

PERSPEKTIVEN FÜR DEN STIFTUNGSHOF

STILIJANA SACHATONICSEK, BSc

DIPLOMARBEIT

**„Perspektiven für den Stiftungshof“
ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung**

Univ.Prof. Prof.h.c. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand

E260 Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen
E260-03 Forschungsbereich Projektentwicklung und –management

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Stiliyana Sachatonicsek

01126789

Wien, am 28.03.2024

KURZFASSUNG

Der sogenannte „Stiftungshof“ an der Ecke Roseggergasse / Maderspergerstraße in 1160 Wien wurde 1898 von der Kaiser-Franz-Josef-I-Jubiläumsstiftung mit dem Ziel errichtet, Wohnraum für die armen Bevölkerungsschichten zu schaffen.

Aktuell befindet sich die Liegenschaft im Privatbesitz und soll gewinnbringend verwertet werden. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit das Gebäude zum Hof hin auf 15 Meter Trakttiefe zu erweitern und mehrere Dachgeschosse auszubauen.

Im Rahmen der Diplomarbeit wurden mehrere Vorstudien aus der Eigentümer:innensicht und aus der gesellschaftlichen Perspektive evaluiert. Zwei Varianten wurden ausgewählt und jeweils in einer Hauptstudie insbesondere baulich-räumlich detailliert und hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit analysiert. Demgemäß wurde auch eine Detailstudie ausgearbeitet, die den Dokumentationswert der historischen Bausubstanz erhält und die ursprüngliche Idee der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum durch die gemeinsame Nutzung von Räumen (Stichworte Co-Living und Co-Housing) wiederaufnimmt.

Als bemerkenswertes Fazit ist aus wirtschaftlicher Perspektive festzuhalten, dass die Projektumsetzung der ursprünglichen Idee des Stiftungshofs, nämlich die gemeinsame Nutzung von Räumen (Stichworte Co-Living und Co-Housing), auch heutzutage als Verwertungsstrategie zu empfehlen ist und unter Berücksichtigung weiterer Aspekte der vermeintlich gewinnmaximierenden Wohnnutzflächenoptimierung der Vorzug zu geben ist.

ABSTRACT

The so-called "Stiftungshof" at the corner of Roseggergasse / Maderspergerstraße in 1160 Vienna was built in 1898 by the Kaiser Franz Josef I Jubilee Foundation with the aim of providing housing for the poor population.

Currently, the property is privately owned and is intended to be profitably developed. The zoning and development plan allows for the possibility of expanding the building towards the courtyard to a depth of 15 meters and adding several additional floors.

Several preliminary studies were evaluated within the scope of the thesis from both the owner's perspective and the societal perspective. Two variants were selected and each was detailed in a main study, particularly focusing on architectural and spatial aspects, and analyzed for their economic viability. Accordingly, a detailed study was also developed, preserving the documentation value of the historical building substance and reviving the original idea of creating affordable housing through the shared use of spaces (keywords: co-living and co-housing).

As a notable conclusion from an economic perspective, it is worth noting that the implementation of the original idea of the Foundation Court, namely the shared use of spaces (keywords: co-living and co-housing), is still recommended as a development strategy today, and considering further aspects of supposedly profit-maximizing residential area optimization, it is preferable.

INHALTSVERZEICHNISS

1	AUSGANGSSITUATION/ AUFGABENSTELLUNG	1
2	METHODISCHE VORGEHENSWEISE	2
2.1	Zieldefinitionen	2
2.2	Verwertungsstrategien	2
3	LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	3
3.1	STANDORTANALYSE	3
3.1.1	ERREICHBARKEIT	4
3.1.2	BILDUNG	4
3.1.3	MOBILITÄTÖFFENTLICHE PERSONEN VERKEHR	5
3.1.4	FFENTLICHER PERSONENVERKEHR	6
3.1.5	GESUNDHEIT	6
3.1.6	LÄRMKARTE STRASSENVERKEHR (24H DURCHSCHNITT)	7
3.1.7	STATISTIKEN ZUM 16. GEMEINDEBEZIRK	7
3.2	MARKTANALYSE	8
3.3	GEBÄUDEANALYSE	9
3.3.1	BAUKONSTRUKTION	9
3.3.2	PLANARCHIV	11
3.3.3	BAUPLÄNE	15
3.3.4	FOTODOKUMENTATION	21
3.3.5	BESTANDSPLÄNE	23
3.3.6	BESCHIED DER MAGISTRATSABTEILUNG 64	30
3.3.7	PLAN ZUR BEKANNTGABE DER BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN	31
3.3.8	PLANDOKUMENT 7440	32
4	DETAILSTUDIEN	33
4.1	„Projekt OptiSpace“	34
4.1.1	PROJEKTBECHREIBUNG	35
4.1.2	KONZEPTERLÄUTERUNG	36
4.1.3	ENTWURFSPLÄNE	44
4.1.4	PROJEKTKENNZAHLEN	56
4.2	„Urban Nest“	57
4.2.1	PROJEKTBECHREIBUNG	58
4.2.2	KONZEPTERLÄUTERUNG	59
4.2.3	ENTWURFSPLÄNE	64
4.2.4	PROJEKTKENNZAHLEN	73
5	SIMULATION UND BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE STUDIENBEWERTUNG	74
5.1	HERSTELL- UND ENTWICKLUNGSKOSTEN	75
5.2	VERWERTUNGSPREISE	76
5.3	SIMULATION „PROJEKT OPTISPACE“ EFFIZIENTER UMBAU UND MAXIMIERUNG DER WOHNNUZFLÄCHE	77
5.4	SIMULATION „URBAN NEST“ ALTBAUSANIERUNG MIT FASSETENREICHEM CO-LIVING KONZEPT	78
6	KONZEPTEMPFEHLUNG UND FAZIT	79
7	ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND ANHANG	81
7.1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	82

1 AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Der sogenannte „Stiftungshof“ an der Ecke Roseggergasse / Maderspergerstraße in 1160 Wien wurde 1898 von der Kaiser-Franz-Josef-I-Jubiläumsstiftung mit dem Ziel errichtet, Wohnraum für die armen Bevölkerungsschichten zu schaffen. Das L-förmige viergeschossige Gebäude verfügt über sieben um einen Hof gruppierte Treppenhäuser, die pro Geschoss jeweils vier Wohnungen erschließen. Die Wohnungen bestanden ursprünglich aus einer kleinen Wohnküche und einem großen Schlafräum. Die Toiletten befanden sich meist außerhalb der Wohnungen und wurden gemeinschaftlich genutzt. Aktuell befindet sich die Liegenschaft im Privatbesitz und soll gewinnbringend verwertet werden. Der Flächenwidmungs- und Bbauungsplan eröffnet die Möglichkeit das Gebäude zum Hof hin auf 15 Meter Trakttiefe zu erweitern und mehrere Dachgeschosse auszubauen. Im Rahmen der Diplomarbeit wurden mehrere Vorstudien mit dem Eigentümer evaluiert, wobei eigentümerseitig im Anschluss zwei davon ausgewählt wurden und diese nun detailliert hinsichtlich der planerischen Umsetzung und ihrer Wirtschaftlichkeit analysiert werden sollen. Demgemäß wurde auch eine Detailstudie ausgearbeitet, die den Dokumentationswert der historischen Bausubstanz erhält und die ursprüngliche Idee der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum durch die gemeinsame Nutzung von Räumen (Stichworte Co-Living und Co-Housing) wiederaufnimmt.

2 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wird von nachfolgenden Annahmen ausgegangen:
 Der derzeitige Liegenschaftsbesitzer ist ein etablierter Projektentwickler. Zum damaligen Kaufzeitpunkt war ein Großteil der Wohnungen vermietet, mittlerweile wird Bestandsfreiheit angenommen. Das bisherige Geschäftsmodell des Liegenschaftsbesitzers charakterisierte sich vor allem durch den Ankauf von Altbauliegenschaften, die zügige Projektentwicklung inklusive gegebenenfalls Ausnützung der Bauklasse und Neuparifizierung sowie dem anschließenden Verkauf der neu geschaffenen Wohnungseigentumsobjekte (sogenannter „Trader-Developer“). Gleiches Vorgehen wäre vermutlich auch bei diesem Projekt geplant gewesen, das aktuelle Marktumfeld mit unter anderem erheblich gestiegenen Finanzierungskosten, dem Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt, den gestiegenen Baukosten und den nunmehr im Fokus stehenden Nachhaltigkeitsaspekten veranlasst jedoch zur betriebswirtschaftlichen Prüfung von Alternativen. Im Folgenden werden daher zunächst die eigentümerseitig vorgegebenen Zieldefinitionen und die Verwertungsstrategien erörtert.

2.1 Zieldefinitionen

- Finanzielle Rentabilität**

Erzielung eines maximalen Projektgewinns - als Messgröße wird der Kapitalwert herangezogen - durch effiziente Adaptierung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz.

- Wirtschaftliche und kulturelle Nachhaltigkeit**

Integration von nachhaltigen Baumaßnahmen im Sinne von Drittverwertungsmöglichkeiten (zum Beispiel künftige Anpassungsmöglichkeiten an Nutzbedürfnisse durch bauliche Adaptationen) sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen.

- Modernisierung, Erweiterung und Wahrung des historischen Erbes des Altbestands**

Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes / des Straßenensembles des Stiftungshofes aus dem Jahre um 1900.

- Förderung von Gemeinschaft und sozialer Interaktion**

Dies soll durch eine entsprechende Anzahl von Gemeinschafts/-bereichen und -einrichtungen gewährleistet werden.

2.2 Verwertungsstrategien

Diese lassen sich auf Basis der strategisch definierten Marktfokussierung in folgende Alternativen unterteilen.

- Einzelverkauf der parifizierten Wohnungseigentumsobjekte an private Eigennutzer/innen. - „Trader-Developer-Ansatzes“
- Verkauf des Gesamtgebäudes an eine Anlegergesellschaft (bspw. Immobilienfonds oä). - „Trader-Developer-Ansatzes“
- Vermietung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte an private Mieter/innen. - „Investor-Developer-Ansatz“
- Vermietung des Gesamtgebäudes an eine Betreibergesellschaft (bspw. Wohnheimbetreiber). - „Investor-Developer-Ansatz“

Diese auf Metaebene festgelegten Parameter erfolgten (auch) im Rahmen der evaluierten Vorstudien und soll diese Diplomarbeit darauf basierend zwei planerisch ausgeführte Detailstudien – „Urban Nest: Altbausanierung mit facettenreichem Co-Living-Konzept“ und „Projekt OptiSpace: Effizienter Umbau und Maximierung der Wohnnutzfläche“ – mit den genannten Zieldefinitionen sowie den entsprechenden Analysen diskutieren.

Das Fazit, nämlich welche der beiden Detailstudien unter Berücksichtigung der jeweiligen Zielerreichung und Verwertungsalternative bestgeeignet ist, wird auf Höchstsummenbasis der untenstehenden Bewertungsmatrizen gezogen, wobei die Zielgewichtungen ebenso vom Liegenschaftseigentümer definiert wurden. Mitbeantwortet wird hierbei somit auch der auf dieses Projekt bezogene und empfohlene geschäftspolitische Ansatz – „Trader-Developer“ versus „Investor-Developer“ –.

Urban Nest									
Ziel	Gewicht	Einzelverkauf der WE-Objekte		Verkauf des Gesamtgebäudes		Einzelvermietung der WE-Objekte		Vermietung des Gesamtgebäudes	
		Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet
Finanzielle Rentabilität	4		=C7*D7						
Nachhaltigkeit	3		0						
Modernisierung und Bestandswahrung	2		0						
Gemeinschaftsförderung	1		0						
SUMME			0						

Abbildung 1: Bewertungsmatrix Urban Nest

ProjektOptiSpace									
Ziel	Gewicht	Einzelverkauf der WE-Objekte		Verkauf des Gesamtgebäudes		Einzelvermietung der WE-Objekte		Vermietung des Gesamtgebäudes	
		Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet
Finanzielle Rentabilität	4		0						
Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	3		0						
Modernisierung und Bestandswahrung	2		0						
Gemeinschaftsförderung	1		0						
SUMME			=SUMME(E18:E21)						

Abbildung 2. Bewertungsmatrix Projekt OptiSpace

3 LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

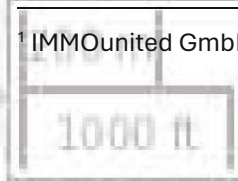
3.1 STANDORTANALYSE¹

Im Folgenden wird die sich im 16. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Rosegggasse / Maderspergerstraße befindliche Liegenschaft unter Verwendung der von IMMOUnited GmbH beziehungsweise EXPLOREAL GmbH angebotenen Datenbanken beschrieben.

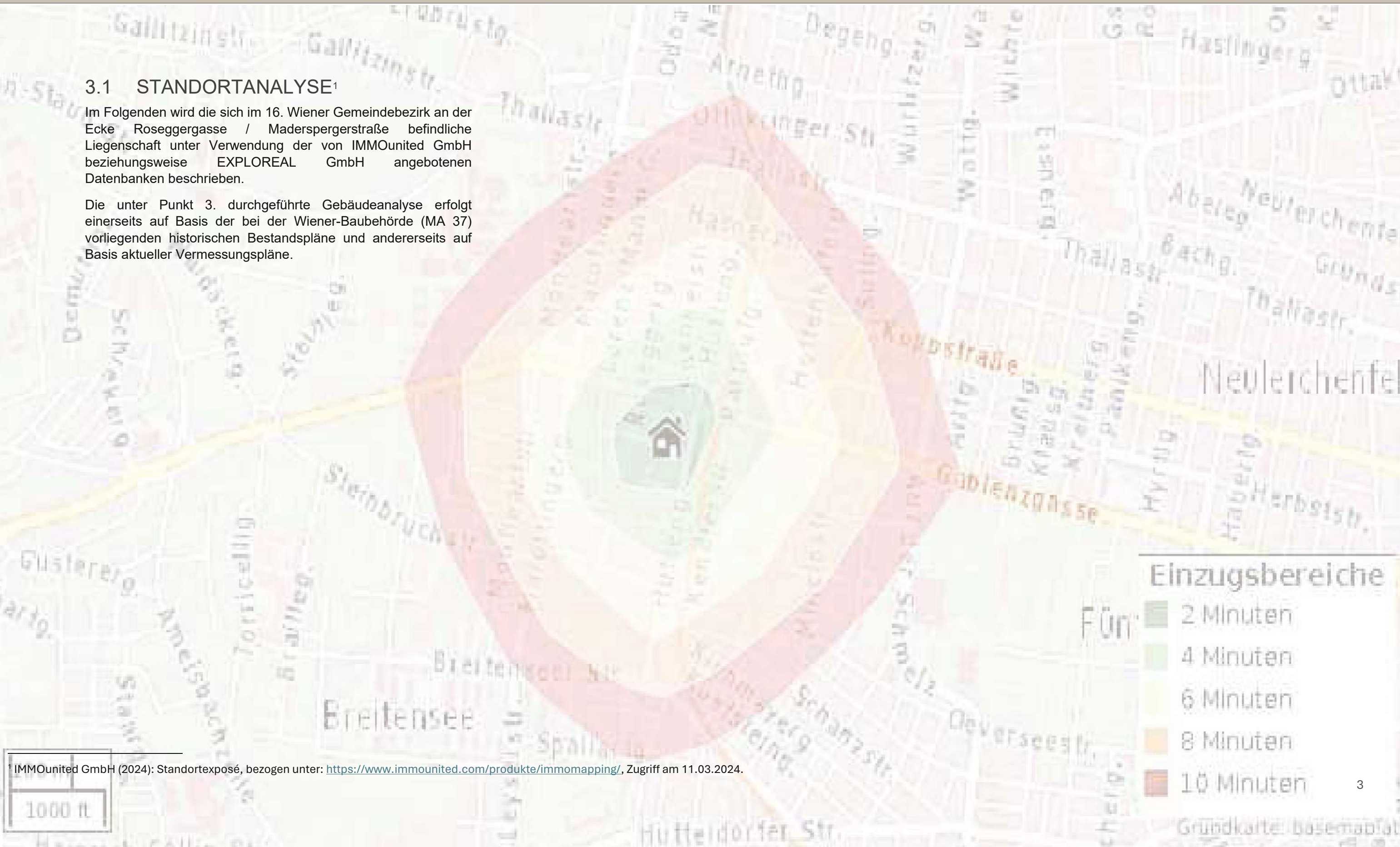
Die unter Punkt 3. durchgeführte Gebäudeanalyse erfolgt einerseits auf Basis der bei der Wiener-Baubehörde (MA 37) vorliegenden historischen Bestandspläne und andererseits auf Basis aktueller Vermessungspläne.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

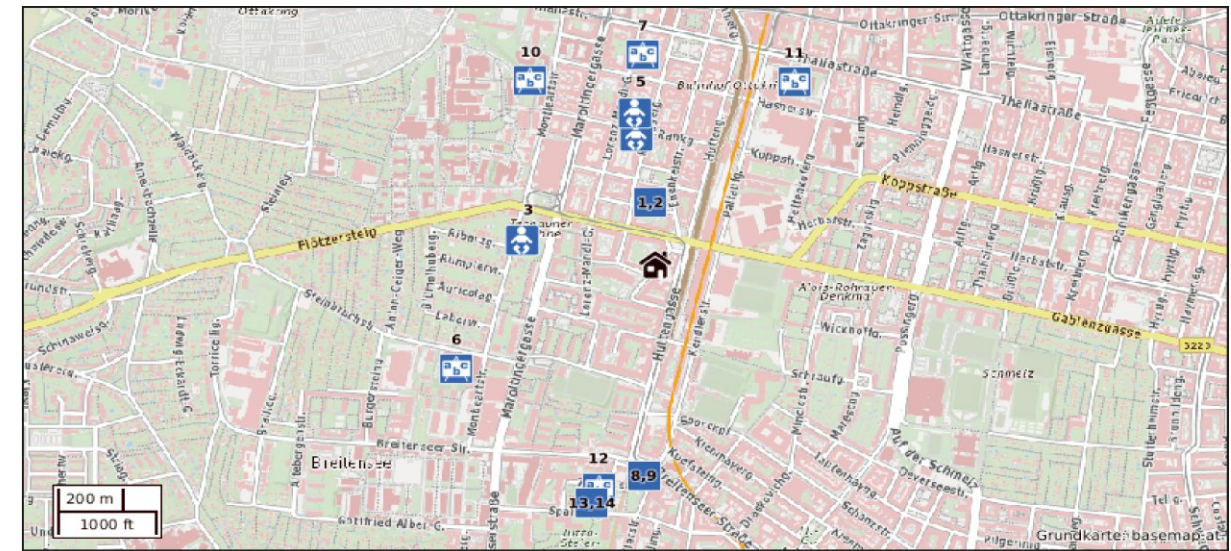
TU **Bibliothek**
Your knowledge hub
WIEN



¹IMMOUnited GmbH (2024): Standortexposé, bezogen unter: <https://www.immounited.com/produkte/immomapping/>, Zugriff am 11.03.2024.



Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Bach-Apotheke, Steinbruchstraße 6, 1160 Wien	319 m
Arzt	Dr. Otto Ambros, Keine Adressinformation	290 m
Aufladestation	Shell Pfenninggeldgasse, Pfenninggeldgasse 2, 1160 Wien	414 m
Autowaschanlage	Shell, Herbststraße 107, 1160 Wien	344 m
Bäckerei	Anker, Keine Adressinformation	459 m
Bar	Tropikal, Keine Adressinformation	890 m
Bibliothek	Städtische Bücherei, Schuhmeierplatz 17, 1160 Wien	961 m
Biergarten	Schutzhaus Am Ameisbach, Keine Adressinformation	1,24 km
Café	Cafeteria, Keine Adressinformation	478 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Huttengasse 41, 1160 Wien	131 m
Club / Disco	U4 Discothek, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien	3,03 km
Drogerie	BIPA, Kandlerstraße 23-25, 1140 Wien	545 m
Eissalon	Eissalon Mauß, Thaliastraße 155, 1160 Wien	749 m
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	217 m
Fahrschule	Rapid, Keine Adressinformation	988 m
Fahrzeugverleih	Sixt, Keine Adressinformation	2,37 km
Fast-Food Restaurant	Pizza Pazza, Keine Adressinformation	578 m
Fleischer	Klaghofer, Rankgasse 25, 1160 Wien	472 m
Friseur	Frisurenatelier Hilde, Keine Adressinformation	64 m
Gemischtwaren	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	451 m
Getränkverkauf	Killis Getränke, Fenzlgasse 9, 1150 Wien	1,70 km
Grünraum	e178a745c196e97f85cd670a74ed1d56, Keine Adressinformation	221 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	4,66 km
Kindergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	175 m
Kino	Breitenseer Lichtspiele, Breitenseer Straße 21, 1140 Wien	677 m
Klinik	Goldenes Kreuz Privatklinik, Keine Adressinformation	3,11 km
Konditorei	Hawle, Keine Adressinformation	1,21 km
Krankenhaus	Wilhelminenspital, Keine Adressinformation	712 m
Kulturinstitut	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	772 m
Kulturzentrum	*grätzl-galerie, 1150 Wien	1,65 km
Museum	ModellBauGruppe Ottakring (MBG Ottakring), Keine Adressinformation	570 m
Musikschule	Musikinstitut Polyhymnia, Linzer Straße 146, 1140 Wien	1,64 km
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	177 m
Planetarium	Planetarium, Keine Adressinformation	6,52 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Maroltingergasse 79, Maroltingergasse 79, 1160 Wien	778 m
Postamt	1142 Wien, Kuefsteingasse 37, 1142 Wien	609 m
Pub	The Black Pearl, Keine Adressinformation	99 m
Rechtsanwalt	Rechtsanwalt Dr. Alfred Strobl, Wurlitzergasse 93, 1170 Wien	1,83 km
Restaurant	Pizzarro, Huttengasse 45, 1160 Wien	68 m
Rettungstützpunkt	Wiener Rotes Kreuz, Keine Adressinformation	722 m
Schule	Hans-Christian-Andersen-Volksschule, Keine Adressinformation	177 m
Seniorenwohnheim	Haus der Barmherzigkeit, Keine Adressinformation	1,34 km
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	3,15 km
Supermarkt	Merkur, Keine Adressinformation	184 m
Süßwaren	Zum süßen Eck, Maroltingergasse 59, 1160 Wien	503 m
Tankstelle	Maroltingergarage Diskont, Maroltingergasse 66, 1160 Wien	400 m
Taxistandplatz	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,16 km
Theater	Tschauner, Keine Adressinformation	312 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Rankgasse, Keine Adressinformation	393 m
Universität / Hochschule	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	824 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, Keine Adressinformation	6,87 km
Zahnarzt	Dr. Christoph Schmölzer, Keine Adressinformation	282 m
Zoo	Wüstenhaus, Keine Adressinformation	2,53 km

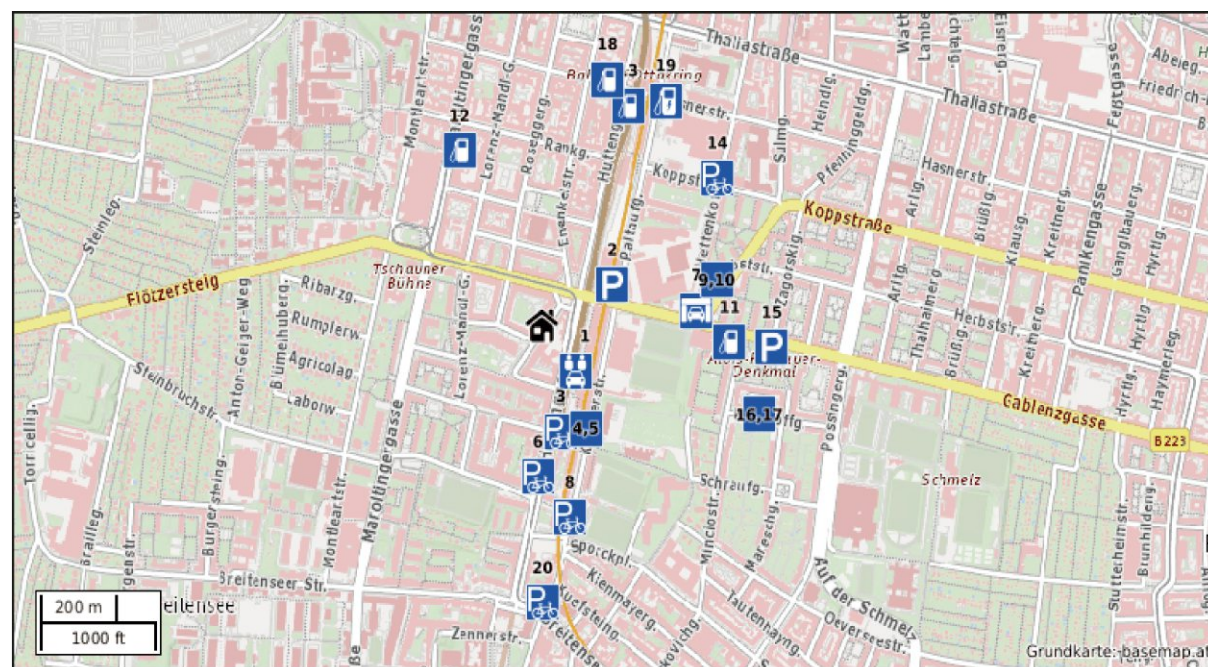


Kindergarten

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (175 m)
- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (334 m)
- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (371 m)
- 5 KIWI Roseggergasse, Keine Adressinformation (439 m)
- 8 staalicher Kindergarten, Keine Adressinformation (593 m)

Schule

- 2 Hans-Christian-Andersen-Volksschule, Keine Adressinformation (177 m)
- 6 AHS Wien West, Keine Adressinformation (591 m)
- 7 Ganztagsvolksschule Lorenz Mandl-Gasse, Keine Adressinformation (597 m)
- 9 PVS Josefinum, Keine Adressinformation (610 m)
- 10 Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege am Wilhelminenspital, Keine Adressinformation (612 m)
- 11 HTL Ottakring, Keine Adressinformation (630 m)
- 12 Volksschule Zennerstraße, Zennerstraße 1, 1140 Wien (652 m)
- 13 Neue Mittelschule Spallartgasse, Spallartgasse 18, 1140 Wien (710 m)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (687 m)



Car-Sharing

1 CarSharing.at, Huttengasse 41, 1160 Wien (131 m)

P ParplParkplatz / Parkgarage

2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (177 m)

15 Garage Rohrauerpark, Keine Adressinformation (511 m)

P Fahrradabstellanlage

3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (217 m)

4 S Kendlerstraße, Keine Adressinformation (245 m)

5 S Kendlerstraße, Keine Adressinformation (211 m)

6 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (305 m)

8 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (392 m)

14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (491 m)

16 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (502 m)

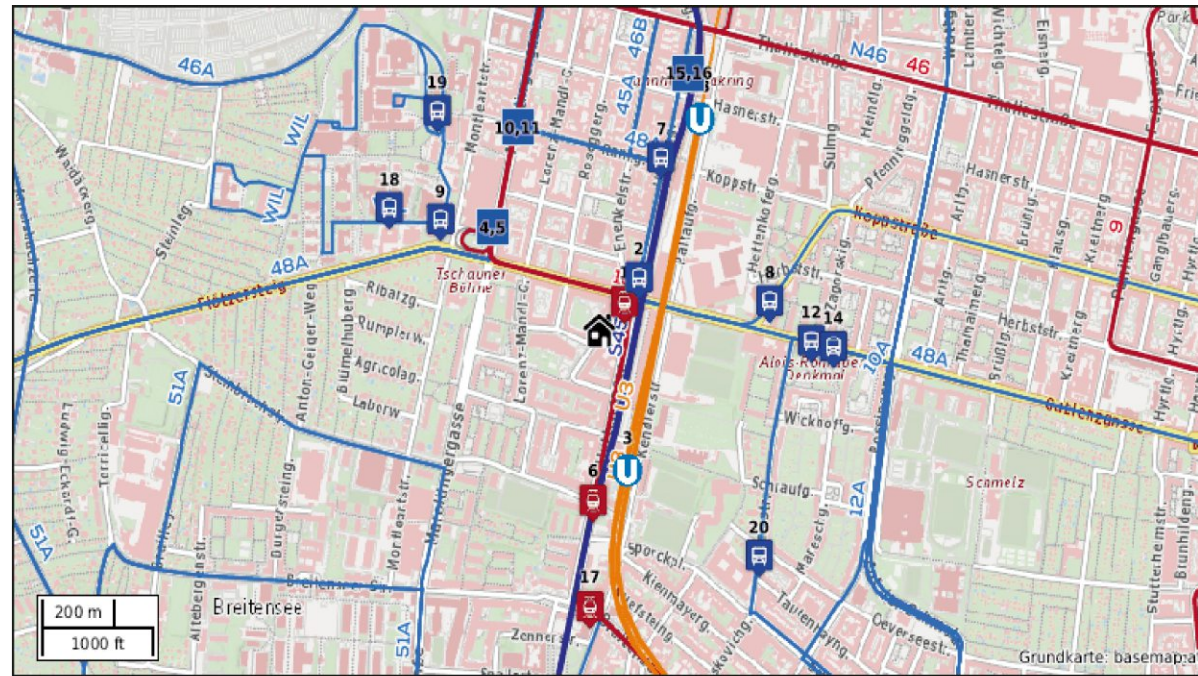
17 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (523 m)

20 Radparkplatz, Keine Adressinformation (560 m)

W Autowaschanlage

7 Shell, Herbststraße 107, 1160 Wien (344 m)

T Tankstelle



Strassenbahn

- 1 Gutraterplatz, Keine Adressinformation (77 m)
- 4 Joachimsthalerplatz, Keine Adressinformation (305 m)
- 6 Kendlerstraße, Keine Adressinformation (329 m)
- 10 Rankgasse, Keine Adressinformation (432 m)
- 17 Laurentiusplatz, Keine Adressinformation (570 m)

