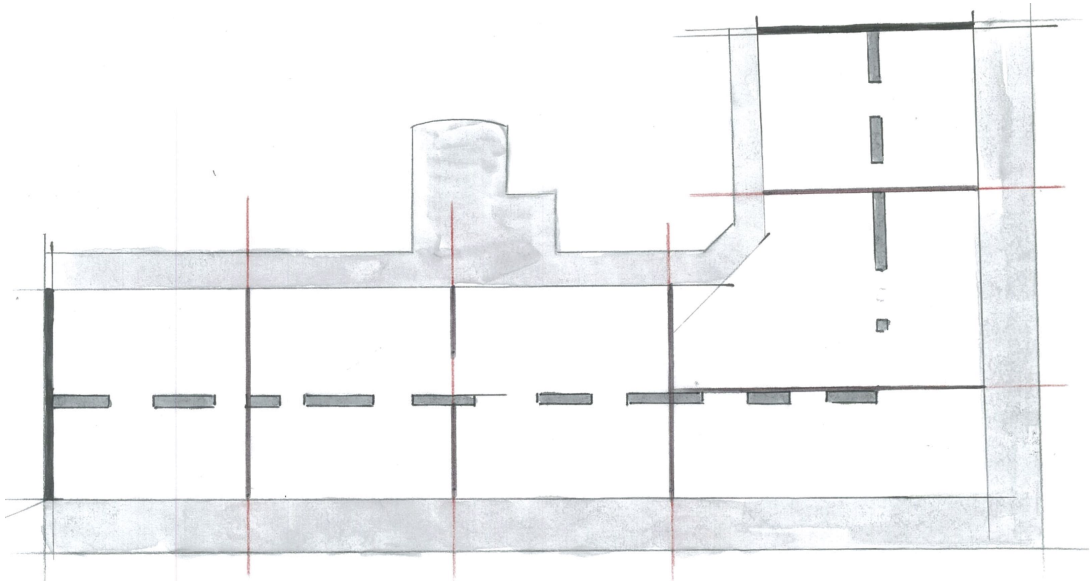


Abb.46 grobe Wohnungseinteilung_Konzept 2.Dachgeschoss

Durch die Reduzierung der nutzbaren Wohnnutzfläche durch die 45° Dachneigung in der zweiten Ebene konnten die voerst 8 angedachten Maisonettwohnungen nur schwer umgesetzt werden. Eine akzeptable Anzahl der Wohnungen im 2. Dachgeschoss beschränkt sich auf 6 Einheiten

Durch die grobe Konzeptionierung der Wohnungseinteilung ergab sich eine neue Außenhülle. Die Blickachsen zwischen Hof- und Straßenseite werden in der 2. Dachgeschossebene aufgenommen. Die Durchsteckung der Wohnungen wird in Form einer Spange über die Dachhaut, welche sich von der 45° Dachneigung abgrenzt, zum Ausdruck gebracht. Die rote Markierung im Grundriss und der Perspektive verdeutlicht den Bereich der Überschreitung.

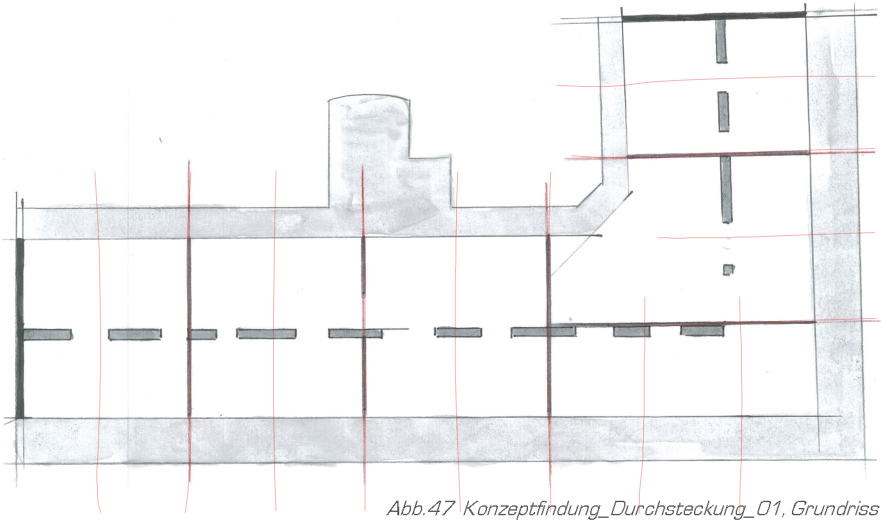


Abb.47 Konzeptfindung_Durchsteckung_01, Grundriss

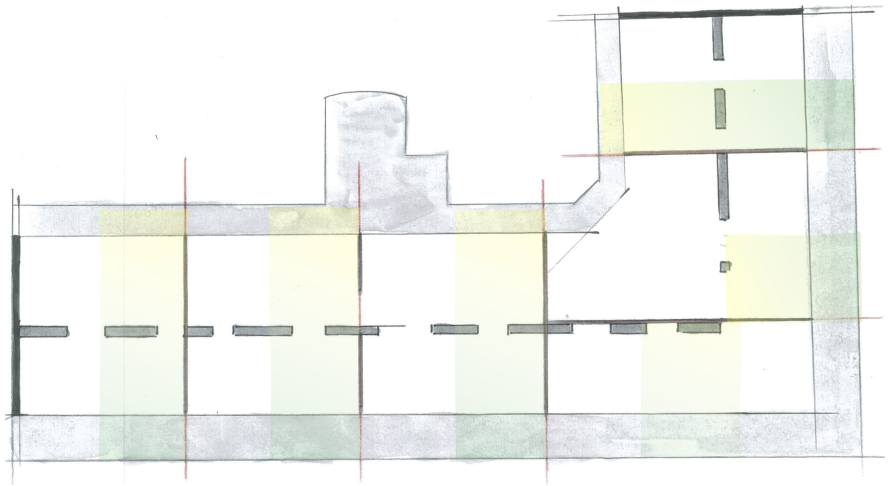


Abb.49 Konzeptfindung_Durchsteckung_03, Grundriss

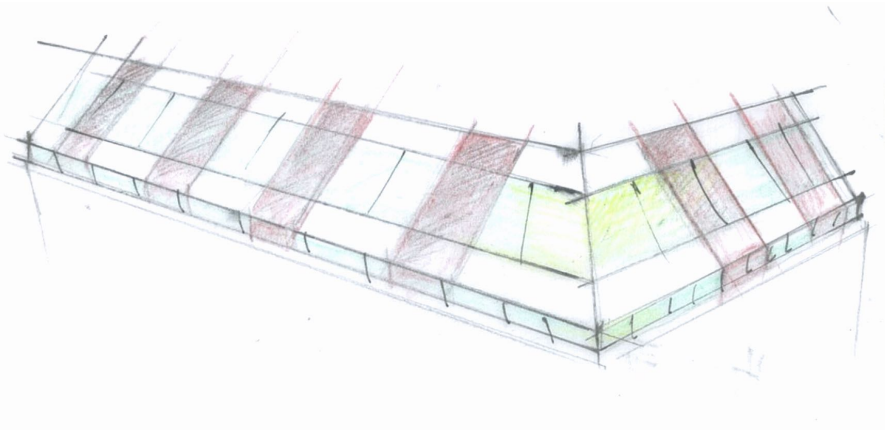


Abb.48 Konzeptfindung_Durchsteckung_02, Perspektive

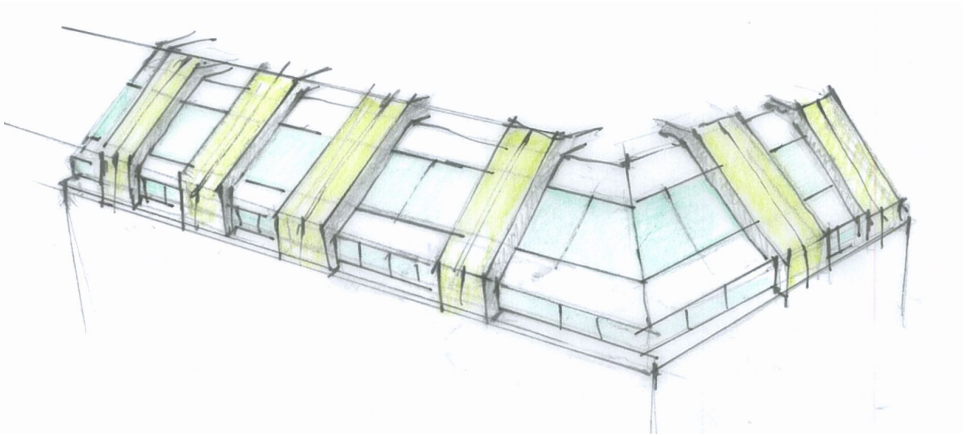


Abb.50 Konzeptfindung_Durchsteckung_04, Perspektive

Unten im Schnitt dargestellt die Idee der Spange, welche sich über die 45° Dachhaut hinwegsetzt. Im 1. Dachgeschoss ragt die Spange als Erker über das bestehende Mauerwerk. Mit einer Neigung von ca. 60° verläuft der Erker in eine Gaupe über. Die Spange hebt sich bewusst von der 45° Dachneigung ab, was sich auch in der Höherstellung gegenüber des Firstbereiches darstellt.
Diese Konzeptidee kann jedoch aus mehreren Gründen nicht umgesetzt werden.

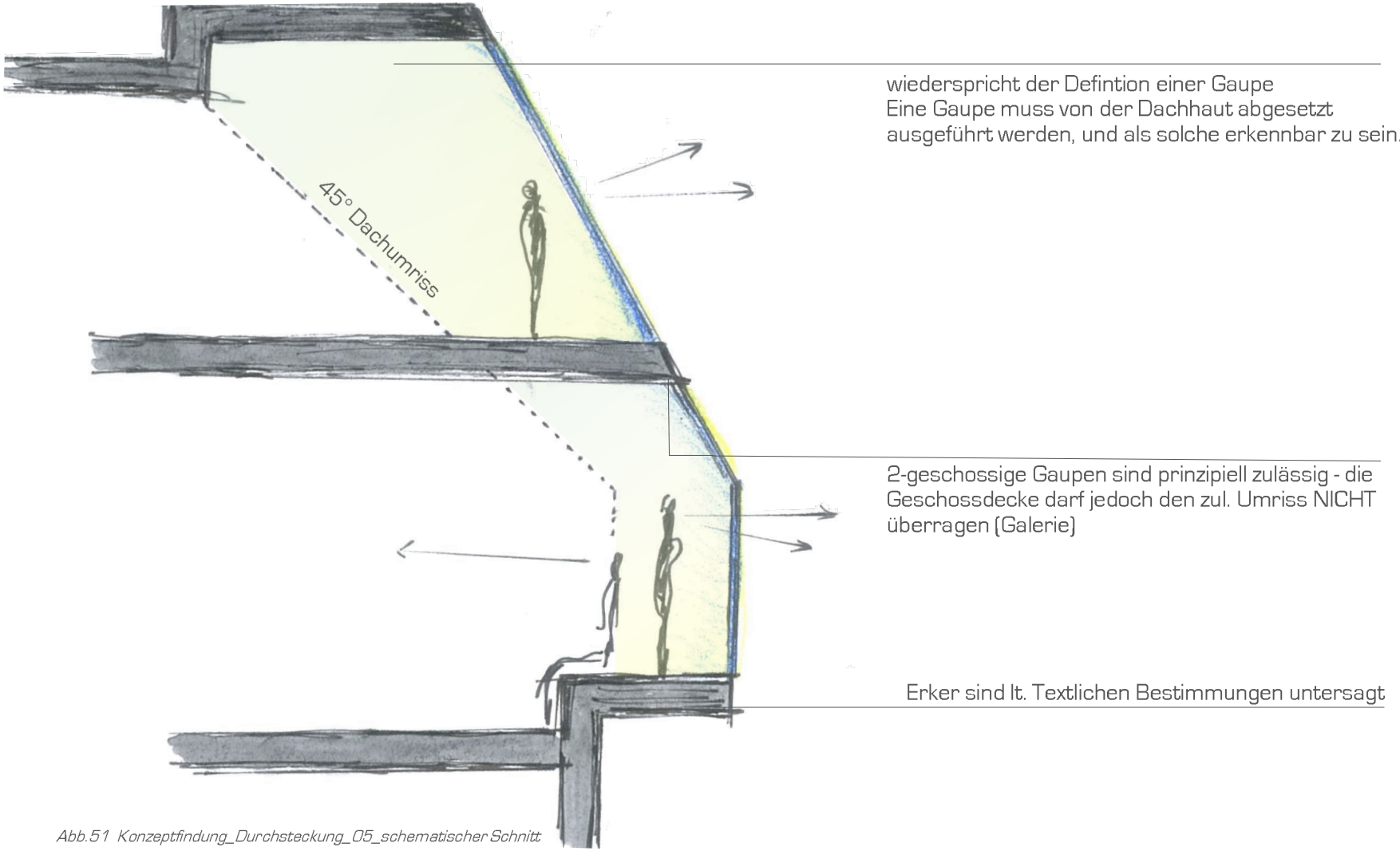


Abb.51 Konzeptfindung_Durchsteckung_05_schematischer Schnitt

Durch die baurechtlichen Vorgaben wurde der Schnitt sowie die Perspektive zurechtgeschnitten. Der angedachte Erker, welcher über das Gesimse ragt, ist laut textlichen Bestimmungen nicht zulässig. Eine Ausragung von 60cm wäre prinzipiell für eine architektonische Ausgestaltung der Fassade erlaubt. Ein Erker wird jedoch als Wohnraumerweiterung gewertet, und kann somit nicht umgesetzt werden. Die zweigeschosssige Gaupe wurde im Zuge des Entwurfes zu einer eingeschossigen Gaupe reduziert. Durch die zwingende Resultierung einer Galerie wäre dies zum Widerspruch des Wohnungskonzeptes bzw. der Wohnungsgrößen. Des Weiteren wurde nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 19 für Architektur und Stadtgestaltung die Gaupe vom Dach abgesetzt, um diese als Gaupe erkennbar zu machen. Lediglich hofseitig darf die Gaupe Firstverlaufend zur Ausführung kommen.

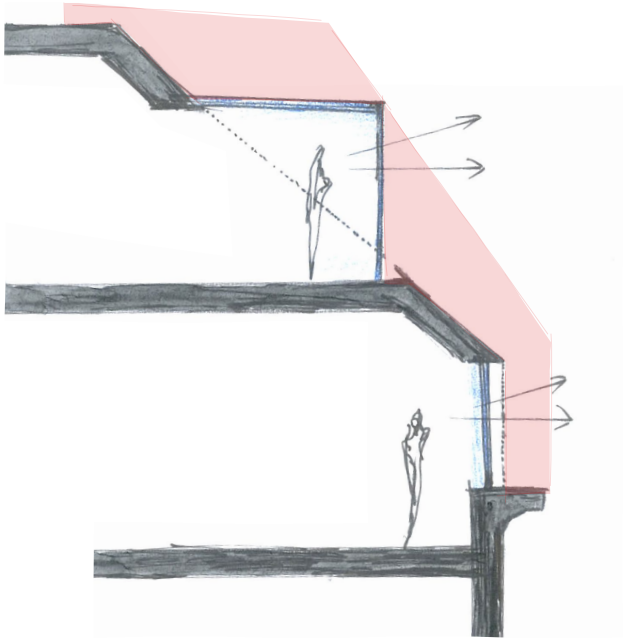


Abb.52 Konzeptfindung_Einschränkung der Wiener BO - Schnitt

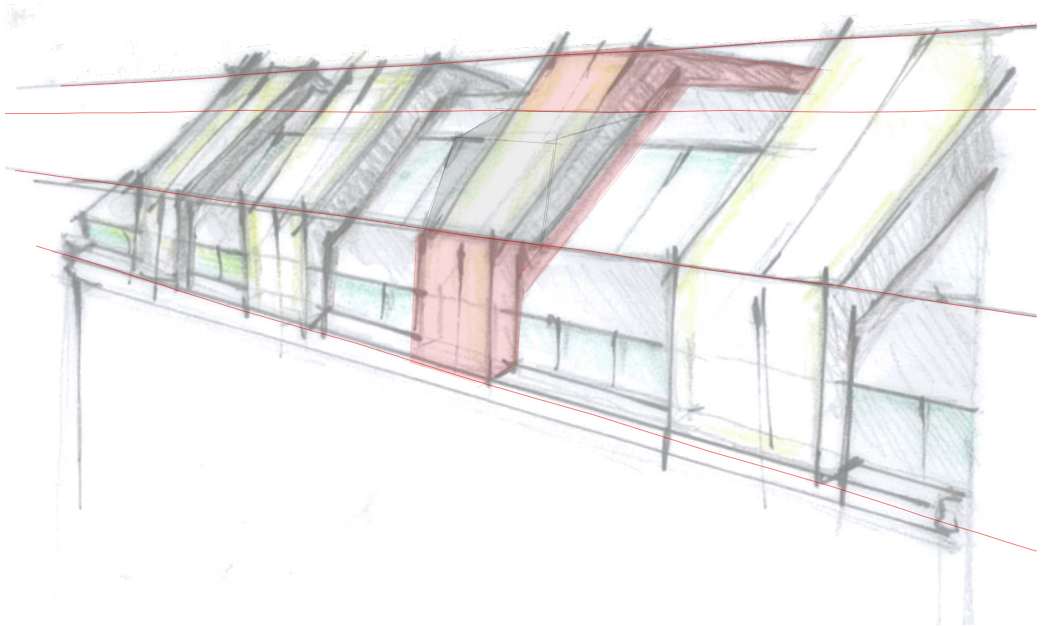


Abb.53 Konzeptfindung_Einschränkung der Wiener BO - Perspektive

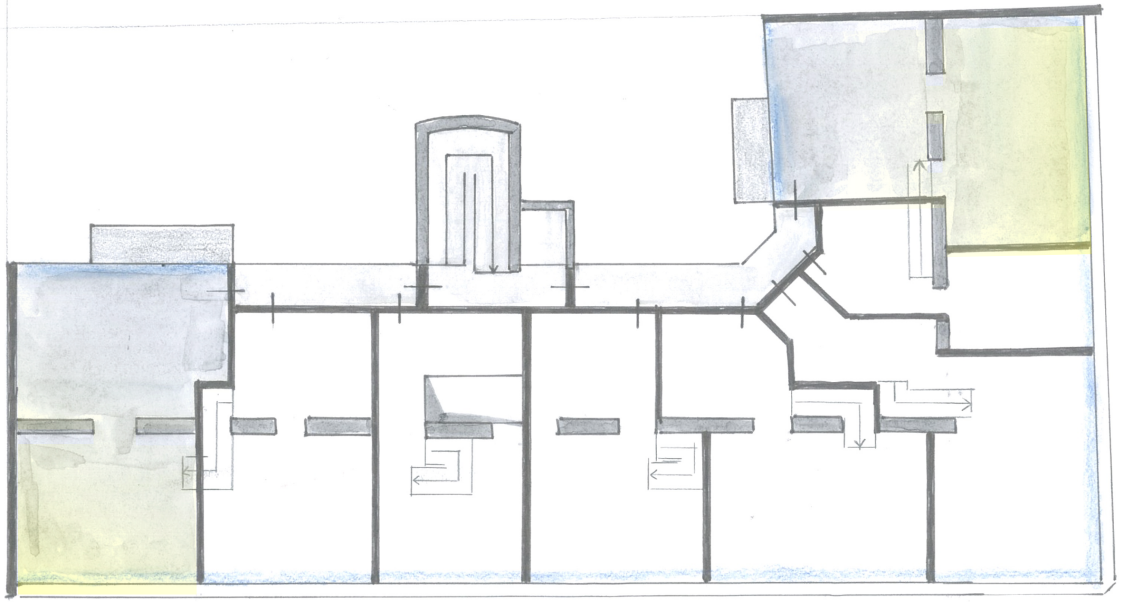


Abb.54 Wohnungskonzept, 1.Dachgeschoss

Abb.55 Wohnungskonzept, 2.Dachgeschoss

Besonderes Augenmerk wurde auf die Freiflächen der Wohnungen gelegt. Durch den Umstand, einen Erschließungsgang zu benötigen, ist eine Durchsteckung von Wohnungen nur an den Seiten der Giebelflächen möglich. Diese beiden Wohnungen wurden als eingeschossige Wohnungen konzipiert, welche Hofseitig als Freifläche einen Balkon erhalten. Diese sind in der linken Skizze grau gekennzeichnet.