Bus

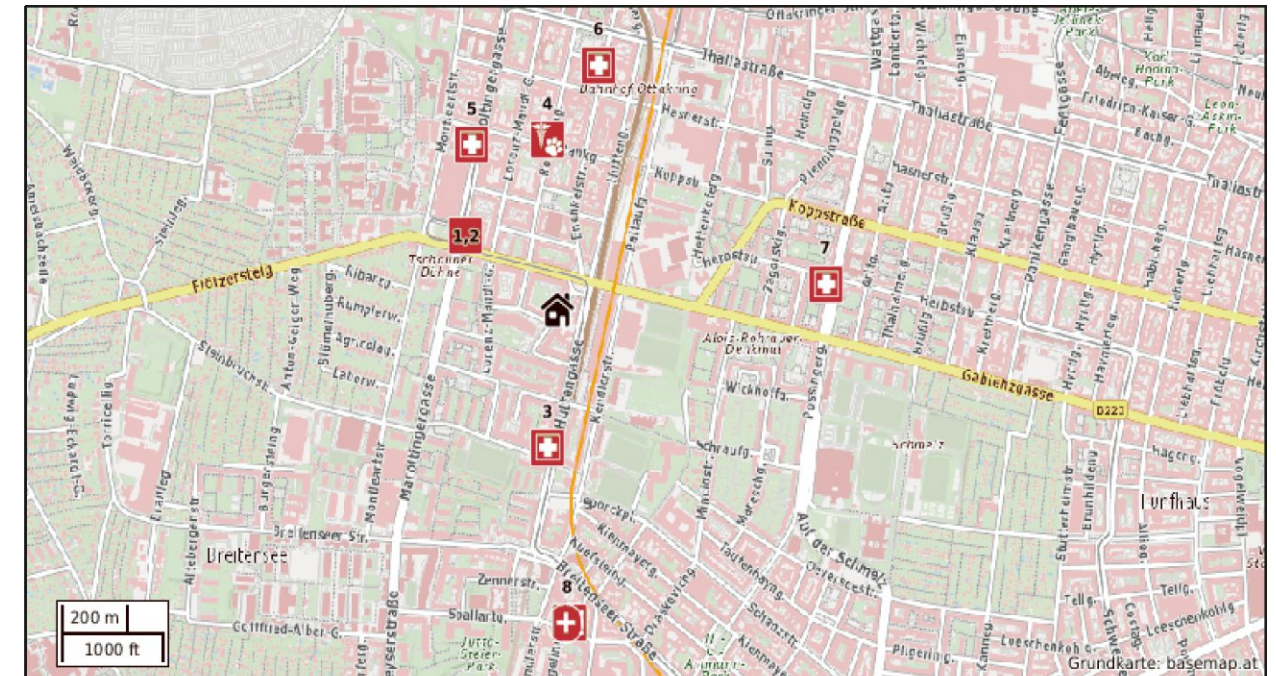
- 2 Gutraterplatz, Keine Adressinformation (138 m)
- 5 Joachimsthalerplatz, Keine Adressinformation (306 m)
- 7 Ottakring, Keine Adressinformation (377 m)
- 8 Pfenninggeldgasse, Keine Adressinformation (394 m)
- 9 Pav. 23, Keine Adressinformation (426 m)
- 11 Rankgasse, Keine Adressinformation (433 m)
- 12 Pfenninggeldgasse, Keine Adressinformation (485 m)
- 14 Schmelz, Gablenzgasse, Keine Adressinformation (537 m)
- 15 Ottakring, Keine Adressinformation (567 m)
- 18 Geb. 79, Keine Adressinformation (539 m)
- 19 Geb. 57 Direktion, Keine Adressinformation (579 m)
- 20 Minciostraße, Keine Adressinformation (591 m)

U-Bahn

- 3 Kendlerstraße, Keine Adressinformation (293 m)
- 13 Ottakring, Keine Adressinformation (490 m)

S-Bahn

- 16 Wien Ottakring, Keine Adressinformation (564 m)



Zahnarzt

- 1 Dr. Christoph Schmölzer, Keine Adressinformation (282 m)

Arzt

- 2 Dr. Otto Ambros, Keine Adressinformation (290 m)

Apotheke

- 3 Bach-Apotheke, Steinbruchstraße 6, 1160 Wien (319 m)
- 5 Alte Remise, Maroltingergasse 53, 1160 Wien (437 m)
- 6 Antonius-Apotheke, Stillfriedplatz 4, 1160 Wien (573 m)
- 7 Herbst-Apotheke, Herbststraße 99, 1160 Wien (676 m)

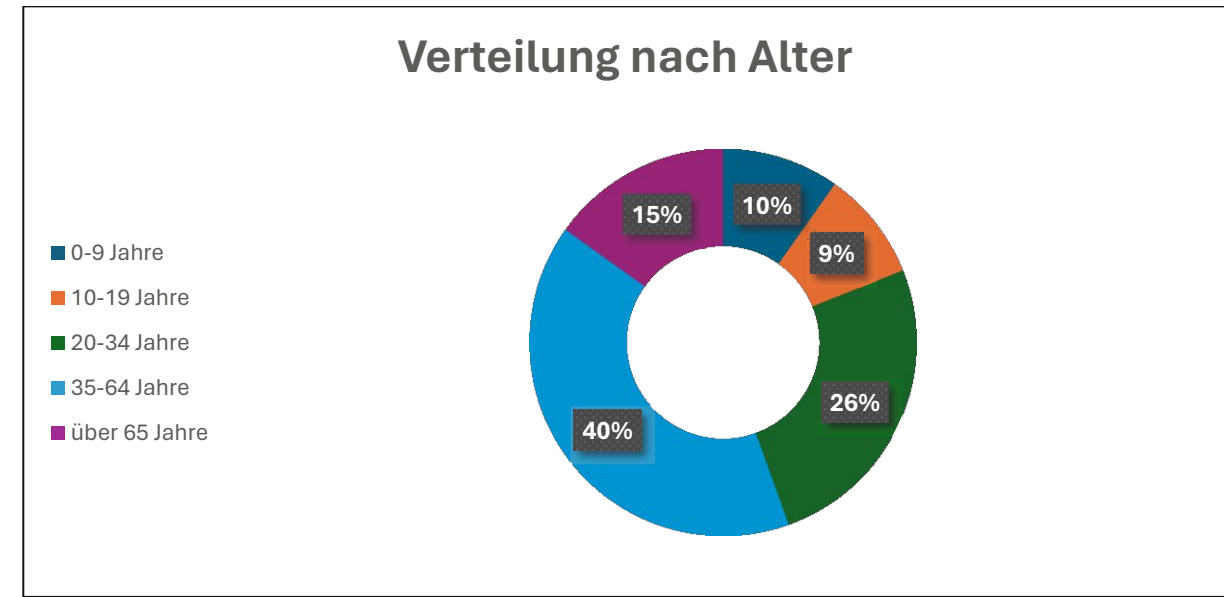
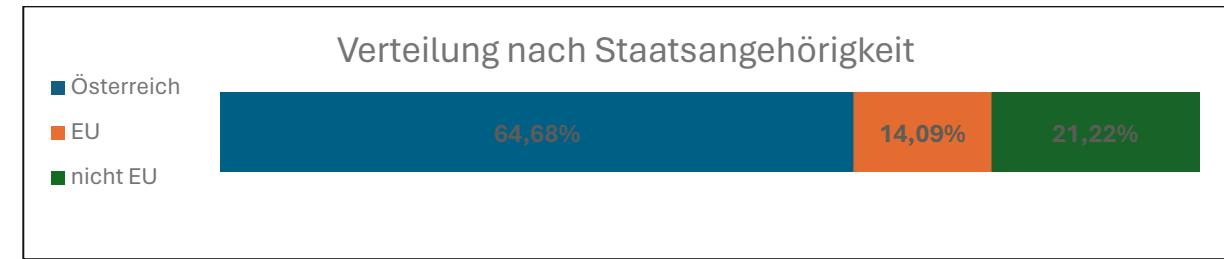
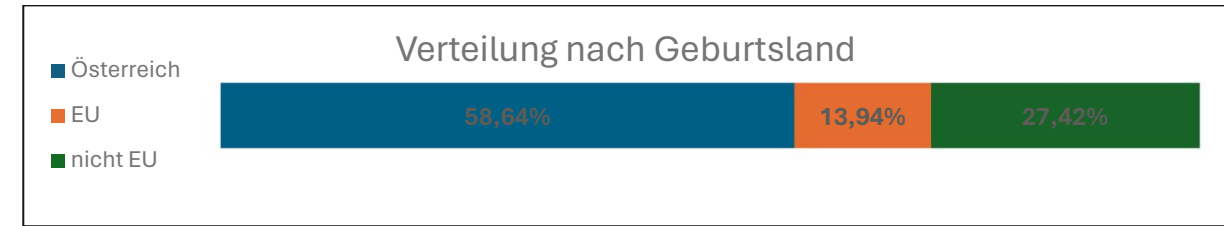
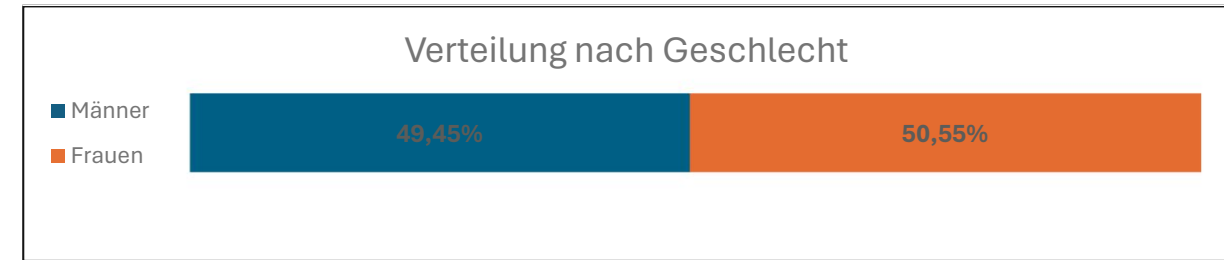
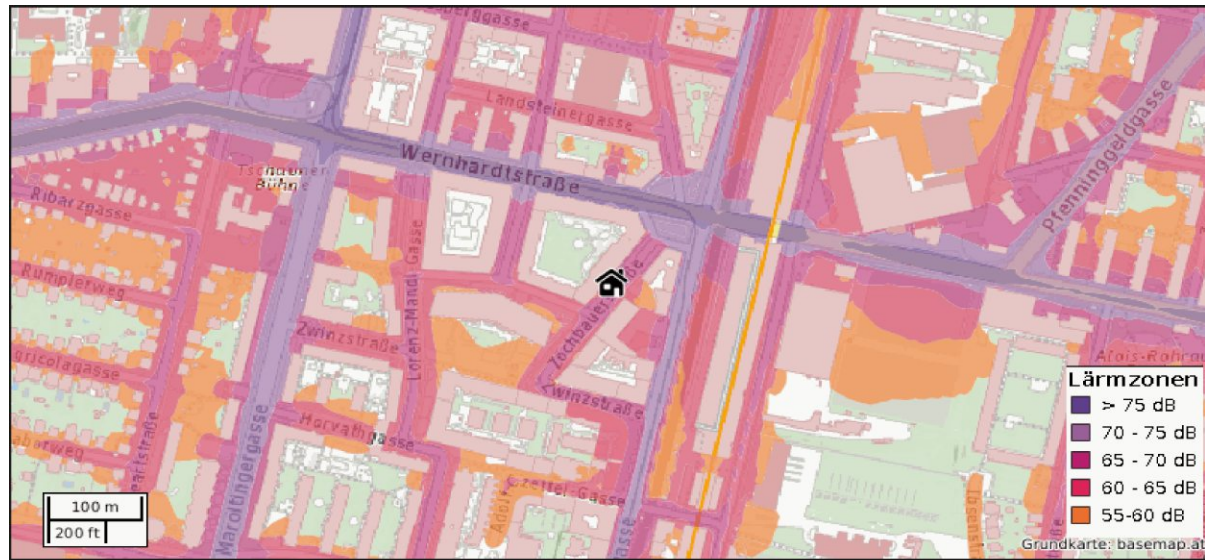
Tierarzt

- 4 Tierarztpraxis Rankgasse, Keine Adressinformation (393 m)

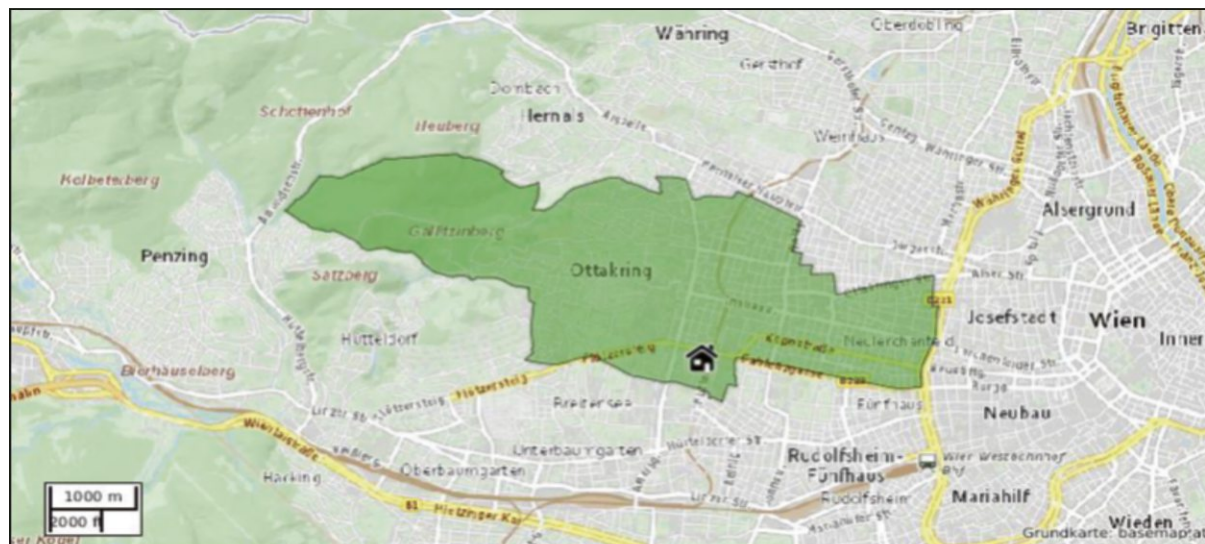
Rettungsstützpunkt

- Wiener Rotes Kreuz, Keine Adressinformation (722 m)

3.1.6 LÄRMKARTE STRASSENVERKEHR (24H DURCHSCHNITT)



3.1.7 STATISTIKEN ZUM 16. GEMEINDEBEZIRK



Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	104 323
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	13 724
Anzahl der Gebäude gesamt	7 213
Anzahl der Wohngebäude	6 102 (84,60 %)
Anzahl der Wohnungen	56 329
Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.616,48
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 136.700.733,10
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	98,13

3.2 MARKTANALYSE

Die untenstehende Marktanalyse soll einen Überblick über das Marktgeschehen abbilden, die vergangenheitsbezogenen Daten der ersichtlichen Kurzstatistik werden jedoch in weiterer Folge nicht für die zukunftsgerichteten Objekteinpreisungen im Rahmen der unter Punkt 5. erfolgten Simulationen herangezogen. Diesbezüglich wird unter Verwendung der von EXPLOREAL GmbH angebotenen Datenbank der jeweilige Einpreisungsvorschlag laut den gewählten Vergleichsobjekten angenommen (siehe Anhang 1-2).



KURZSTATISTIK über 17 Projekte

Grundkostenanteil 1.304 €/m ² von 8 Projekten	Angebotspreis Eigennutzer 7.078 €/m ² von 169 Wohnungen	Verkaufspreis Eigennutzer 7.033 €/m ² von 54 Wohnungen
Herstellungskosten 3.767 €/m ² von 6 Projekten	Nettomiete ohne BK keine Werte vorhanden	Verkaufspreis Anleger 5.704 €/m ² von 35 Wohnungen

3.3 GEBÄUDEANALYSE

3.3.1 BAUKONSTRUKTION

Das Bestandsgebäude in der Ecke Rosegggasse/ Maderspergerstraße weist eine typische Baukonstruktion für die Gründerzeit zwischen 1840-1918 auf.

Fundament:

Bei Gründerzeithäusern wurden meist Streifenfundamente im Bereich der tragfähigen Mauern angewendet, oftmals handelte es sich dabei einfach um eine Weiterführung der tragenden Wand in das Erdreich. Bei Fällen, in denen der tragfähige Boden in großer Tiefe lag, verwendete man sogenannte Pfahlroste zur Fundamentierung der Gebäude.

Wände:

Grundsätzlich bestanden die Gebäude aus drei tragenden Wandscheiben: den beiden Außenmauern und der Mittelmauer. Charakteristisch für die Gründerzeit war die Abnahme der Mauerstärke nach oben hin, so hatten die Außenwände im Keller eine Stärke von bis zu einem Meter, wohingegen sie nach oben in jedem Geschoss um 15 cm (Breite eines Ziegels) schmaler wurden. Einzig die Mittelmauer hatte aus statischen Gründen durchgehend eine Stärke von 45 cm, da sich in dieser Wand die Kamine und die Durchbrüche für die Wohnungstüren befanden. Die übrigen Wohnungszwischenwände dienten lediglich der Queraussteifung und hatten keine tragende Funktion. Interessant an der Bauweise der Gründerzeit ist, dass die Wände – im Gegensatz zu heute – durchgehend vom Keller bis zum Dach aufgerichtet wurden. Die Zwischendecken lagen lediglich auf den Rücksprüngen der Außenwände und auf Einschnitten in der Mittelmauer auf, durch sogenannte Mauerwerksschließen wurden Decke und Wand kraftschlüssig miteinander verbunden.

Kellerdecke:

Die Kellerdecken wurden in Massivbauweise ausgeführt. Die Gewölbetonnen eigneten sich perfekt für das Abtragen der Lasten aus den oberen Geschossen in das Erdreich. Neben Tonnengewölben kamen oft auch Kappengewölbe wie zum Beispiel die Preußische Kappe oder besser bekannt als „Platzdecke“ zur Anwendung. Beliebte waren diese vor allem deswegen, weil sie, bei gleicher Tragfähigkeit, eine wesentlich geringere Höhe aufwiesen als ein Tonnengewölbe. Die Kellerdecken wurden in Massivbauweise ausgeführt. Die Gewölbetonnen eigneten sich perfekt für das Abtragen der Lasten aus den oberen Geschossen in das Erdreich. Neben Tonnengewölben kamen oft auch Kappengewölbe wie zum Beispiel die Preußische Kappe oder besser bekannt als „Platzdecke“ zur Anwendung. Beliebte waren diese vor allem deswegen, weil sie, bei gleicher Tragfähigkeit, eine wesentlich geringere Höhe aufwiesen als ein Tonnengewölbe.

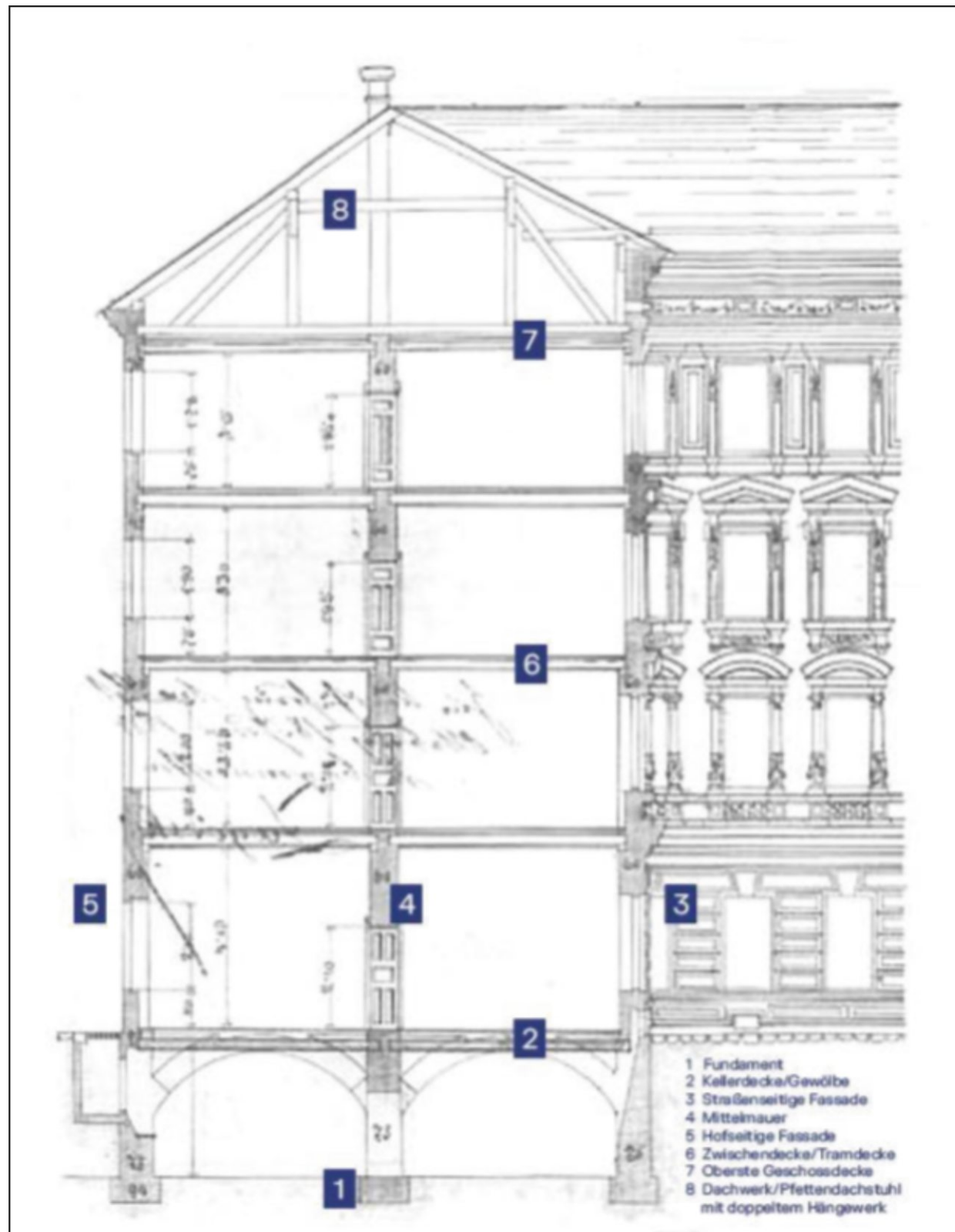


Abbildung 3: Schnitt eines typischen Gründerzeithauses © Stadt Wien, Werkstattbericht Nr. 133, Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918

Zwischendecken:

Als Zwischendecken verwendete man in den Gebäuden Holzdecken, da sie ein deutlich geringeres Gewicht als Massivdecken hatten. In der Regel kamen sogenannte Tramdecken zur Anwendung, die Spannrichtung verlief dabei jeweils von den Außenwänden zur Mittelmauer. Die Tramdecken setzen sich aus Trämen mit einer Sturzschalung und einem Bodenaufbau sowie einer Stukkatschalung auf der Unterseite zusammen. Aufgrund der Weiterentwicklung und Optimierung der Konstruktionen gab es über die Jahre verschiedene Varianten von Tramdecken, wie zum Beispiel die Tramdecke mit versenkter Sturzschalung, die eine geringere Konstruktionshöhe aufwies. Oder der Fehltramdecke, wobei hier durch die Entkoppelung der Untersicht ein gewisser Schallschutz entstand.

Oberste Geschossdecke:

Aufgrund der Bauordnung war es bis 1868 verpflichtend die oberste Geschossdecke der Gebäude als Dippelbaudecke auszuführen, um den Brandschutz zu gewährleisten. Für diese Konstruktionsart wurden Holzstämmе dreiseitig bearbeitet, um sie fugenlos aneinander legen zu können, danach wurden sie durch Holzdübel (sogenannte Dippel) miteinander verbunden. Obendrauf kamen zum Abschluss noch eine Beschüttung sowie eine Ziegelpflasterung.

Dachwerk:

Als typisches Wiener Dachwerk wird der Pfettendachstuhl mit doppeltem Hängewerk bezeichnet. Während der Gründerzeit wurde er häufig im Wohnbau eingesetzt, da diese Konstruktion an die 12 Meter überspannen konnte. Diese Spannweite ergab sich aus den Raumtiefen von etwa 5 Metern inklusive der Wandstärken von Mittelmauer und Außenmauern.²

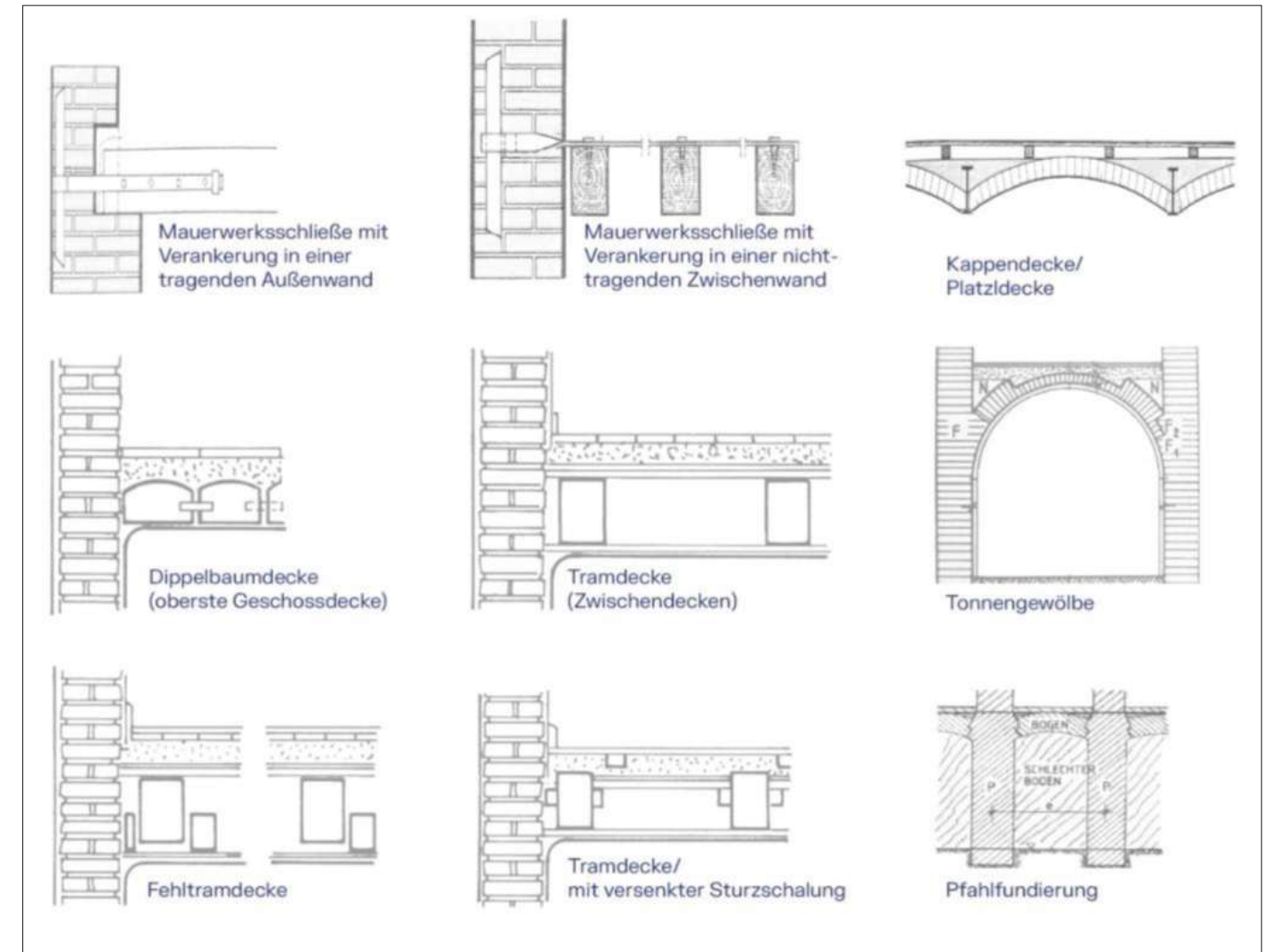


Abbildung 4: Details von Decken, Böden, Fundamenten und Verbindungen von Wand und Decke in einem typischen Gründerzeithaus © Andreas Kolbitsch, Bautechnische Analysen und Statik historischer Baukonstruktionen, Wien 2015

² Christina Toniolli (2024), bezogen unter <https://www.denkmalneo.at/blog/die-gruenderzeit-und-ihre-architektonischen-merkmale-1?type=pages>, Zugriff am 18.03.2024.

Das Planarchiv umfasst bewilligte Baupläne von über 189.000 Gebäuden in Wien. Eigentümerinnen und Eigentümer, Hausverwaltungen sowie Personen, die eine Vollmacht haben, können sich diese Baupläne ansehen.³

FASSADE

Das Gebäude wurde im Jahr 1896 errichtet. Die ersten bei der Baubehörde vorliegenden Pläne sind mit Juni 1900 datiert. Die Fassade weist typische Merkmale der Spätgründerzeit auf.