Alle mittleren Wohnungen sind als Maisonetten geplant, welche sich in der zweiten Ebene teilweise versetzt zum 1. Dachgeschoss anordnen. Die ursprüngliche Idee der Blickachsen und der daraus resultierenden umfangenden Spange bleibt vom Grundgedanken erhalten. Betritt man die 2. Dachgeschossebene, so erhält man durch den Einraum Blickachsen zum Hof und zur Straße.

Hofseitig sorgen Gaupen, für durchgängige Raumhöhen von 3m und somit einen qualitätsvollen Innenraum. Die Gaupen sind in zwei Blickrichtungen geöffnet, jene zur Nachbarwohnung wird als geschlossene Wand ausgeführt. Durch die Abwechslung von Gaupe und Freibereich erhalten die Terassen einen geschützteren und privateren Charakter.

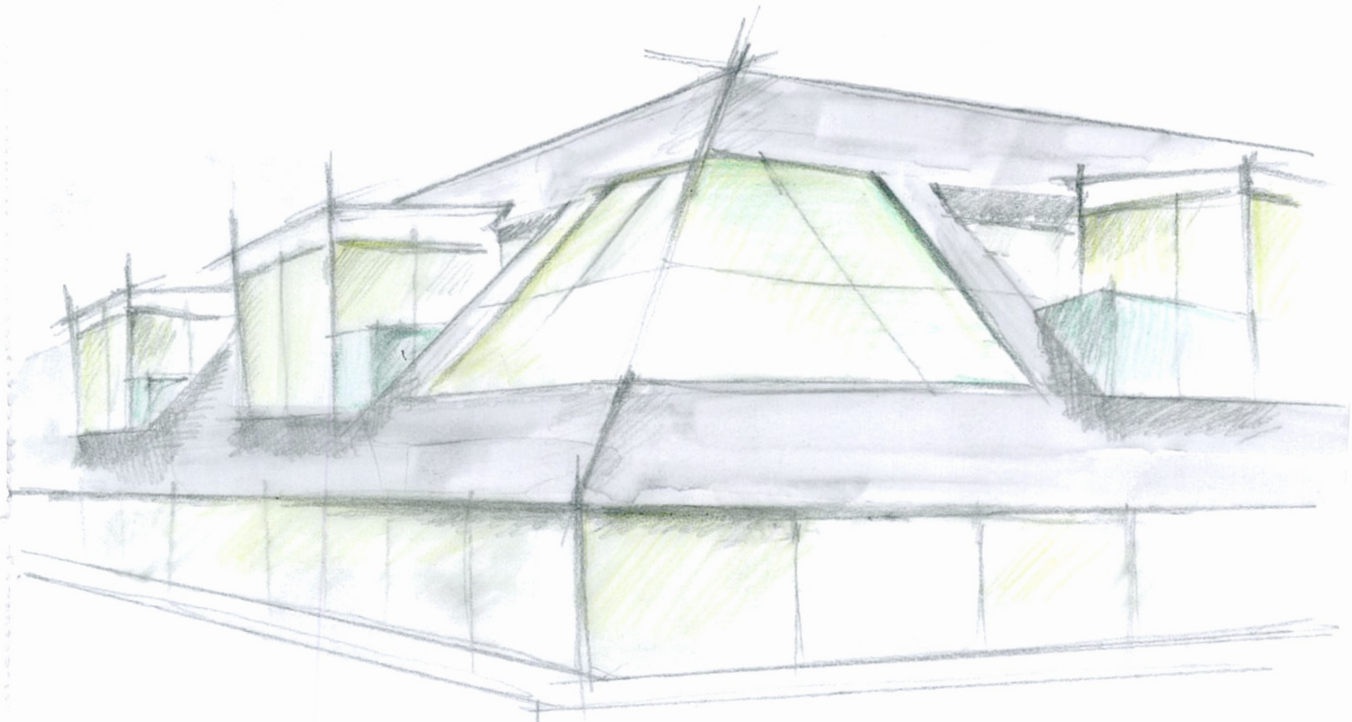


Abb.56 Entwurfskonzept, Perspektive

Durch die Konzeptentwicklung der straßenseitigen Gaupen wird zur Auflockerung der Ansicht, aber auch zur Aufwertung der Wohnungen ein zusätzlicher, kleinerer Freibereich in Form einer eingeschnittenen Terrasse umgesetzt.

Die unten dargestellten schematischen Skizzen zeigen links die eingeschossige Wohnung mit vorgelagertem Balkon. Die Maisonetten erhalten an beiden Seiten Gaupen zur Wohnraumerweiterung.

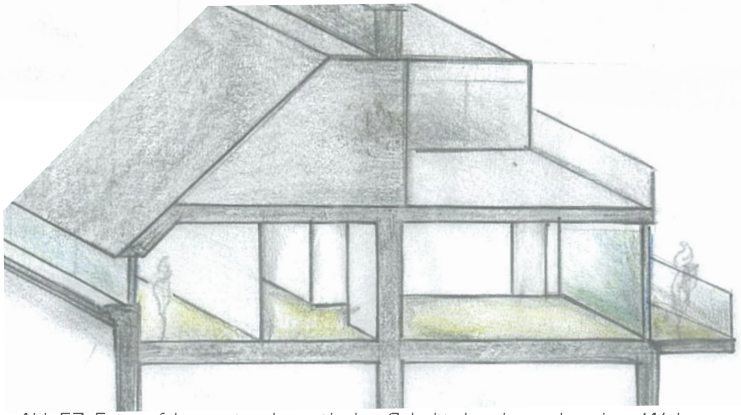


Abb.57 Entwurfskonzept, schematischer Schnitt der eingeschossigen Wohnung

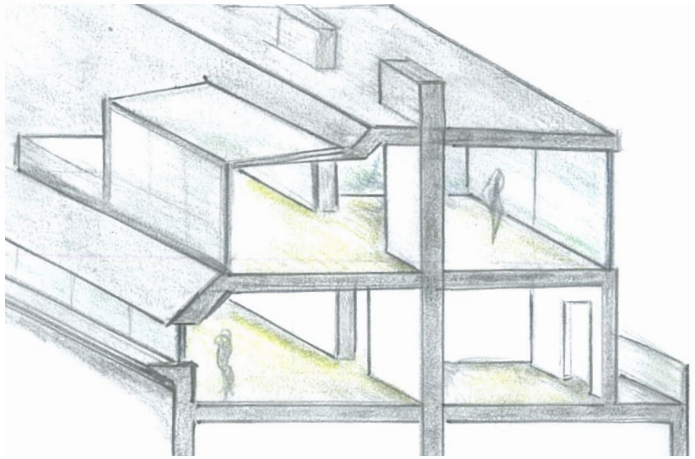


Abb.58 Entwurfskonzept, schematischer Schnitt der zweigeschossigen Wohnung

Plandarstellung 1:200

Die Konzeptfindung zeigt, dass im Zuge der Planung darauf Wert gelegt wurde, Wohnungen zu entwickeln, welche qualitätsvollen Innen- und Außenraum bieten, bei dem parallenen Versuch, Wohnungsgrößen von 100m^2 nicht zu überschreiten. Im Rahmen der Arbeit wurden Bauträger, Investoren sowie Makler zu diesem Thema befragt. Die Mehrheit war sich einig, dass auch bei Dachgeschossen aufgrund der steigenden Miet- und Kaufpreise, die Nachfrage nach kleineren (80m^2 - 100m^2) Wohnungen steigt.

Den Anforderungen der Wiender Bauordnung wurde nachgekommen. Das zulässige Gaupendrittel konnte durch das Wohnungskonzept eingehalten werden. Hofseitig wurde die Summe der Gaupenlänge auf die Hälfte der Front nach § 81(6) Wiener Bauordnung umgesetzt.

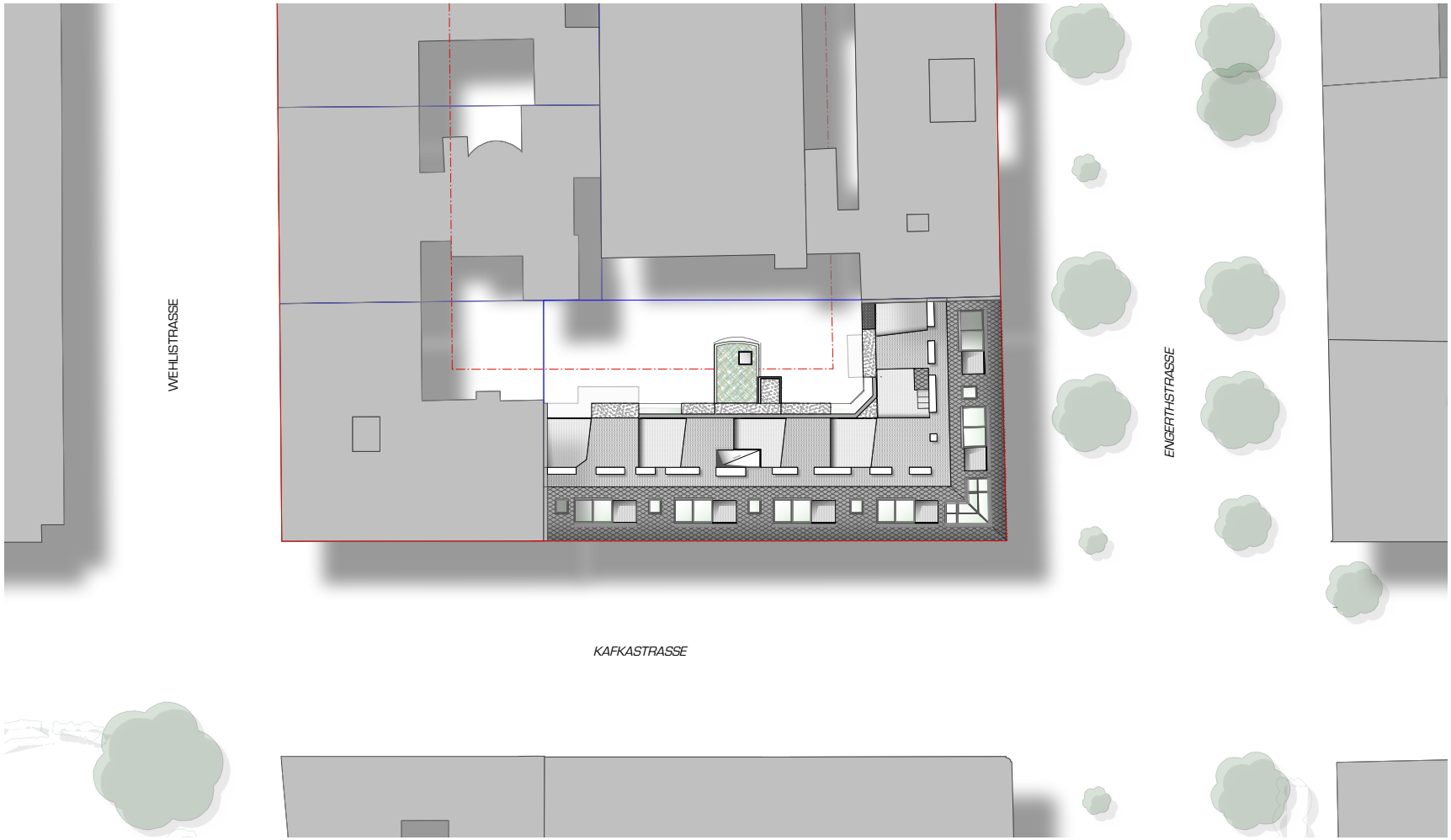


Abb.59 Lageplan M 1:500

Rechtliche Maßnahmen im Bestandsgeäbude

Erschließung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Stiegenhaus und somit die Erschließungszone der Bestandsgeschosse an der hofseitigen Front. Das bestehende Stiegenhaus im Dachgeschoss bleibt erhalten. wobei hier ein neues Dach errichtet wird, welches als begrüntes Flachdach zur Ausführung kommen soll.

Aufzugserrichtung

Der Aufzugserrichtung geht § 115 (1) WBO voraus, welcher besagt. dass Bauwerke oder Bauwerksteile barrierefrei geplant und ausgeführt werden müssen. Sie müssen für die Besucher und Kunden - bestimmte Teile auch für Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderungen - gefahrlos und tunlichst ohne fremde Hilfe zugänglich sein.
Im Falle des Dachgeschossausbaues kommt § 111 Wiener BO hinzu:

In Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen mit Ausnahme von Häusern mit nur einer Wohnung, Kleinhäusern und Reihenhäusern müssen alle Geschoße, auch Kellergeschoße und Geschoße, die Garagen enthalten, sowie Dachgeschoße, wenn in ihnen der einzige Zugang zu Wohnungen vorgesehen ist, miteinander durch Personenaufzüge verbunden sein."

Als sinnvoll wurde die Situierung des Aufzuges direkt neben den bestehenden Stiegenhausturm erachtet. Er wird rechts, knapp vor Beginn der ersten Niveauunterschiede als Durchlader angehängt. Somit ist der Aufzug vom Erschließungsgang und vom Hof zugänglich. Innerhalb des Erdgeschosses ist der Zugang barrierefrei. Da zwischen Erschließungsgang und Hof ein Niveauunterschied von 33 cm herrscht, wird dieser mit einer 6%igen Rampe ausgeglichen.

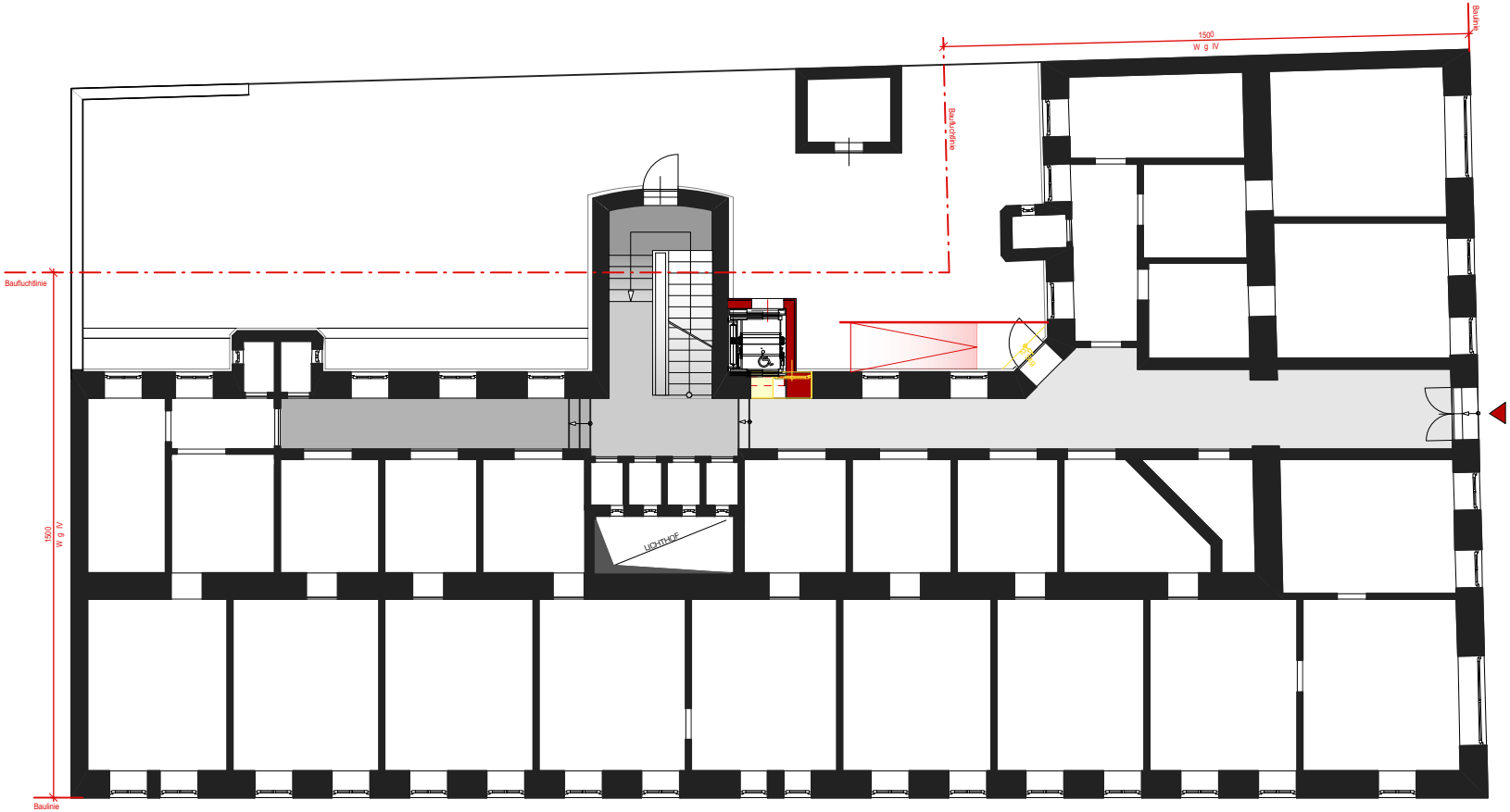


Abb.60 Maßnahmen im Erdgeschoss M 1:200

Abweichung der Richtlinien im Erdgeschoss

Der Zutritt von der Verkehrsfläche der Engerthstraße besitzt zwei Steigungen welche einen Nivauunterschied von 25cm aufweisen. Ein Umbau wäre aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Wie bereits erläutert, muss den Richtlinien der OIB nicht nachgekommen werden, wenn dasselbe Schutzniveau mit anderen Maßnahmen erreicht wird. Dieser Ausnahmeparagraph nach §68 WBO wird in Anspruch genommen. Für den barrierefreien Zugang zur Liegenschaft ist eine beistellbare Rampe vorgesehen. Die dargestellte Begründung wird der Arbeit beigefügt

Gabriele Martinz

a-1160 wien, dettergasse 8, 14-15
tel +43-676 51 66 392
e-mail gabriele.martinz@gmx.net

An
Magistratsabteilung 37 / Gebietsgruppe OST
Baupolizei für den 20. Bezirk
Dresdner Straße 82
1200 Wien

Wien, 28.05.2018

Betreff: **Begründung zur Abweichung §68 Wiener Bauordnung**
zum Bauvorhaben
Engerthstraße 229, 1020 Wien

Gemäß geltender Wiener Bauordnung §68(1):
Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende einzelne Räume vergrößert werden, sowie Umbauten einzelner Geschoße in rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Die Gründe, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, sind mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens dagegen sprechen, abzuwägen. § 69 bleibt unberührt.

Beim gegenständlichen Einreichplan für den Dachgeschossausbau und Liftzubau
Auf der Liegenschaft

1020 Wien, Engerthstraße 229
Plannumer: EN229_ER-00-A-01 sowie EN229_ER-00-A-02
Plandatum: 28.05.2018

handelt es sich um ein Gründerzeithaus auf einer Eckparzelle. Das Objekt umfasst im Bestand das Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Stock, sowie in weiterer Folge den geplanten Ausbau des Dachgeschosses. Aufgrund der Konsenssitaution des Erdgeschosses befinden sich 2 Stufen direkt am Eingang der Liegenschaft. Der Niveauunterschied umfasst 25cm. Der Einbau einer Rampe stünde im unverhältnismäßigen Aufwand. Dem gleichwertigem Schutzniveau nach §2 WBTV wird mit einer beistellbaren Rampe nachgekommen.