Während der Spätgründerzeit zwischen 1890 und 1918 gab es eine erneute Zunahme dekorativer Elemente an den Fassaden. Ein wesentliches Merkmal dieser Phase war die steigende Geschosszahl, teilweise errichtete man Gebäude mit bis zu 7 Stockwerken. Charakteristisch war dabei vor allem, dass es neben der gestalterischen Verbindung von Erdgeschoss und Mezzanin oft zwei Hauptgeschosse (Beletagen) gab. Die Mittel- und Seitenachsen wurden, wie bereits in der Hochgründerzeit, weiterhin gestalterisch hervorgehoben, häufig nutzte man dafür Erker, welche sich über mehrere Geschosse erstreckten. Im Gegensatz zur Frühgründerzeit ließ die Betonung der Achsen die Fassade plastischer und lebendiger wirken.⁴



³ Baubehörde MA 37 (2024), bezogen unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/planarchiv.html>, Zugriff am 18.03.2024

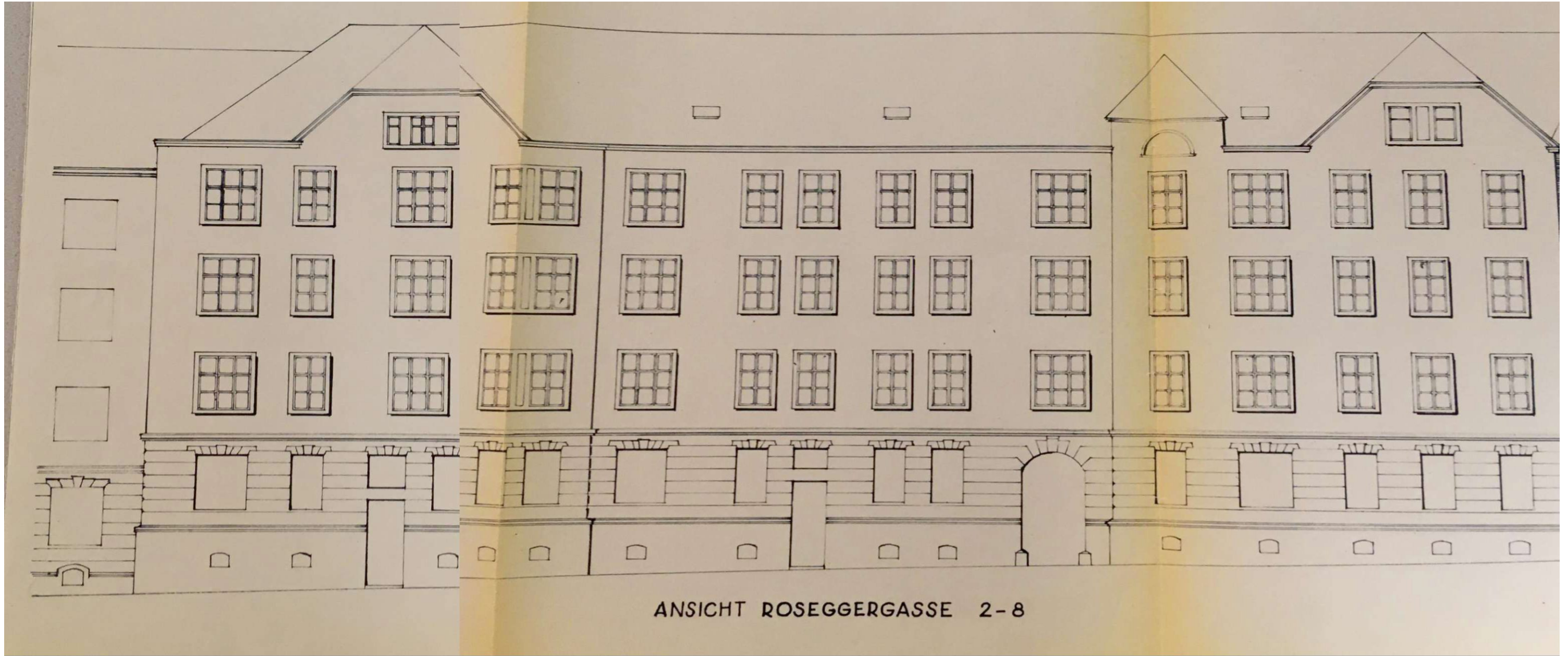
⁴ Christina Toniolli (2024), bezogen unter <https://www.denkmalneo.at/blog/die-gruenderzeit-und-ihre-architektonischen-merkmale-1?type=pages>, Zugriff am 18.03.2024



Abbildung 7: Archiv MA37; Fotodokumentation der Fassade in der Roseggergasse aus dem Jahr 1975.



Abbildung 6: Archiv MA37; Fotodokumentation der Fassade in der Maderspergerstraße aus dem Jahr 1975.



ANSICHT ROSEGGERGASSE 2-8

Abbildung 8: Planarchiv MA37, Sanierung der Fassade im Jahr 1975



Abbildung 9: Fotodokumentation Fassade Roseggergasse 2-8, 1160 Wien



Abbildung 10: Fotodokumentation Maderspergerstraße 4-8, 1660 Wien

3.3.3 BAUPLÄNE

Die Baupläne stammen aus dem Jahre 1900, als Bauherr wird der Kaiser Franz Josef I Jubiläumsstiftung für Volks-Wohnungen und Wohlfahrts-Einrichtungen angeführt.

Hier ist ein viergeschossiges Gebäude mit einem unausgebauten Dachgeschoss und Kellergeschoss zu erkennen. Die Grundstruktur des Hauses ist bis heute erhalten, es wurden über die Jahre lediglich einige geringfügige bauliche Änderungen durchgeführt. Für die gegenständliche Diplomarbeit wird der Bestand aus dem Jahre 1900 angenommen.

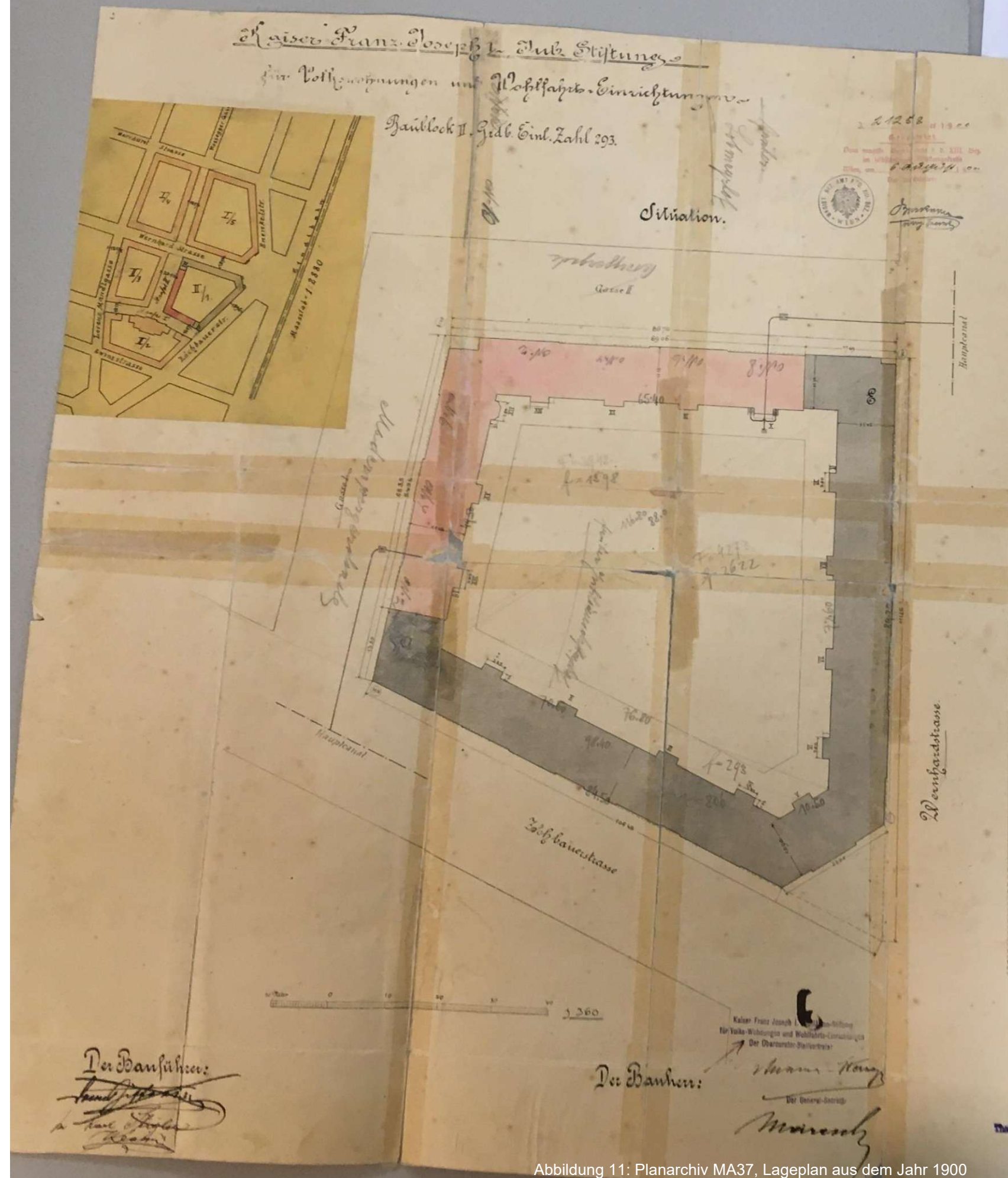


Abbildung 11: Planarchiv MA37, Lageplan aus dem Jahr 1900

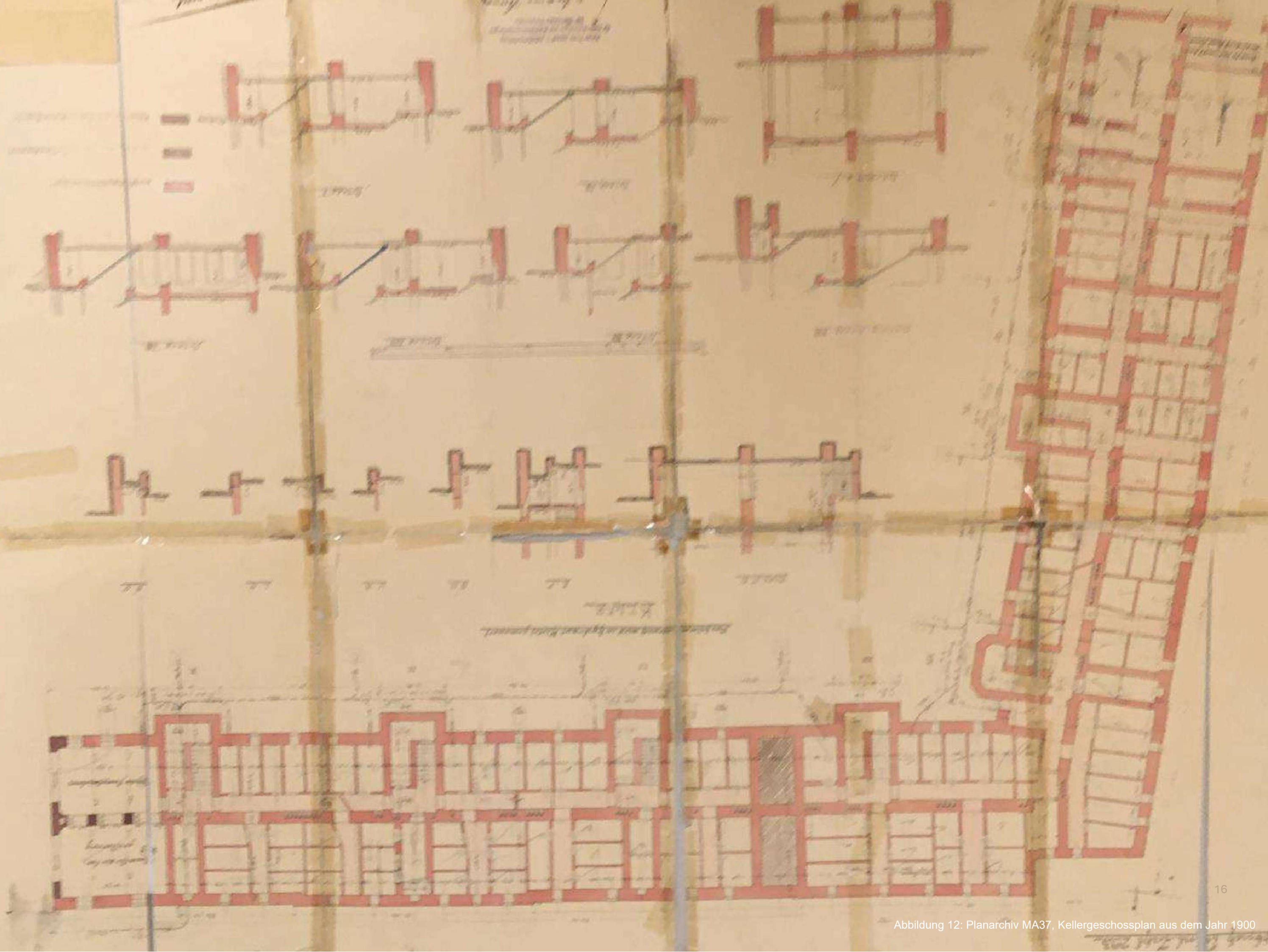


Abbildung 12: Planarchiv MA37, Kellergeschossplan aus dem Jahr 1900

Abbildung 13: Planarchiv MA37, Erdgeschossplan aus dem Jahr 1900





Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

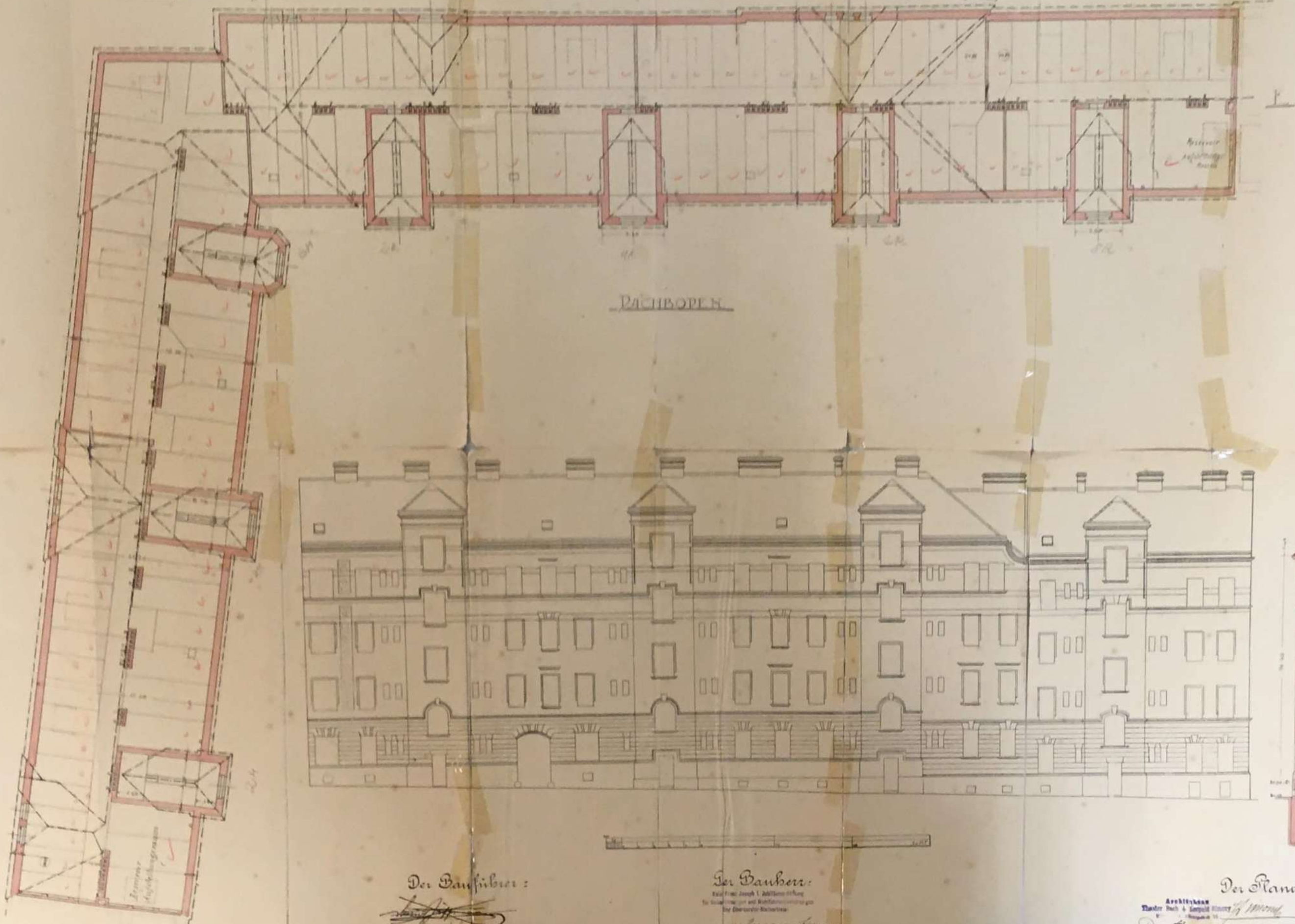


Abbildung 14: Planarchiv MA37, Regelgeschossplan aus dem Jahr 1900

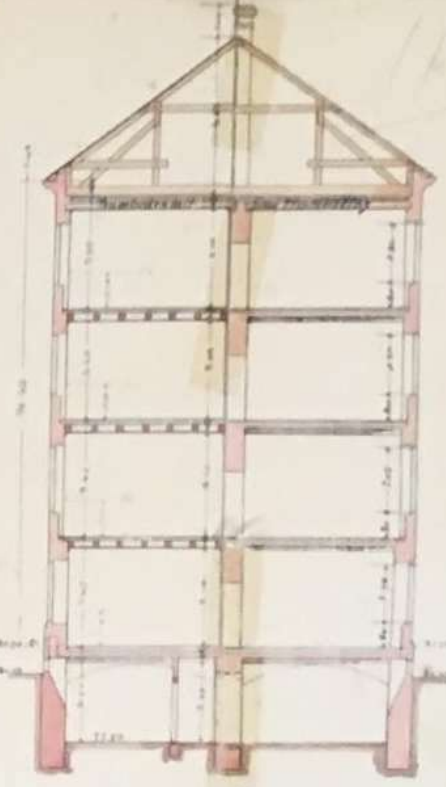
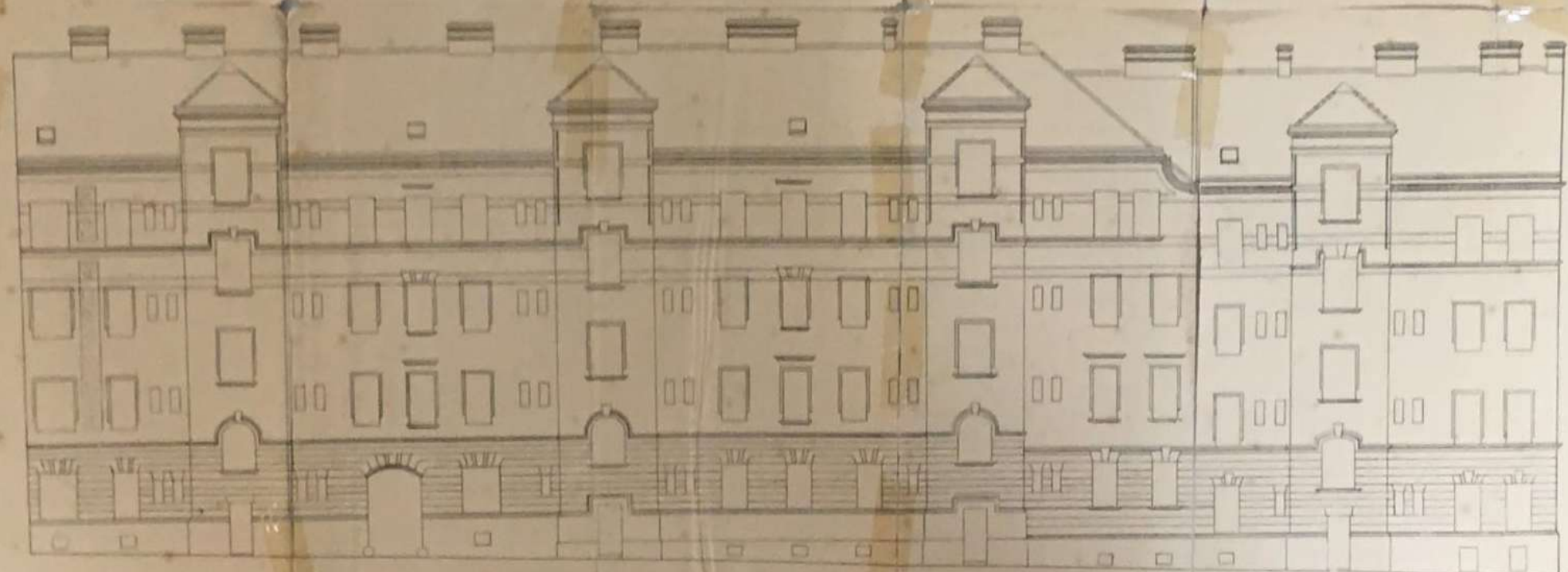
Der Bauherr:
Kaiser Franz Joseph I. Jubiläumsgesellschaft

Der Bauführer:

Der Planverfasser:
Architekt



DACHGESCHOSS



Der Bauführer :

[Signature]

Der Bauherr :

Kaiser Franz Joseph I. Erb-
für Volkwohnungen und Wohlfahrts-Einrichtungen
in Wien.
Verlag von
K. K. Hof- und Staatsdruckerei
in Wien.

Der Planverfasser :

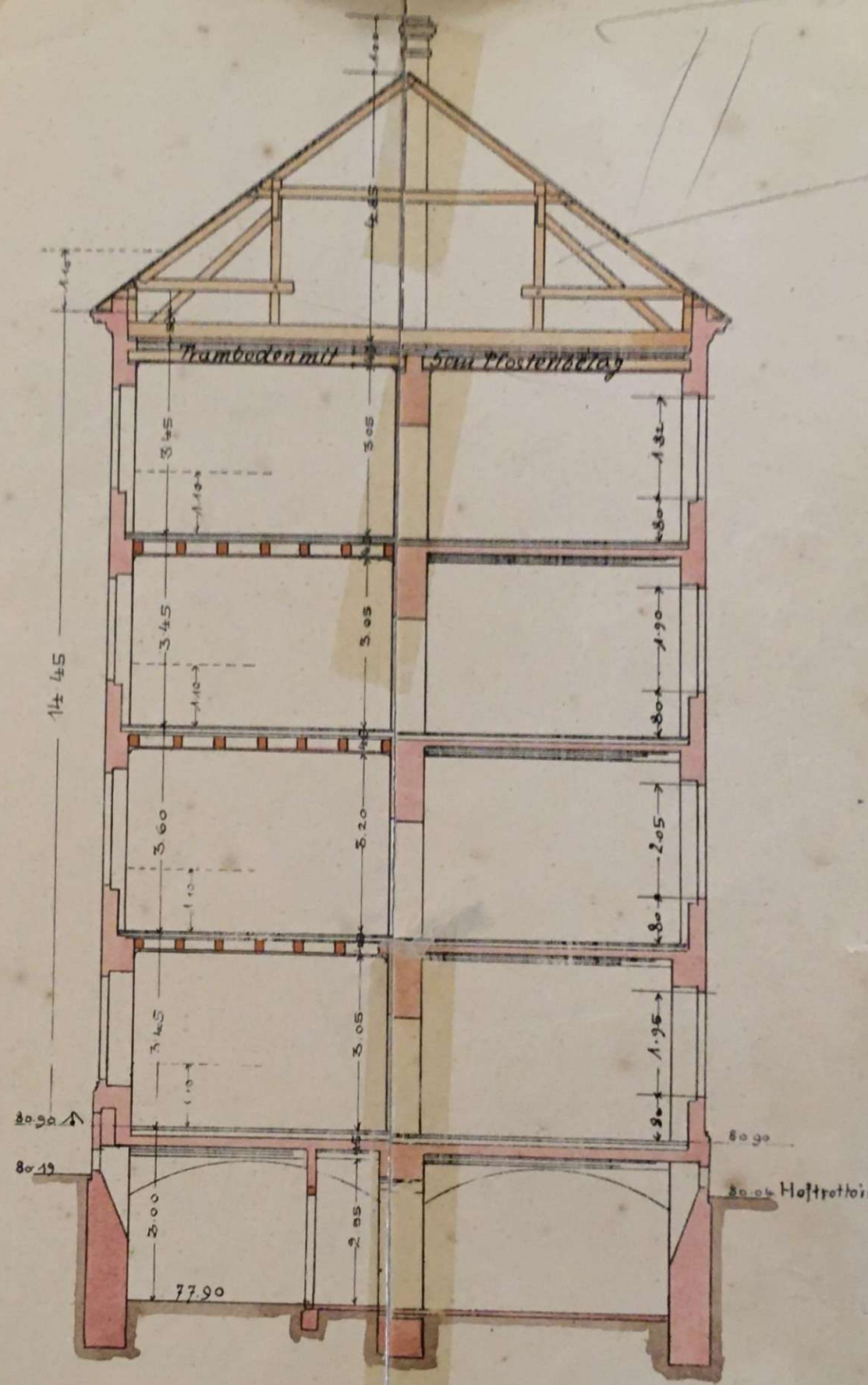
Architekt
Theodor Hoff & Leopold Hirsch
in Wien.
Verlag von
K. K. Hof- und Staatsdruckerei
in Wien.

Abbildung 15: Planarchiv MA37, Dachgeschossplan aus dem Jahr 1900

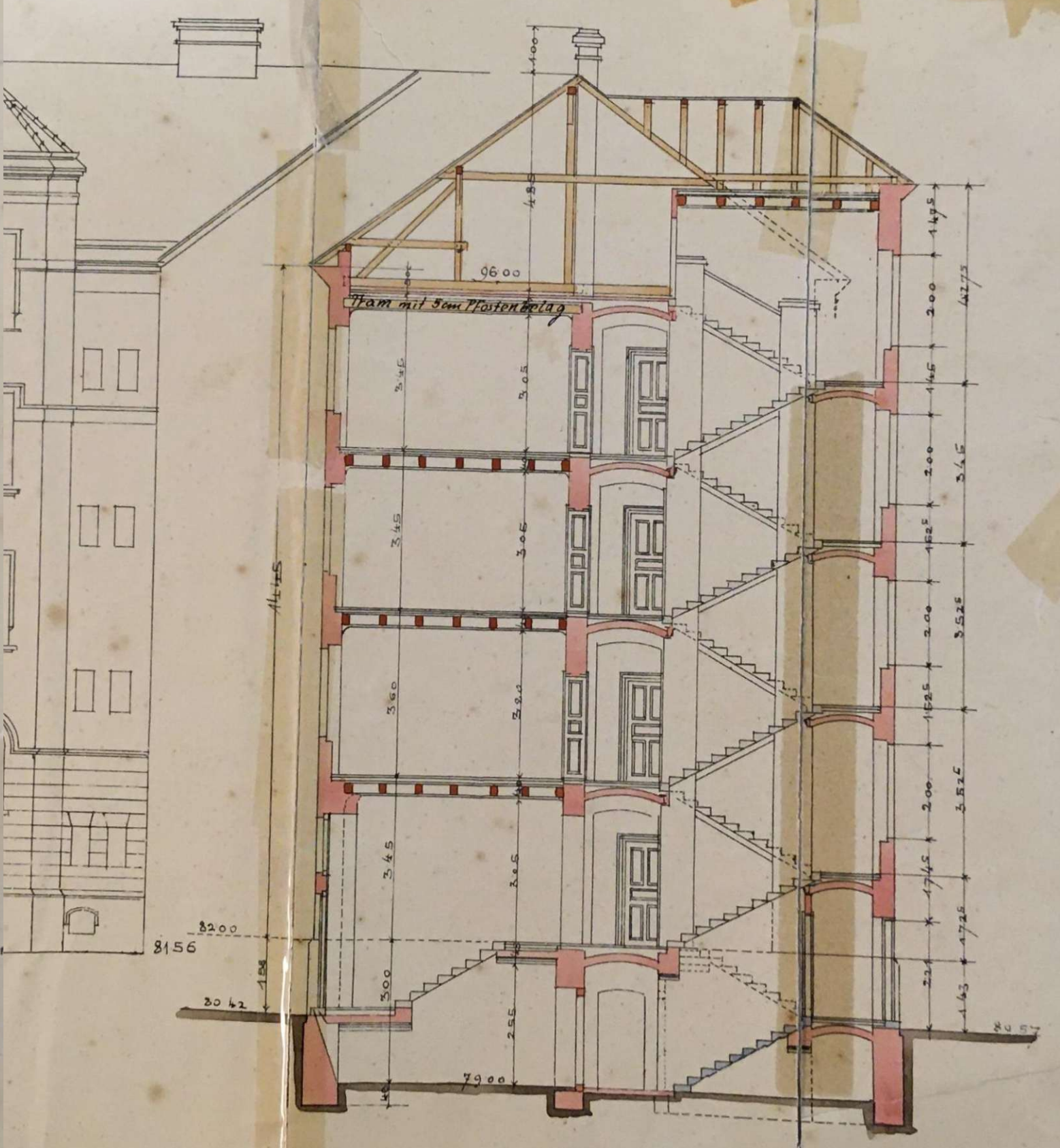
die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
the approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Der Planverfasser:



Schnitt A-B



Der Planverfasser:

Abbildung 16: Planarchiv MA37, Schnitte aus dem Jahr 1900



Abbildung 20: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung Ost



Abbildung 17: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung Nord



Abbildung 19: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung West



Abbildung 18: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung West

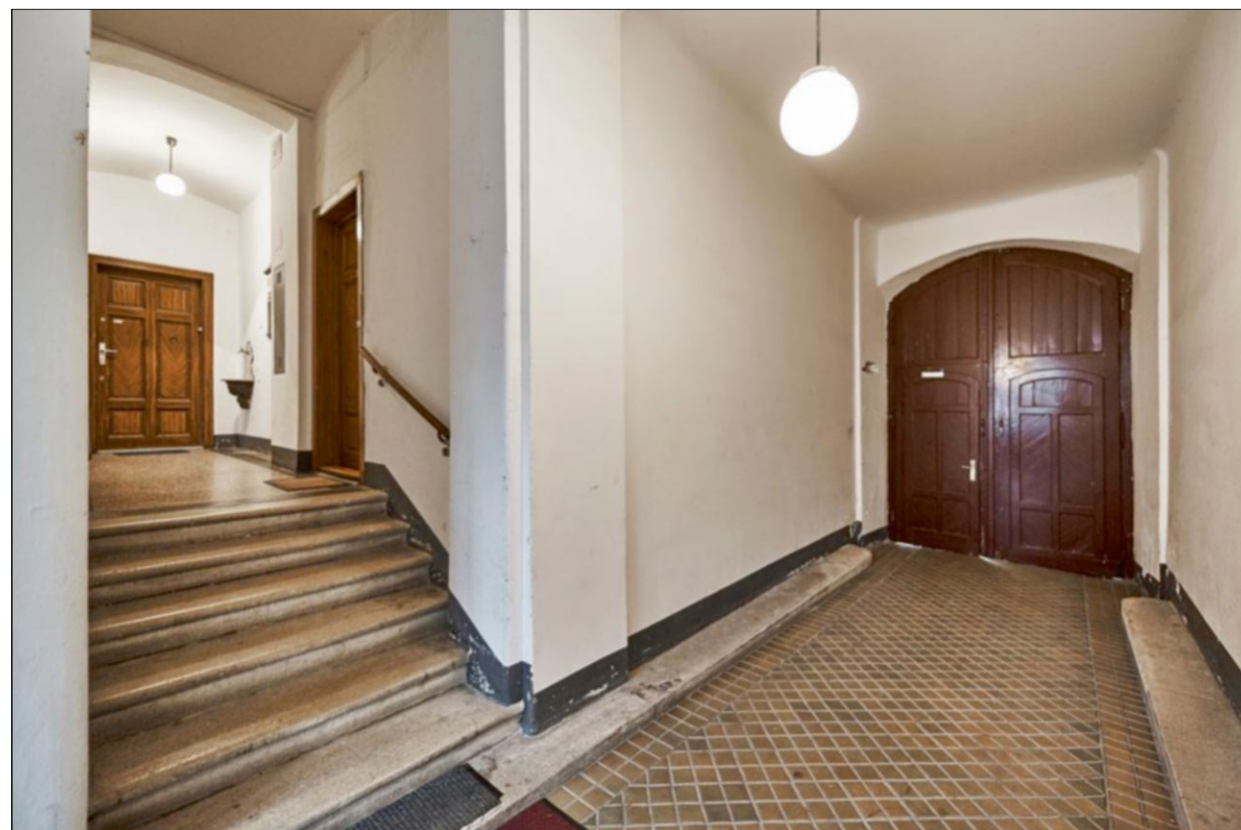


Abbildung 23: Aufnahme Einfahrt Roseggergasse 2

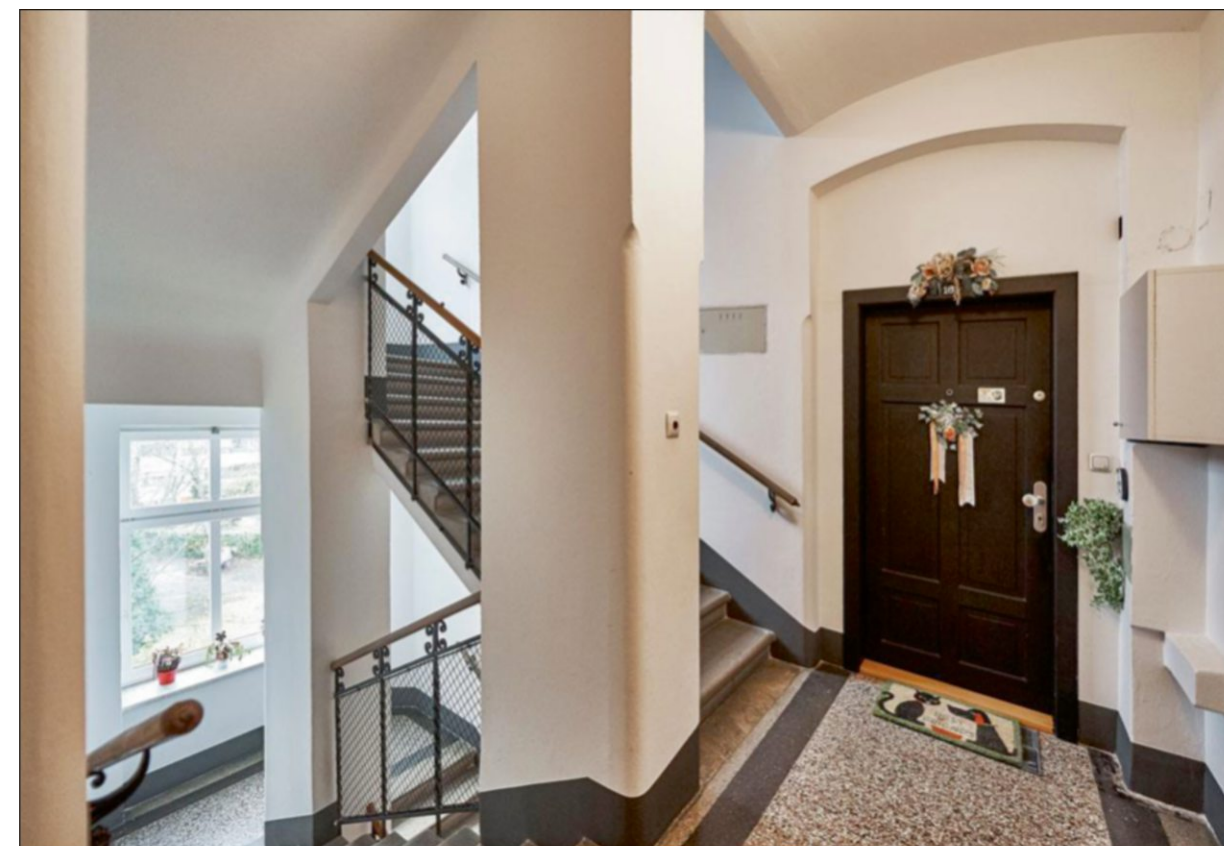


Abbildung 22: Aufnahme Stiegenhaus Roseggergasse 2-8

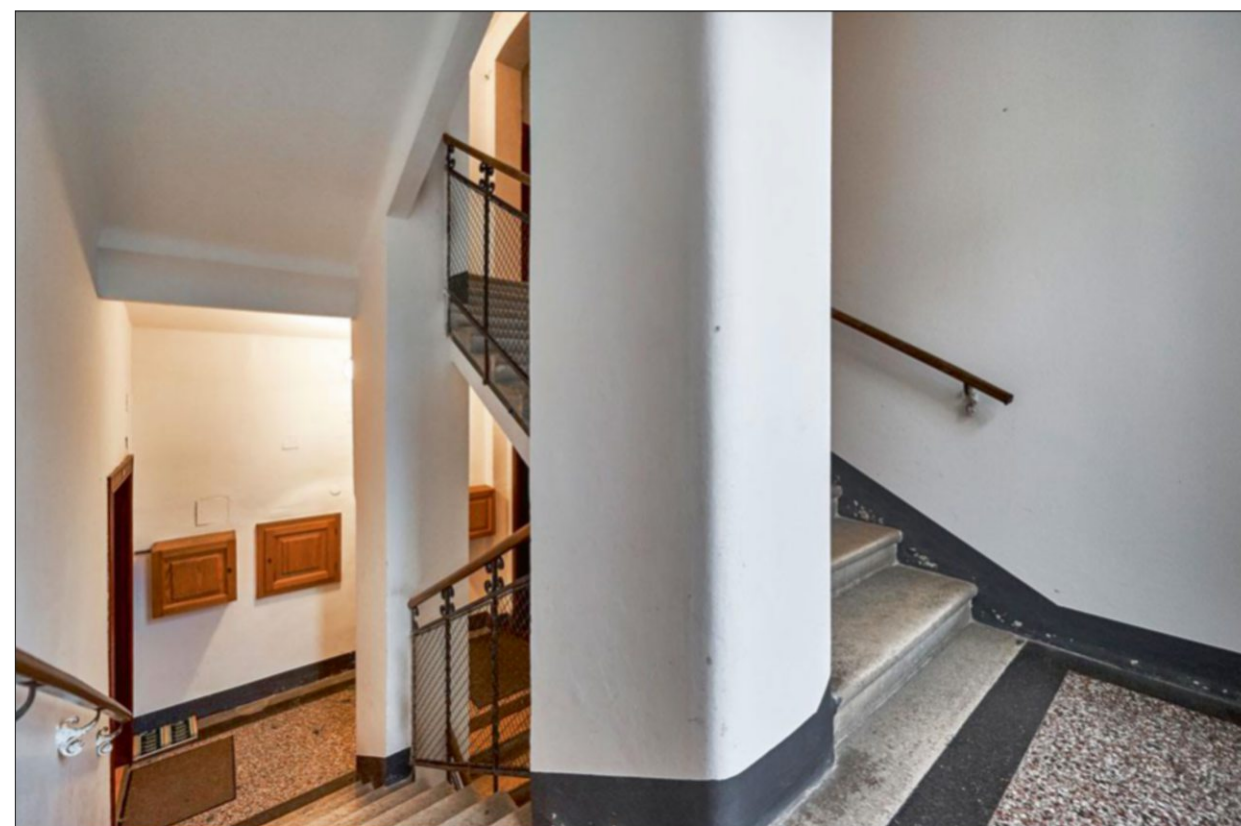


Abbildung 24: Aufnahme Stiegenhaus Maderspergerstrasse 6

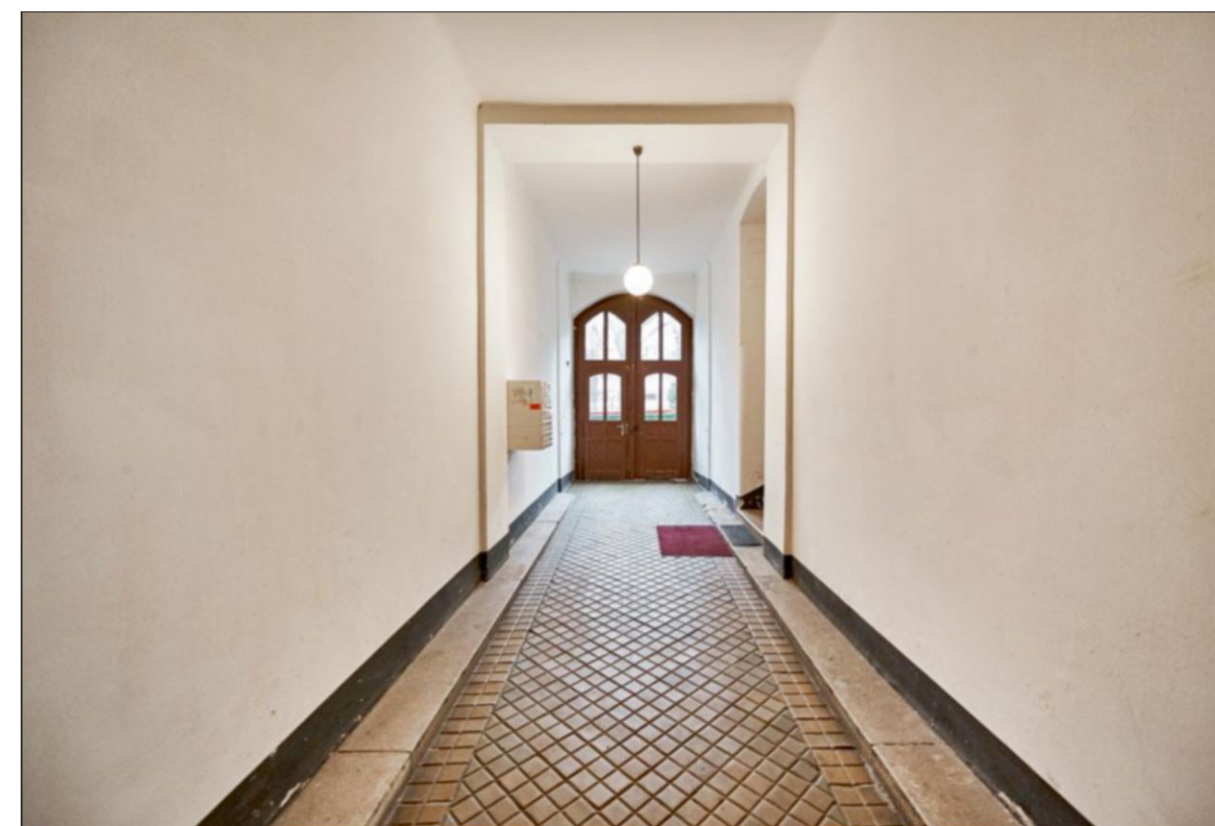


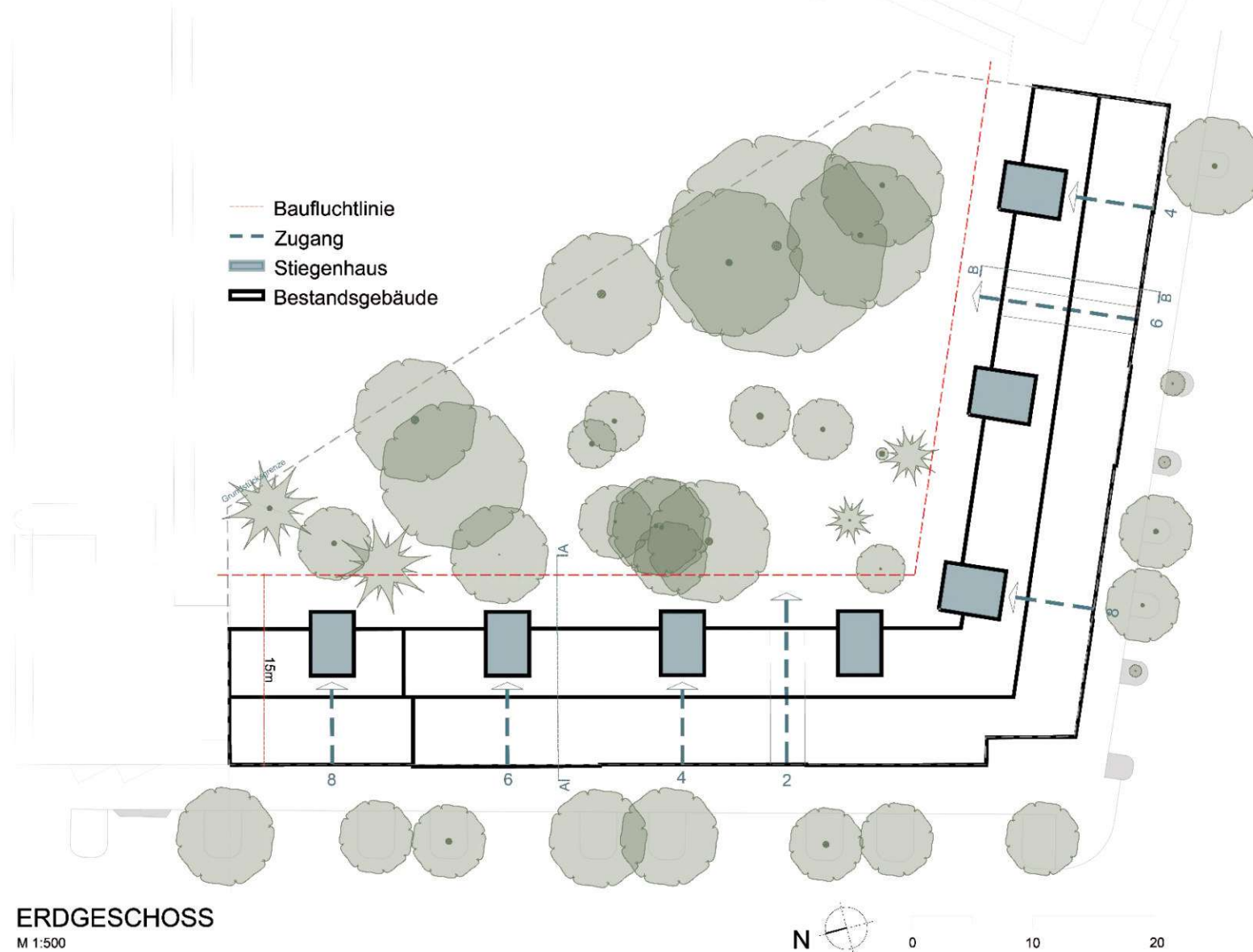
Abbildung 21: Aufnahme Einfahrt Maderspergerstraße 4-8

3.3.5 BESTANDSPLÄNE

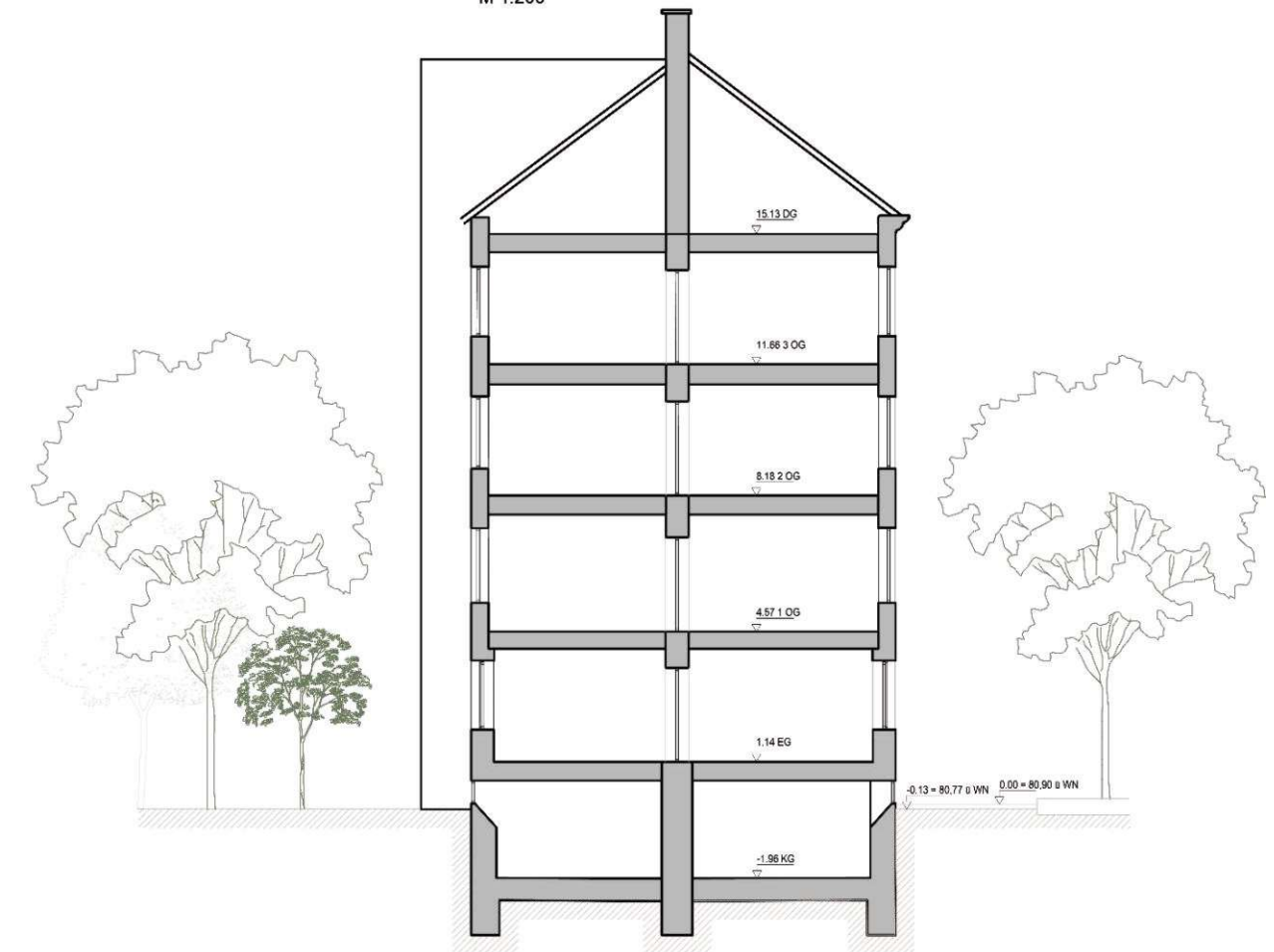
Das Bestandhaus verfügt über sieben Stockwerke und wird durch jeweils ein Treppenhaus mit Mittelgang erschlossen. Pro Stockwerk werden vier Wohnungen erschlossen (sogenannter „Vierspänner“). Derzeit sind die Wohnungen nicht barrierefrei erreichbar. Sie haben eine Größe zwischen 30 und 40 m², bestehen aus einer Küche mit Dusche und Wohnraum. Pro Stockwerk gibt es drei Gemeinschaftstoiletten, die jeweils den Wohnungen zugeordnet sind.

Der begrünte Innenhof ist über zwei Zufahrten erreichbar - eine via Rosegggasse und eine via Maderspergerstraße. Die Geschosse haben Raumhöhen zwischen 3 und 3,15 Metern. Das Gebäudeteil in der Rosegggasse 8 weist einen Deckensprung im Vergleich zu Rosegggasse 6 auf. Das Kellergeschoss erstreckt sich teilweise über die Erdoberfläche. Im Innenhof befindet sich Baumbestand.

Die für diese Diplomarbeit erstellten Bestandspläne wurden teilweise aus den Vermessungsplänen des Eigentümers und aus dem Bauarchiv der MA 37 übernommen.



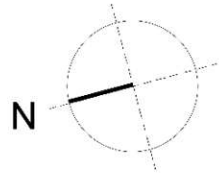
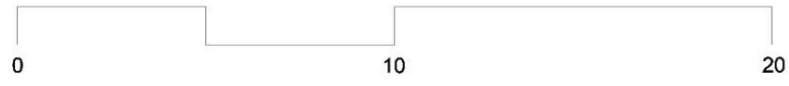
SCHNITT A-A
M 1:200



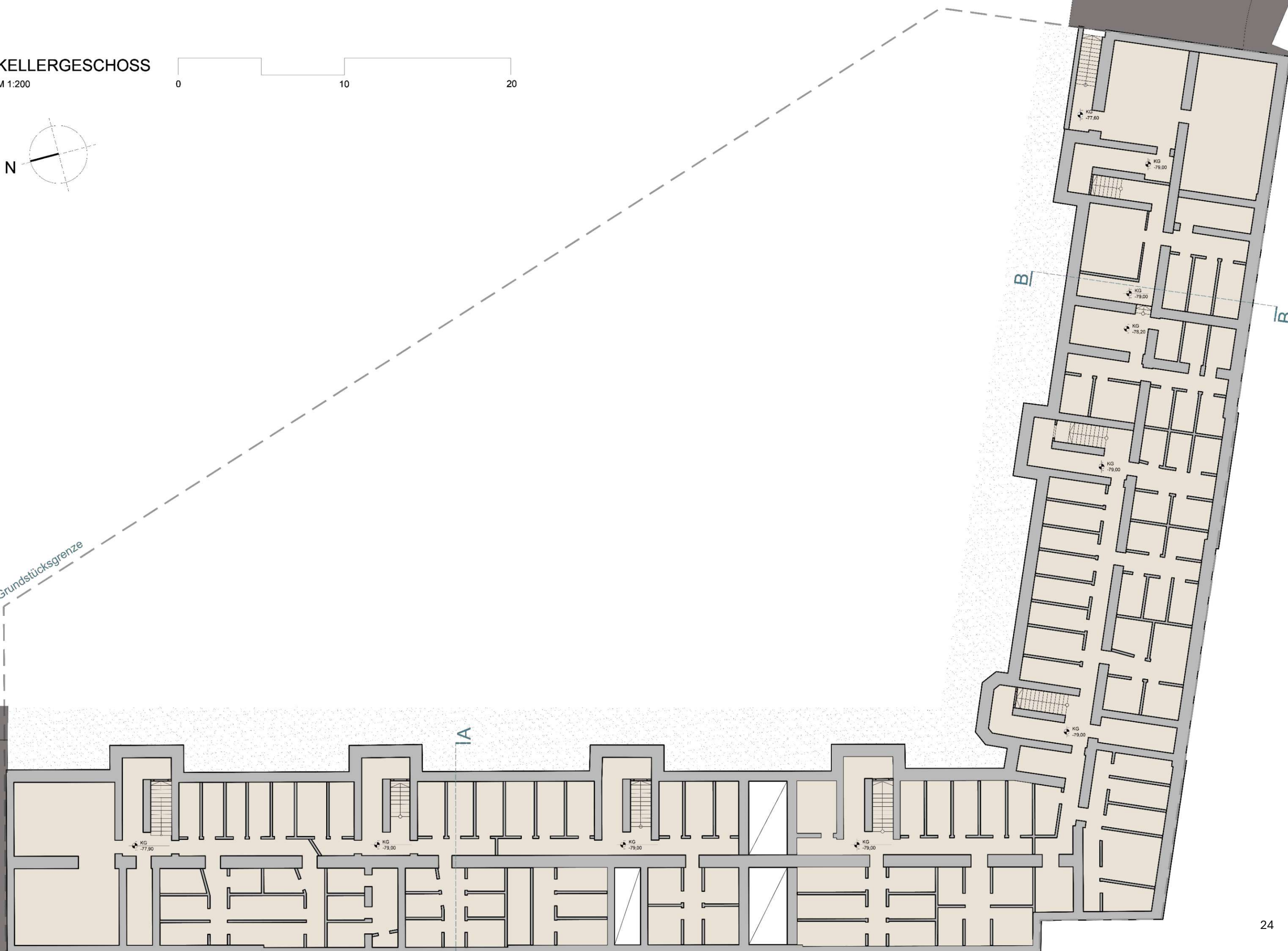
SCHNITT B-B
M 1:200

KELLERGESSCHOSS

M 1:200

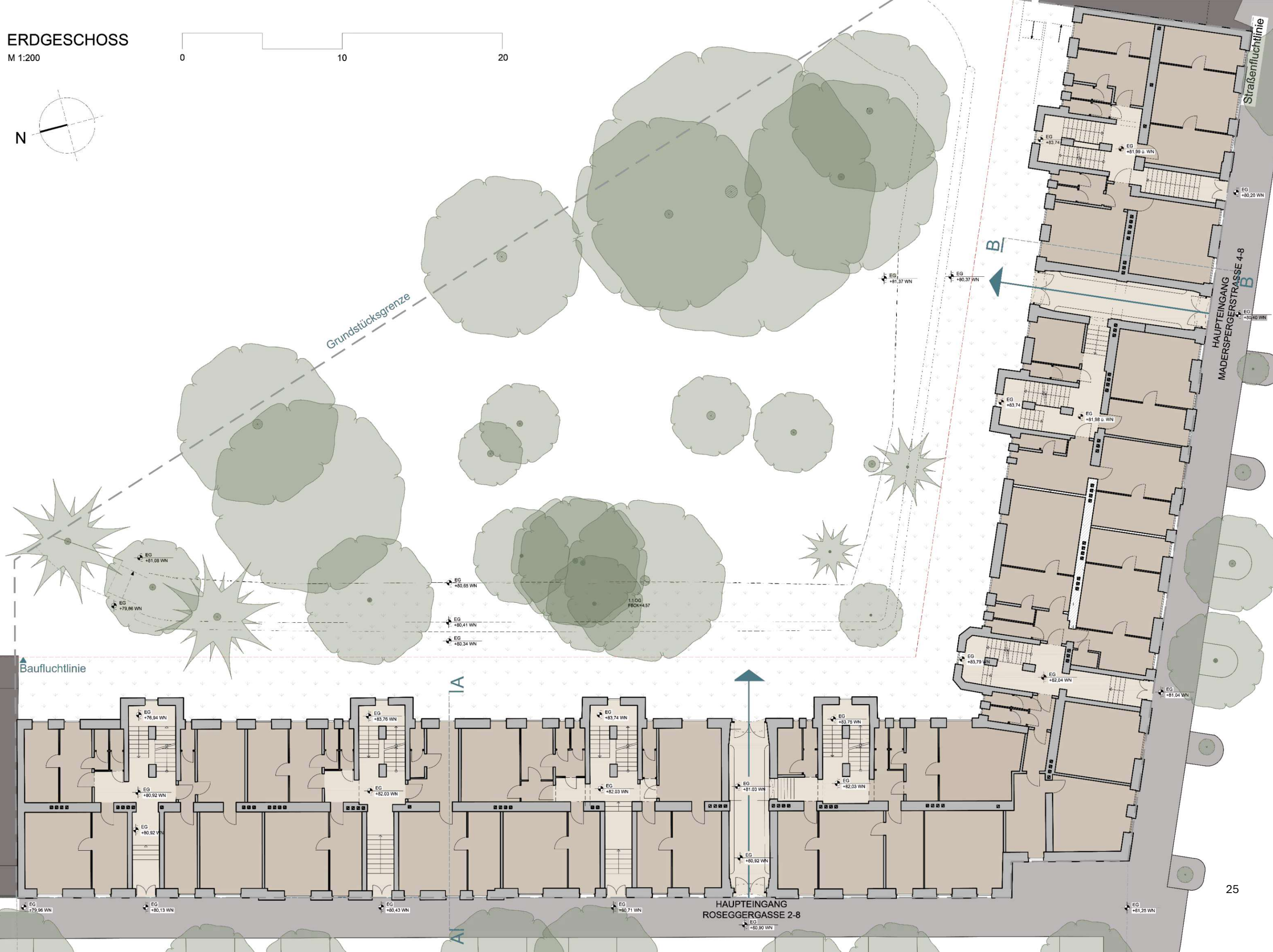
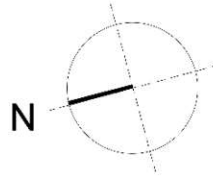
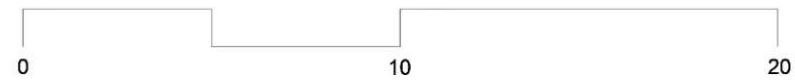