Wien, 28.05.2018 Gabriele Martinz

Seite 1 von 1

Abb.61 Begründung der Abweichung §68(1) WBO

Abstellflächen

Des weiteren müssen § 119 Wiener Bauordnung auf jeder Liegenschaft mit mehr als 2 Wohnungen ein Raum für das Abstellen von Kinderwagen und Fahrräder geschaffen werden. Auch diese müssen barrierefrei erschlossen und zugänglich sein.

Im Hof der Liegenschaft befindet sich ein unbenützes Nebengebäude, welches eine Höhe von ca 2.80m aufweist. Das Nebengebäude könnte als Fahrrad- und Kinderwagenraum genutzt werden.

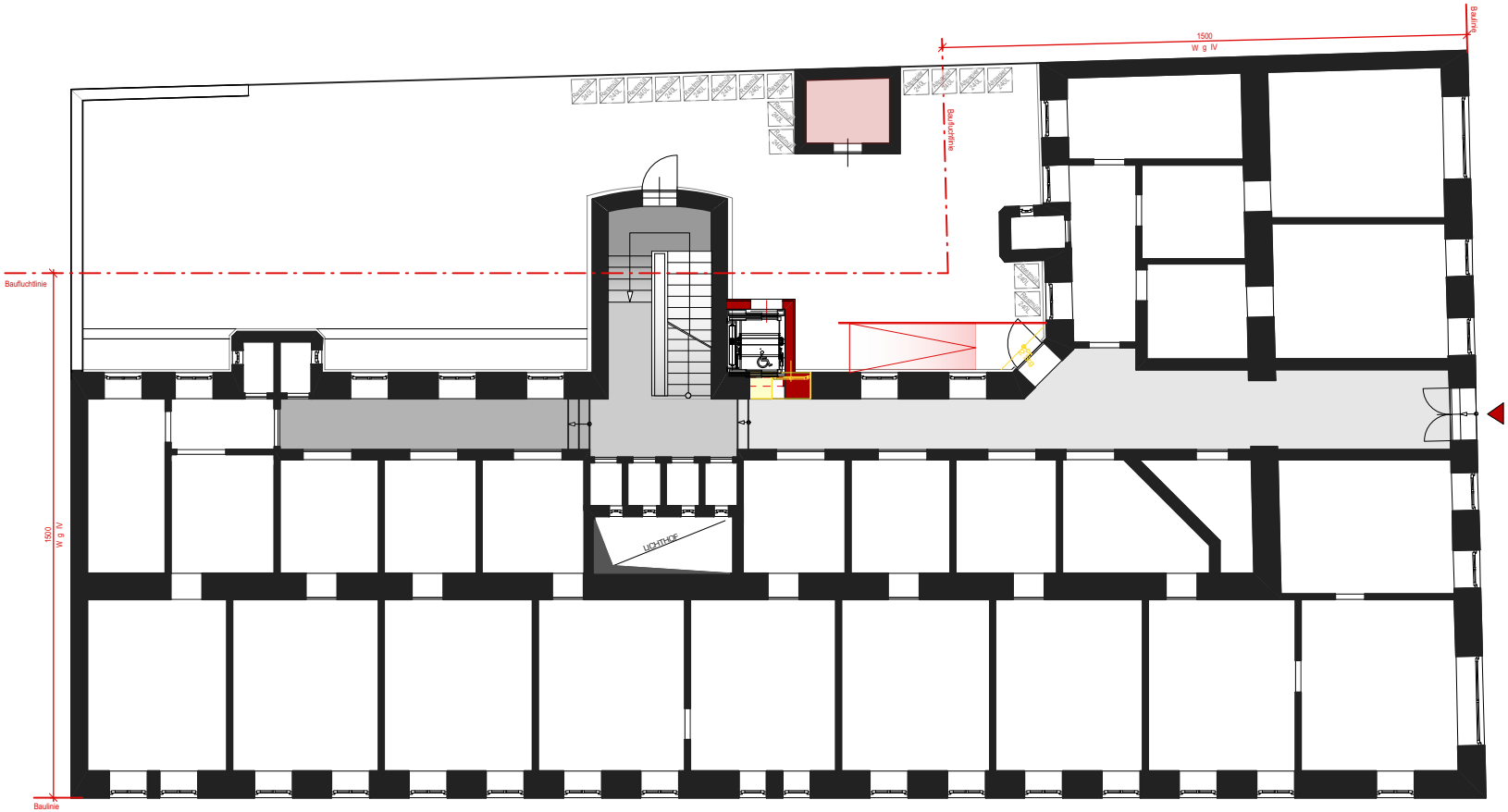


Abb.62 Maßnahmen im Erdgeschoss 02, M 1:200

Maßnahmen im Kellergeschos

§ 119 (4) "*Für jede Wohnung ist außerhalb des Wohnungsverbandes ein Einlagerungsraum oder eine eigene Einlagerungsmöglichkeit vorzusehen.*"

Dem wird im Kellergeschoss nachgekommen. Wie bereits erläutert, ist das Bauwerk unterkellert, und bietet somit genügend Fläche für bestehende und neu hinzukommende Einlagerungsräume. Durch den Aufzug ist das Kellergeschoss barrierefrei erschlossen.

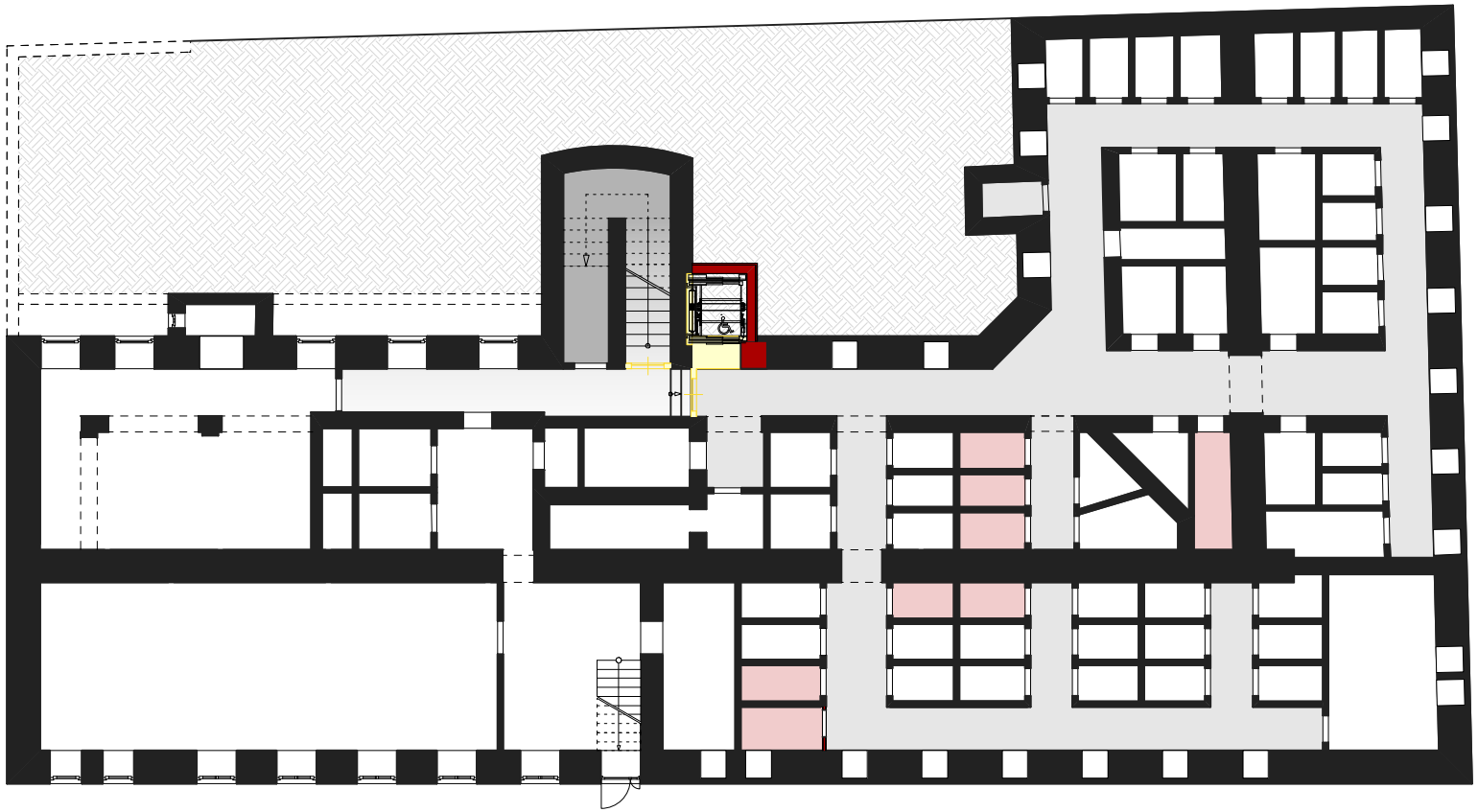


Abb.63 Maßnahmen im Kellergeschoss, M 1:200

Erschließung des Dachgeschosses

Durch das bestehende Stiegenhaus bzw. den neu errichteten Aufzug gelangt man in den Stiegenhausbereich der Dachgeschossebene.
Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über als Gauben ausgeführte Gänge im 1. Dachgeschoss sowie über den anschließenden offenen Laubengang, welcher im zulässigen Umriss ein Glasdach erhält.

1. Dachgeschoss

Das Konzept wurde mit den Gedanken der Wohnungsgrößen sowie der Anforderung an Freiflächen erarbeitet. Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100 m2 haben bereits einen groben Rahmen vorgegeben. Es wurden 2 eingeschossige Wohnungen sowie 6 Maisonetten erarbeitet, welche den oben genannten Ansprüchen gerecht werden. Auf Staffelung wurde bewusst verzichtet, um das einheitliche Stadtbild zu fördern.

Die äußeren Wohnungen wurden als eingeschossige Wohnungen mit rund 70m2 konzipiert. Hofseitig erhalten diese Wohnungen Einschnitte, welche als Terrasse genutzt werden. Beide Hofseiten besitzen im Bestand einen WC-Turm. Die Dächer der Türme werden abgebrochen und als neue Terrassendächer errichtet. Diese werden bis zum Mindestabstand von 3m als Balkone erweitert.

Bei den innenliegenden Wohnungen liegen die Freiflächen aufgrund der einseitig-nutzbaren Wohnungsorientierung im 2. Dachgeschoss. Alle innenliegenden Wohnungen werden als Maisonetten ausgeführt. Die untere Dachgeschossebene dient der Erschließung und beinhaltet neben den Schlafzimmern die Nassräume sowie etwaige Nebenräume in Form von Abstellräumen.

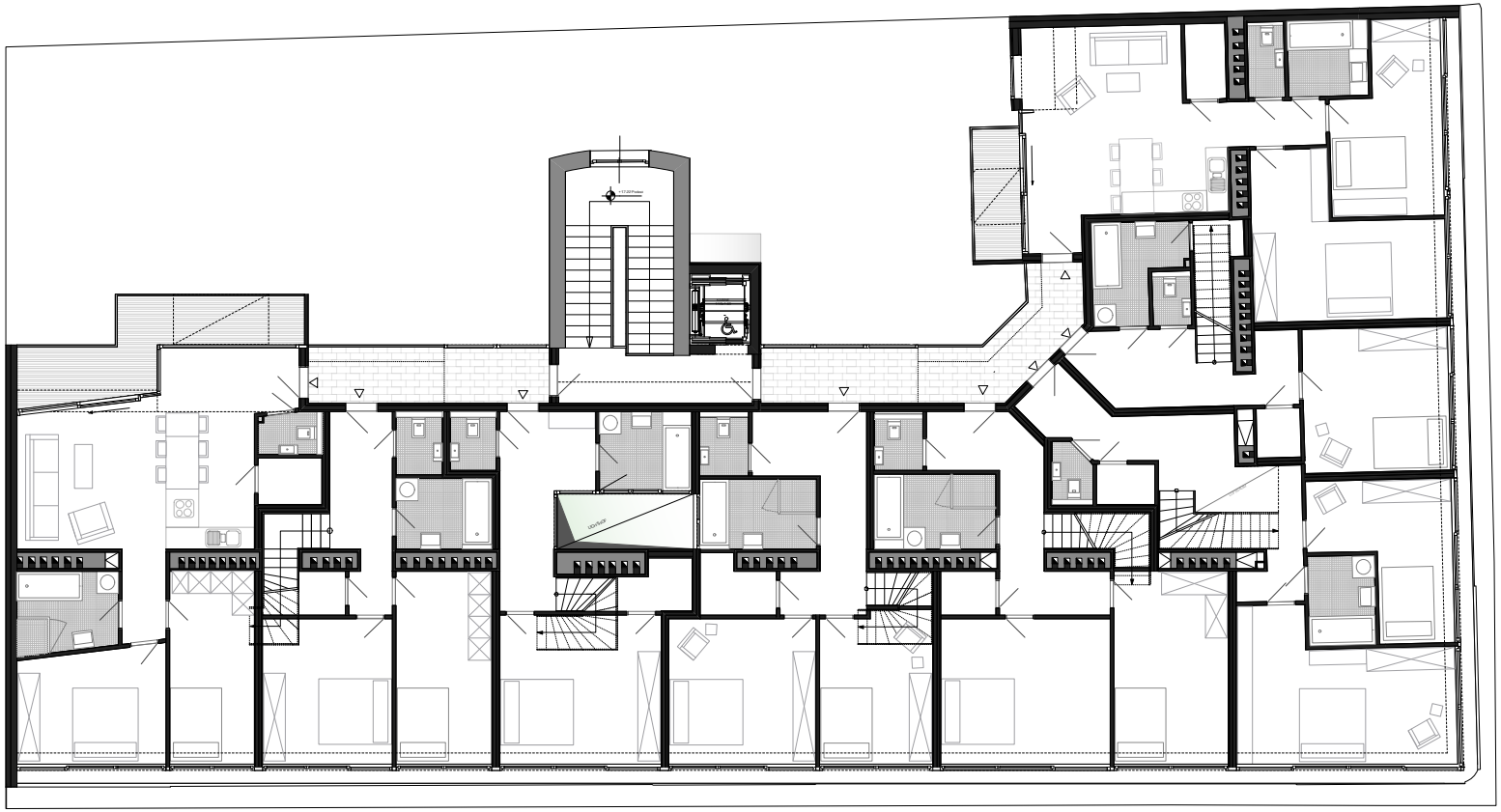


Abb.64 Grundriss Entwurf 1. Dachgeschoss, M 1:200

2. Dachgeschoss

Interne Wohnungsstiegen führen in die 2. Dachgeschossebene wobei das Nutzungskonzept auch hier mit jeder Wohnung ident ist. Küche, Essbereich sowie Wohnraum befinden sich jeweils in der 2. Ebene.

Gaupen im 2. Dachgeschoss

Straßenseitig wiederholt sich jeweils das Wohnungskonzept von Gaube zu Terrasse und Dachfläche. Straßenseitig wurden Gauben konzipiert, welche in Summe ein Drittel der Gebäudefront ausmachen. Hofseitig wurde dies um die Hälfte der Gebäudefront erweitert. Wie bereits erwähnt, muss auch um diese Ausnahme Formal angesucht werden.

Terrassen im 2. Dachgeschoss

Auf Freiflächen wurde im Rahmen der Entwurfsentwicklung besonders geachtet.
Das Konzept der Freiflächen steht in unmittelbaren Zusammenhang mit den Dachgaupen. Terrasseneinschnitte und Gaupen wechseln einander ab. Der wesentliche Vorteil ist unter anderem die Schaffung von geschützten privaten Freibereichen. Da die Öffnungen der Gauben sich auf 2 Ausrichtungen beschränken, kann die dritte ausragende Front als Sichtschutz betrachtet werden.

Straßenseitig setzt sich dieses Konzept in kleinerer Dimension fort. Alle zweigeschossigen Wohnungen besitzen zwei Freiflächen, welche in entgegengesetzter Richtung zueinander stehen.

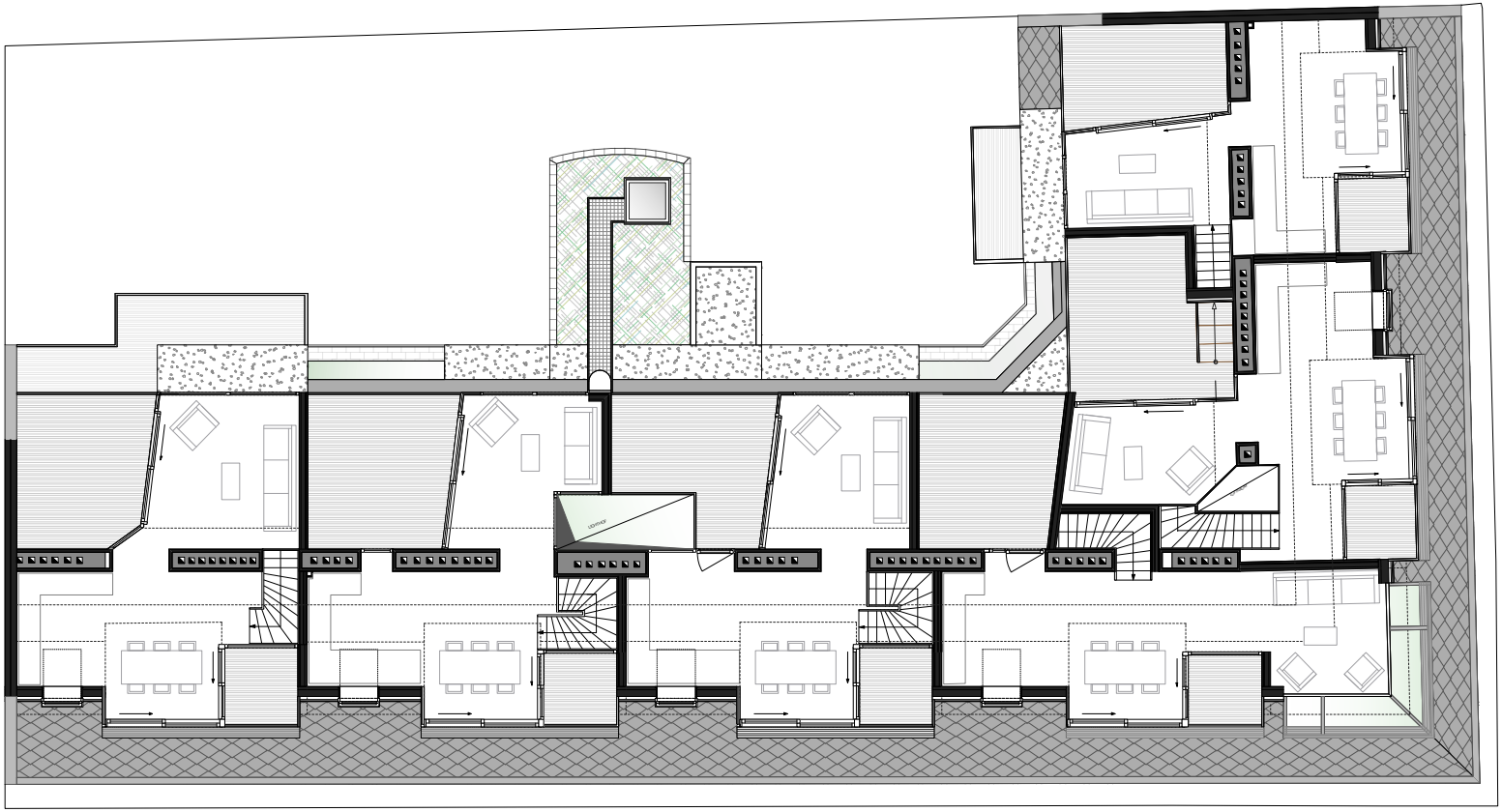


Abb.65 Grundriss Entwurf 2. Dachgeschoss, M 1:200

Überschreitung des Gaupendrittels

Gabriele Martinz

a-1160 wien, dettergasse 8, 14-15
tel +43 676 51 66 392
e-mail gabriele.martinz@gmx.net

An
Magistratsabteilung 37 / Gebietsgruppe OST
Baupolizei für den 20. Bezirk
Dresdner Straße 82
1200 Wien

Wien, 28.05.2018

Betreff: **Begründung zur Abweichung §81(6) Wiener Bauordnung**
zum Bauvorhaben
Engerthstraße 229, 1020 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die gutachterliche Begründung für die Ausnahme gemäß §81(6) Wiener BO

- Überschreitung des Gaubendrittels an den hofseitigen Fassaden

DER BAUPLATZ:

Der Bauplatz liegt im 20. Wiener Gemeidebezirk in der Engerthstraße 229 in unmittelbarer
Umgebung der Praterlände. in nordöstlicher Richtung.