Grundstücksgrenze



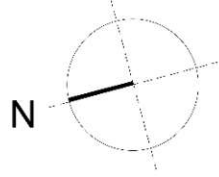
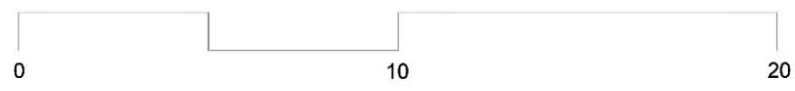
ERDGESCHOSS

M 1:200



REGELGESCHOSS

M 1:200



GESCHOSSHÖHEN

EG - 80,92
1 OG - 84,40
Podest zu 1 OG - 82,67
2 OG - 87,99
3 OG - 91,47
Podest zu DG - 93,18
DG - 94,94

DECKENSPRUNG

GESCHOSSHÖHEN

EG - 82,03
Podest zu 1 OG - 83,76
1 OG - 85,48
Podest zu 2 OG - 87,29
2 OG - 89,09
Podest zu 3 OG - 90,70
3 OG - 92,57
Podest zu DG - 94,27
DG - 96,03

IA

GESCHOSSHÖHEN

EG - 82,03
Podest zu 1 OG - 83,76
1 OG - 85,48
Podest zu 2 OG - 87,29
2 OG - 89,09
Podest zu 3 OG - 90,70
3 OG - 92,57
Podest zu DG - 94,27
DG - 96,03

GESCHOSSHÖHEN

EG - 82,03
Podest zu 1 OG - 83,76
1 OG - 85,48
Podest zu 2 OG - 87,29
2 OG - 89,09
Podest zu 3 OG - 90,70
3 OG - 92,57
Podest zu DG - 94,27
DG - 96,03

GESCHOSSHÖHEN

EG - 82,03
Podest zu 1 OG - 83,76
1 OG - 85,44
Podest zu 2 OG - 87,25
2 OG - 89,09
Podest zu 3 OG - 90,79
3 OG - 92,52
Podest zu DG - 94,29
DG - 96,03

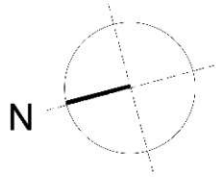
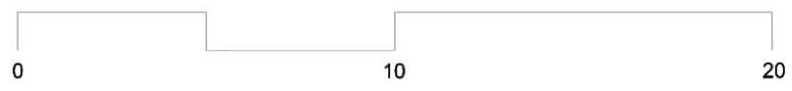
IB

GESCHOSSHÖHEN

EG - 82,03
Podest zu 1 OG - 83,76
1 OG - 85,44
Podest zu 2 OG - 87,25
2 OG - 89,09
Podest zu 3 OG - 90,79
3 OG - 92,52
Podest zu DG - 94,29
DG - 96,03

DACHGESCHOSS

M 1:200



Grundstücksgrenze

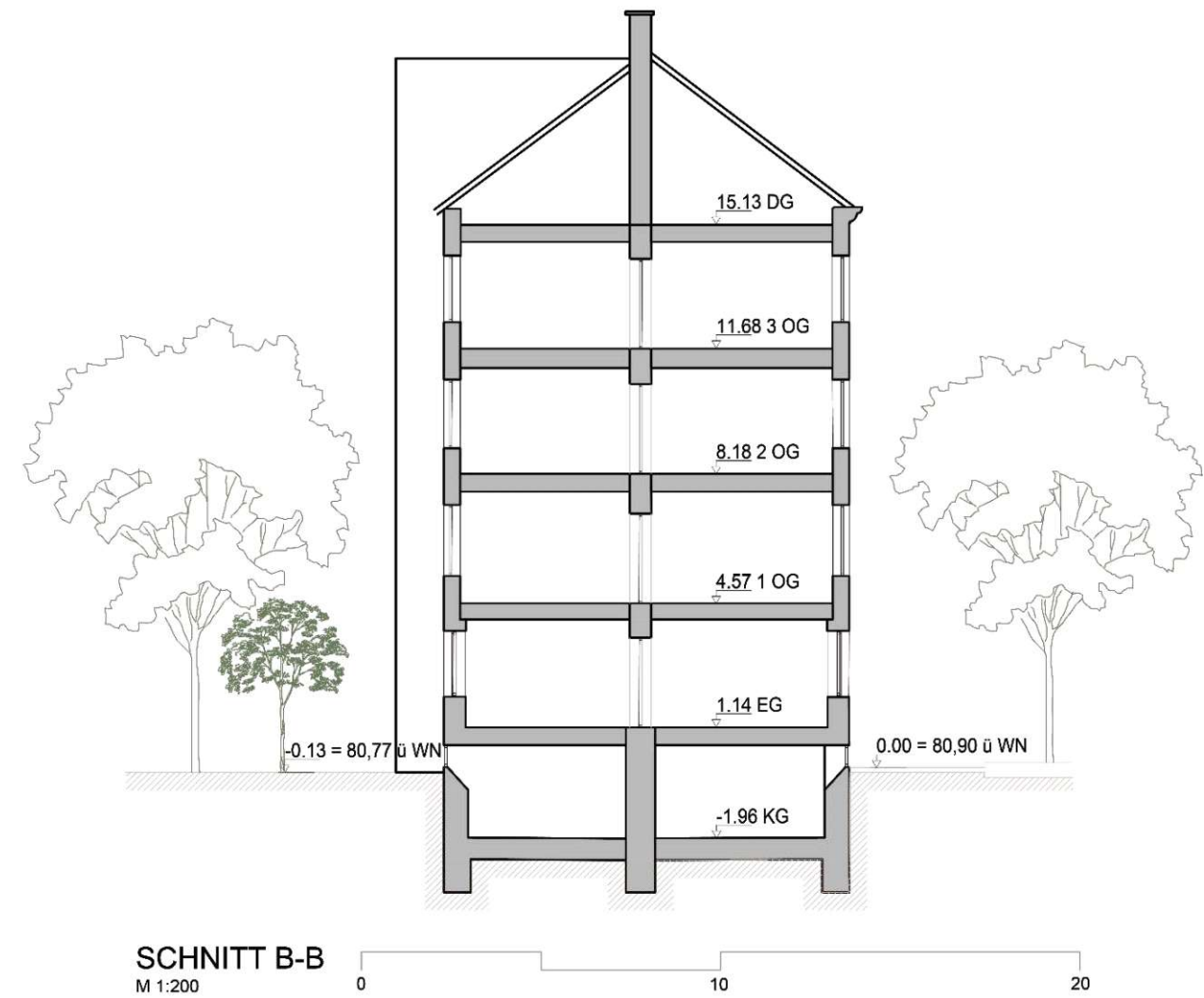
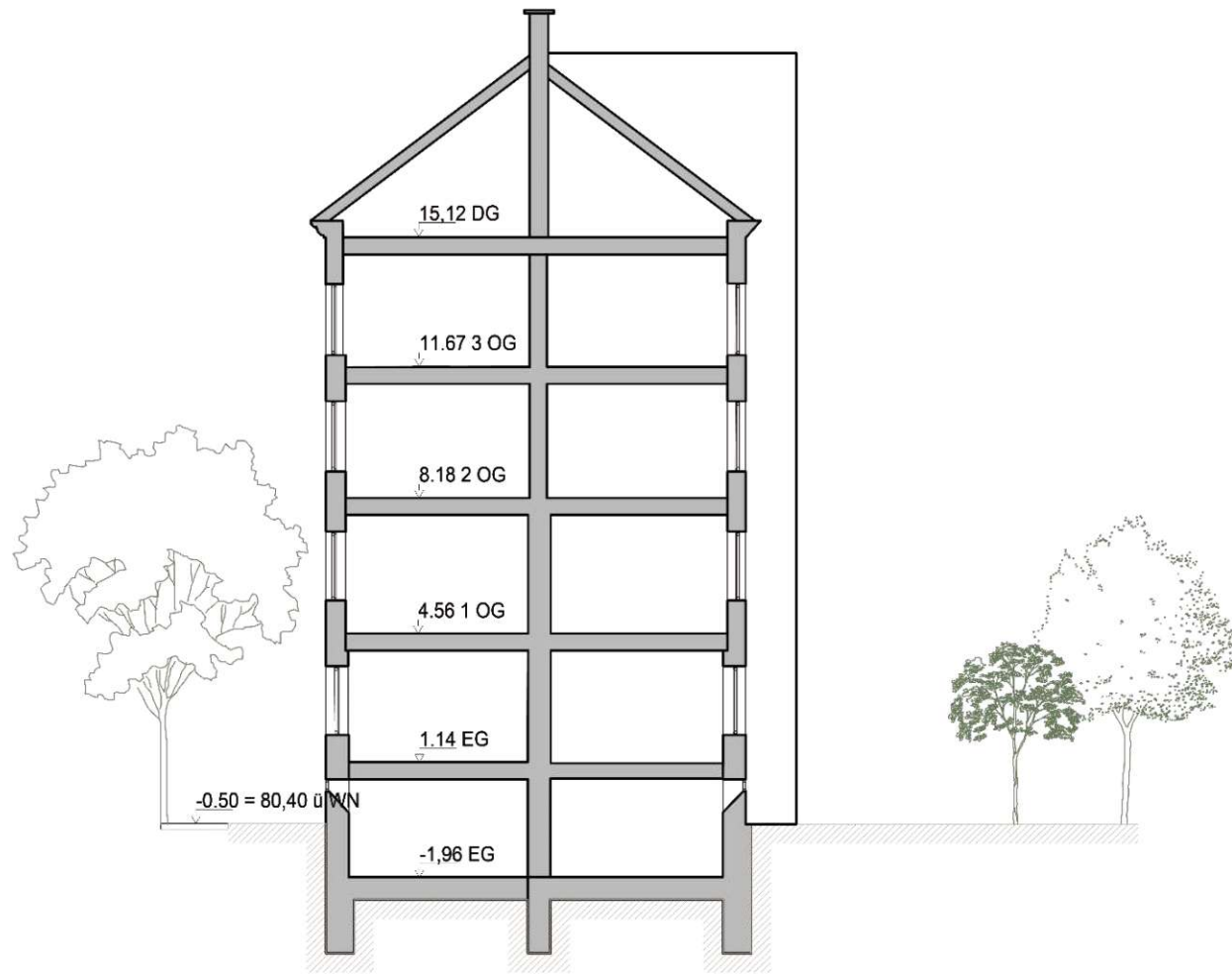
Baufuchtlinie

DECKENSPRUNG

IA

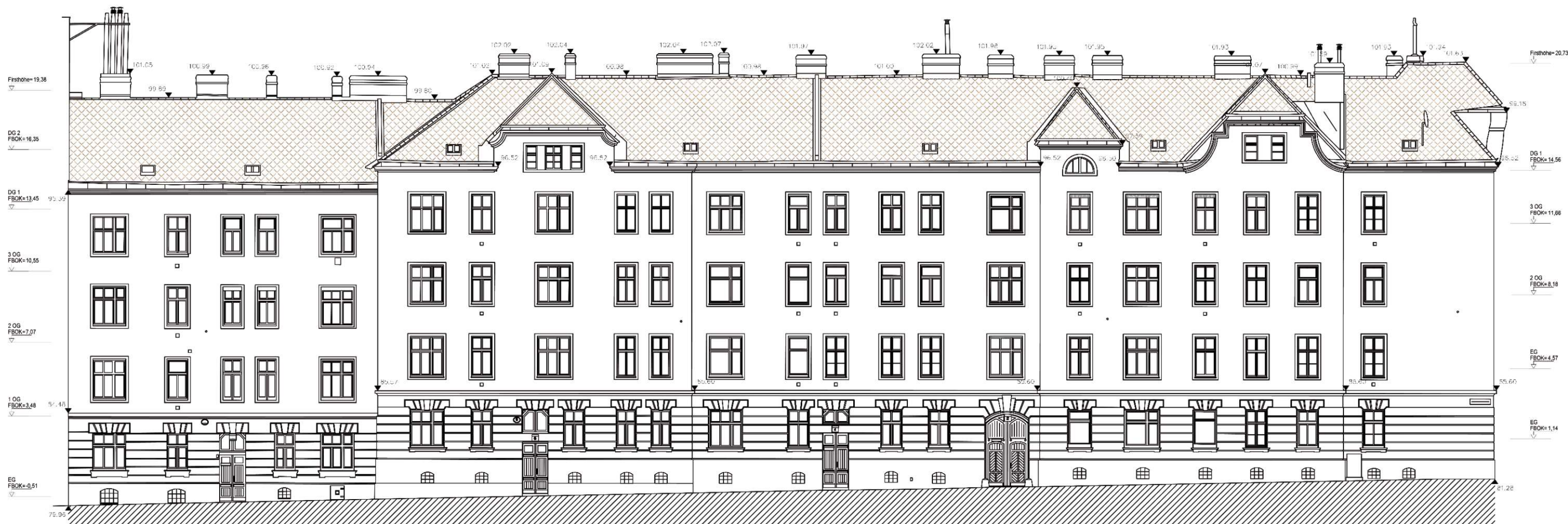
B

1b

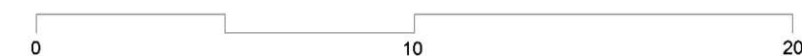





ANSICHT MADERSPERGERSTRASSE -STRASSE
M 1:200



ANSICHT ROSEGGERGASSE 2-8 -STRASSE
M 1:200





Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 64
 Lerchenfelder Straße 4
 A-1082 Wien
 Tel.: (+43 1) 40 00-0
 Fax: (+43 1) 40 00-99-89910
 E-Mail: post@ma64.wien.gv.at
 www.wien.at/ma64

MA 64 – 1200072/2020 Wien, am 12.01.2021

Wien 16., Roseggergasse ON 2-8
 Gst. 3337/1 der EZ 3956
 der Kat.Gem. Ottakring
 Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

Bescheid

I. Gemäß § 9 der Bauordnung für Wien (BO), LGBl. für Wien Nr. 11/1930 i.d.g.F., wird bekannt gegeben, dass für das oben genannte Grundstück das Plandokument 7730, Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2006 maßgebend ist.

Die planlichen Bebauungsbestimmungen sind im beiliegenden Plan dargestellt, die textlichen inklusive der besonderen Bestimmungen (BB) sind dem maßgeblichen Plandokument zu entnehmen. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die angeschlossene „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend.

Es ist eine Abteilungsbewilligung erforderlich.
 Bei dieser ist das Grundstück 3339/5 in das öffentliche Gut zu übertragen.

II. Gemäß § 78 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F., i.V.m. §§ 1 und 2 des Wiener Verwaltungsabgabengesetzes 1985, LGBl. für Wien Nr. 49/1984 i.d.g.F., und Tarif I, B. Besonderer Teil, Post 44 der Verordnung der Wiener Landesregierung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 104/2001 i.d.g.F., wird

Parteienverkehrszeiten: Dienstag 7.30 – 12.30, Donnerstag 7.30 – 15.30
 Sie erreichen uns: U2/U3: Station Rathaus, Volkstheater, Straßenbahn: 46, 2, Bus: 13A, 48A
 DVR: 0000191, Gedruckt auf ökologischem Papier aus der Mustermappe von „Ökokauf Wien“

- 2 -

der Antragstellerin für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von EUR 300,00 vorgeschrieben.

Der unter Punkt II. genannte Betrag ist binnen zwei Wochen auf das in der Zahlungsinformation genannte Konto einzuzahlen.

Begründung

Zu I.: Gemäß § 9 BO können der Eigentümer oder Personen, denen ein Baurecht zusteht, für eine bestimmte Liegenschaft eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beantragen, welche die Beschlussdaten des für die Liegenschaft im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die Angabe, ob für die Liegenschaft eine Abteilungsbewilligung erforderlich ist und ob Grundflächen ins öffentliche Gut abzutreten oder zu einem Bauplatz, Baulos oder Kleingarten einzubeziehen sind sowie eine planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke und deren unmittelbare Umgebung berührender Angaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zu umfassen hat. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II.: Für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ist gemäß der genannten Tarifpost für jeden Quadratmeter der beantragten Liegenschaft eine Verwaltungsabgabe von EUR 0,20, mindestens EUR 30,00, höchstens EUR 300,00, vorzuschreiben. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen für eine Fläche von 3113 m².

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 9 Abs. 4 BO eine abgesonderte Beschwerde nicht zulässig; dieser Bescheid kann erst mit einer Beschwerde gegen die Entscheidung auf Grund eines gestellten Ansuchens um Abteilungsbewilligung oder Baubewilligung angefochten werden.

Abbildung 25: Bescheid MA 64 – 1200072/2020

3.3.7 PLAN ZUR BEKANNTGABE DER BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

**ZEICHENERKLÄRUNG
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)	BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)
GRÜNLAND Ländliche Gebiete Erholungsgebiete Parkanlagen Kleingartengebiete Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen Sport- und Spielplätze Freibäder Grundflächen für Badehöfen sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	FLUCHTLINIEN Baulinien Straßenfluchtlinien Verkehrsfluchtlinien Grenzfluchtlinien Baufuchtlinien Grenzlinien
L Epk Ekl Ekw Esp Ebd Ebh	Genehmigte HÖHENLAGE für Verkehrsflächen in der ersten Ebene in einer anderen Ebene
ELagerweise	Genehmigte QUERSCHNITTE von Verkehrsflächen mit Schriftbezeichnungen Fußweg
Schutzgebiete Wald- und Wiesengürtel landwirtschaftliche Nutzung Parkschutzgebiete	BAUKLASSEN (§75) Grenzmäße der Bauklasse VI z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m
Sww SwwL Spk F SN	BAUWEISEN (§76) offene Bauweise gekuppelte Bauweise offene oder gekuppelte Bauweise Gruppenbauweise geschlossene Bauweise
VERKEHRSBÄNDER	o gk ogk g
BAULAND Wohngebiete Wohngebiet-Geschäftsviertel Wohngebiet-geförderter Wohnbau Gartensiedlungsgebiete Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage Gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet Gemischtes Baugebiet-Friedhofbezogen	STRUKTUREN (§77) Strukturgebiet Struktureinheit
W Wgv Wgf GS GScm GB GBgv GBgf GBbg GBf IG	Zusätzliche Festlegungen §5(4) Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind
IGes IGsi	Schutzzonen Wohnzonen Einkaufszentren
SONDERGEBIETE gem. §4 Abs. 20 a-e BO I Wien z.B.	SO SOkategorie
SO SOkategorie	Beschränkung der bebaubaren Fläche z.B. auf 100m ² oder auf 20% der Bauplatzfläche oder auf 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes
SOLL SOLLBS SOsi	Laubengänge Lg Durchfahrten Df öffentliche oDf Arkaden Ak Durchgänge Dg öffentliche oDg
SOsi SOsi	öffentliche Aufschließungsleistungen (Einbauten - Trasse)
SOsi	Beschränkung der Gebäudehöhen z.B. auf 14m oder auf 67,5m über Wiener Null
ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE	Grundflächen für öffentliche Zwecke gärtnerische Ausgestaltung keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen
W II o W II o W II o	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen
Kärntner Straße (02303)	

Abbildung 26: Zeichenerklärung für Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für Wien

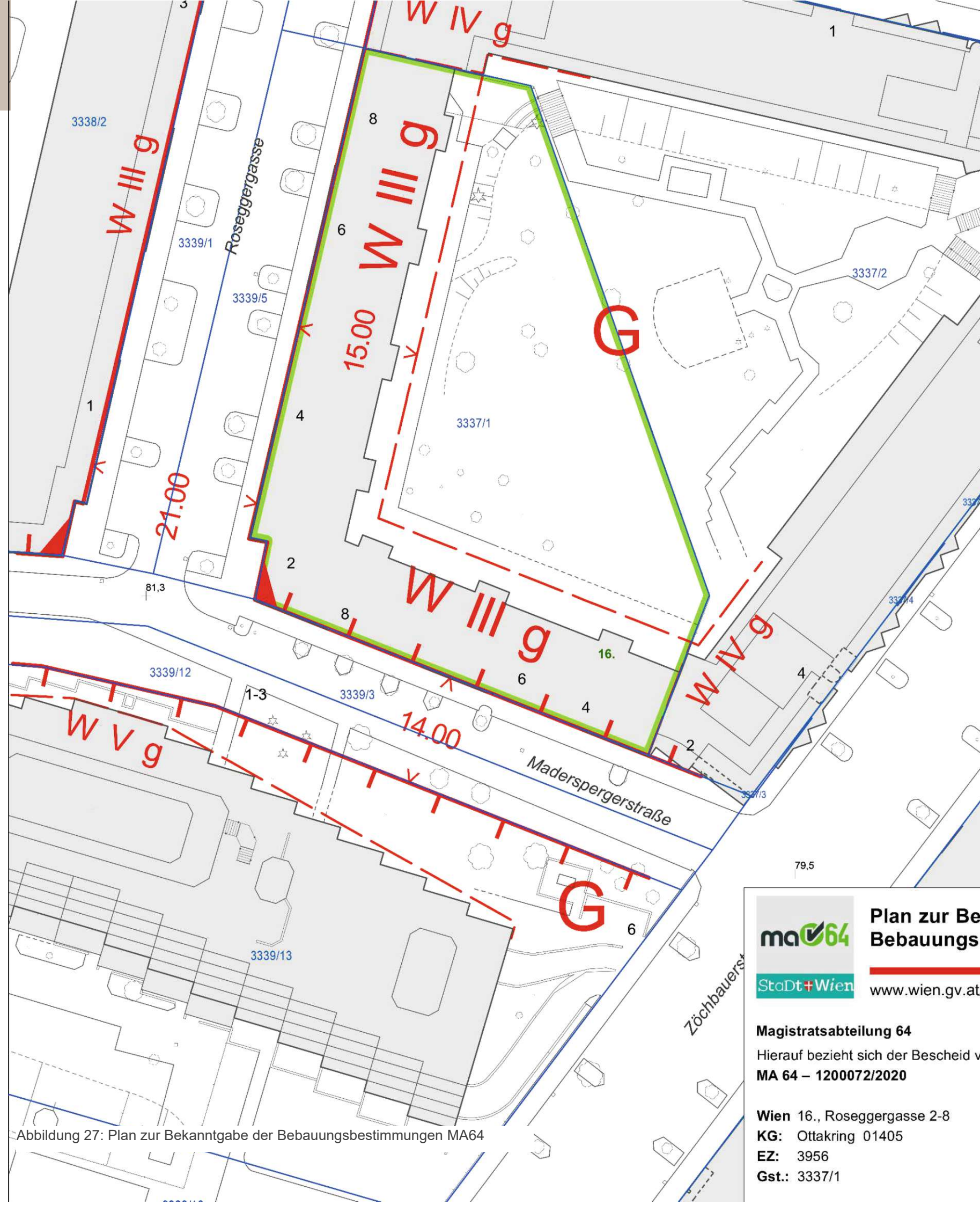


Abbildung 27: Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen MA64

ma64 Plan zur Bebauungsbestimmungen
StoDt+Wien www.wien.gv.at

Magistratsabteilung 64
Hierauf bezieht sich der Bescheid v. MA 64 – 1200072/2020

Wien 16., Roseggergasse 2-8
KG: Ottakring 01405
EZ: 3956
Gst.: 3337/1

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

Plandokument 7730

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **24. April 2006, Pr. Zl. 1643/2006-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7730 mit der rot strichpunktierten Linie bzw. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

**Wernhardtstraße, Gutraterplatz, Huttengasse,
Opfermannngasse, Kandlerstraße,
Bezirksgrenze (Steinbruchstraße, Josef-
Weinheber-Platz) und Marollingergasse
im 16. Bezirk, Kat. G, Ottakring**

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

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.
Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite ab 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
Bei einer Straßenbreite bis zu 6,0 m sind Gehsteige niveaugleich mit der Fahrbahn auszuführen.
In der Lorenz-Mandl-Gasse, Roseggergasse, Zöchbauerstraße und Chlumberggasse ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von zwei Baumreihen zu treffen.
In der Wernhardtstraße, Huttengasse, Moderspergerstraße, Zwinzstraße mit Ausnahme des Fußweges und Horvathgasse ist Vorsorge zur Pflanzung bzw. Erhaltung von einer Baumreihe zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 3.1. An allen Baulinien ist die Errichtung von Erkern untersagt. Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 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. Zu den Verkehrsflächen der Marollingergasse, Wernhardtstraße und Huttengasse dürfen im Erdgeschoß keine Fenster von Aufenthaltsräumen hergestellt werden.
 - 3.3. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht mehr als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.4. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Bauland/gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel, Bauklasse I, beschränkt auf 5 bzw. 6,5 m bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.5. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern. Ausgenommen davon sind Einfriedungen entlang der Vorartelinie.
 - 3.6. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdächer handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.7. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten.
4. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan bestimmt:
 - 4.1. Auf den mit **BB1** bezeichneten Grundflächen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
 - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten und als Bauland/gemischtes Baugebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 30 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.3. Auf den mit **BB3** bezeichneten und als Bauland/gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.4. Auf den mit **G BB4** bezeichneten Grundflächen dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.
 - 4.5. Auf den mit **P BB5** bezeichneten und für Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehaltenen Grundflächen dürfen mindestens 20 v.H. dieser Grundflächen nicht versiegelt werden.

5. Gemäß § 5 Abs. 7 und § 4 Abs. 3 der BO für Wien wird bestimmt:
 - 5.1. Für den mit **BB6** bezeichneten Bereich wird eine gesonderte Bestimmung für zwei übereinanderliegende Räume derart festgesetzt, dass der Raum, gemessen vom Niveau der anschließenden Verkehrsfläche bis zu einer lichten Höhe von 4,5 m als öffentliche Verkehrsfläche und der Raum darüber als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, ausgewiesen wird.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Abbildung 28: Plandokument 7440 der MA21

4 DETAILSTUDIEN

4.1 „Projekt OptiSpace“

EFFIZIENTER UMBAU UND MAXIMIERUNG DER WOHNNUTZFLÄCHE

"ProjektOptiSpace" setzt sich aus den Begriffen „Projekt" und "OptiSpace" zusammen. "OptiSpace" kombiniert "Optimierung" (Optimization) und "Space" (Raum/Fläche) und weist darauf hin, dass das Projekt darauf abzielt, die Raumausnutzung zu optimieren, insbesondere im Hinblick auf die Verdoppelung der Nutzfläche. Der Name soll die Effizienz und den Nutzen des Umbaus für eine optimierte Nutzung des verfügbaren Raums betonen.