Die Bestimmungen des geltenden FläWi- und Bebauungsplanes sehen für die Liegenschaft
Gstr.Nr.: 2428/2, EZ: 2921
KG: 01657 Leopoldstadt
zwei Bestimmungen vor.

- **W IV g** „Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise"

- **G**
„Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen"

Für die oben genannte Liegenschaft ist ein Dachgeschossausbau geplant.
Lt. Einreichung Plannummer: EN229-ER-00-A-01 sowie EN229-ER-00-A-02
Plandatum: 28.05.2018

Die vorgesehene Abweichung zur Wiener Bauordnung §81(6) – Überschreitung des Gaubendrittels betrifft nur die hofseitigen Fronten. Die straßenseitige Gaubenlänge entspricht einem Drittel der Fassadenfront.

Gabriele Martinz

a-1160 wien, dettergasse 8, 14-15
tel +43 676 51 66 392
e-mail gabriele.martinz@gmx.net

1. **Begründung für die Überschreitung des Gaubendrittels §81(6) Wiener BO**

Gem. §81 Abs. 6 der Wiener Bauordnung gilt (Zitat):
[...] Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeit-gemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrund-flächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

1. Die Ausführung der Gaubenbreite von max. 1/2 an den Hoffassaden bewirkt eine zweckmäßigere und zeigemäße Nutzung des Bauwerks.

   a. Aufgrund der gewählten Gaubengrößen und deren Positionierung ergibt sich eine sinnvollere Grundrissgestaltung der Wohnungen und in weiterer Folge eine bessere Nutzung der zweiten Dachgeschossebene.

   b. Dieses Ausmaß wird nicht in vollem Umfang von max. 1/2 der Fassadenlänge ausgeschöpft. Die Gaubengröße wurde insbesondere unter Berücksichtigung des Bestandes, der Nachbargebäude sowie unter Rücksichtnahme auf ästhetische und architektonische Erscheinung gewählt.

2. Aufgrund der gewählten Situierung und Größe der hofseitigen Gaupen wird die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert.

   a. Die Gaupen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften sondern weisen entweder durch eingeschnittene Terrassenflächen von den Grundgrenzen ab oder haben durch die ihre Positionierung genügend Abstand zur Grundstücksgrenze. Somit erfolgt weder eine Verschlechterung der Belichtungssituation noch eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit auf den angrenzenden.

Aufgrund der oben angeführten Begründungen wird um Bewilligung der Abweichung gemäß §81 Abs. 6 der BO für Wien angesucht.

Wien, 28.05.2018 Gabriele Martinz

Abb.66 Begründung zur Überschreitung des Gaupendrittels nach WBO

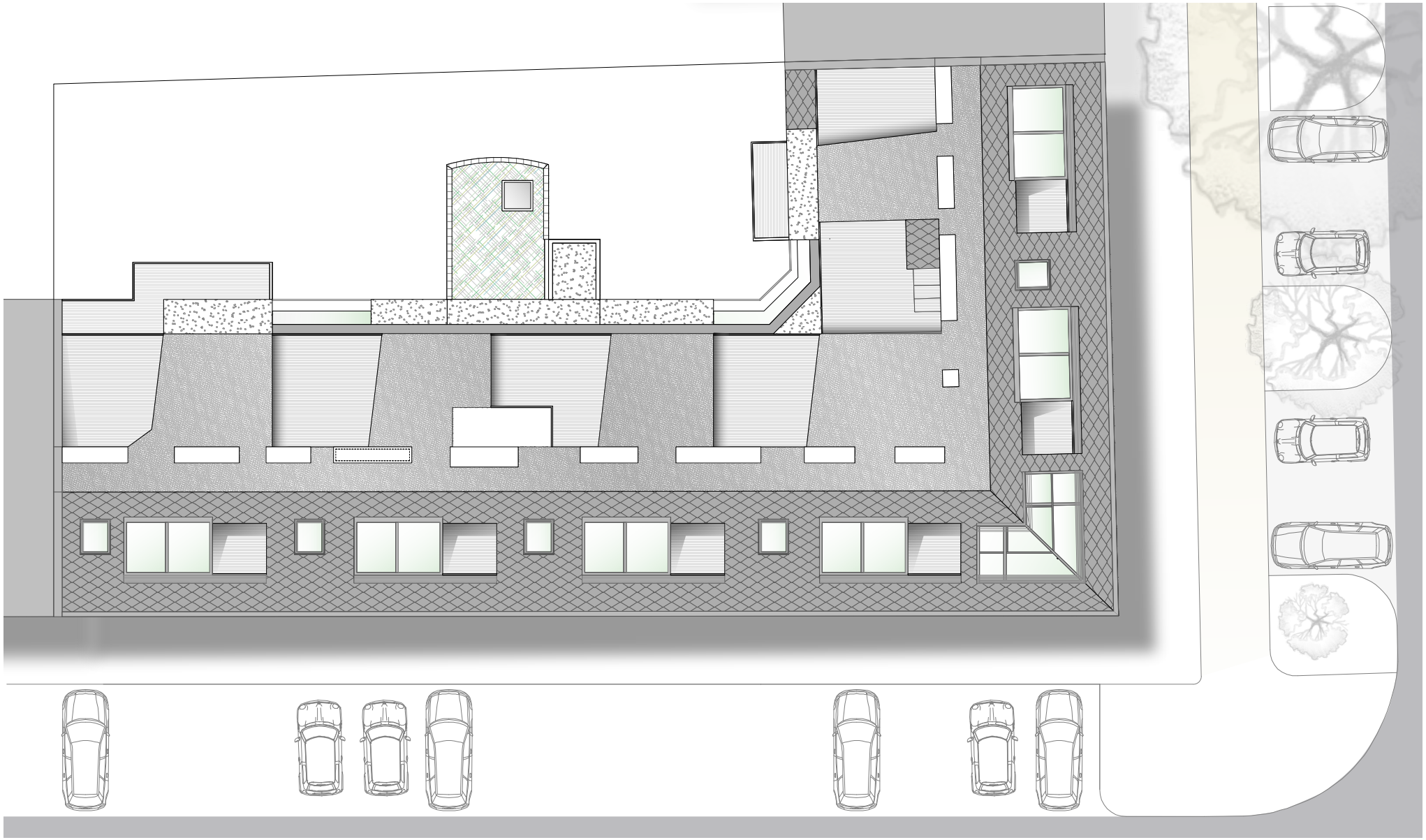


Abb.67 Grundriss Entwurf Dachdraufsicht, M 1:200

Schnittansicht A_A

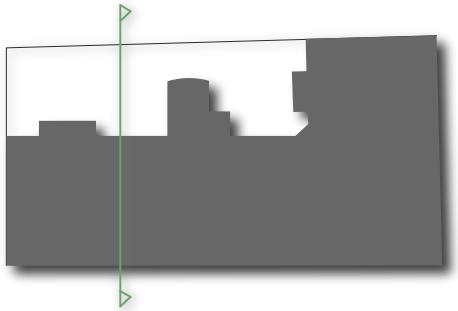


Abb.68 Schnittverlauf Schnitt A

Die Raumhöhen im 1. Dachgeschoss betragen 2.60m. In der 2. Dachgeschossebene 3,00m. Die Schnittansicht zeigt den Teils offenen Laubengang sowie das hofseitige Gaubenkonzept. Der neu errichtete Aufzugsturm wurde neben den Stiegenhaus positioniert.

Abb.69 Schnittansicht A-A, M 1:200

Schnittansicht B-B

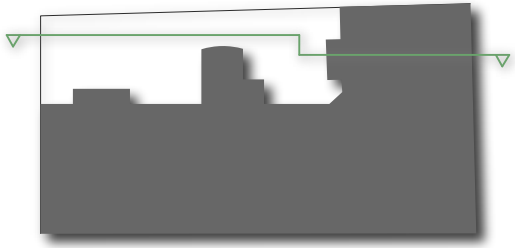


Abb. 70 Schnittverlauf Schnitt B

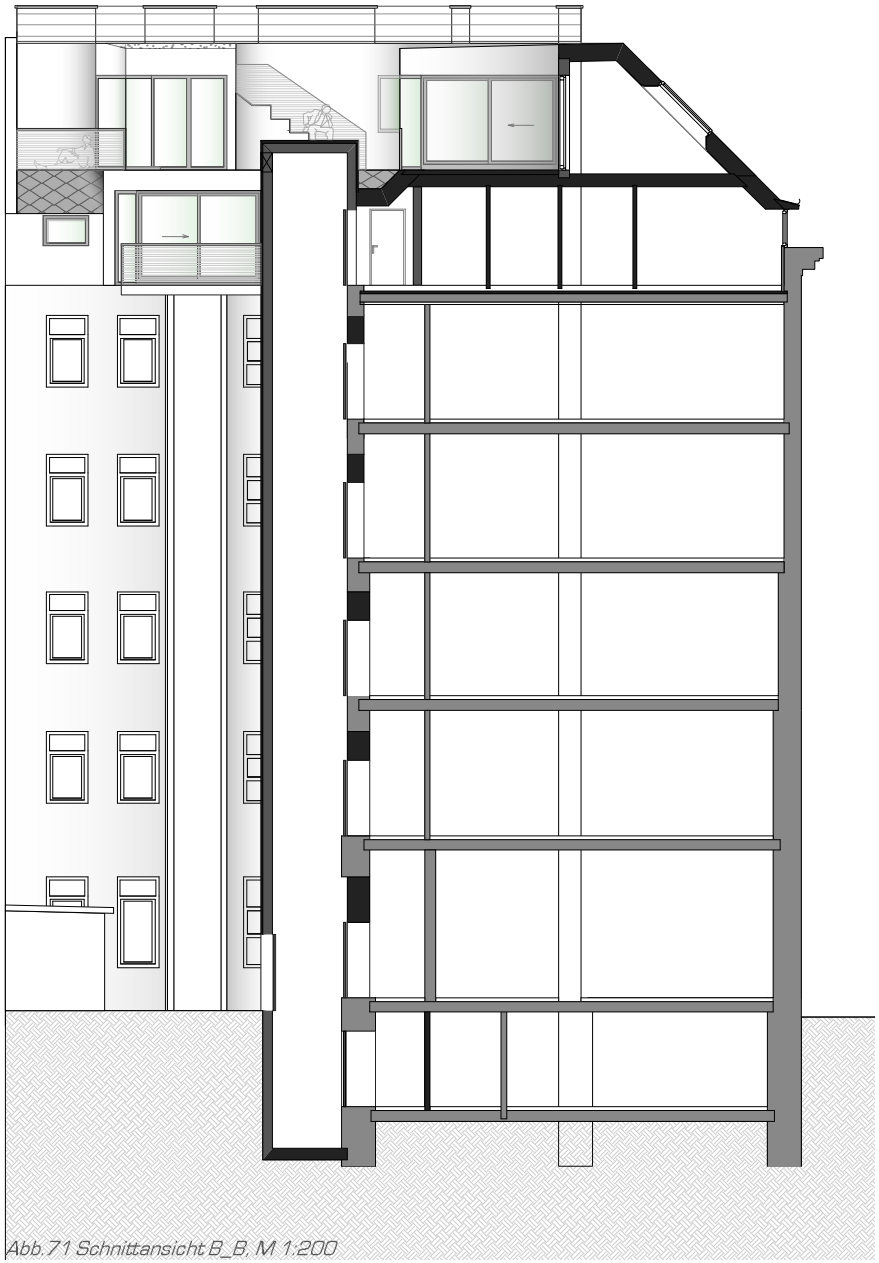


Abb.71 Schnittansicht B_B, M 1:200

Ansicht Kafkastrasse

Abb. 72 Ansicht Kafkastraße Entwurf Dachgeschossausbau, M 1:200

Ansicht Engerthstrasse

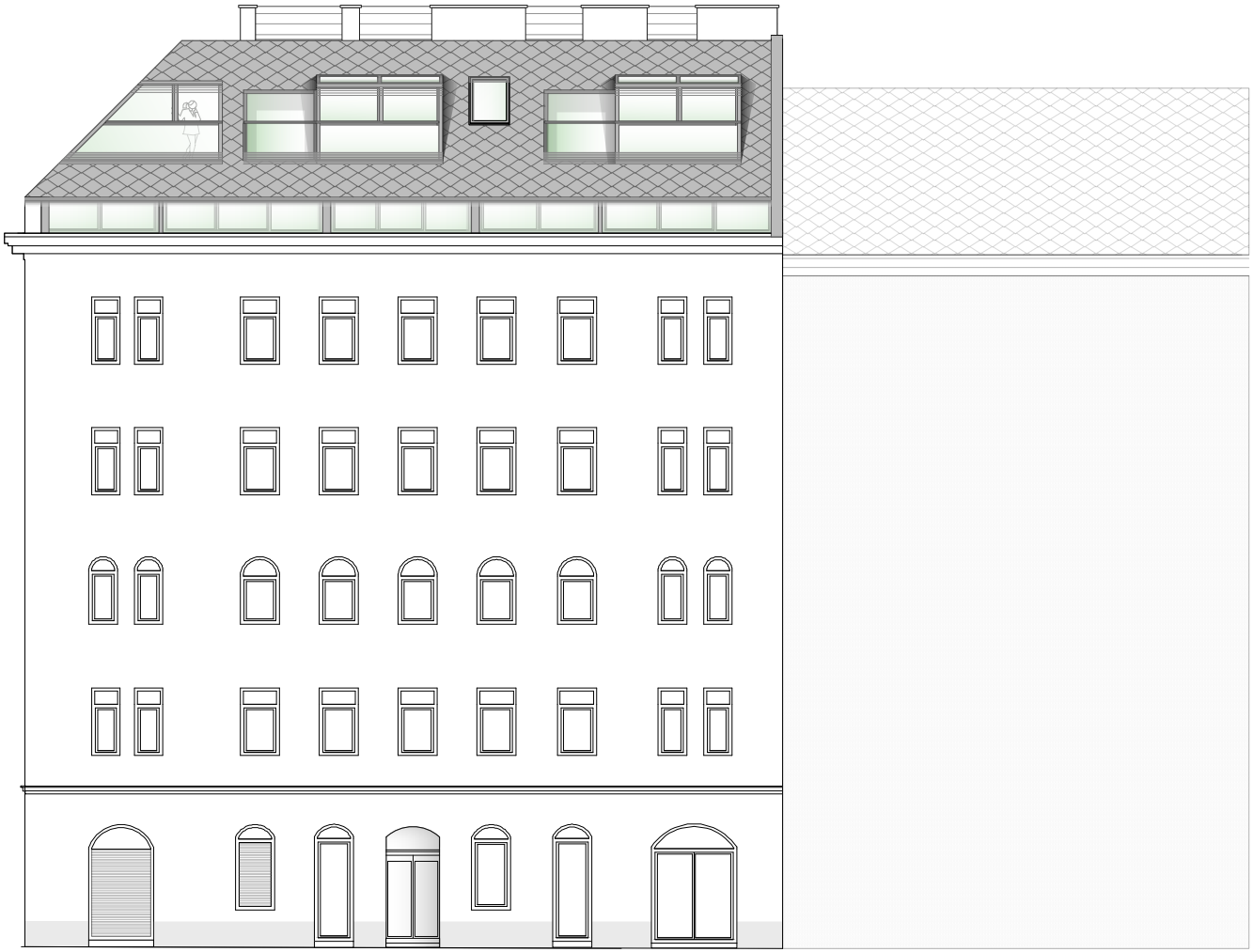


Abb. 73 Ansicht Engerthstraße Entwurf Dachgeschossausbau, M 1:200

Schaubild straßenseitige Perspektive

Abb.74 Schaubild

Schaubild hofseitige Perspektive

Abb. 75 Schaubild

Belag	1,5	cm
Heizestrich	6,5	cm
PE-Folie		
Trittschalldämmplatte	3,0	cm
Dampfbremse		
Ausgleichsschüttung	10-12	cm
Dichtschlämme		
Stahlbetonverbunddecke	8,0	cm
Schutzabdeckung PE-Folie		
Dippelbaumdecke BESTAND	24,0	cm
Gipsputz auf Rohrmatten BESTAND	3,0	cm

Aufbau B01
Fußbodenaufbau 1 Dachgeschoss

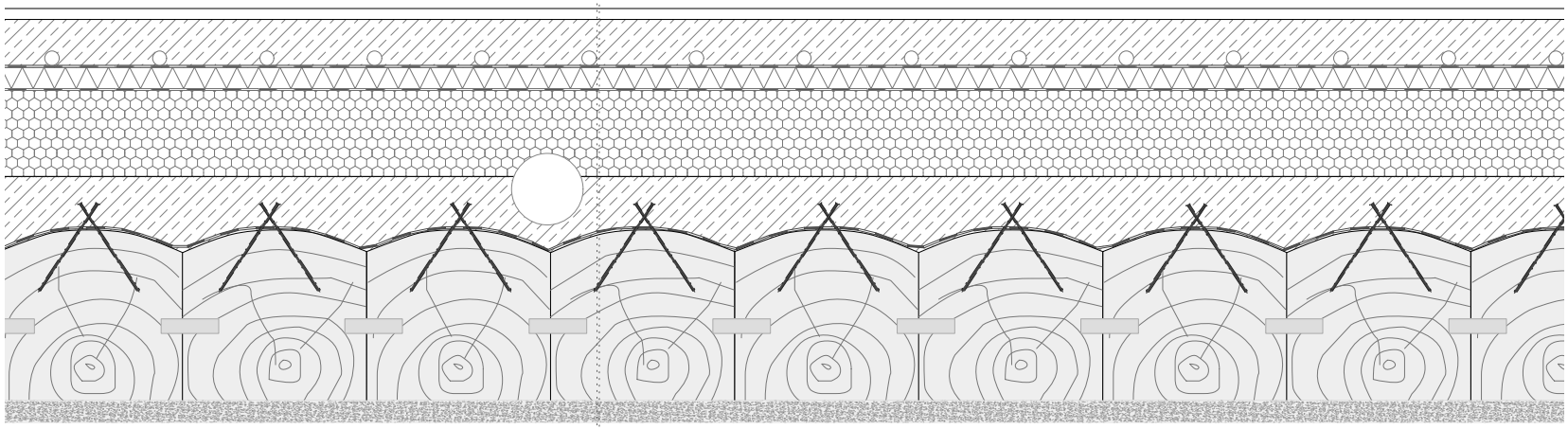


Abb.76 Fußbodenaufbau 1. Dachgeschoss, M 1:10

Aufbau B02
Terrassenaufbau 1.Dachgeschoss

Terrassenholz	2,0	cm
Polsterholz im Splittbett	2,5	cm
Vlies		
Abdichtung		
XPS	8-12	cm
Abdichtung bituminös 2-lagig	1,0	cm
Gefälleestrich	0-6	cm
Dichtschlämme	0,5	cm
Stahlbetonverbunddecke	8,0	cm
Schutzabdeckung, PE-Folie		
Dippelbaumdecke BESTAND	24,0	cm
Gipsputz auf Rohrmatten BESTAND	3,0	cm

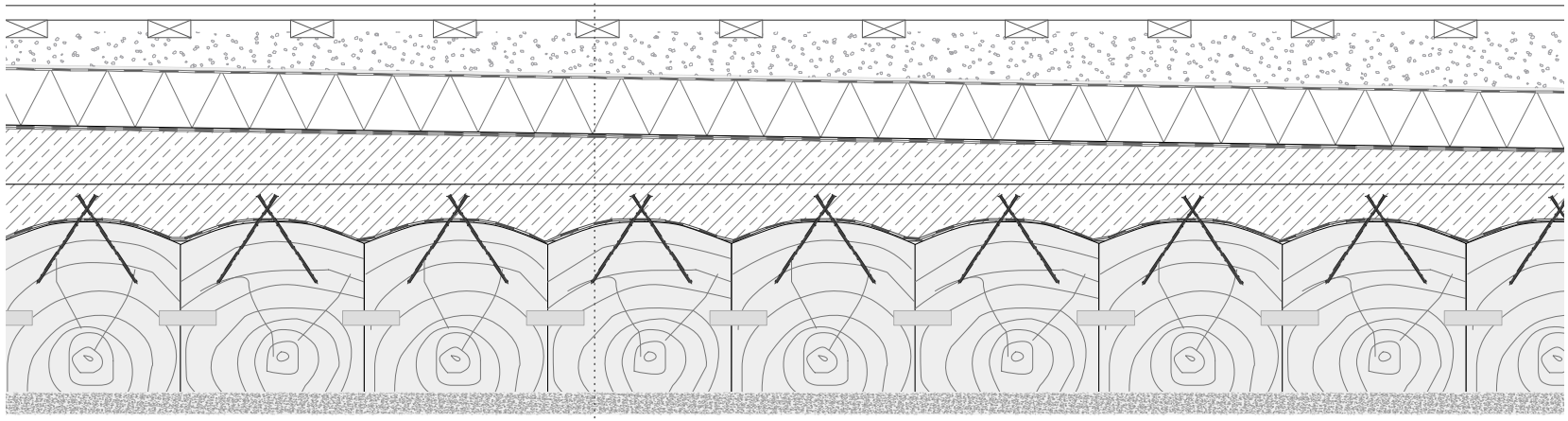


Abb.91 Terrassenaufbau 1. Dachgeschoss, M 1:10

Aufbau B03
Fußbodenaufbau 2. Dachgeschoss

Belag	1,5	cm
Heizestrich	6,5	cm
PE-Folie		
Trittschalldämmplatte	3,0	cm
Ausgleichsschüttung	5,0	cm
OSB-Platte	2,0	cm
Stahlträger lt. Statik, dazw. Vollholzträger	20,0	cm
Aluunterkonstruktion	3,0	cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,5	cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,5	cm

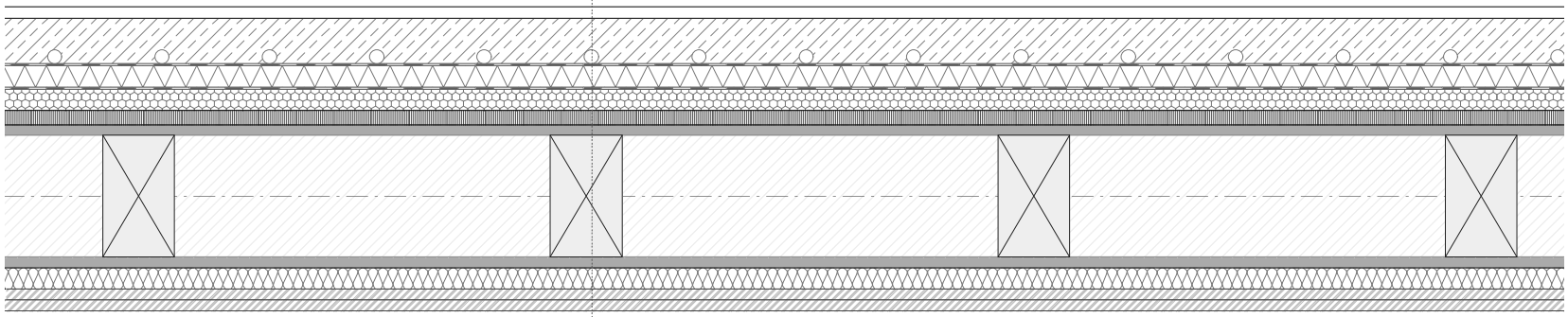


Abb.78 Fußbodenaufbau 2. Dachgeschoss, M 1:10

Terrassenholz	2,0	cm
Polsterholz i	2,5	cm
Kiesschüttung (Brandschutz)	5,0-8,0	cm
Vlies		
Abdichtung 2-lagig bituminös	1,0	cm
XPS Gefälledämmung	6-9	cm
OSB-Platte	1,8	cm
XPS (Überdämmung Stahlträger)	4,0	cm
Stahlträger lt. Statik, dazw. Vollholzträger	20,0	cm
dazw. Mineralwolle		
Aluunterkonstruktion	5,0	cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,50	cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,50	cm

Aufbau B04
Fußbodenaufbau 2. Dachgeschoss

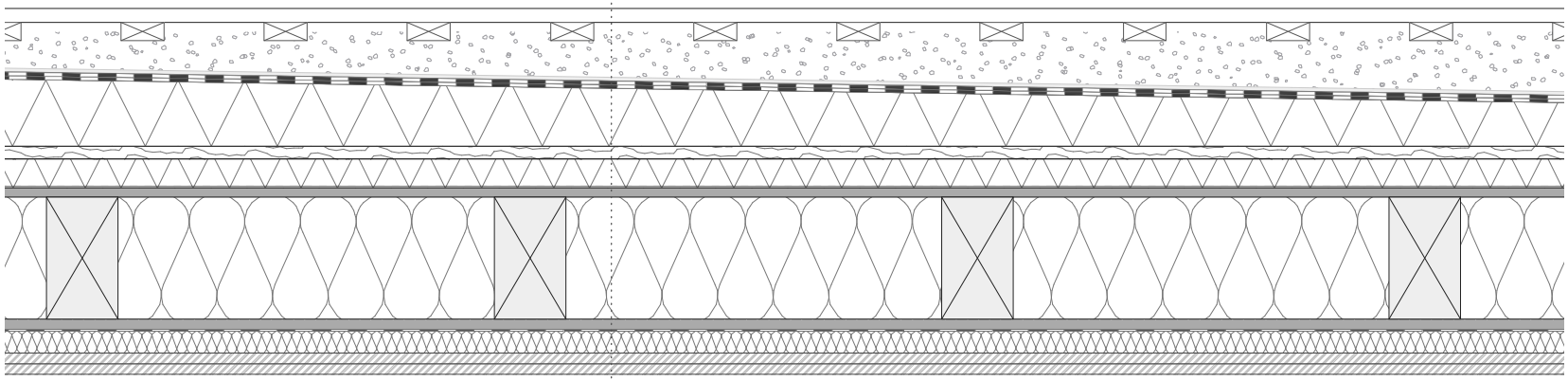


Abb.79 Terrassenaufbau 2. Dachgeschoss, M 1:10

Aufbau D01
Steildach 45° Eterniteindeckung

Eternit, Rhombusdeckung	1,6	cm
Lattung	3,0	cm
Konterlattung (Hinterlüftung)	5,0	cm
Unterspannbahn, diffusionsoffen		cm
Holzschalung rauh	2,5	cm
EPS, Mineralwolle (Überdämmung Stahlträger)	4,0	cm
Stahlträger dazw. Konstruktionsvollholz, Mineralwolle	20,0	cm
Dampfbremse		
Alukonstruktion, 5cm Mineralwolle	5,0	cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,5	cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,5	cm

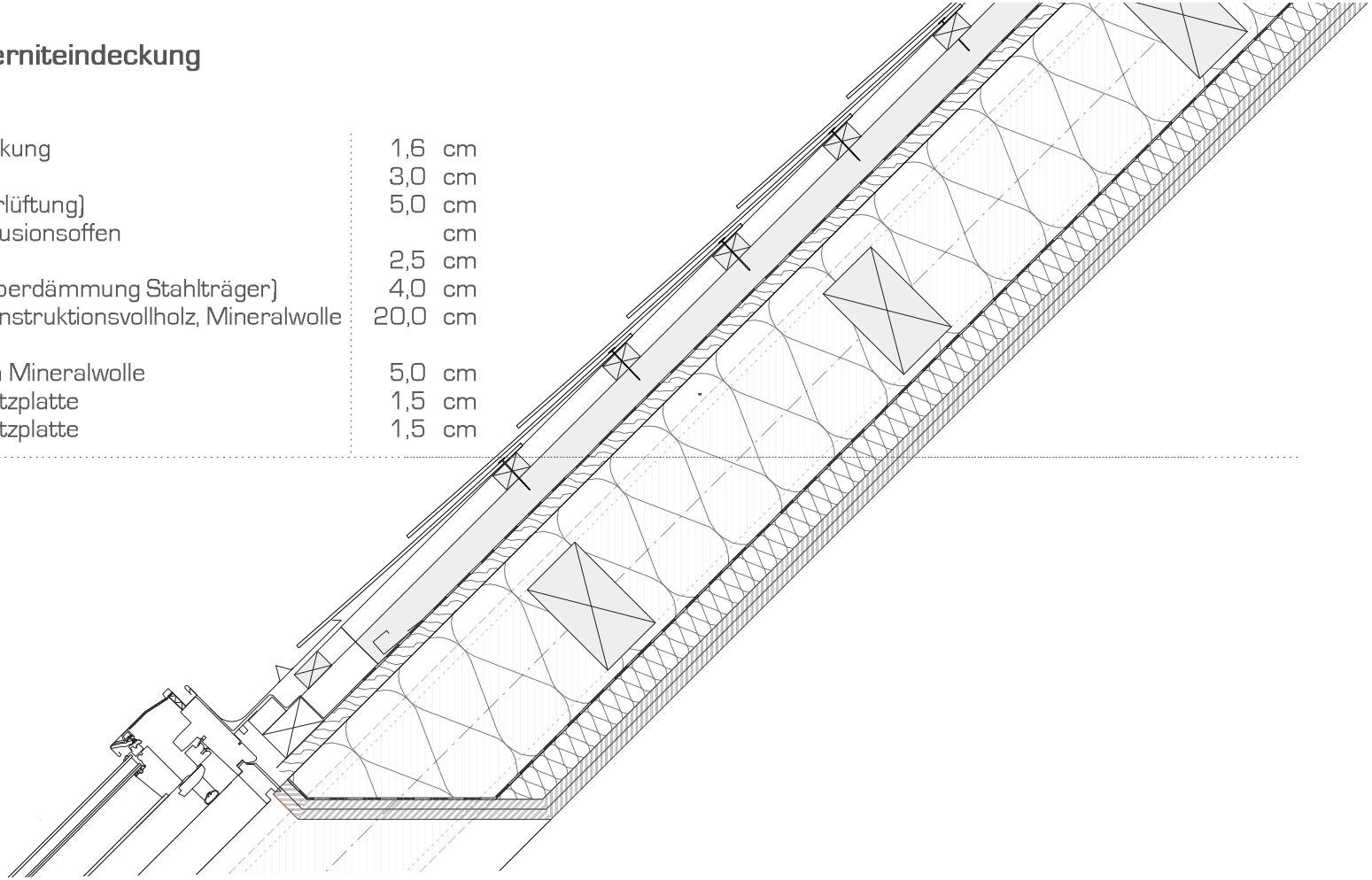


Abb.80 Aufbau Steildachkonstruktion, M 1:10

Aufbau D02
Flachdach 3% Kiesdach mit Hinterlüftung

Kies	5,0 cm
Vlies	
Abdichtung bituminös 2lagig	1,0 cm
Holzschalung	2,4 cm
Konterlattung auf Nageldichtband (Hinterlüftung)	8,0 cm
Unterspannbahn diff.offen (regendicht)	
Holzschalung	2,4 cm
Überdämmung Stahlträger	4,0 cm
Stahlträger, dazw. Vollholzkonstruktion	20,0 cm
dazw. Mineralwolle	
Dampfbremse	
Alukonstruktion dazw. Mineralwolle	5,0 cm
Gipskartonfeuerschutzplatte 2-fach	3,0 cm

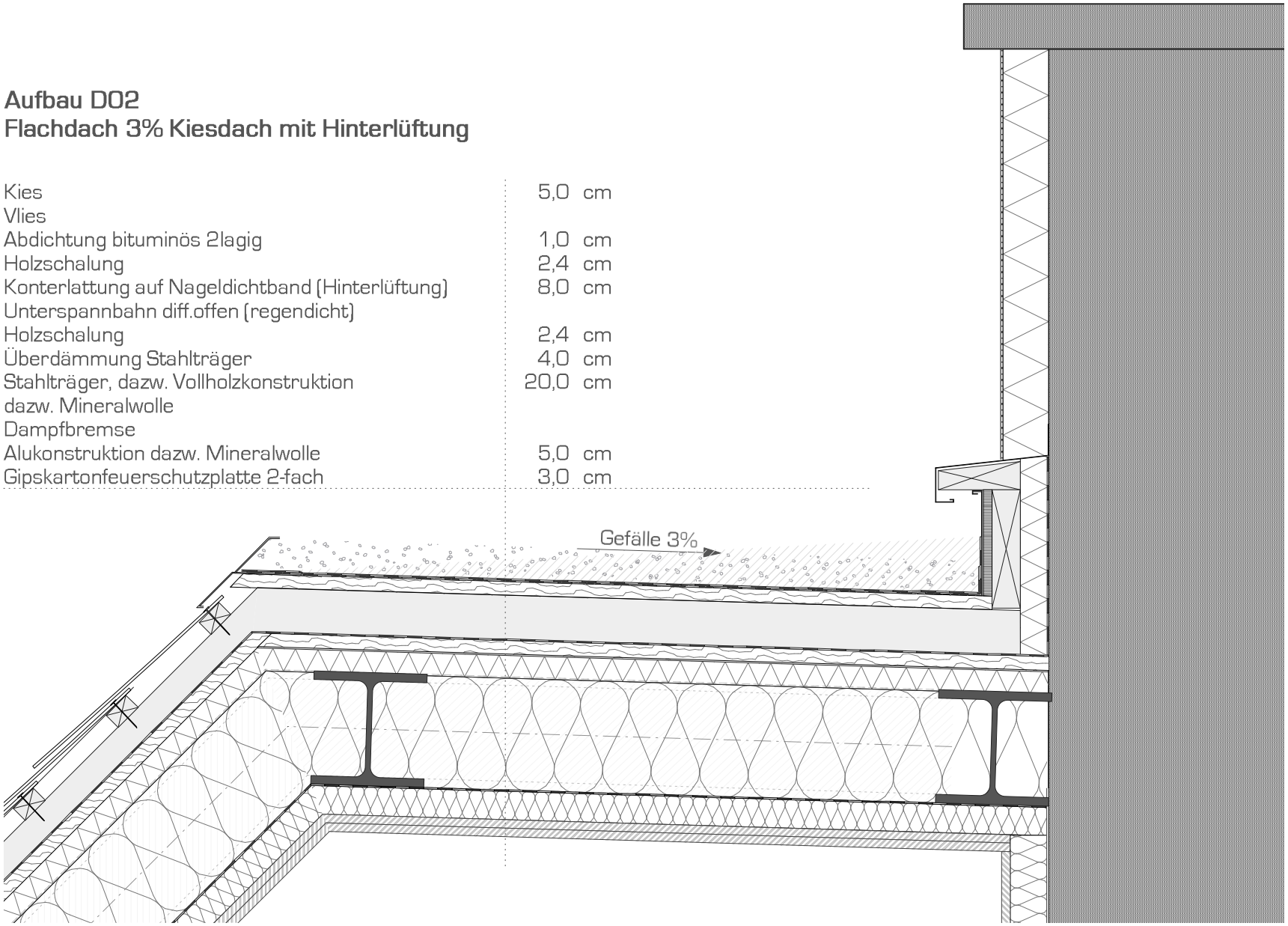
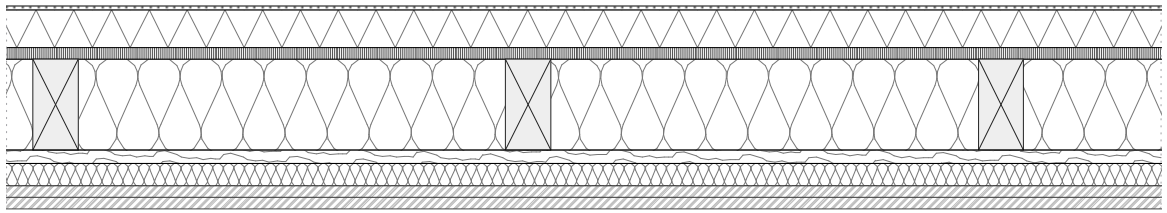


Abb.81 Flachdach bekiest, M 1:10

Aufbau WA 01
Holzriegelwand

Dünnputz	
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,50 cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,50 cm
Alukonstruktion dazw. Mineralwolle	3,0 cm
OSB-Platte N+F, luftdicht verklebt	1,8 cm
Vollholzriegel lt. Statik	12,0 cm
dazw. Mineralwolle	
Weichfaserplatte, N+F, diff.-offen, luftdicht verklebt	1,5 cm
EPS, Wärmedämmverbundsystem	6,0 cm
Dünnputz	



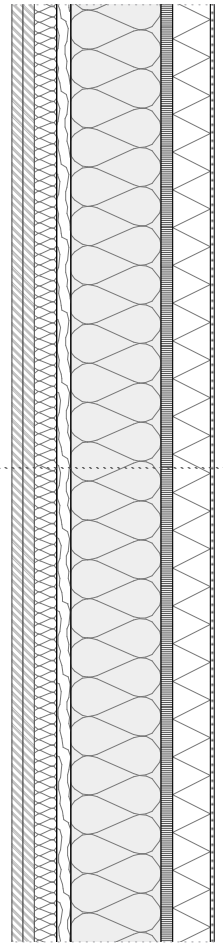


Abb.82, 83 Holzriegelwand, M 1:10

Horizontalschnitt

Vertikalschnitt

Aufbau WA 02
Kaminwand

Dünnputz	
Gipskartonplatte	
Mineralwolle , Steinwolle	1,50 cm
Patschok	6,50 cm
Kaminwand BESTAND	
Patschok	50-55 cm
Mineralwolle, Steinwolle	
EPS, Wärmedämmverbundsystem	6,0 cm
Dünnputz	