4.1.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG

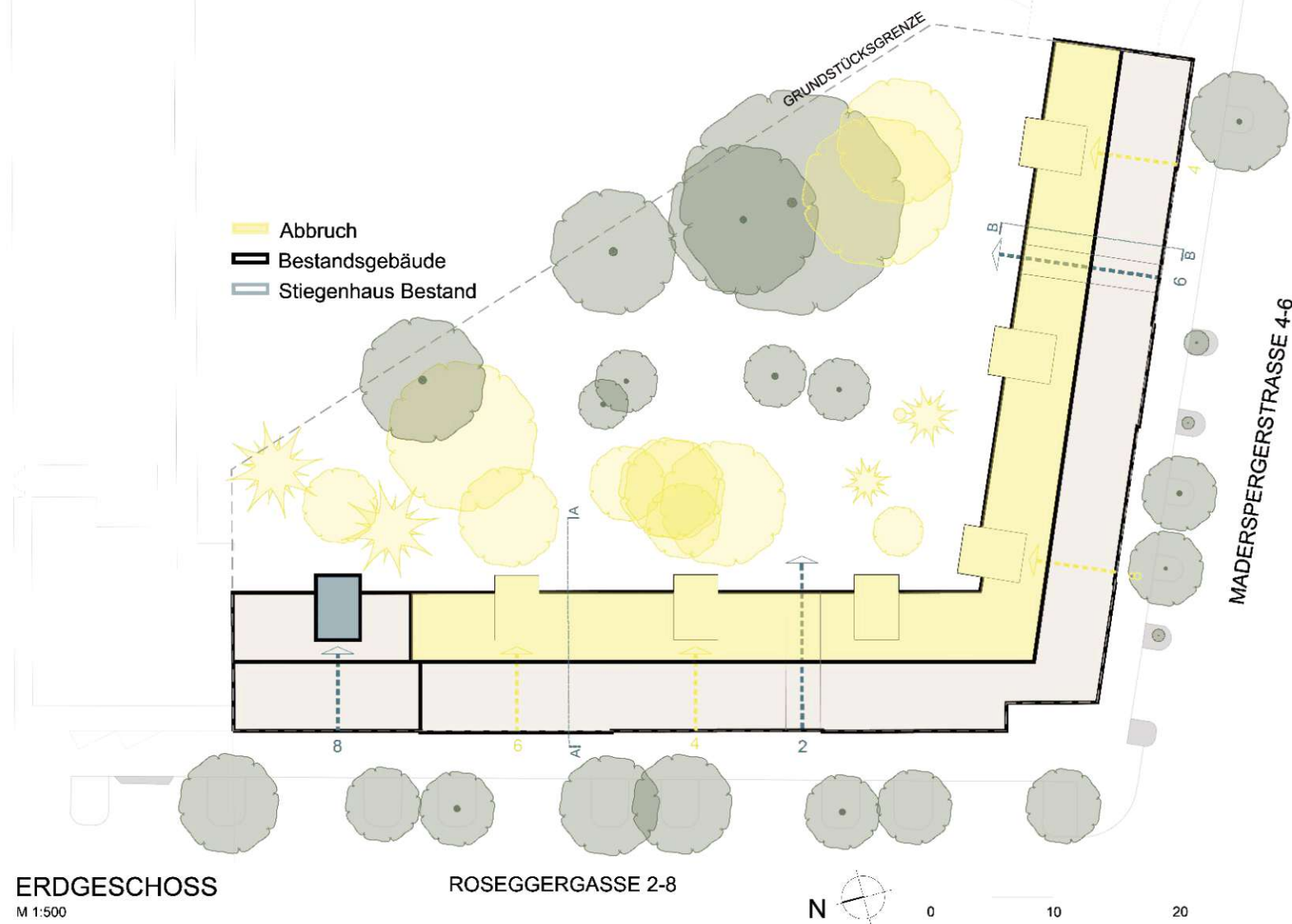
Das vorliegende Projekt beinhaltet eine umfassende Entwicklung und Neugestaltung eines Bestandsgebäudes mit einer Tiefe von 15 Metern. Die derzeitige Erschließung erfolgt durch sieben Stiegenhäuser mit je vier Wohnungen pro Geschoss, welche durch den geplanten Umbau optimiert werden sollen. Der Kern des Entwurfs sieht einen hofseitigen Teilabbruch bis zur Mittelmauer vor, wobei die abgebrochene Fläche weniger als 50 % der bestehenden Baumasse ausmacht. Der verbleibende Altbestand wird einer umfassenden Sanierung unterzogen. Parallel dazu erfolgt ein Neubau auf der hofseitigen Fläche, der bis zu der Baufluchtlinie reicht. Daraus wird letztlich eine Gebäudetiefe von 15 Metern erreicht. Dieser Neubau wird durch moderne, zeitgemäße Architektur geprägt und zeichnet sich durch vorgesezte Erker und Balkone in allen Geschossen aus. Die straßenseitige Fassade des Gebäudes bleibt bestehen und wird im Einklang mit dem historischen Ensemble und dem Lobmayerhof entsprechend dem Zustand vor dem Jahr 1967 rekonstruiert. Daraus wird besonderes Augenmerk auf die Erhaltung des architektonischen Erbes gelegt, um die historische Atmosphäre des Stadtviertels zu bewahren. Die Erschließung der Gebäudestruktur erfolgt primär durch 3-Split Level-Stiegenhäuser mit Durchlader. Der Gebäudeteil in der Roseggergasse 2 bleibt größtenteils bestehen und wird sowohl durch das vorhandene Stiegenhaus als auch durch einen neu errichteten Aufzug erschlossen. Durch die Absenkung des hofseitigen Gebäudeteils entsteht ein Zwischengeschoss. Die Höhenunterschiede zwischen Bestand und Neubau gleichen sich ab dem zweiten Obergeschoss aus. Dies ermöglicht die Schaffung von barrierefreien, durchgestreckten Wohnungen. Im Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss sind zudem teilweise Maisonette-Wohnungen, die teilweise gartenseitig erschlossen sind, vorgesehen. Die Flexibilität der Grundrissgestaltung wird durch eine durchdachte Planung der Statik und Haustechnik ermöglicht. Dies gewährleistet nicht nur eine effiziente Nutzung des verfügbaren Raumvolumens, sondern schafft auch Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche der zukünftigen Bewohner/innen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 45 und 120 Quadratmetern, um eine vielfältige und bedarfsgerechte Wohnraumnutzung zu ermöglichen. Dies reicht von kompakten Einheiten bis hin zu großzügigen Familienwohnungen, sodass eine breite Zielgruppe angesprochen wird. Im Keller wird eine Tiefgarage errichtet. Zusätzlich ist pro Wohnung ein Kellerabteil vorgesehen. Der große Innenhof bleibt weitgehend erhalten und wird mit seinem bestehenden Baumbestand als Grün- und Freiraum integraler Bestandteil des Objekts. Dieser Hof soll den Bewohner/innen als Rückzugsort dienen und zur Lebensqualität des Gesamtensembles beitragen. Das Hauptziel dieses Konzeptes ist die finanzielle Rentabilität durch Optimierung der Nutzfläche. Das Projekt strebt eine nachhaltige, nutzungsoffene und zukunftsweisende Wohn- und Lebensqualität inmitten der Stadt an.

4.1.2 KONZEPTERLÄUTERUNG

ABBRUCHKONZEPT

Konzipiert wurde ein Teilabbruch des Hoftrakts ab der Kaminmauer. Der gesamte Dachstuhl wird abgetragen, um einen Dachgeschossausbau unter Ausnutzung des rechtlich festgelegten Baukörpervolumens zu ermöglichen. Das Gebäudeteil in der Roseggergasse 8 bleibt in den Regelgeschossen bestehen. Der Dachstuhl wird ebenfalls abgebrochen. Gesamt werden weniger als 50% des Gebäudevolumens abgetragen um baurechtlich nicht als „Totalabbruch“ bewertet werden.

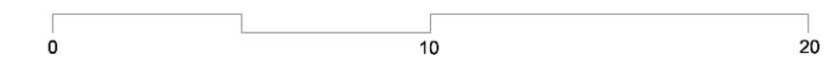
Um das im Flächenwidmungsplan vorgesehene Volumen auszunutzen, wäre eine Rodung des Baumbestands erforderlich. In der Diplomarbeit wird davon ausgegangen, dass dies möglich ist.



SCHNITT A-A
M 1:200



SCHNITT B-B
M 1:200

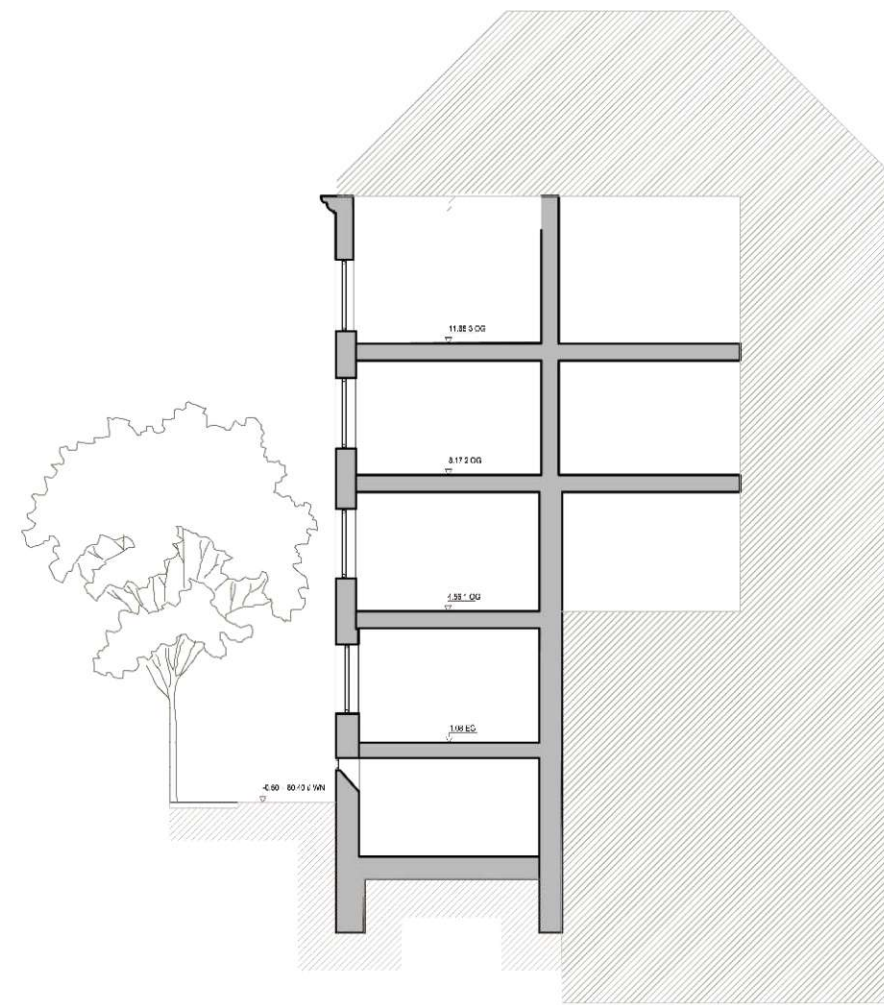


FLÄCHENERWEITERUNG

Die maximalen Gebäudevolumina werden sowohl unter Berücksichtigung der Wiener-Bauordnung als auch unter Berücksichtigung des diesbezüglichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans ermittelt. Eine Gebäudeerweiterung bis zur Baufluchtlinie inklusive ein zweigeschossiger Dachgeschossausbau sind möglich.

Die Erkerberechnung wird unter Berücksichtigung der § 83 und § 84 der Wiener Bauordnung ermittelt.

Eine Ersatzpflanzung im Innenhof wurde angedacht.



SCHNITT A-A
M 1:200

Erkerberechnung Front A

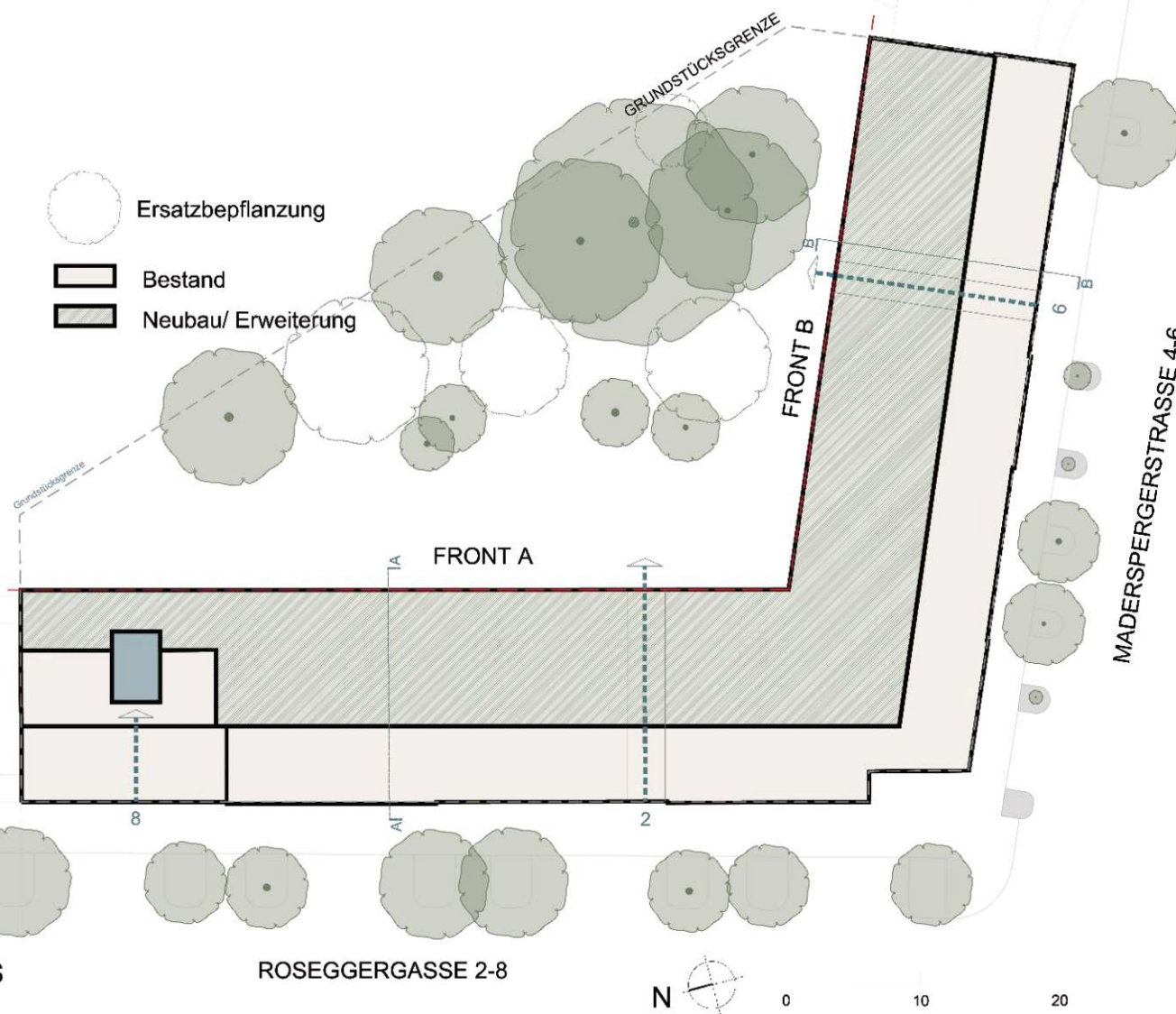
max. Ausladung 1,5m
max Erkerlänge 1/3 Gebäudelänge
max. zul. Höhe 16m
max. Erkerkubatur:
 $1,5 \times (56,53/3) \times 16 = 452,24 \text{ m}^3$

gepl. Ausladung 0,52 m
gepl. Länge 56,53 m
Kubatur geplant Erker:
 $0,52 \times 56,53 \times 15,35 = 451,22 \text{ m}^3$

Erkerkubatur zul. > Erkerkubatur gepl.
 $452,24 \text{ m}^3 > 451,22 \text{ m}^3$

Balkone - 1/2 der Gebäudefront
 $56,53 / 2 = 28,26 \text{ m}$

§ 83 BO für Wien Bauteile vor der Baulinie
oder Straßenfluchtlinie...(1) c
Schausseitenverkleidung bis 7cm



- Ersatzbepflanzung
- Bestand
- Neubau/ Erweiterung

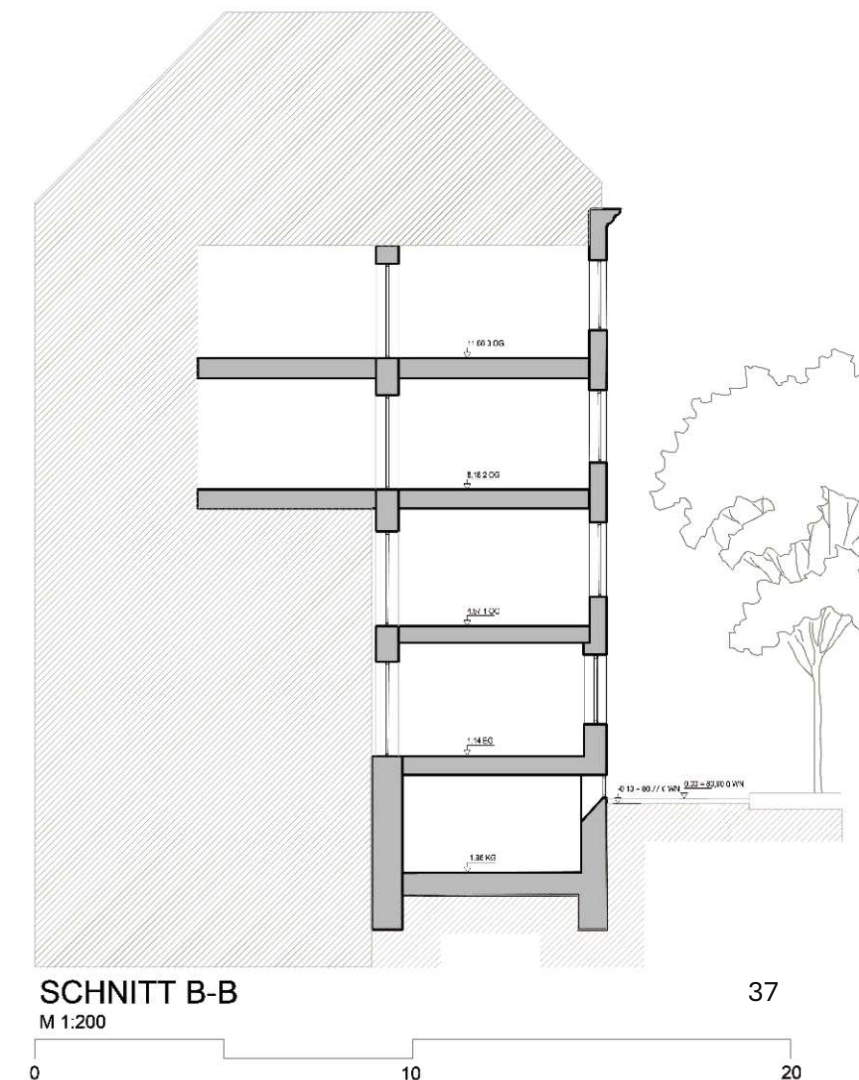
Erkerberechnung Front B

max. Ausladung 1,5m
max Erkerlänge 1/3 Gebäudelänge
max. zul. Höhe 16m
max. Erkerkubatur:
 $1,5 \times (41,02/3) \times 16 = 328,16 \text{ m}^3$

gepl. Ausladung 0,52 m
gepl. Länge 41,02 m
Kubatur geplant Erker:
 $0,52 \times 41,02 \times 15,35 = 327,42 \text{ m}^3$

Erkerkubatur zul. > Erkerkubatur gepl.
 $328,16 \text{ m}^3 > 327,42 \text{ m}^3$

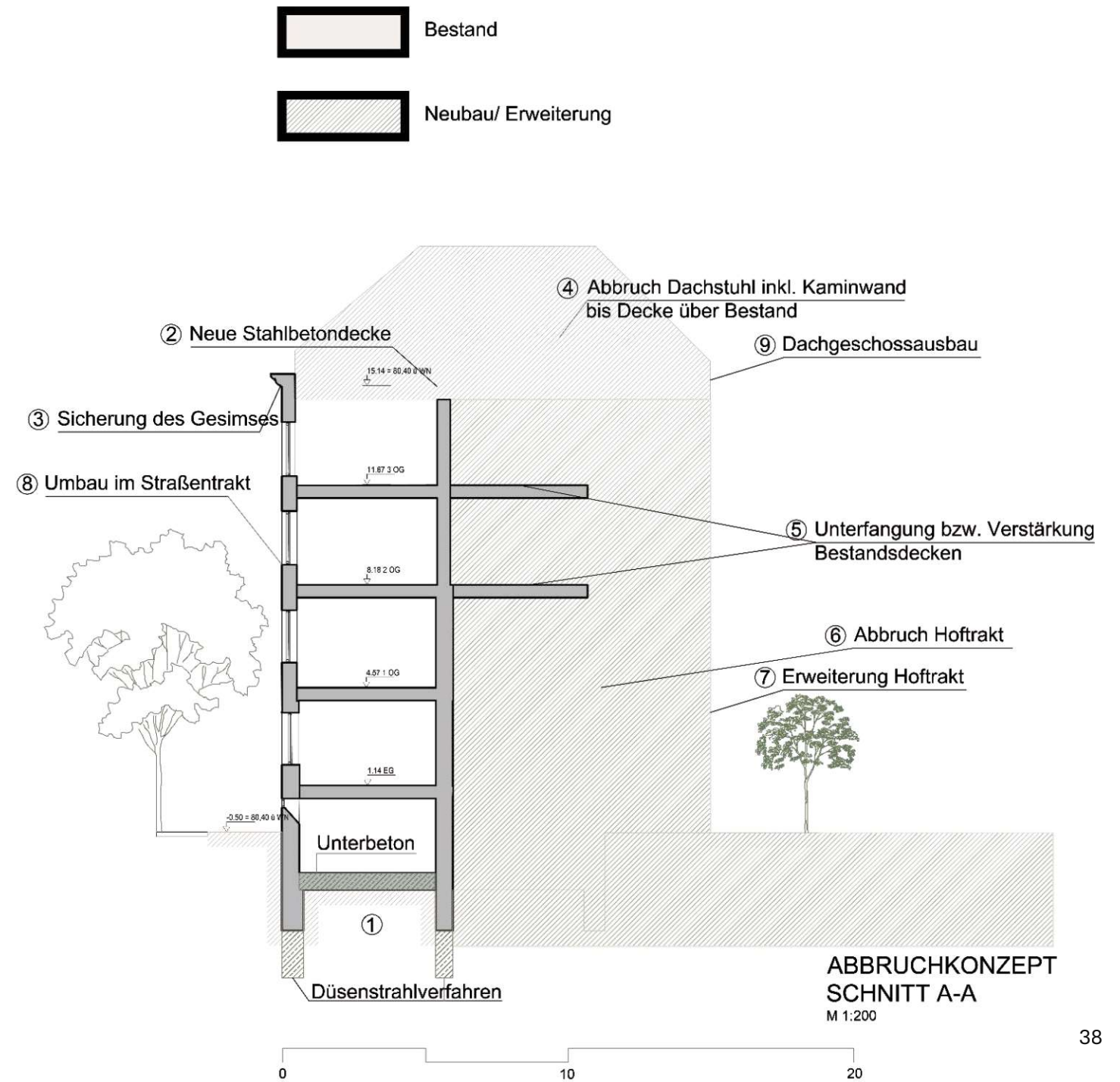
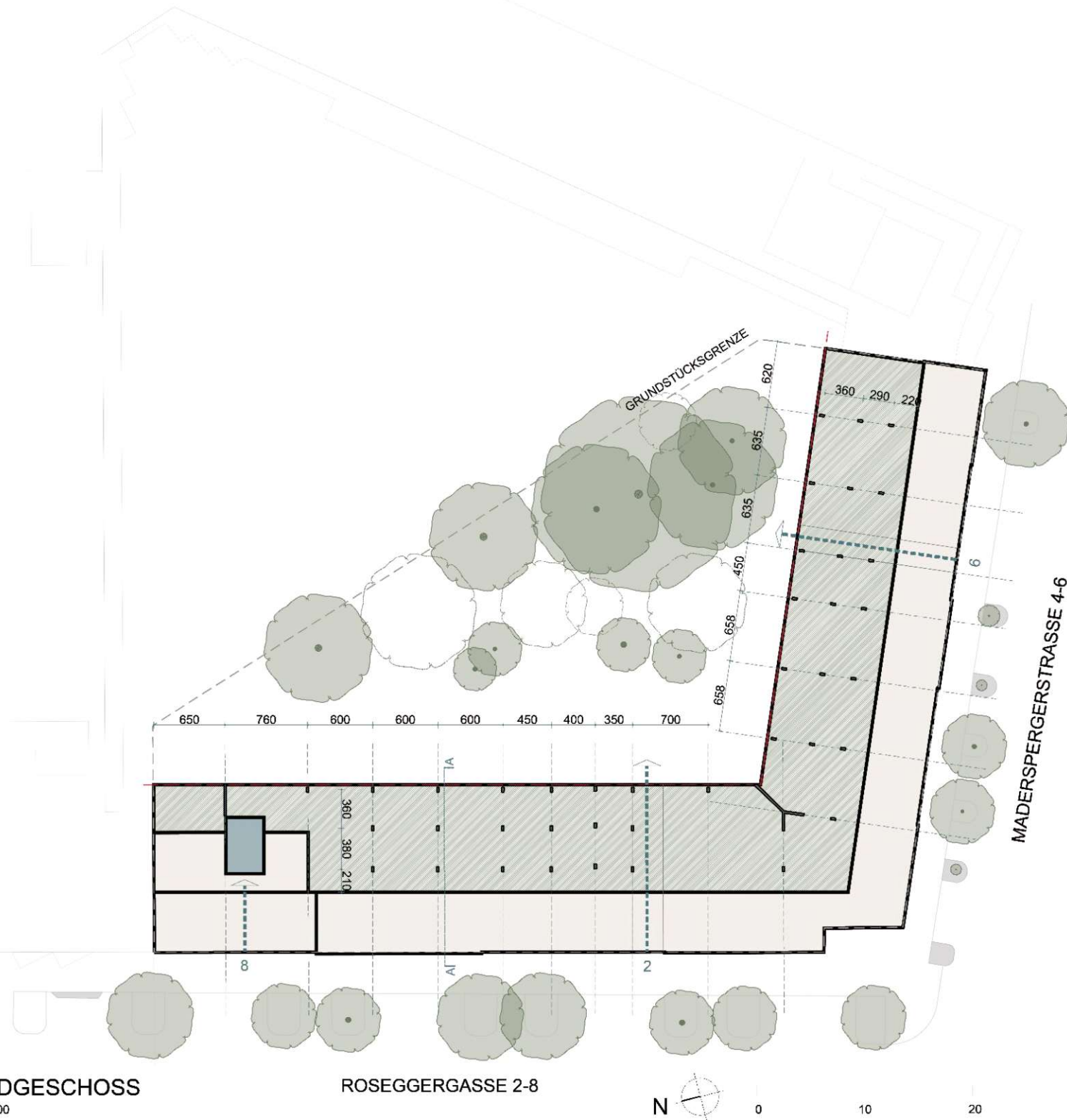
Balkone - 1/2 der Gebäudefront
 $41,02 / 2 = 20,51 \text{ m}$



SCHNITT B-B
M 1:200

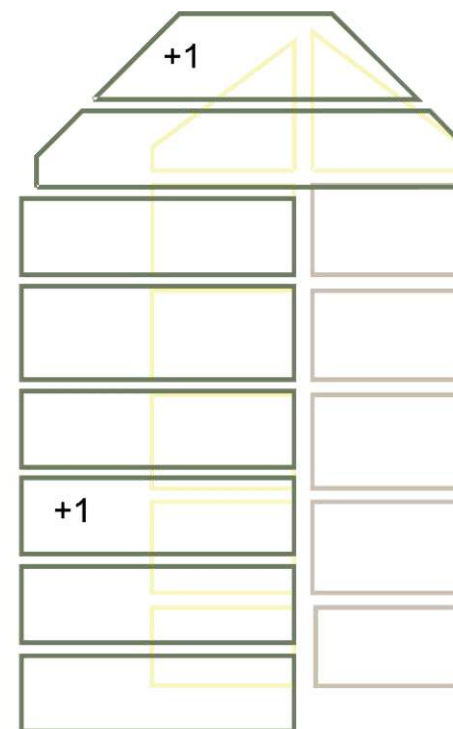
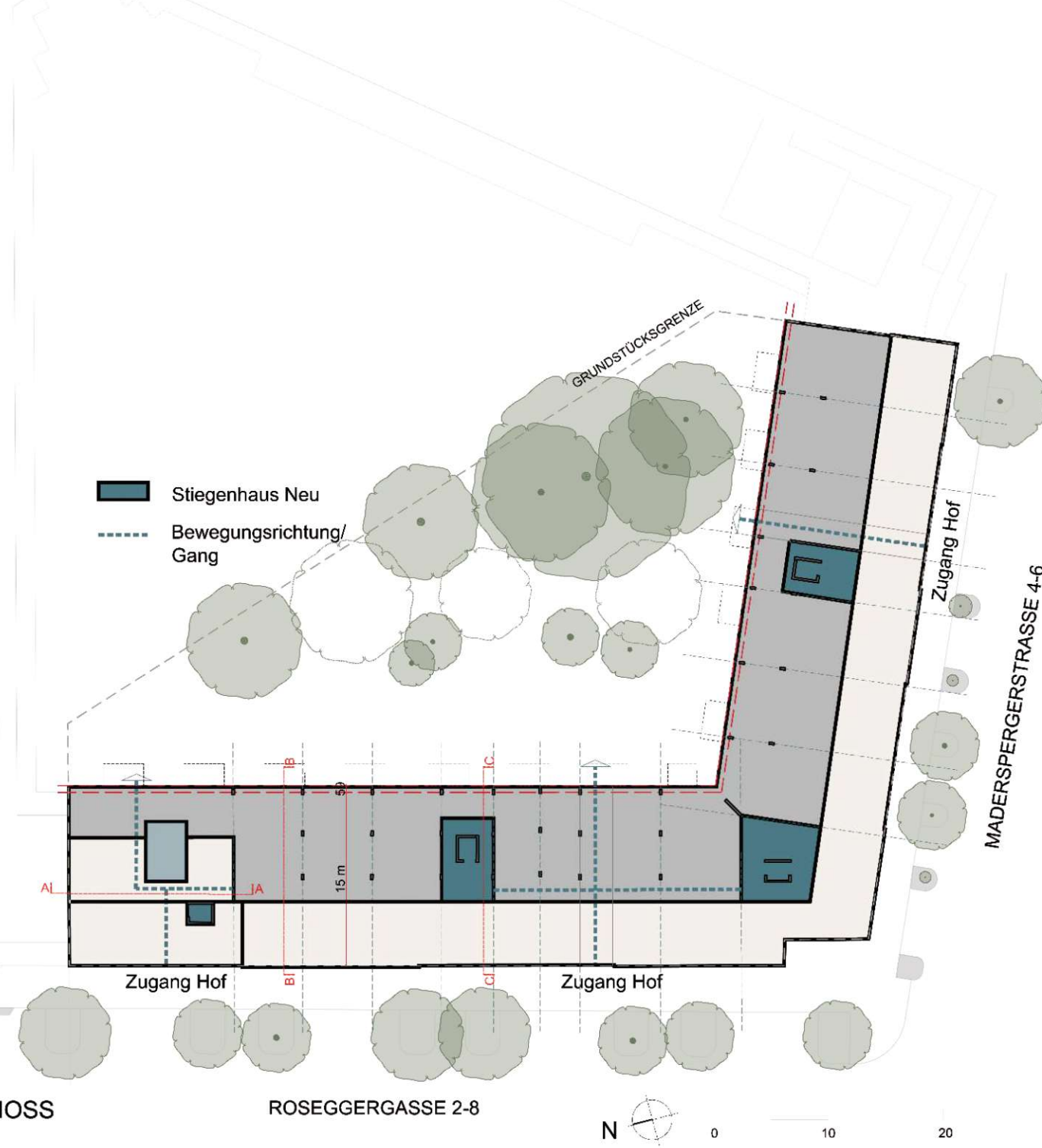
STATIK

Ein Stützenraster mit einer Spannweite zwischen 3,5 und 7 Metern wird verwendet, um die Lasten des Zubaus zu tragen und die Struktur zu stabilisieren. Zusätzlich wird eine Leichtbaukonstruktion anstelle tragender Elemente für die Außenwand eingesetzt, um die Flexibilität und Effizienz des Bauprozesses zu erhöhen. Diese Maßnahmen ermöglichen es, das Gebäude zu modernisieren und den vorhandenen Raum optimal zu nutzen, während gleichzeitig eine solide und nachhaltige Bauweise gewährleistet wird.