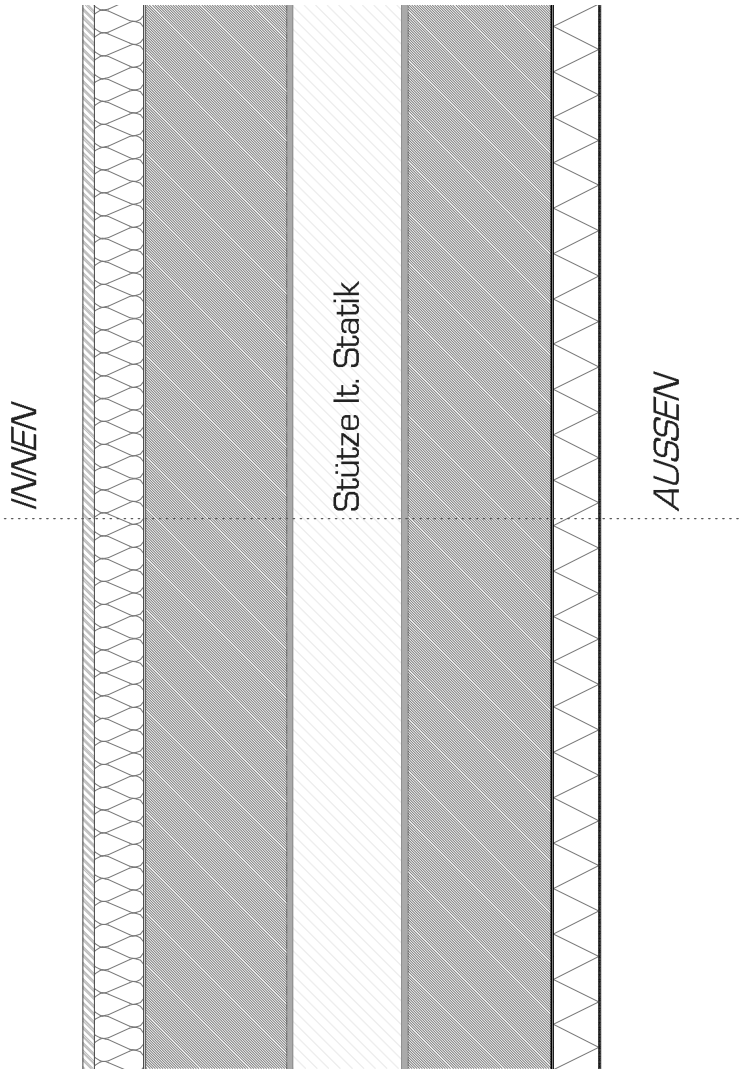


Abb.84 Kaminmauerwerk als Außenwand, M 1:10

Aufbau WI 01
Wohnungstrennwand Gipskartonständerwand

Dünnputz	
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,25 cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,25 cm
Alukonstruktion dazw. Mineralwolle	7,5 cm
Schaumstoffstreifen	1,0 cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,25 cm
Alukonstruktion dazw. Mineralwolle	7,5
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,25 cm
Gipskartonfeuerschutzplatte	1,25 cm
Dünnputz	

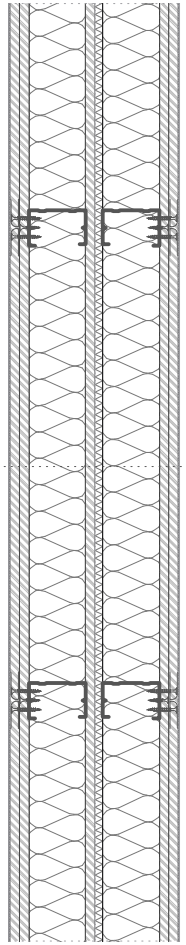


Abb.85 Gipskartonständerwand, Wohnungstrennwand, M 1:10

Aufbau WI 02
Trennwand Gipskartonständerwand

Dünnputz	
Gipskartonplatte	1,5 cm
Alukonstruktion dazw. Mineralwolle	7,5 cm
Gipskartonplatte	1,5 cm
Dünnputz	

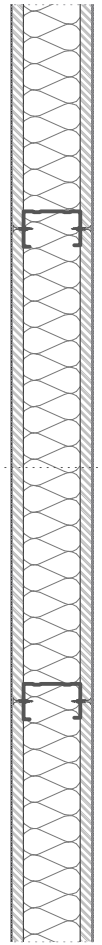


Abb.86 Gipskartonständerwand, Trennwand, M 1:10

Einreichplanung

Die Einreichpläne des Entwurfes sind der Arbeit angefügt und enthalten lt. Checkliste der Wiener Baupolizei, Magistratsbateilung 37, folgende Punkte[22]:

- **Lageplan** Maßstab 1:200 oder 1:500

  Nordpfeil, Grundstücksnummern, Einlagezahl (EZ)

  Katastralgemeinde der Liegenschaft und der Nachbarliegenschaft

  Flächenausmaß des Bauplatzes

  Umrisse: bestehenden Baulichkeiten (grau), neu zu errichtenden Baulichkeiten (rot),

  abzutragenden Baulichkeiten - falls Bewilligung notwendig (gelb)

  Ausmaße der bebauten Fläche des umbauten Raumes -Abstände zu den

  Nachbarinnen beziehungsw. Nachbarn, Abstandsflächen

  Höhenlagen des Geländes, Stützmauern und Wegen, gärtnerisch gestalteten

  Flächen mit vorhandenem und künftigem Baumbestand

  KFZ-Stellplätzen, öffentlichen Verkehrsflächen, Gehsteigen, Alleebäumen und Gleisen,

  Namen und Adressen sämtlicher Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer und

  Anrainerinnen beziehungsweise Anrainer (und anderer bevollmächtigter Personen)

  Hinweis auf bestehendes Wohnungseigentum und die Anzahl der Stiegenhäuser

  (Reihenhäuser)

- Angaben über Baustoffe

  (entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis)

- Grundrisse

  sämtlicher Geschosse (Ausnahme: Kleingartenhäuser) im Maßstab 1:100

- Schnitte

  (die zur Beurteilung erforderlich sind) im Maßstab 1:100

- Sämtliche Ansichten

  mit Anschlüssen an die Nachbargebäude im Maßstab 1:100

- Legende

  Bestehende Bauteile: grau, Abzutragende Bauteile: gelb

  Neue Bauteile: rot,

- Angabe eindeutiger Raumwidmungen
- Rauch- und Abgasfänge, Abluftfänge, Luftleitungen
- Bei Widmungsänderungen oder baulichen Änderungen (wenn Räume neu geschaffen, geändert oder aufgelassen werden):

  Ausmaße der einzelnen Nutzflächen der Räume

  Gesamtausmaße der Flächen der einzelnen Nutzungseinheiten

- Aufstellplätze für Müllgefäße: Stadtreinigung
- Alle Angaben, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind:

  unter anderem Fenstergrößen, Raumhöhen, Stiegenmaße, Türgrößen, Ein- und Ausfahrten (vorgeschriebene gesetzliche Bestimmungen sowie Nebengesetze wie Garagengesetz, Aufzugsgesetz und andere beachten)

- die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer
- die Angabe der für das Bauvorhaben erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke

- Material und Format der Pläne

  Dauerhafte und haltbare Materialien

  Vervielfältigungen: lichtecht und beständig

  Abmessungen: A4 (größere Pläne in diesem Format falten)

Resümee - form follows ?

form follows function?

Für den gewählten Entwurf des Dachgeschosses kann diese Frage definitiv mit JA beantworten werden. Die Formgebung der Kubatur kristallisierte sich vorwiegend aus dem selbst festgesetzten Nutzungsprofil und den daraus resultierten Wohnungsgrößen heraus. Für die Konzepitionierung von eventuell nur vier statt acht Wohnungen hätten sich andere Möglichkeiten ergeben, die letztendlich auch Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild hätten.
Doch all dem geht dennoch form follows paragraph voraus.

form follows paragraph?

Auch diese Frage darf mit einem JA beantwortert werden. Sämtliche Vorschriften der Bauordnung, wie zum Beispiel die Beschränkung der Dachneigung auf 45° "formt" im wesentlichen die Dachlandschaft der gesamten Stadt, vorallem im innerstädtischen Bereich. Mit dem Ziel ein einheitliches, zusammenpassendes Stadtbild zu forcieren, den Bestand den nötigen Respekt zu zollen, und das architektonische Erbe von Wien weitgehendst zu schützen. Des Weiteren dienen die Einschränkungen der Kubatur der Wahrung der Belichtungsverhältnisse der Nachbarliegenschaften, sowie sämtliche Vorschriften zum Schutz der Bewohner bzw. der Bevölkerung.
Die Kreativität des Planers ist hier vielleicht mehr eingeschränkt, oder anders betrachtet, mehr gefragt!

Im Zuge der Konzeptfindung für das Dachgeschoss wurde letztendlich ein ruhiger, dem Stadtbild
angepasster Entwurf gewählt, welcher versucht, trotz Vorgaben und Einschränkungen, qualitativen Wohnraum zu schaffen.

form follows ?

...kann letztendlich mit sämltichen Nomen vervollständigt werden, da die im Entwurfsprozess vorhandenen Variablen wie etwa behördliche oder statische Vorgaben und Maßnahmen, individuelle Wünsche seitens des Bauherrn, finanzielle Vorgaben sowie die Umsetzung in Bezug auf Aufbauten, Materialwahl, Konstruktionsweise etc. , jeweils projektabhängig zu betrachten sind.

Quellenverzeichnis

1 The tall office building artistically considered, Lippincott's Magazine, März 1896

2 Adolf Loos – Sämtliche Schriften 1897-1930, 1962, Herold Druck und Verlagsgesellschaft m.b.h, Wien, Ornament und Verbrechen, S 277

3 Westbahnstraße Wien, https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Datei:Westbahnstra%C3%9Fe_wgw.jpg aufgerufen am 01.05.2018

4 Anna Hagen, 2015, Wiener Bauordnungen und Planungsinstrumente im 19. Jahrhundert, Materialien zur Umweltgeschichte Österreichs Nr. 6, Wien, Dezember 2015, S 5

5 Circulare der k. k. Landesregierung im Erzherzogthume Oesterreich unter der Enns. Wien 1829, Wiener Bau-Vorschriften, k. k. Hof- und Staatsdruckerei, 1845, S. 1.

6 Harald Stühlinger, Der Einfluss der Bauordnungen des 19. Jahrhunderts auf die Stadtgestalt von Wien, Wien 2004, S. 25.

7 https://diepresse.com/home/zeitgeschichte/672603/Am-Wiener-Linienwall-war-Schluss-mit-lustig, aufgerufen am 03.05.2018

8 vgl. Anna Hagen, 2015, Wiener Bauordnungen und Planungsinstrumente im 19. Jahrhundert, Materialien zur Umweltgeschichte Österreichs Nr. 6, Wien, Dezember 2015,

9 vgl. http://www.wien.gv.at/wiki/index.php/Bauordnung aufgerufen am 30.04.2018

10 vgl. https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien aufgerufen am 01.05.2018

11 vgl. https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rechtsvorschriften.html aufgerufen am 01.05.2018

12 vgl. Anna Hagen, 2015, Wiener Bauordnungen und Planungsinstrumente im 19. Jahrhundert Materialien zur Umweltgeschichte Österreichs Nr. 6, Wien, Dezember 2015, S 16

13 vgl. Wiener Bauordnung, geltende Fassung v. Septmeber 2016

14 https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public aufgerufen am 04.09.2017

15 vgl. Merkblatt Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37 Baupolizei Gruppe S MA 37 - Allg.12192/2008, statische Vorbemessung, 21.03.2018

16 Dachgeschossausbau Wien, Dachausbau leicht, livingpool architektur zt gmbh

17 http://www.mm-holz.com/fileadmin/user_upload/Downloads/Folder/Sonstige/Planungsbroschuere-Brettsperrholz.pdf aufgerufen am 06.05.2018

18 Foto: Rémy Gindroz, Wettbewerbsprojekt Parlamentsgebäude, Dachgeschoss, Laussane (Schweiz)

19 http://www.clt.info/wp-content/uploads/2013/08/06-Bauen-mit-Brettsperrholz.pdf

20 http://www.proholz.at/zuschnitt/42/dachausbauten-in-wien aufgerugen am 08.05.2018

21 Zuschnitt Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz_Juni 2011 Nr. 42, proHolz Austria

22 vgl. https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/checkplan.html, aufgerufen am 09.05.2018

Abbildungsverzeichnis

Abb.01 Westbahnstraße Wien: verschiedene Bauperioden, unterschiedliche Baulinien als Zeichen der Geschichte der Bauordnung [3]
Abb.02 Wiener Linienwall, eine Abgrenzung der Stadt zu den Vororten [7]
Abb.03 Erste Wiener Bauordnung
Abb.04 aktuelle Wiener Bauordnung
Abb.05 Luftbild Engerthstraße 229
Abb.06 Lageplan M 1:3000
Abb.07 Fassade Engerthstraße 229 - Bestandsaufnahme
Abb.08 Hoffassade Engerthstraße 229 - Bestandsaufnahme
Abb.09 Eingangsbereich
Abb.10 Erschließungsgang
Abb.11 Stiegenhaus
Abb.12 Kellergeschoss M 1:200
Abb.13 Kellergeschoss Bestandsaufnahme
Abb.14 Erdgeschoss M 1:200
Abb.15 Hofsituation
Abb.16 Regelgeschoss M 1:200
Abb.17 Erschließung im 1.Stock
Abb.18 Dachgeschoss M 1:200
Abb.20 Rohdachboden
Abb.21 Schnittdarstellung M 1:200
Abb.22 Rohdachboden
Abb.23 Ansicht Kafkastraße M 1:200
Abb.24 Ansicht Engerthstraße M 1:200
Abb.25 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan M 1:1000
Abb.26 Bauklassen nach Wiener Bauordnung_maßstabsloses Schaubild
Abb.27 Gebäudehöhe nach Wiener BO_maßstabsloses Schaubild
Abb.28 Bauweisen nach Wiener BO_maßstabsloses Schaubild
Abb.29 Textliche Bebauungsbestimmungen
Abb.30 zulässige Kubatur nach Wiener BO, maßstabsloses Schaubild
Abb.31 Schnittdarstellung, zul. Gebäudehöhe M 1:200
Abb.32 perspektivische Darstellung der zulässigen Kubatur
Abb.33 Konstruktiver Stahlbau Dachgeschossausbau [18]
Abb.34 Konstruktiver Stahlbau Dachgeschossausbau [18]
Abb.35 Gewerk Zimmerer DG-Ausbau [18]
Abb.36 Tragkonstruktion Brettsperrholz [18]
Abb.37 Brettsperrholzelement [19]
Abb.38 DG-Ausbau, Architekt Heinz Lutter [20]
Abb.39 DG-Ausbau, DIETRICH UNTERTRIFALLER ARCHITEKTEN [21]
Abb.40 Schaubild Dachgeschossentwurf
Abb.41 skizzierte Darstellung Entwurfsgedanke
Abb.42 Skizze Konzeptfindung_01
Abb.43 Skizze Konzeptfindung_02
Abb.44 schematischer Schnitt_Konzeptfindung
Abb.45 grobe Wohnungseinteilung_Konzept 1.Dachgeschoss
Abb.46 grobe Wohnungseinteilung_Konzept 2.Dachgeschoss
Abb.47-50 Konzeptfindung_Durchsteckung_01-04 Grundrisse und Perspektive
Abb.51 Konzeptfindung_Durchsteckung_05_schematischer Schnitt
Abb.52 Konzeptfindung_Einschränkung der Wiener BO - Schnitt
Abb.53 Konzeptfindung_Einschränkung der Wiener BO - Perspektive
Abb.54 Wohnungskonzept, 1.Dachgeschoss
Abb.55 Wohnungskonzept, 2.Dachgeschoss
Abb.56 Entwurfskonzept, Perspektive
Abb.57 Entwurfskonzept, schematischer Schnitt der eingeschossigen Wohnung
Abb.58 Entwurfskonzept, schematischer Schnitt der zweigeschossigen Wohnung
Abb.59 Lageplan M 1:500
Abb.60 Maßnahmen im Erdgeschoss M 1:200
Abb.61 Begründung der Abweichung §68(1) WBO
Abb.62 Maßnahmen im Erdgeschoss 02, M 1:200
Abb.63 Maßnahmen im Kellergeschoss, M 1:200
Abb.64 Grundriss Entwurf 1. Dachgeschoss, M 1:200
Abb.65 Grundriss Entwurf 2. Dachgeschoss, M 1:200
Abb.66 Begründung zur Überschreitung des Gaupendrittels nach WBO
Abb.67 Grundriss Entwurf Dachdraufsicht, M 1:200
Abb.68 Schnittverlauf Schnitt A
Abb.69 Schnittansicht A-A, M 1:200
Abb.70 Schnittverlauf Schnitt B
Abb.71 Schnittansicht B_B, M 1:200
Abb.72 Ansicht Kafkastraße Entwurf Dachgeschossausbau, M 1:200
Abb.73 Ansicht Engerthstraße Entwurf Dachgeschossausbau, M 1:200
Abb.74 Schaubild straßenseite
Abb.75 Schaubild hofseite
Abb.76 Fußbodenaufbau 1. Dachgeschoss, M 1:10
Abb.77 Terrassenaufbau 1. Dachgeschoss, M 1:10
Abb.78 Fußbodenaufbau 2. Dachgeschoss, M 1:10
Abb.79 Terrassenaufbau 2. Dachgeschoss, M 1:10
Abb.80 Aufbau Steildachkonstruktion, M 1:10
Abb.81 Flachdach bekiest, M 1:10
Abb.82,83 Holzriegelwand, M 1:10
Abb.84 Kaminmauerwerk als Außenwand, M 1:10
Abb.85 Gipskartonständerwand, Wohnungstrennwand, M 1:10
Abb.86 Gipskartonständerwand, Trennwand, M 1:10

Danke

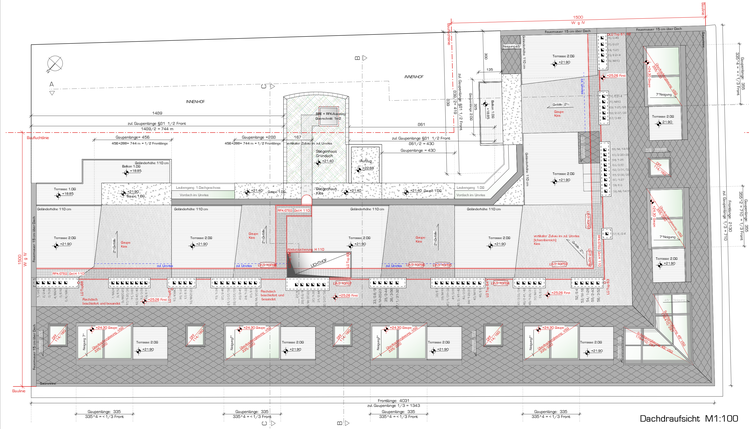
..... an meinen Betreuer, Herrn DI Dr. Alireza Fadai für seine Betreuung und Motivation, vor allem in der letzten Phase

..... an Fr. DI Sigrun Swoboda, welche mir in der kritischen Phase eine große Hilfe war

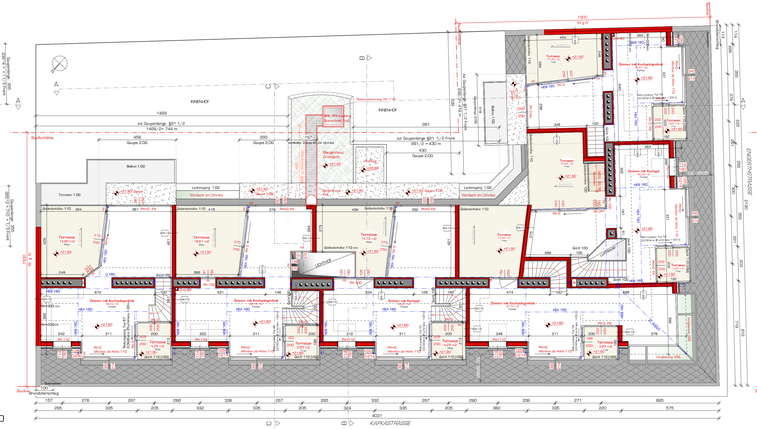
..... an meinen Chef, Herrn Architekt DI Klaus Heissbauer für die großartige Unterstützung

..... der größte Dank gilt meiner Familie! Papa, Hansi, Christoph, Sebastian & Claudia - ich danke euch fürs gemeinsame Durchhalten!

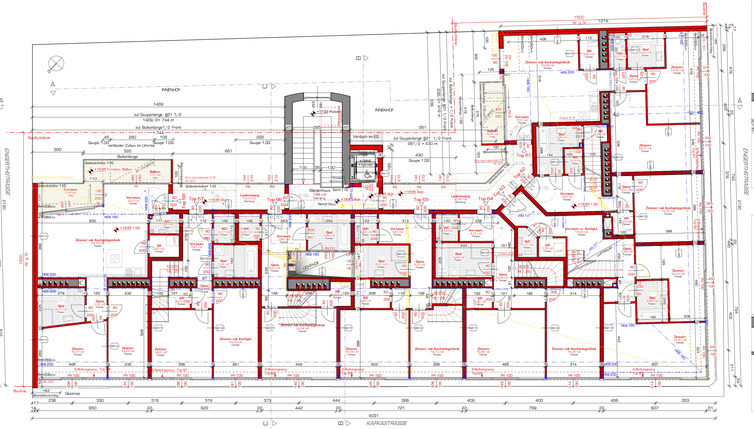
PRAISE THE LORD! I´m done



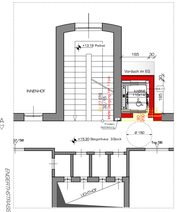
Dachdraufsicht M1:100



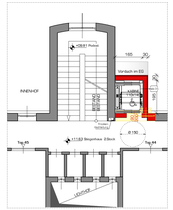
2.Dachgeschoss M1:100



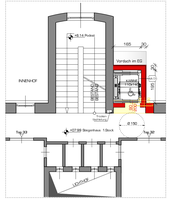
1.Dachgeschoss M1:100



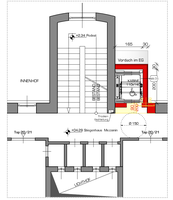
3.Stock 1:100
Stiegenhausausschnitt



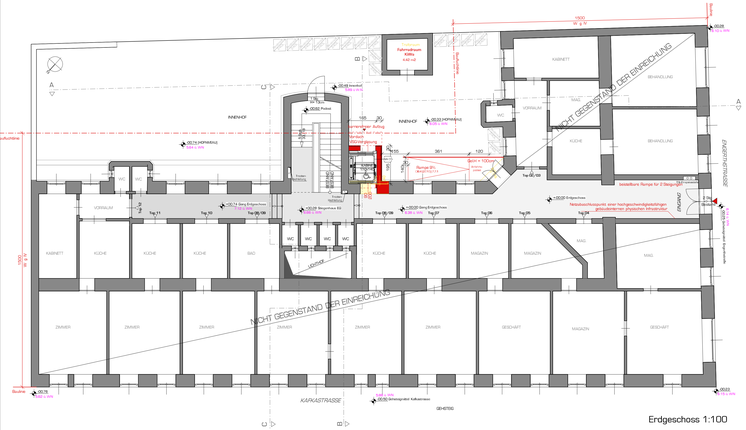
2.Stock 1:100
Stiegenhausausschnitt



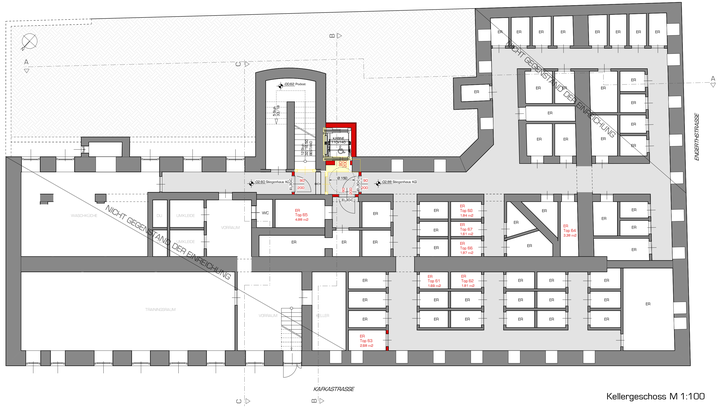
1.Stock 1:100
Stiegenhausausschnitt



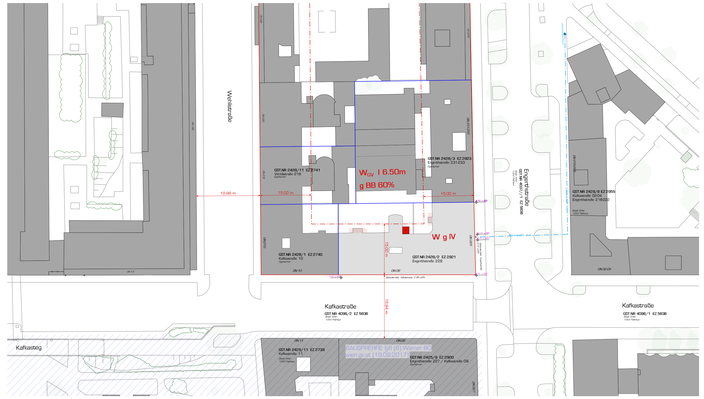
Mezzanin 1:100
Stiegenhausausschnitt



Erdgeschoss 1:100



Kellergeschoss M 1:100



Lageplan M1:500

PLANART / OBJEKT		DATUM
EINREICHPLAN		A B C D E
FÜR DEN DACHGESCHOSSAUSBAU SOWIE LIFTZUBAU AUF DER LIEGENSCHAFT		DATUM 28.05.2018
Engerthstraße 229, 1020 Wien		PLANGR. 152 x 58 cm
LIEGENSCHAFT		DATEINAME
Gstnr: 2428/2	EZ: 2921	KG: 01657 Leopoldstadt	EN229ER
GRUNDBUCHNUMMER		

BAUWERBER

Gebrüder Martinz
Dietergasse 9 1160 Wien
TEL: 0676 51 66 392

BEFÜGT

BAUFÜHRER

PLANVERFASSER

Gebrüder Martinz
Dietergasse 9 1160 Wien
TEL: 0676 51 66 392

AUSGEFÜHRT ZUM STUDIENZWECK

PLANINHALT	MASSTAB	PLANNUMMER	
Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss	1 : 100	EN229	ER
Stiegenhausausschnitt Mezz. bis 3.Stock	1 : 100	00-A-01	
1. Dachgeschoss, 2.Dachgeschoss, Dachdraufsicht	1 : 100		
Lageplan	1 : 500		

Dieser Plan ist nach den §§ 2 und 3 des UWG geschützt, jede unbefugte Benützung, Vervielfältigung, Verbreitung und Verfälschung ist strafbar und verpflichtet zum Ersatz des entstandenen Schadens. Alle Rechte vorbehalten, auch gewerblich geschützt.

gez.: gruenberc

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohneinheiten NEU Dachgeschoss

TOP NR.	WNFL m2	TERR./BALKON m2
TOP 61	72,07 m2	4,72 m2
TOP 62	74,28 m2	15,88 m2
TOP 63	105,58 m2	16,22 m2
TOP 64	105,06 m2	19,81 m2
TOP 65	95,00 m2	18,97 m2
TOP 66	81,36 m2	20,56 m2
TOP 67	88,50 m2	19,15 m2
TOP 68	69,90 m2	12,76 m2
Summe	**691,75 m2**	**128,07 m2**

6 PKW-Stellplätze sind zu errichten.
Es wird um Vorschreibung von 6 PKW-Stellplätzen angesucht.

WAND- UND DECKENAUFBAUTEN

W/A 01 Dreipelwand DG BESTAND
- 2,5 cm Aussenputz BESTAND
- Vollziegelmauerwerk BESTAND
- Mwl Patzchalk
- 8,0 cm Mineralwolle
- Dampfsperre
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

W/A 02 Feuermauer NEU freistehend
- Dünnputz Silikat
- 14,0 cm WDVS Steinwolle
- 17,0 cm Hochlochziegel
- 1,5 cm Innenputz geglättet

W/A 03 Feuermauer NEU angebaut
- 14,0 cm Steinwolle Trennfugenplatte
- 17,0 cm Hochlochziegel
- 1,5 cm Innenputz geglättet

W/A 04 Aussenwand Holzriegel
- 0,5 cm Dünnputz Silikat
- 5,0 cm WDVS EPS/Bimsprofil
- 1,5 cm Weichfaserplatte NVF diffusionsoffen verklebt
- 12,0 cm Holzriegel diese 12cm Mineralwolle
- 1,8 cm OSB/Platte NVF luftdicht verklebt
- 3,0 cm Alukonstruktion diese 3cm Mineralwolle
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

W/A 05 Aussenwand STB - Aufzug
- 0,5 cm Dünnputz Silikat
- 5,0 cm WDVS EPS/Bimsprofil
- 25,0 cm Stahlbetonwand

W/A 06 Aussenwand Kamminwk (BESTAND)
- 0,5 cm Dünnputz Silikat
- 5,0 cm WDVS Steinwolle
- 15,0 cm Vollziegelmauerwerk
- 15,0 cm Kamin
- 15,0 cm Vollziegelmauerwerk
- 5,0 cm Mineralwolle Steinwolle
- Dampfsperre
- 1,5 cm Gipskartonplatte

d 01 Trennwand GK
- 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 7,5 cm Alukonstruktion diese 7,5cm Mineralwolle
- cm Schaumstoffdichten
- 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 7,5 cm Alukonstruktion diese 7,5cm Mineralwolle
- 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- Dampfbremse sD>100m (gg Gerucheübertrag)
- 1,25 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

d 02 Innenwand GK
- 1,5 cm Gipskartonplatte
- 7,5 cm Alukonstruktion diese 7,5cm Mineralwolle
- 1,5 cm Gipskartonplatte

d 03 Trennwand Kamminwk (BESTAND)
- 1,5 cm Gipskartonplatte
- 5,0 cm Mineralwolle Steinwolle
- 15,0 cm Vollziegelmauerwerk
- 15,0 cm Kamin
- 15,0 cm Vollziegelmauerwerk
- 5,0 cm Mineralwolle Steinwolle
- 1,5 cm Gipskartonplatte

D 01 Skaldach 45° Eternit
- Eternit Rhombusdeckung
- Lattung
- 5,0 cm Konterlattung
- Unterspannbahn diffuffen
- 1,5 cm DWD/Weichfaserplatte
- 40 cm Mineralwolle [Überdämmung Sparrenträger !]
- 20,0 cm Sparrenträger diese Holzbalken H=20cm diese 20cm Mineralwolle Dampfbremse
- 5,0 cm Alukonstruktion diese 5cm Mineralwolle
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

D 02 a Flachdach Kies
- 5,0 cm Kies [Brandschutz]
- cm Vlies
- 1,5 cm Abdichtung 3-lagig
- 24 cm Vollholzschalung
- 5,0 cm Konterlattung auf Nagelschibband [Hinterlüftung]
- Unterspannbahn diffuffen [regendichte Ausführung § Norm!]
- 1,5 cm DWD/Weichfaserplatte
- 20,0 cm Holzbalken diese 20cm Mineralwolle Dampfbremse
- 3 cm Alukonstruktion diese Mineralwolle
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

D 02 b Flachdach Kies
- 5,0 cm Kies [Brandschutz]
- cm Vlies
- 1,5 cm Abdichtung 3-lagig
- 24 cm Holzschalung
- 5,0 cm Konterlattung auf Nagelschibband [Hinterlüftung]
- Unterspannbahn diffuffen [regendichte Ausführung § Norm!]
- 1,5 cm DWD/Weichfaserplatte
- 4,0 cm Mineralwolle [Überdämmung Sparrenträger !]
- 20,0 cm Sparrenträger diese Holzbalken diese 20cm Mineralwolle Dampfbremse
- 3+5,0 cm Alukonstruktion diese Mineralwolle
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

D 02 c Flachdach Kies über Stiegenhaus (REW und AZ)
- 5,0 cm Kies 16/32
- Vlies
- 1,0 cm Abdichtung bituminös 2-lagig
- 24 cm Holzschalung
- 5,0 cm Konterlattung auf Nagelschibband [Hinterlüftung]
- Unterspannbahn diffuffen [regendichte Ausführung § Norm!]
- 1,5 cm DWD/Weichfaserplatte
- 4,0 cm Mineralwolle [Überdämmung Sparrenträger !]
- 16,0 cm Sparrenträger diese Trapezblech mit Aufbeton Dampfbremse
- 3+5,0 cm Alukonstruktion diese Mineralwolle
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

D 05 Flachdach Aufzug
- 5,0 cm Kies 16/32
- Vlies
- 1,5 cm Abdichtung bituminös 3-lagig
- 24 cm Holzschalung
- 5,0 cm Konterlattung diese Mineralwolle
- Dampfsperre
- 20,0 cm Stahlbetondecke

B 01 Fußboden 1.Dachgeschoss
- 1,5 cm Boden
- 6,4 cm Heizestrich
- PE-Folie [10cm überlappt]
- 3,0 cm EPS/T Trittschalldämmplatte
- Dampfbremse sd>100
- 5,0 cm Ausgleichsschüttung [Bjerporbeton]
- Schutzabdichtung
- 8,0 cm STB/Verbundbleche
- Doppelwundmeßer BESTAND

B 02 a Terrasse 1.Dachgeschoss
- 2,5 cm Holzbelamnnt
- 4,0 cm Polsterhölz
- 5 cm Splitt
- Vlies
- 1,0 cm Abdichtung bituminös 2-lagig
- 6,0 cm Gefälledämmung
- 7,0 cm Dämmung
- 0,5 cm Dampfbremse [bituminose Klebebahn]
- 8,0 cm STB/Verbundbleche
- Doppelwundmeßer BESTAND

B 02 b Balkon 1.Dachgeschoss
- 2,5 cm Holzbelamnnt
- 4,0 cm Polsterhölz
- Vlies
- 5 cm Splitt
- 1,0 cm Abdichtung bituminös 2-lagig
- 6,0 cm Gefälledämmung
- 7,0 cm Dämmung
- 0,5 cm Dampfbremse [bituminose Klebebahn]
- 16,0 cm STB/Decke

B 03 Fußboden 2.Dachgeschoss
- 1,6 cm Boden
- 6,4 cm Heizestrich
- PE-Folie [10cm überlappt]
- 3,0 cm EPS/T Trittschalldämmplatte
- Dampfbremse sd>100
- 2,0 cm OSB/Platte
- 18,0 cm Balkenträger diese Holzbalken und 5cm Mineralwolle
- 1,0 cm Akustikmatten
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

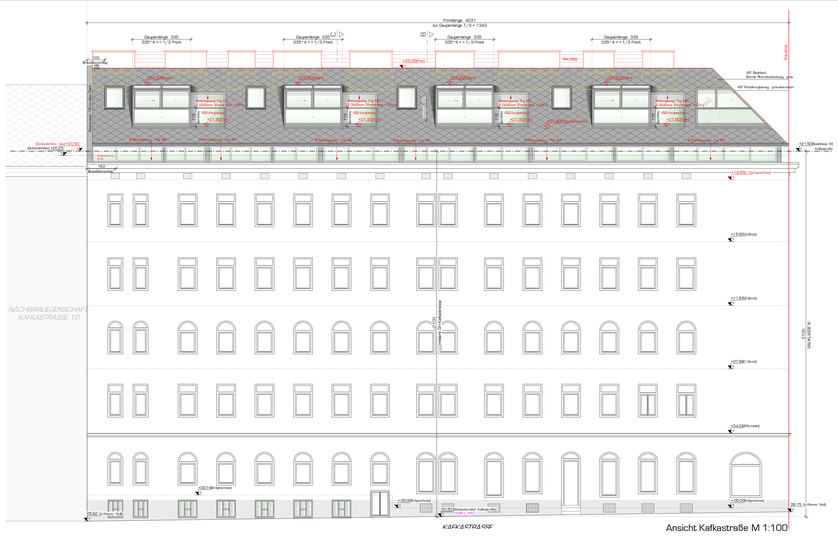
B 04 Terrasse 2.Dachgeschoss
- 2,5 cm Holzbelamnnt
- 4,0 cm Polsterhölz
- 5 cm Splitt
- Vlies
- 1,0 cm Abdichtung bituminös 2-lagig
- 2,5 cm Holzschalung
- 5,0 cm Konterlattung
- Unterspannbahn regendicht
- 2,0 cm OSB/Platte i. Gefälle 3%
- 0,5/2 cm Kalkplatten
- 18,0 cm Balkenträger diese Holzbalken und 5cm Mineralwolle
- 1,0 cm Akustikmatten
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte
- 1,5 cm Gipskartonfeuerschutzplatte

F 1 Aussenfenster

UrWert Glas	0,600 W/m2K
UrWert Gesamt	0,900 W/m2K
Re-Wert	39,40 dB
gWert	0,55 -
Fo-Wert	0,11 -

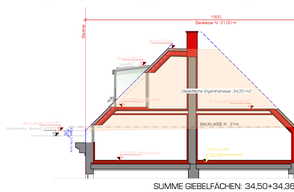
F 2 Dachflächenfenster

UrWert Glas	0,600 W/m2K
UrWert Gesamt	0,900 W/m2K
Re-Wert	39,40 dB
gWert	0,55 -
Fo-Wert	0,11 -

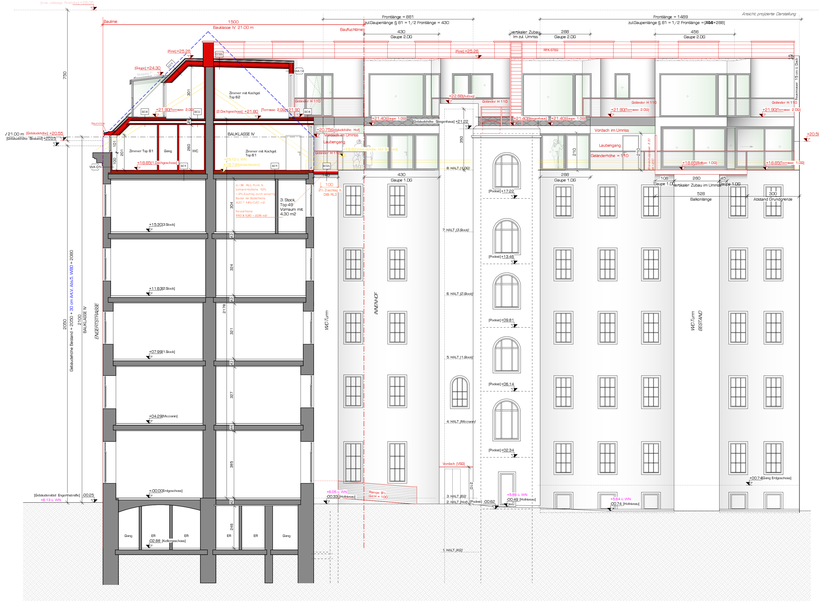


Ansicht Kafkastraße M 1:100

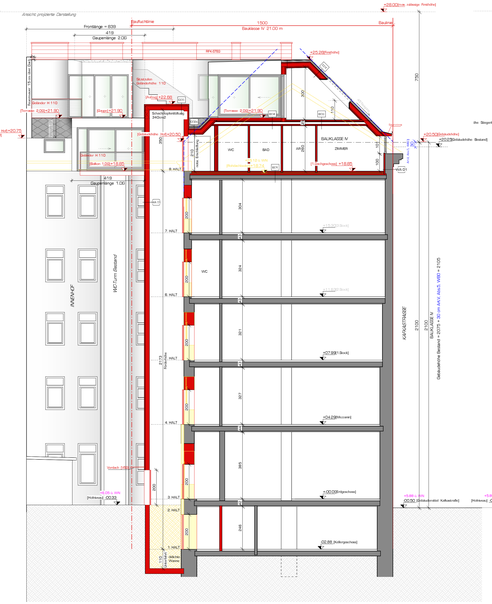
Ansicht Engerthstraße M 1:100



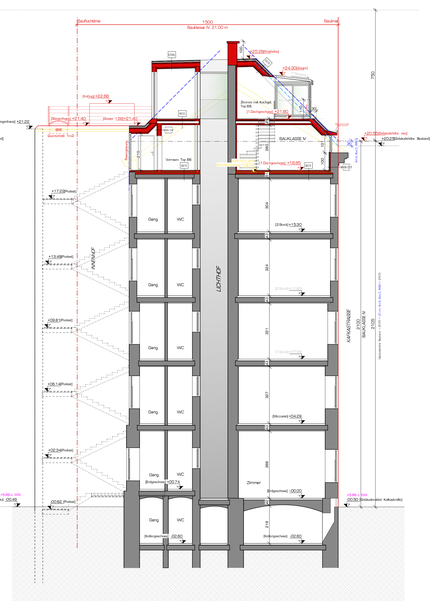
SUMME GIEBELFÄCHEN: 34,50+34,36 = <100m2



Schnittansicht AA M 1:100



Schnittansicht BB M 1:100
Aufzugsschacht



Schnittansicht CC M 1:100
Lichthof

DATEN AUFZUG

Aufzug mit 8 Haltestationen maschinenraumlos, Durchlader
Förderhöhe: 21,72m Unterfahrt: 1,10m Überfahrt: 3,50m
Schachtgröße: innen Maß 165 cm x 195 cm
Schachtgrube: Oöchte Wanne STB, Schachtkopfentlüftung: mind. 340cm² eqfrs. Querschnitt, [<1% Schachtquerschnitt]
Aufzug wird mit einer Brandfallsteuerung mit manueller Rückrufeinrichtung ausgestattet.