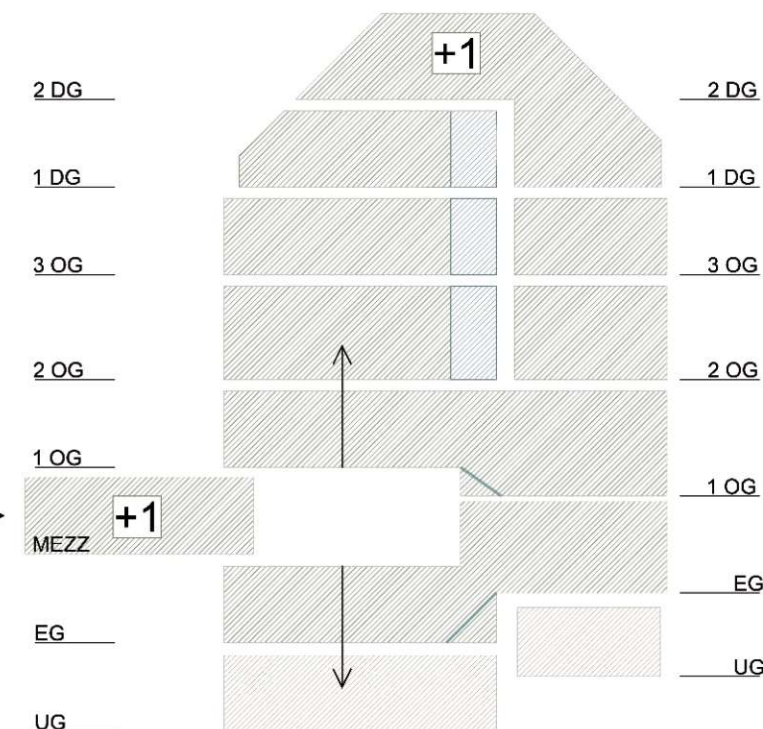
ERSCHLIESSUNG

Um allen Bewohnern einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, werden drei neue Stiegenhäuser errichtet und zusätzlich wird ein Aufzug in ein bestehendes Stiegenhaus integriert. Dadurch werden letztlich alle Wohnungen barrierefrei erschlossen. Einige Wohnungen sind Maisonetten und erstrecken sich über zwei Geschosse. Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt über einen 1,5 Meter breiten Mittelgang. Die beiden Hauptdurchfahrten zum Innenhof bleiben bestehen. Durch die Schaffung eines Zwischengeschosses entsteht teilweise eine Split-Level-Erschließung, welche die Vielfalt der Wohnraumgestaltung erhöht und zusätzlichen Charme verleiht.



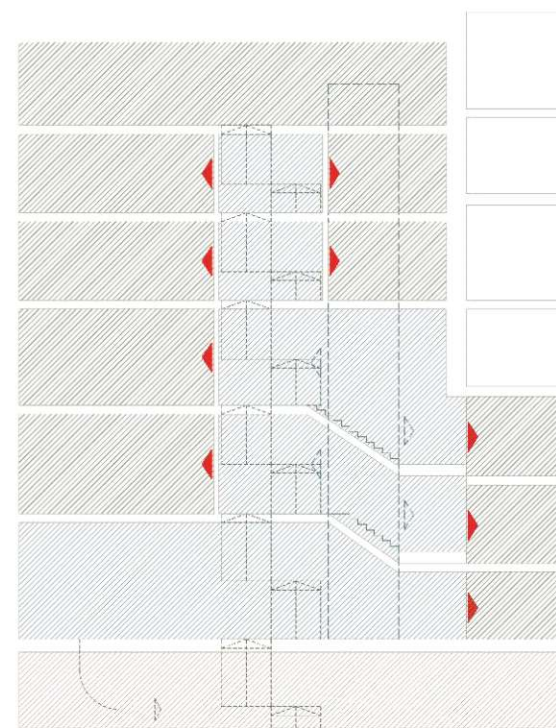
SCHNITT B-B
M 1:250

- ABBRUCH
- NEUBAU
- BESTAND

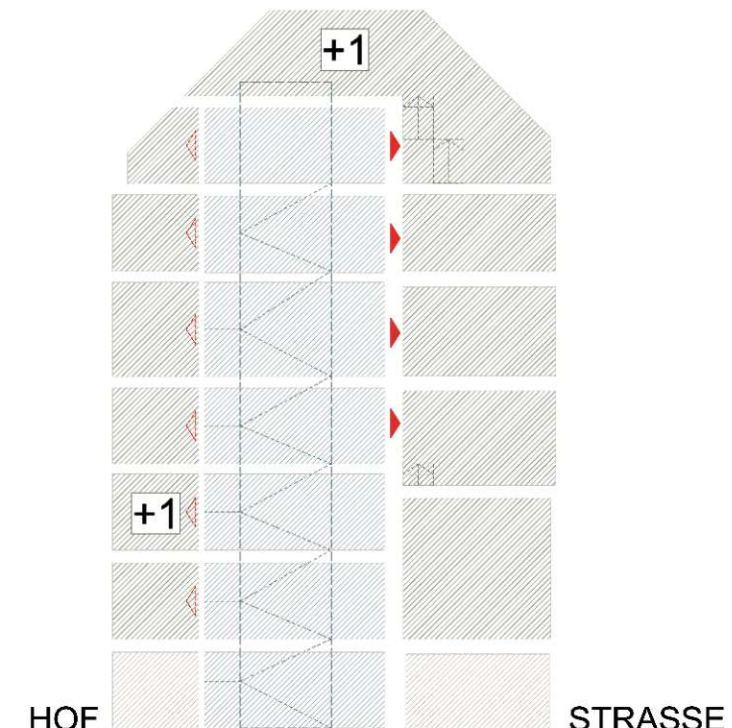


FLÄCHENVERTEILUNG
SCHNITT B-B
M 1:250

- WOHNEN
- ERSCHLIESSUNG
- GEMEINSCHAFT



ERSCHLIESSUNG
SCHNITT A-A
M 1:250



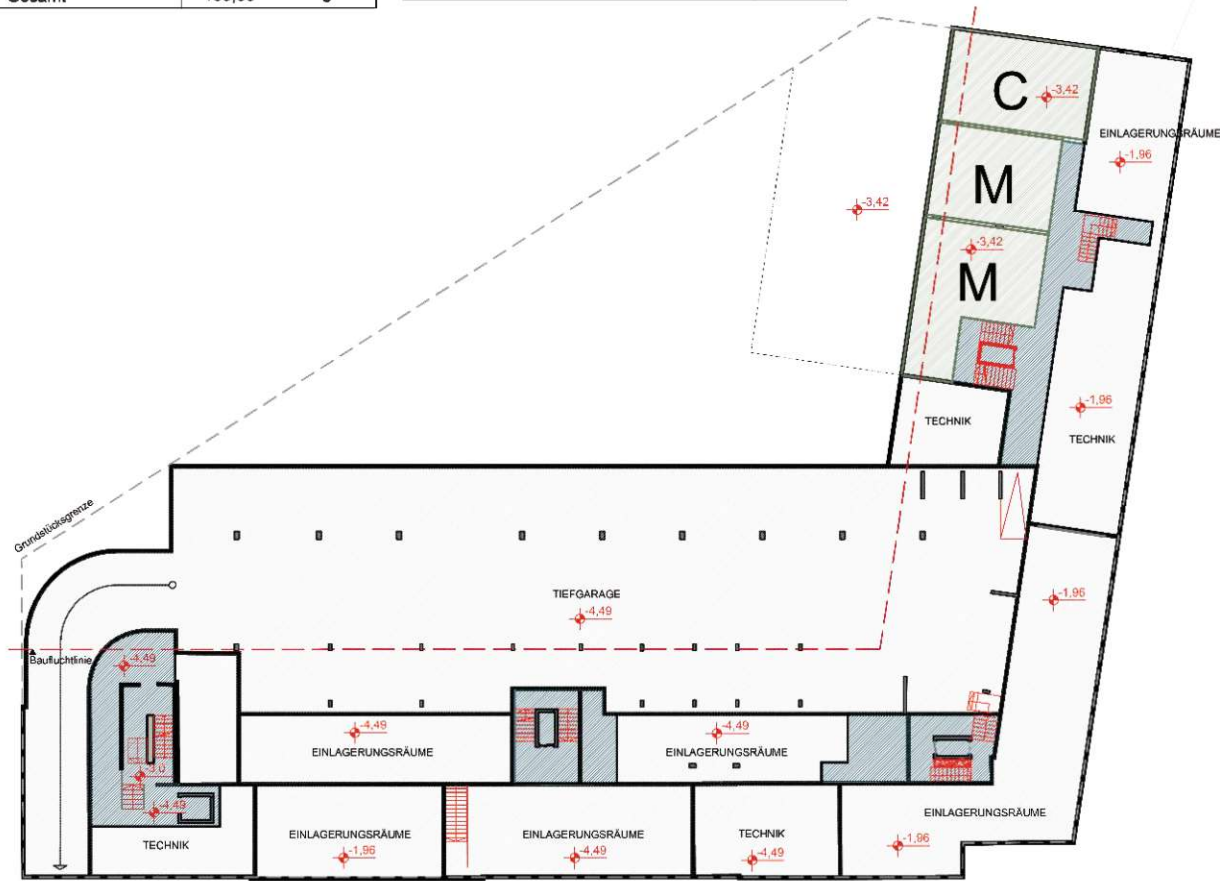
ERSCHLIESSUNG
SCHNITT C-C
M 1:250

GEBÄUDEORGANISATION

Das Konzept verfügt über einen vielfältigen Wohnungsmix. Im Erdgeschoss, neben dem begrünten Innenhof mit Kinderspielplatz und Grillplatz, befindet sich ein Gemeinschaftsraum. Im Kellergeschoss wird eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen geschaffen. Für jede Wohneinheit wird mindestens ein Lagerraum errichtet.

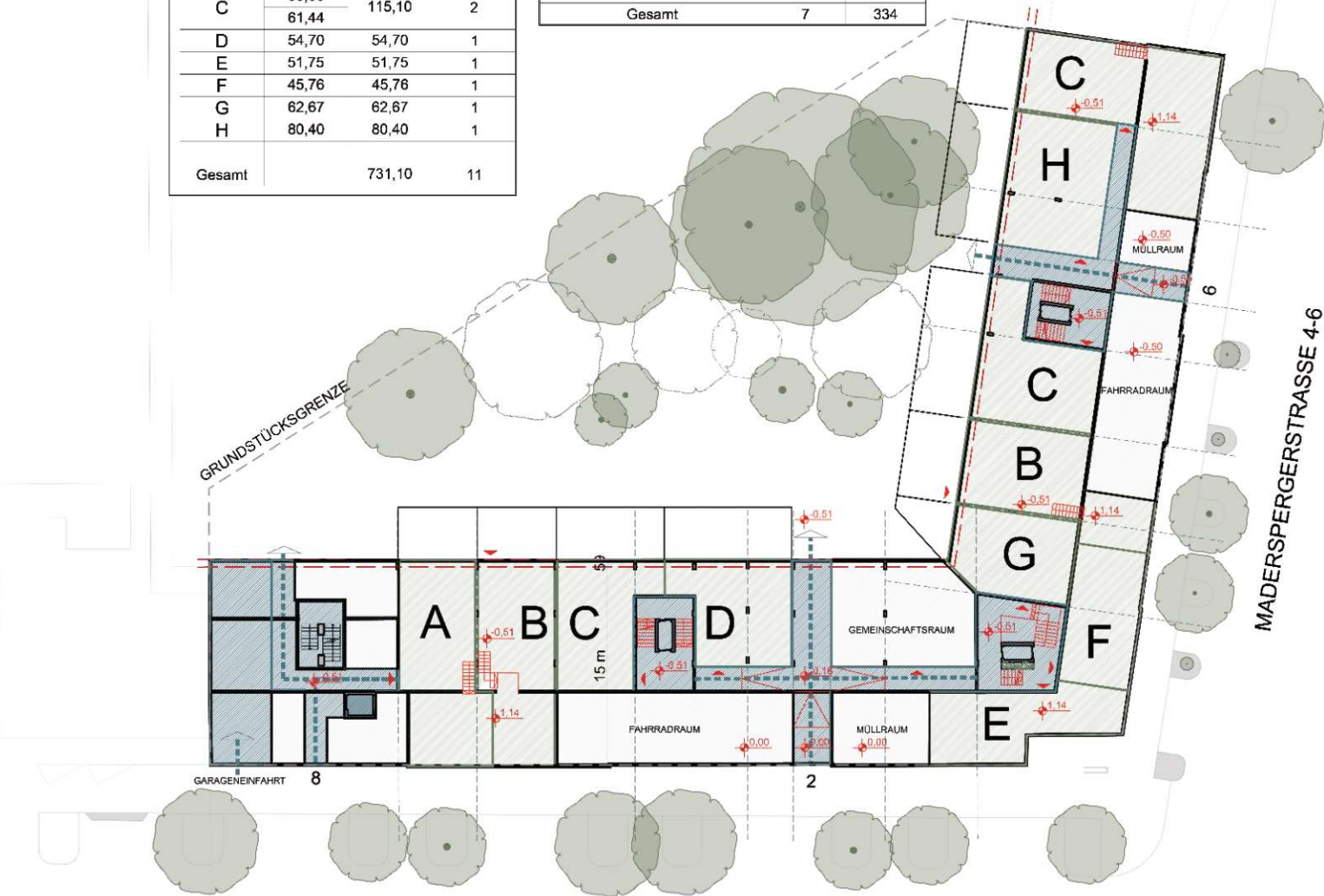
WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
C	60,45	115,10	1
M	54,70	109,40	2
Gesamt	169,85		3

ALLGEMEINE TEILE		
	ANZAHL	NFL Gesamt
TIEFGARAGE	1	885
EINLAGERUNGSRÄUME	6	466,50
Gesamt	7	1351,5



WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
A	78,16	78,16	1
B	77,28	242,56	3
	69,62		
C	95,66	115,10	2
	53,66		
D	61,44		
E	54,70	54,70	1
F	51,75	51,75	1
G	45,76	45,76	1
H	62,67	62,67	1
Gesamt	80,40		1
Gesamt	731,10		11

ALLGEMEINE TEILE		
	ANZAHL	WNFL Gesamt
GEMEINSCHAFTSRAUM	1	85
FAHRRADRAUM	3	173
MÜLLRAUM	3	73
Gesamt	7	334

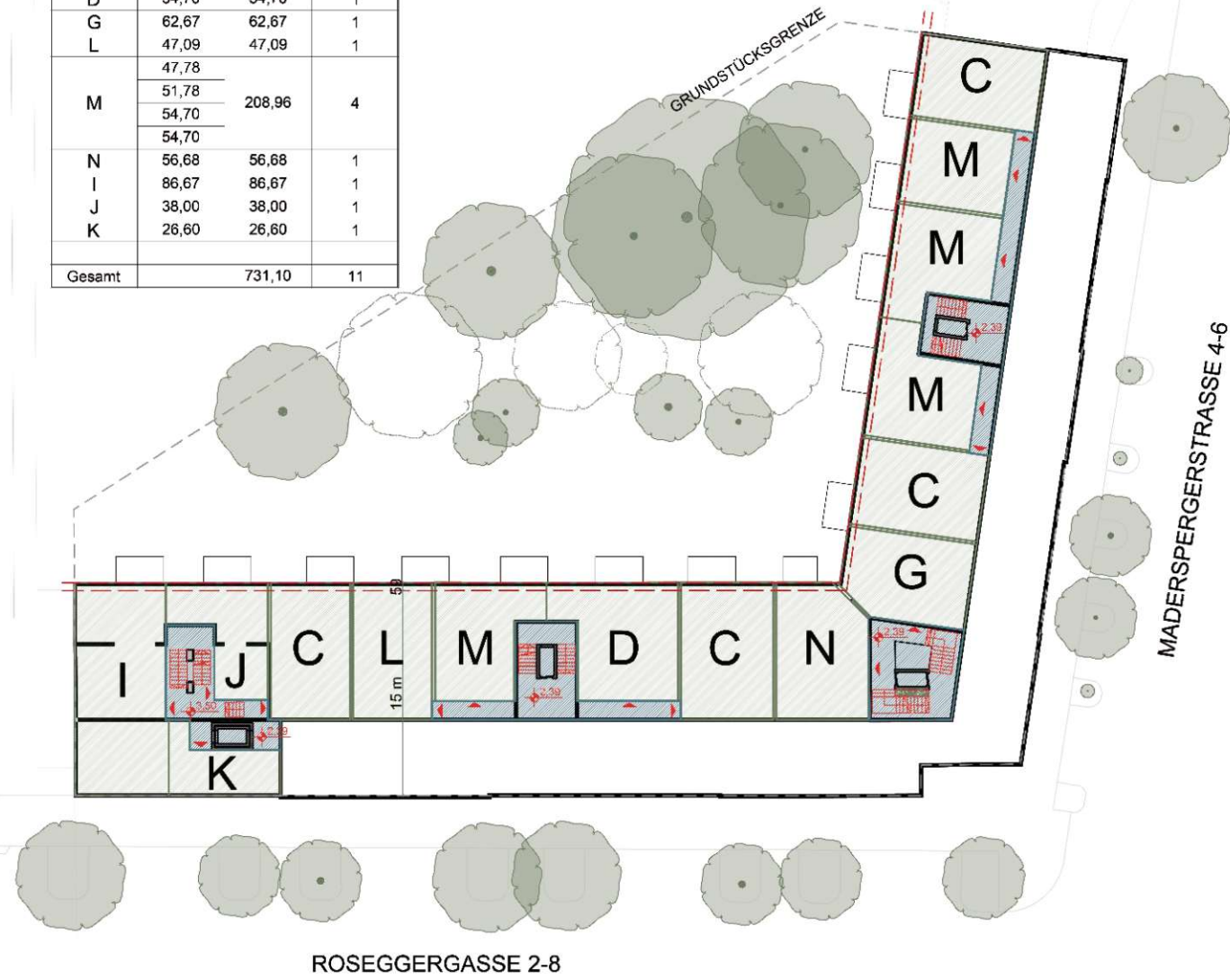


ERDGESCHOSS
M 1:500

ROSEGGERGASSE 2-8



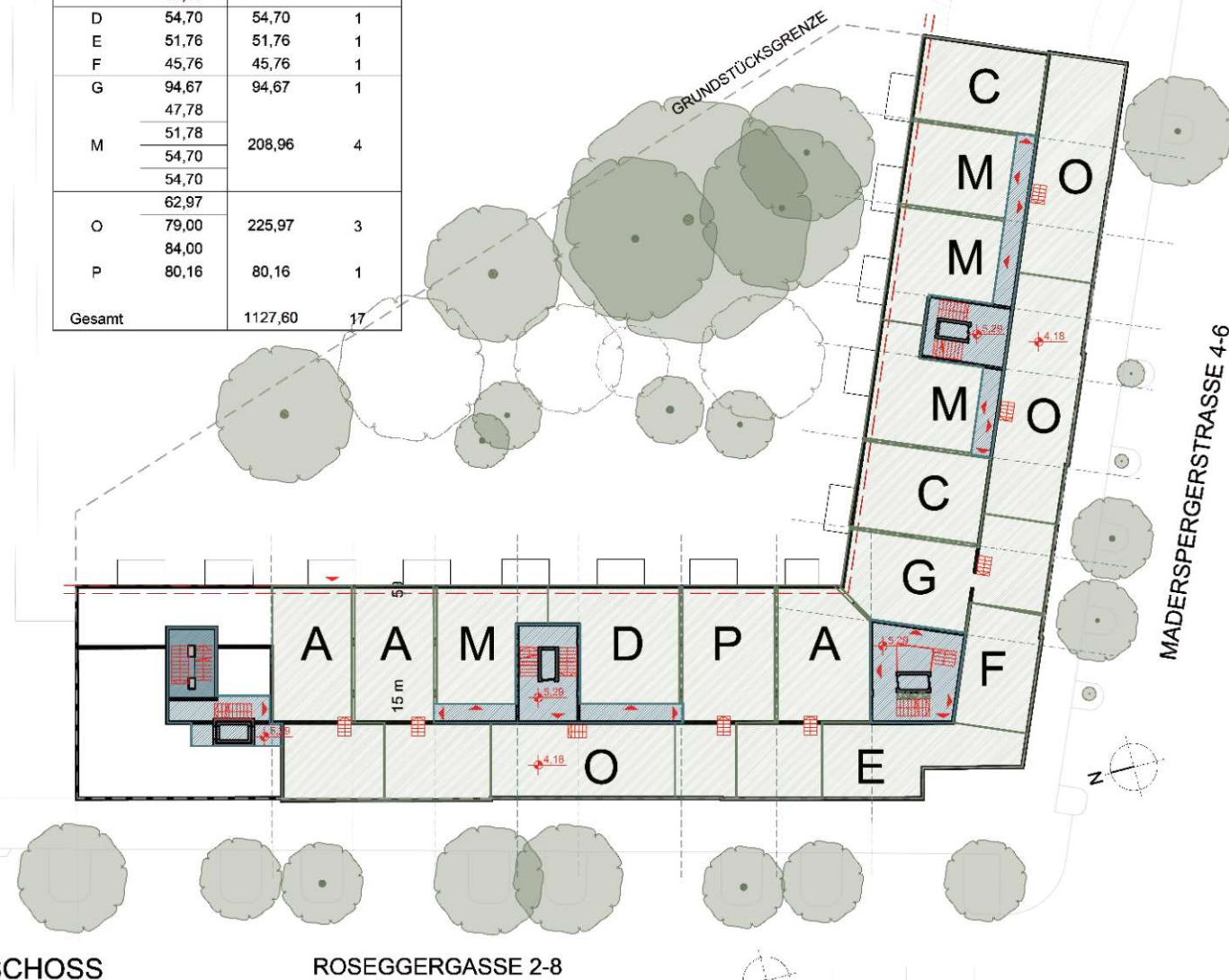
WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
C	47,09	228,44	4
	60,45		
	60,45		
	60,45		
D	54,70	54,70	1
G	62,67	62,67	1
L	47,09	47,09	1
M	47,78	208,96	4
	51,78		
	54,70		
	54,70		
N	56,68	56,68	1
I	86,67	86,67	1
J	38,00	38,00	1
K	26,60	26,60	1
Gesamt		731,10	11



ROSEGGERGASSE 2-8

MADERSPERGERSTRASSE 4-6

WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
A	78,16	243,66	3
	84,00		
	81,50		
	60,45		
C	60,45	120,90	2
D	54,70	54,70	1
E	51,76	51,76	1
F	45,76	45,76	1
G	94,67	94,67	1
M	47,78	208,96	4
	51,78		
	54,70		
	54,70		
O	79,00	225,97	3
P	84,00	84,00	1
	80,16	80,16	1
Gesamt		1127,60	17

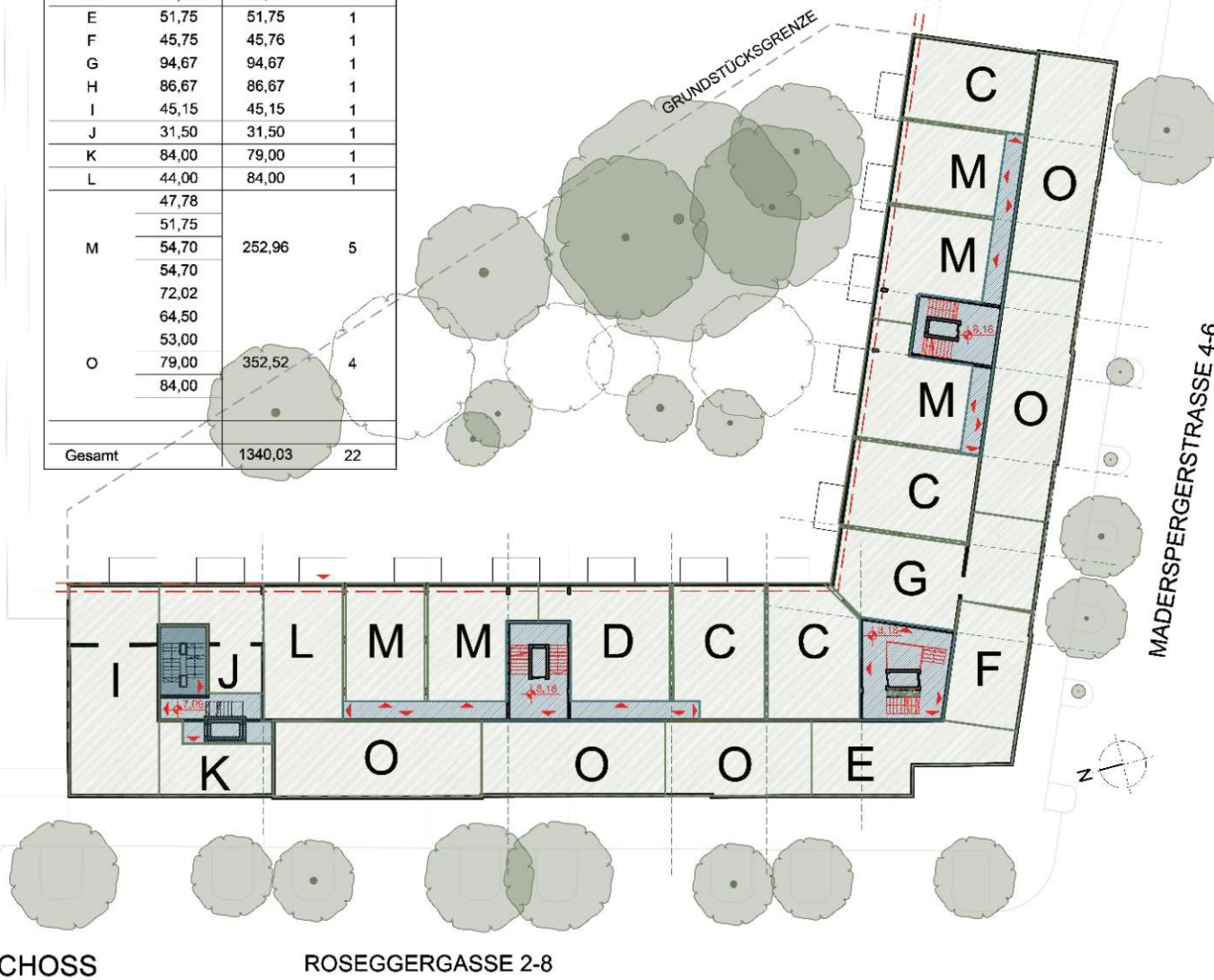


ROSEGGERGASSE 2-8

MADERSPERGERSTRASSE 4-6

1 OBERGESCHOSS
 M 1:500

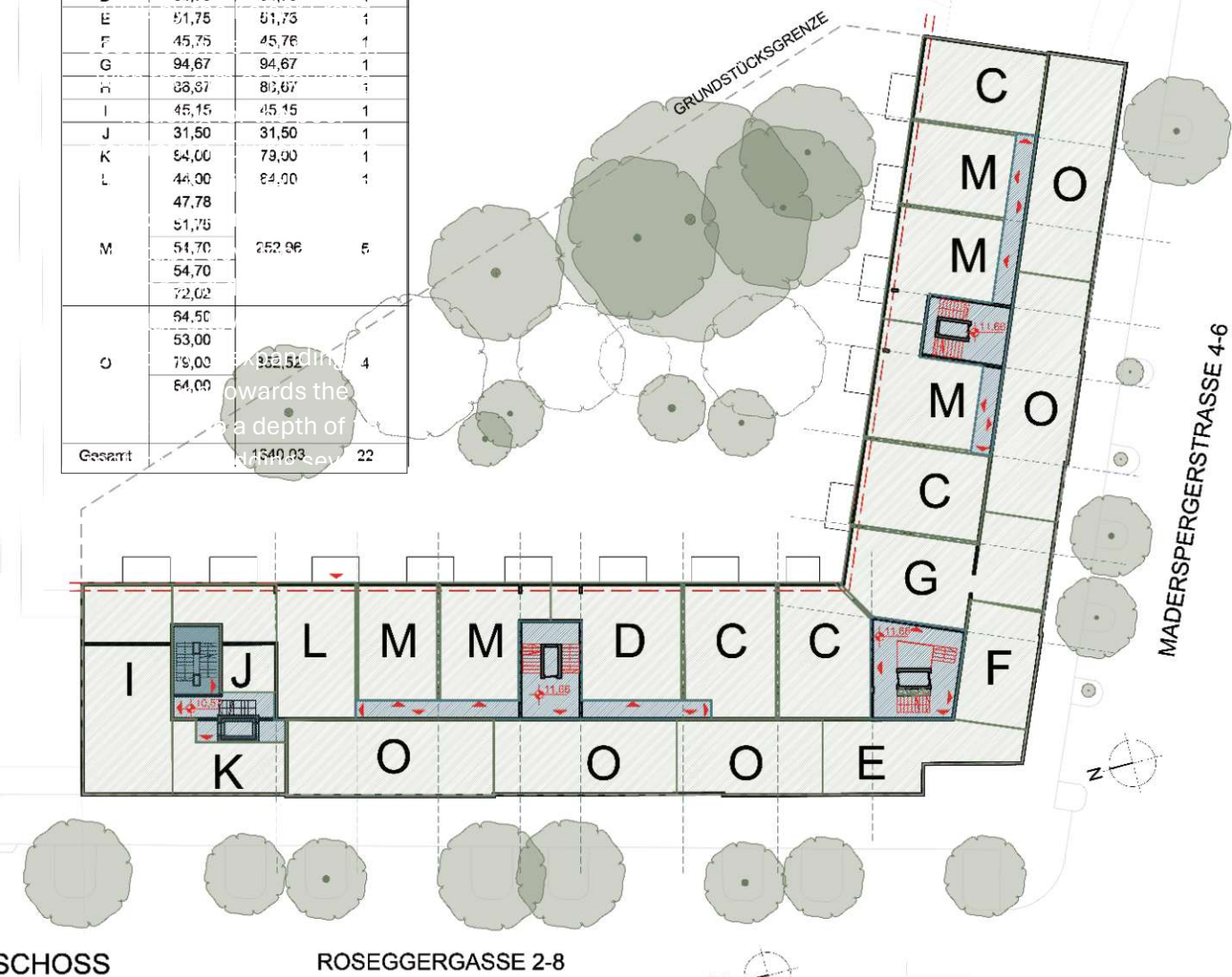
WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
C	60,45	240,35	4
	59,00		
	60,45		
	60,45		
D	54,70	54,70	1
E	51,75	51,75	1
F	45,75	45,75	1
G	94,67	94,67	1
H	86,67	86,67	1
I	45,15	45,15	1
J	31,50	31,50	1
K	84,00	79,00	1
L	44,00	84,00	1
M	47,78	252,96	5
	51,75		
	54,70		
	72,02		
	64,50		
O	53,00	352,52	4
	79,00		
	84,00		
	84,00		
Gesamt		1340,03	22