ALLGEMEINE HINWEISE

DAS BAUKÖRPERBEN ENTSPRICHT BEZÜGLICH WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ DER BAUORDNUNG FÜR WIEN IN IHRER LETZTGÜLTIGEN FASSUNG UND DEN GANZ ZUGRUNDEBENDEN NORMEN UND VORSCHRIFTEN.
DIE AUFBAUTEN AM DACHBEREICH STAMMEN MIT DEN ALTBAUTEN (HINDERTLEH DICKE SOWIE MATERIAL UND TYPE DER SALISTOFFE) IN DER BAUPHYSIK ÜBEREIN.
STAHLTRÄGER UND STÜTZEN SOWIE ALLE DACHÖFFNUNGEN WERDEN EBEN BFRAUDET (SPÖKOHTOMLEBEKOHLTLPLATTEN, 2 X 15 mm).
DE BEHEIZUNG ERFOLGT ÜBER LUFTWÄRMEPUMPE, AUSGENOMMEN AM DACH.
ALLE NEUEN LUFTLEIKOPPTEIEN WERDEN EBEUNG AU LAMAWTLT. DE KEHRPRUNGEN AM DACHBEECHEIS WERDEN ABGEMAURT.
ALLE ABÖFFE UND BÖEREIEN NATÜRLICHE LUFTAUSBÖEUSCHEIT WERDEN MÖGAWEIEN (BEH DACH wer WANDLAB PRIE EVFLÜFTET
ALLE WOSHAUNN SIND ABNEMBAR. SÄMTLICHE LEBENDEN WÖARFLEUSLIFTUNGEN IN POLDCHL Ø 150 MIT MIND. 2m GEFÄLLE
ALLE WOHNUNGEN WERDEN MIT ANSCHLÜSSEN FÜR WASCHMASCHINEN UND TROCKNER VERSEHEN.
DE FLÜSSEEN IN NASSRÄUMEN WERDEN FLÜCHTIGKEITSDICHT HERSTELLT.
DE WOHNUNGEN ERHALTEN AT KELLER EINLAGERUNGSRÄUME, ALLE NEUEN WOHNUNGSNEINSTÜREN ELÖD
ALLE WOHNUNGSÖFFNEN STEIEN HABEN EINE BREITE VON 1,00m UND SIND SCHÉR BGHEIHAN. DER STABHÖSTAND BE DEN GELÄNDERN BETRÄGT 10cm. ALLE IM WOHNUNGSBEREIAND LIEGENEN TREPPENCNSTRUKTIONEN SIND ELASTISCH GELAGERT.
DE ERFORDERLICHE LÖSCHWASSERMENGE WIRD DURCH DEN HYDRANTEN AN DER GEBÄUNUBEUÖSENEN ENGERTHSTRASSE 218-222 ERFÜLLT.
ENTRÜNLING: HTSOM SCHALCHLÄNDE ABHAUSENDANG DERAHRUPEETE
TRÖCKNERTRÖEERLÜNG DER AUSCHRÄNLÄG S MT LÖCCHNASBERÖNCHNÄRTELLEN IN JEDEM STÖCK (SINNÄSS TRVB128S).
ALLE ÖFFENBAREN FENSTER MÖSEENEIEN MINDESTABSTAND VON 100 CM ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE AUF (ERÄKT ÖDER INDIRKT).
ALLE GELÄNDER 1m HÖHE UND AB 10m FAUCHÉ 1,10m. RAUCHMANDEHÖRFERTEIS H=100cm. b=60cm. MIT BEDÖSTEBEN HANDLAUF
TRÄNGSBENNTWÄSSERUNG ÜBER RÖHCTS GLLUTS MIT DEN ÖFFENTLICHEN ABÖEN LIEG DER KANAL DACHBENTWÄSSERUNG ANSCHLUSS AN BESTEHENDEN KANAL, KANALSTRÄNGE ALS PVC-HRT GEM. BBH. ZULÄSSIG AN BEST. KANALKÄLÄE ANÖESHÖSSEN
BRANDSCHUTZ-ENTLÜFTUNG ÜT VOM ROEBÖCKSEIS UND VOM ÖTTEN STÖCK ELKTRISCH STÜLÉRÄR. BRE KANN ÜBER EN VOM STRÖNMTZ UNABHÄNGEIS RAUCHÄMPÄNDCHES ELEMENT ANÖER DÖCKE DES TRÄPPENHÄUSES BÖPRÄT WÄRDEN.
NEUE INSTALLATIONSSCHÄHTE ENTSPRECHEN TRVB 113B. JEWELS EIN UNÄRMÄTTLTER RAUCHWARNMELDER IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMEN KÜCHEN. BEI WOHNÜCKEN NÖHT UNMITTELBAR BEIM KÖCHBEREICSEWE IN SÄNDEN. ÜBER FLÜCHTWEGE VON AUFENTHALTSRÄUMEN ZU FÄHREN.
FLÜCHTWEG DRÄNENTWÄLKNÄSBELÜÖCHTUNG WIRD ÄUTSEEÖNHALES SBWÄS DIE HÖFLÜNE 2. FLÄKT 5-4 ANÄEBRÄCHT.
DE SCHÄNNÖÖRÜÖLÄSÄE ÉT CO2 ERÖBSENÄRFLLLÄGÄRÄCTÖR. alpha sdh= 0,15. alpha min= 0,25
IN ALLEN WOHNUNGEN WERDEN IM 1. OG ANSCHLÜSSE FÜR EINE KÜCHE VÖREÖSEHEN.
DE ENTWÄSSERUNG DER DACHFLÄCHEN AN DER STRÄSSENSEITE ERFOLGT OHNE SICHTBARE REÖNÄRÄLLRÖHE UNDHÄNDERNNÄN UND WIRD AL DE BESTEHENDEN ABFALLÖHRE ENBEUERT.
DE GRUNDSÄTZE DES BARRIEREFREIEN BAUENS WERDEN IMT ALÖNAHME DER BESTEHENDEN STÜEN ÄM HAUSEINGANG ENÖEHALTE. BERÜNDUNG § 81(5) IST DER BINNEHÄUNG BEGELEIST.
AUSSTATTUNG MIT HÖHEEHÄNDGÄSTÄNÄEN. GEBÄUDEÖRNNÄN HYÖSEICHEN INFRÄSTRUKTURÉN VÖN BNÄM ZUGÄNSEÖFUHT BE ZU DEN NÄTZÄBSÄLLIEGÄNÄTÖN WIRD VÖRGESEHEN.

MITEIGENTÜMERVERZEICHNIS

Auf die Anführung der Miteigentümer wird verzichtet, da dieser Einreichplan für Studienzwecke erstellt wurde.

ANRAINERVERZEICHNIS

Auf die Anführung der Anrainer wird verzichtet, da dieser Einreichplan für Studienzwecke erstellt wurde.

LEGENDE ALLGEMEIN

- Abbruch
- Bestand
- Neu

PLANART / ZIELDIEN: EINREICHPLAN

FÜR DEN DACHGESCHOSSAUSBAU SÖWIE LIFTZUBAU AUF DER LIEGENSCHAFT

Engerthstraße 229, 1020 Wien

LIEGENSCHAFT			DATEINAME
Gstnr.: 2428/2	EZ: 2921	KG: 01657 Leopoldstadt	EN229ER

GRUNDEIGENTÜMER

FORMAT	A B C D E
DATUM	28.05.2018
PLANGR.	148 x 67 cm

BAUWERBER
Gabriele Marterer
Dietergasse 9 1190 Wien
TEL: 0676 51 66 382

BEHÖRDE

BAUPLÄNER

PLANERFASSER
Gabriele Marterer
Dietergasse 9 1190 Wien
TEL: 0676 51 66 382

PLANINHALT	MASSTAB	PLANNUMMER
Ansicht Kafkastraße, Ansicht Engerthstraße	1 : 100	EN229 ER
Schnitt AA, Schnitt BB, Schnitt CC	1 : 100	
Giebelflächen, Aufbautenliste, Allg. Hinweise	1 : 100	00-A-02

AUSGEFÜHRT ZUM STUDIENZWECK

Dieser Plan ist nach den §§ 2 und 3 des UPHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verwertung und Verbreitung wird die Rechtsfolgen von Urheber-Rechtsverstoß und nach dem Bestandsgesetz des UPHG sicherlich und vorsätzlich gerichtet.

gez. gravatter

Unverkäufliches Dienstexemplar!

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

Plandokument 7004

Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 5. November 1999, Pr. Zl. 362 GPZ/1999, den folgenden Beschluß gefaßt:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7004 mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

Mexikoplatz, Handelskai, Machstraße und Engerthstraße im 2. Bezirk, Kat.G. Leopoldstadt

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

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
   Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan" (§§ 4 und 5 Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 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 bei einer Straßenbreite unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und
   bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

   In der Engerthstraße ist Vorsorge zu treffen, dass die Pflanzung einer Baumreihe möglich ist.

3. Gemäß § 5 Abs.4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne Plandarstellung bestimmt:
   3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
   3.2. Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen von Liegenschaften im Bauland, für die die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen angeordnet ist, dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
   3.3. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterirdischen Bauten nicht zulässig.
   3.4. Unterirdische Baulichkeiten sind nur bis zu 3,18 m unter Wiener Null zulässig.

4. Besondere Bestimmungen gemäß § 5 Abs.4 der BO für Wien mit Plandarstellung:
   4.1. Innerhalb der als Bauland gewidmeten und mit G/BB1 bezeichneten Fläche ist die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten untersagt.
   4.2. Auf den mit Ak öDg bezeichneten Grundflächen ist eine öffentlich durchgängige Arkadierung mit einer lichten Mindesthöhe von 5,00 m und 2,0 m lichter Breite anzuordnen.
   4.3. In den mit BB2 bezeichneten Bereichen sind die Dachflächen gemäß dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.
   4.4. In den mit BB3 bezeichneten Bereichen ist ab einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. ausschließlich die Errichtung von Loggien zulässig. Die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile ist nicht zulässig.
   4.5. In den mit BB4 bezeichneten Bereichen ist ab einer Höhe von 6,90 m ü.W.N. ausschließlich die Errichtung von Laubengängen, Loggien oder Terrassen zulässig. Die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile ist nicht zulässig.
   4.6. Der mit BB5 bezeichnete Bereich ist ab einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. bis zu einer Höhe von 15,00 m ü.W.N. mit Ausnahme von statisch erforderlichen Konstruktionselementen und Bauteilen, Installationsschächten, Stiegenhäusern und Liften von Bebauung freizuhalten.

4.7. In den mit BB6 bezeichneten Bereichen ist ab einer Höhe von 21,10 m ü.W.N. bis 23,60 m ü.W.N. mit Ausnahme von statisch erforderlichen Konstruktionselementen und Bauteilen, Installationsschächten, Stiegenhäusern und Liften eine Bebauung in einem Ausmaß von maximal 30% der bezeichneten Gesamtfläche zulässig.

4.8. In dem mit BB7 bezeichneten Bereich ist von 4,40 m ü.W.N. bis zu einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. der Abschluss der Gebäudefront nur mit einer Verglasung zulässig.
Ab einer Höhe von 9,70 m ü.W.N. bis 12,20 m ü.W.N. ist ausschließlich die Errichtung von Loggien oder Laubengängen zulässig.
Ab einer Höhe von 12,20 m ü. W.N. bis 20,90 m ü.W.N. ist ausschließlich die Errichtung von Veranden, Loggien und Laubengängen bis zu einer maximalen Auskragung von 2 m hinter die Baulinie zulässig.
Ab einer Höhe von 20,90 m ü.W.N. bis zu einer Höhe von 23,60 m ü.W.N. ist mit Ausnahme von Laubengängen bis zu einer maximalen Auskragung von 2 m hinter die Baulinie keine Bebauung zulässig. Mit Ausnahme von Brüstungen und Geländern ist ein vollflächiger Abschluss der Gebäudefront in diesem Bereich nicht zulässig.
Im gesamten Bereich BB7 ist die Errichtung der weiteren im § 84 BO genannten Bauteile nicht zulässig.

5. Bestimmungen gemäß § 4 Abs.3 der BO für Wien:
Für den mit BB8 bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Widmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum ab einer Höhe von 2,8 m über Niveau dem Bauland/Wohngebiet, Bauklasse V, der darunterliegende Raum dem öffentlichen Gut (Fußweg) zugeordnet wird. Die Errichtung von Stützen und Säulen ist zulässig.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Gabriele Martinz

a-1160 wien, dettergasse 8, 14-15
tel +43-676 51 66 392
e-mail gabriele.martinz@gmx.net

An
Magistratsabteilung 37 / Gebietsgruppe OST
Baupolizei für den 20. Bezirk
Dresdner Straße 82
1200 Wien

Wien, 28.05.2018

Betreff: **Begründung zur Abweichung §81(6) Wiener Bauordnung**
zum Bauvorhaben
Engerthstraße 229, 1020 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die gutachterliche Begründung für die Ausnahme gemäß §81(6) Wiener BO

- Überschreitung des Gaubendrittels an den hofseitigen Fassaden

DER BAUPLATZ:

Der Bauplatz liegt im 20. Wiener Gemeidebezirk in der Engerthstraße 229 in unmittelbarer
Umgebung der Praterlände. in nordöstlicher Richtung.

Die Bestimmungen des geltenden FläWi- und Bebauungsplanes sehen für die Liegenschaft
Gstr.Nr.: 2428/2, EZ: 2921
KG: 01657 Leopoldstadt
zwei Bestimmungen vor.

- W IV g „Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise“

- G
„Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen“

Für die oben genannte Liegenschaft ist ein Dachgeschossausbau geplant.
Lt. Einreichung Plannummer: EN229-ER-00-A-01 sowie EN229-ER-00-A-02
Plandatum: 28.05.2018

Die vorgesehene Abweichung zur Wiener Bauordnung §81(6) – Überschreitung des Gaubendrittels betrifft nur die hofseitigen Fronten. Die straßenseitige Gaubenlänge entspricht einem Drittel der Fassadenfront.

Gabriele Martinz

a-1160 wien, dettergasse 8, 14-15
tel +43-676 51 66 392
e-mail gabriele.martinz@gmx.net

1. <u>Begründung für die Überschreitung des Gaubendrittels §81(6) Wiener BO</u>

Gem. §81 Abs. 6 der Wiener Bauordnung gilt (Zitat):
[...] Auf Antrag ist durch die Behörde (§ 133) eine Überschreitung dieses Ausmaßes bis höchstens zur Hälfte der betreffenden Gebäudefront zuzulassen, wenn dies eine zweckmäßigere oder zeit-gemäße Nutzung des Bauwerks bewirkt oder der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dient; dabei darf die Bebaubarkeit der Nachbargrund-flächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

1. Die Ausführung der Gaubenbreite von max. 1/2 an den Hoffassaden bewirkt eine zweckmäßigere und zeigemäße Nutzung des Bauwerks.

    a. Aufgrund der gewählten Gaubengrößen und deren Positionierung ergibt sich eine sinnvollere Grundrissgestaltung der Wohnungen und in weiterer Folge eine bessere Nutzung der zweiten Dachgeschossebene.

    b. Dieses Ausmaß wird nicht in vollem Umfang von max. 1/2 der Fassadenlänge ausgeschöpft. Die Gaubengröße wurde insbesondere unter Berücksichtigung des Bestandes, der Nachbargebäude sowie unter Rücksichtnahme auf ästhetische und architektonische Erscheinung gewählt.

2. Aufgrund der gewählten Situierung und Größe der hofseitigen Gaupen wird die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert.

    a. Die Gaupen befinden sich <u>nicht</u> in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Nachbarliegenschaften sondern weisen entweder durch eingeschnittene Terrassenflächen von den Grundgrenzen ab oder haben durch die ihre Positionierung genügend Abstand zur Grundstücksgrenze. Somit erfolgt weder eine Verschlechterung der Belichtungssituation noch eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit auf den angrenzenden.

Aufgrund der oben angeführten Begründungen wird um Bewilligung der Abweichung gemäß §81 Abs. 6 der BO für Wien angesucht.

Wien, 28.05.2018 Gabriele Martinz

Gabriele Martinz

a-1160 wien, dettergasse 8, 14-15
tel +43-676 51 66 392
e-mail gabriele.martinz@gmx.net

An
Magistratsabteilung 37 / Gebietsgruppe OST
Baupolizei für den 20. Bezirk
Dresdner Straße 82
1200 Wien

Wien, 28.05.2018

Betreff: **Begründung zur Abweichung §68 Wiener Bauordnung**
zum Bauvorhaben
Engerthstraße 229, 1020 Wien

Gemäß geltender Wiener Bauordnung §68(1):
Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende einzelne Räume vergrößert werden, sowie Umbauten einzelner Geschoße in rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Die Gründe, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, sind mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens dagegen sprechen, abzuwägen. § 69 bleibt unberührt.

Beim gegenständlichen Einreichplan für den Dachgeschossausbau und Liftzubau
Auf der Liegenschaft

1020 Wien, Engerthstraße 229
Plannumer: EN229_ER-00-A-01 sowie EN229_ER-00-A-02
Plandatum: 28.05.2018

handelt es sich um ein Gründerzeithaus auf einer Eckparzelle. Das Objekt umfasst im Bestand das Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Stock, sowie in weiterer Folge den geplanten Ausbau des Dachgeschosses. Aufgrund der Konsenssitaution des Erdgeschosses befinden sich 2 Stufen direkt am Eingang der Liegenschaft. Der Niveauunterschied umfasst 25cm. Der Einbau einer Rampe stünde im unverhältnismäßigen Aufwand. Dem gleichwertigem Schutzniveau nach §2 WBTV wird mit einer beistellbaren Rampe nachgekommen.

Wien, 28.05.2018 Gabriele Martinz