2. OBERGESCHOSS

ROSEGGERGASSE 2-8

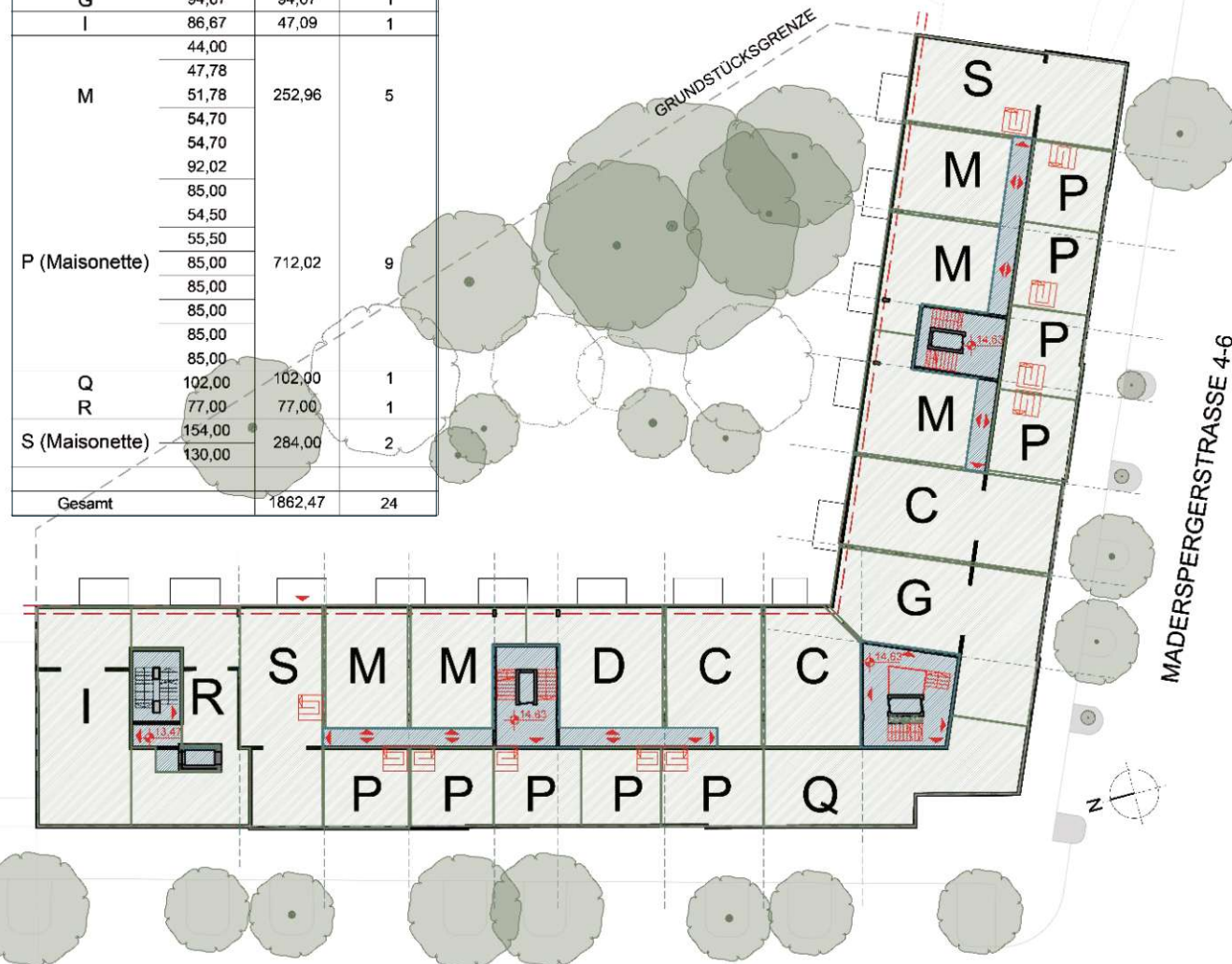
WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
C	60,45	240,35	4
	59,00		
	60,45		
	60,45		
D	54,70	54,70	1
E	51,75	51,75	1
F	45,75	45,75	1
G	94,67	94,67	1
H	86,67	86,67	1
I	45,15	45,15	1
J	31,50	31,50	1
K	84,00	79,00	1
L	44,00	84,00	1
M	47,78	252,96	5
	51,75		
	54,70		
	72,02		
	64,50		
O	53,00	352,52	4
	79,00		
	84,00		
	84,00		
Gesamt		1340,03	22



3. OBERGESCHOSS

ROSEGGERGASSE 2-8

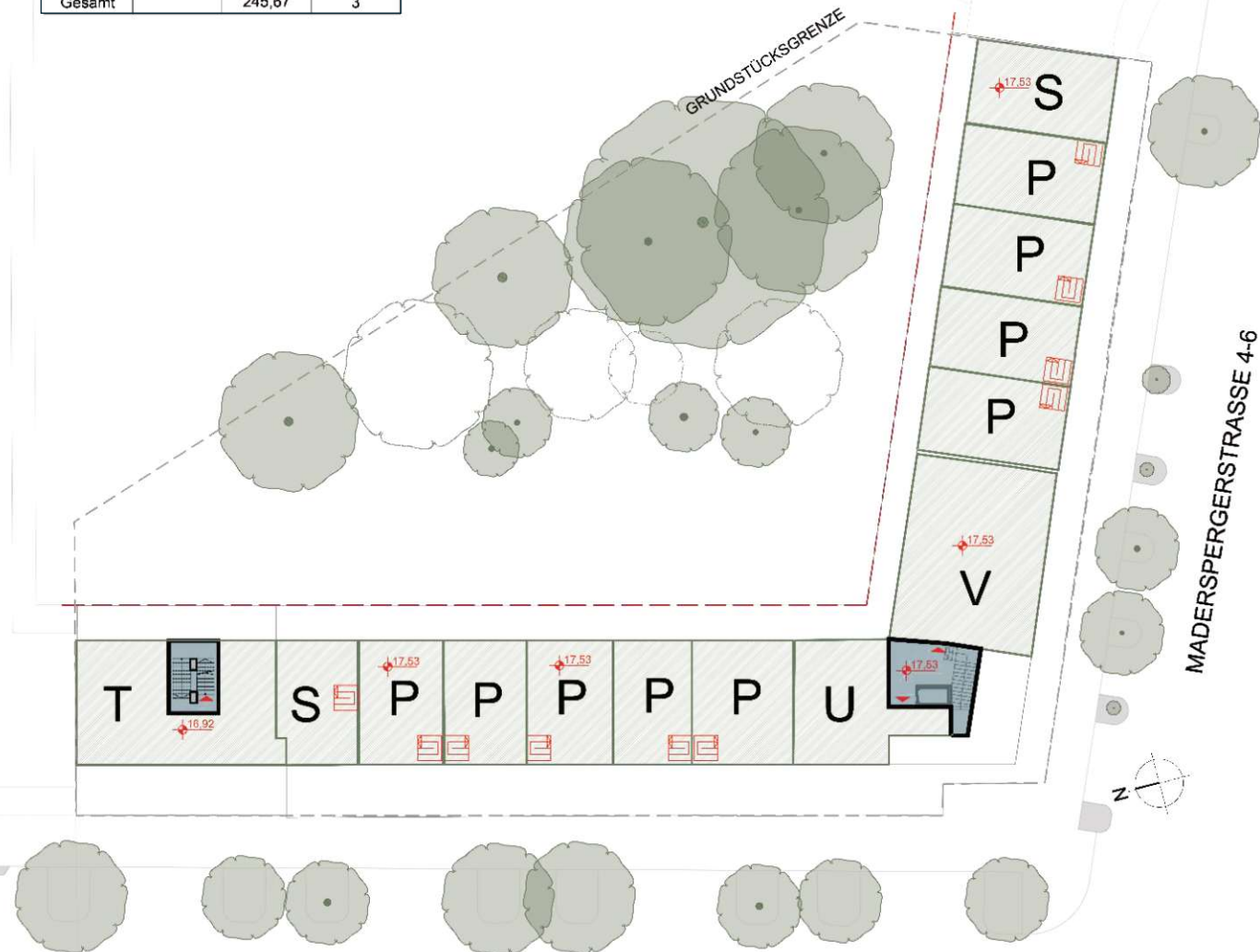
WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
C	60,45	198,45	3
	59,00		
	79,00		
D	54,70	54,70	1
G	94,67	94,67	1
I	86,67	47,09	1
M	44,00	252,96	5
	47,78		
	51,78		
	54,70		
	54,70		
	92,02		
	85,00		
	54,50		
P (Maisonette)	85,00	712,02	9
	85,00		
	85,00		
	85,00		
	85,00		
	85,00		
Q	102,00	102,00	1
R	77,00	77,00	1
S (Maisonette)	154,00	284,00	2
	130,00		
Gesamt		1862,47	24



DACHGESCHOSS

ROSEGGERGASSE 2-8

WOHNUNGSTYPZAHLEN			
	WNFL	WNFL Gesamt	ANZAHL
T	92,00	92,00	1
U	59,00	59,00	1
V	94,67	94,67	1
Gesamt		245,67	3



2 DACHGESCHOSS

ROSEGGERGASSE 2-8

M 1:500

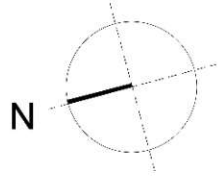
N 0 10 20 43

4.1.3 ENTWURFSPLÄNE

UNTERGESCHOSS

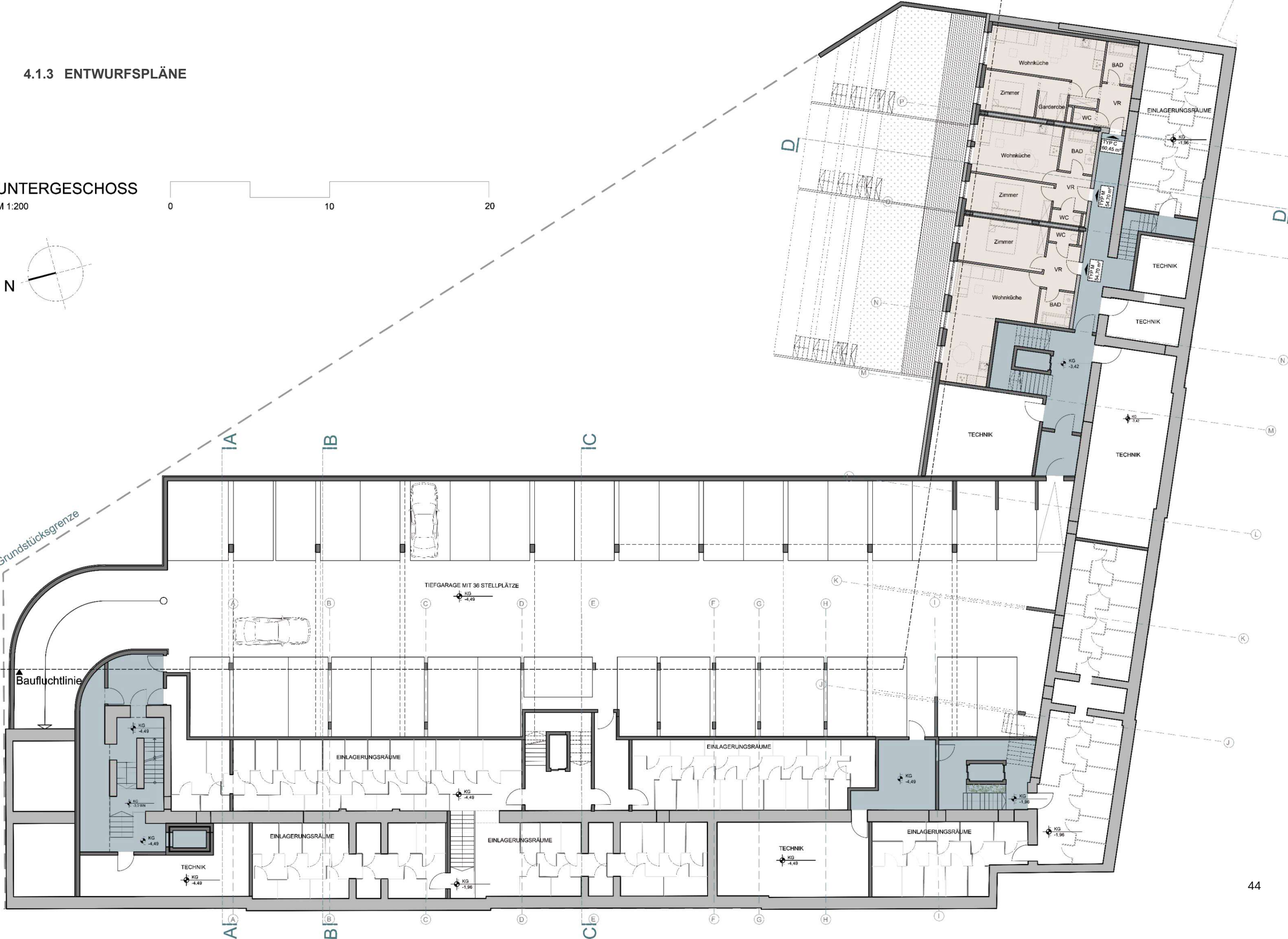
M 1:200

0 10 20



Grundstücksgrenze

Baufluchtlinie



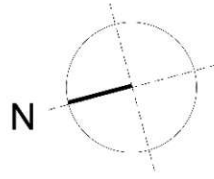
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



ERDGESCHOSS

M 1:200

0 10 20



Grundstücksgrenze

URBAN GARDENING

GRILLPLATZ

KINDERSPIELPLATZ

ZUGANG
MADERSPERGERSTRASSE ON 4

Baufuchtlinie

FAHRRADRAUM

GEMEINSCHAFTSRAUM

GARAGENEINFART ON 8

ZUGANG ROSEGGERGASSE ON 2

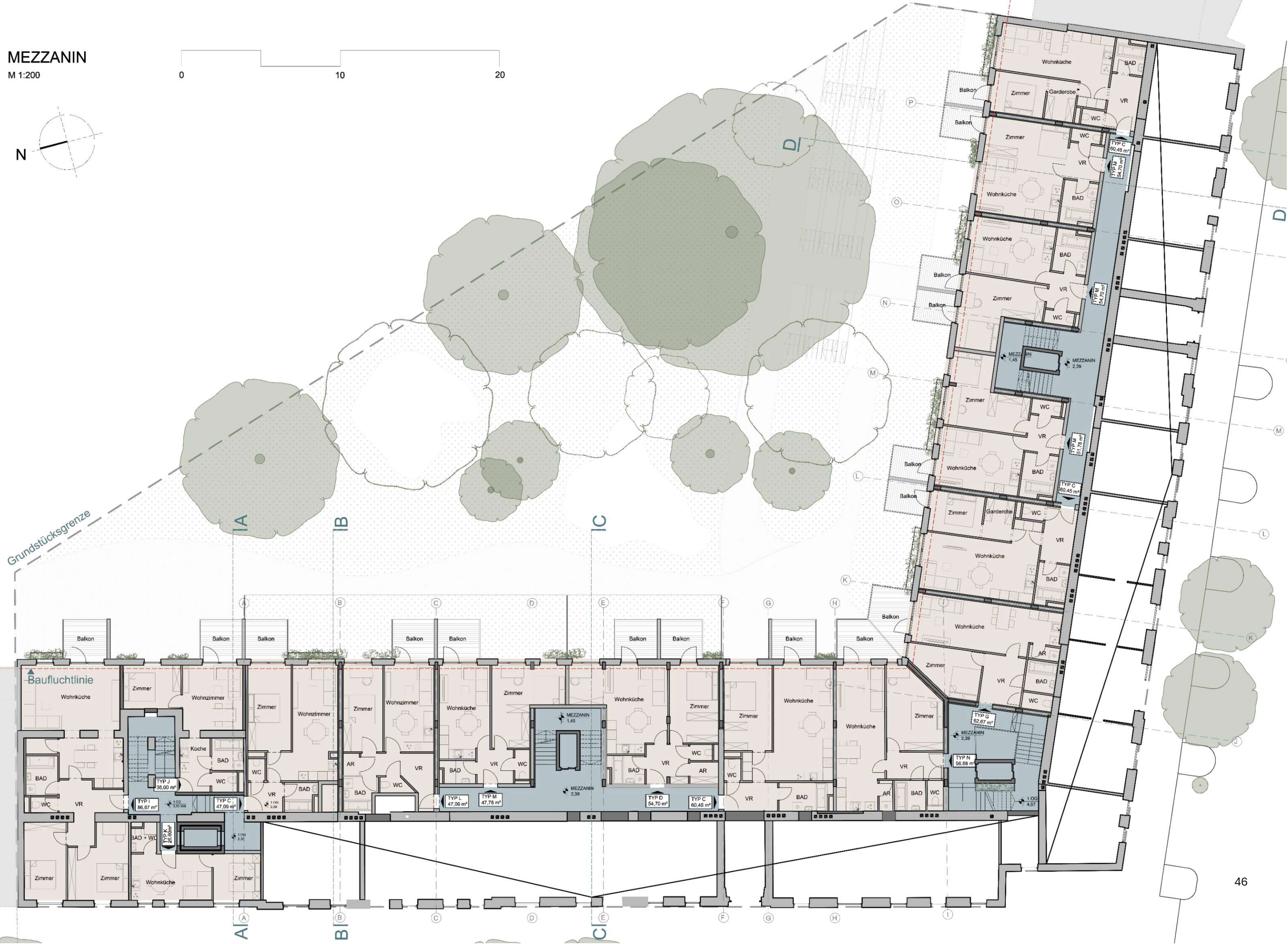
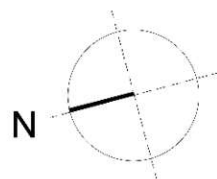
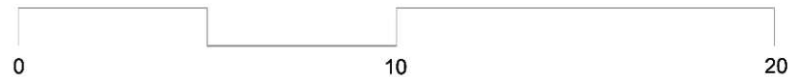
STRASSENFLUCHTLINIE

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



MEZZANIN

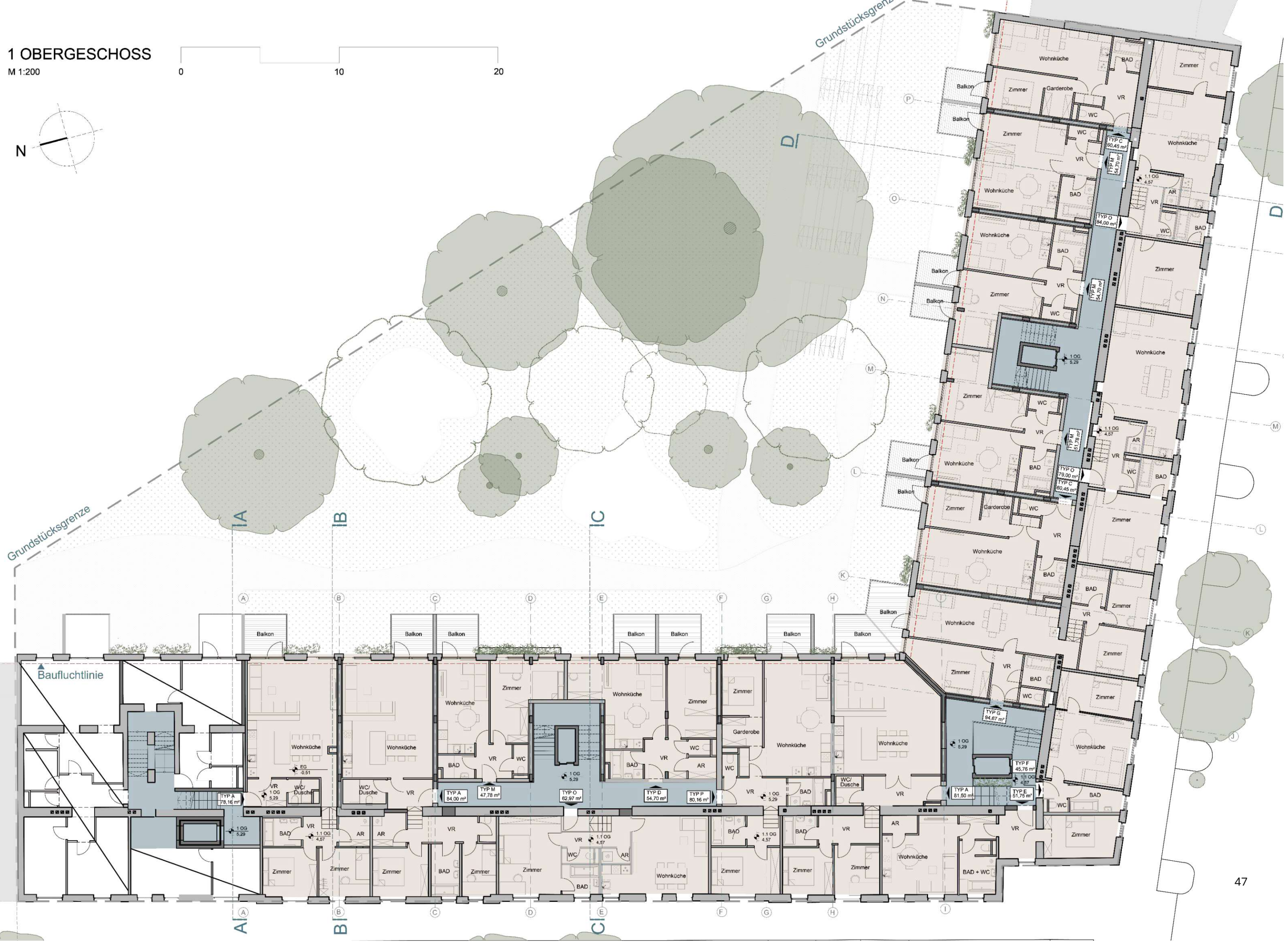
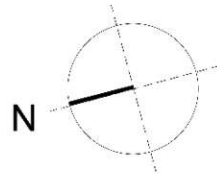
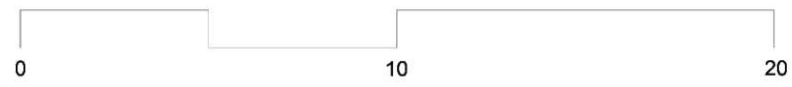
M 1:200



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

1 OBERGESCHOSS

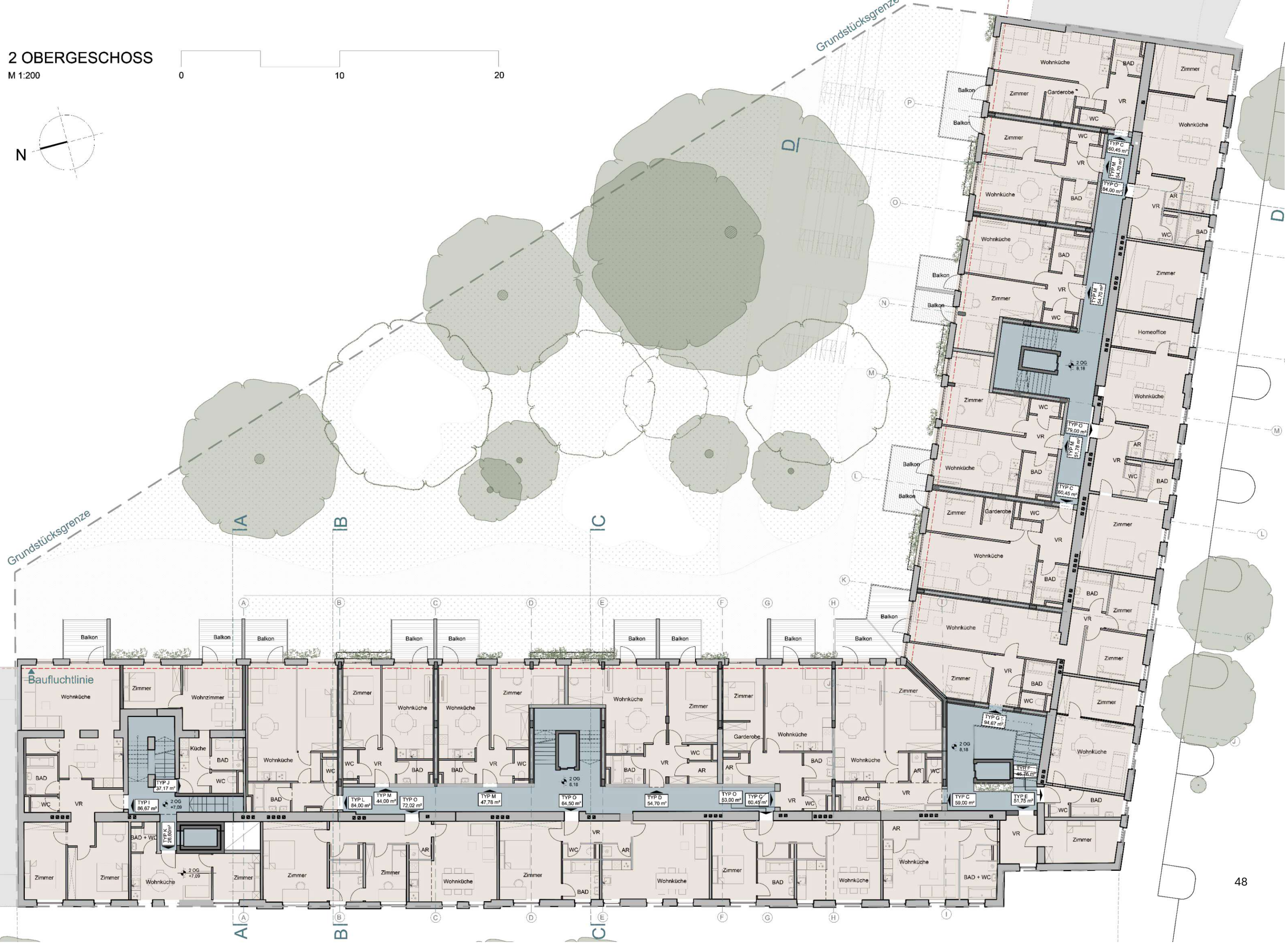
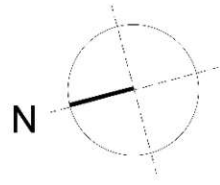
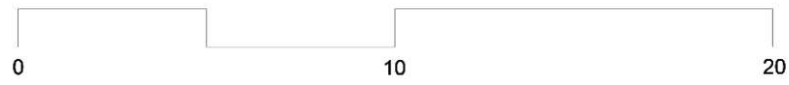
M 1:200



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

2 OBERGESCHOSS

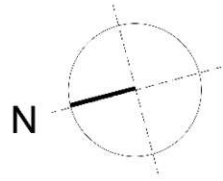
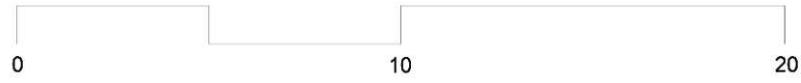
M 1:200



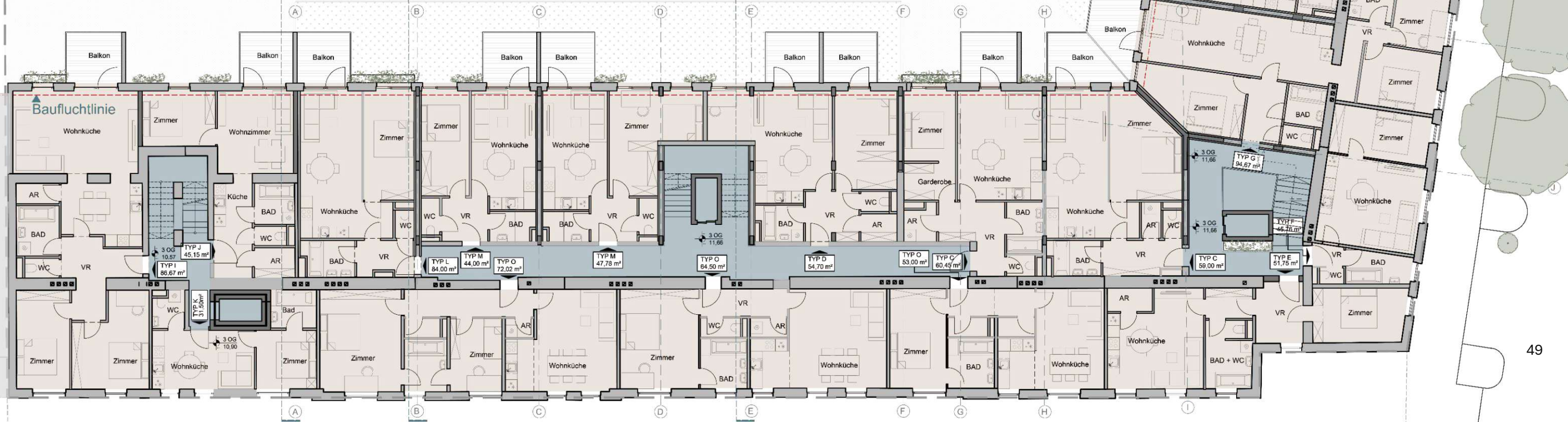
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

3 OBERGESCHOSS

M 1:200



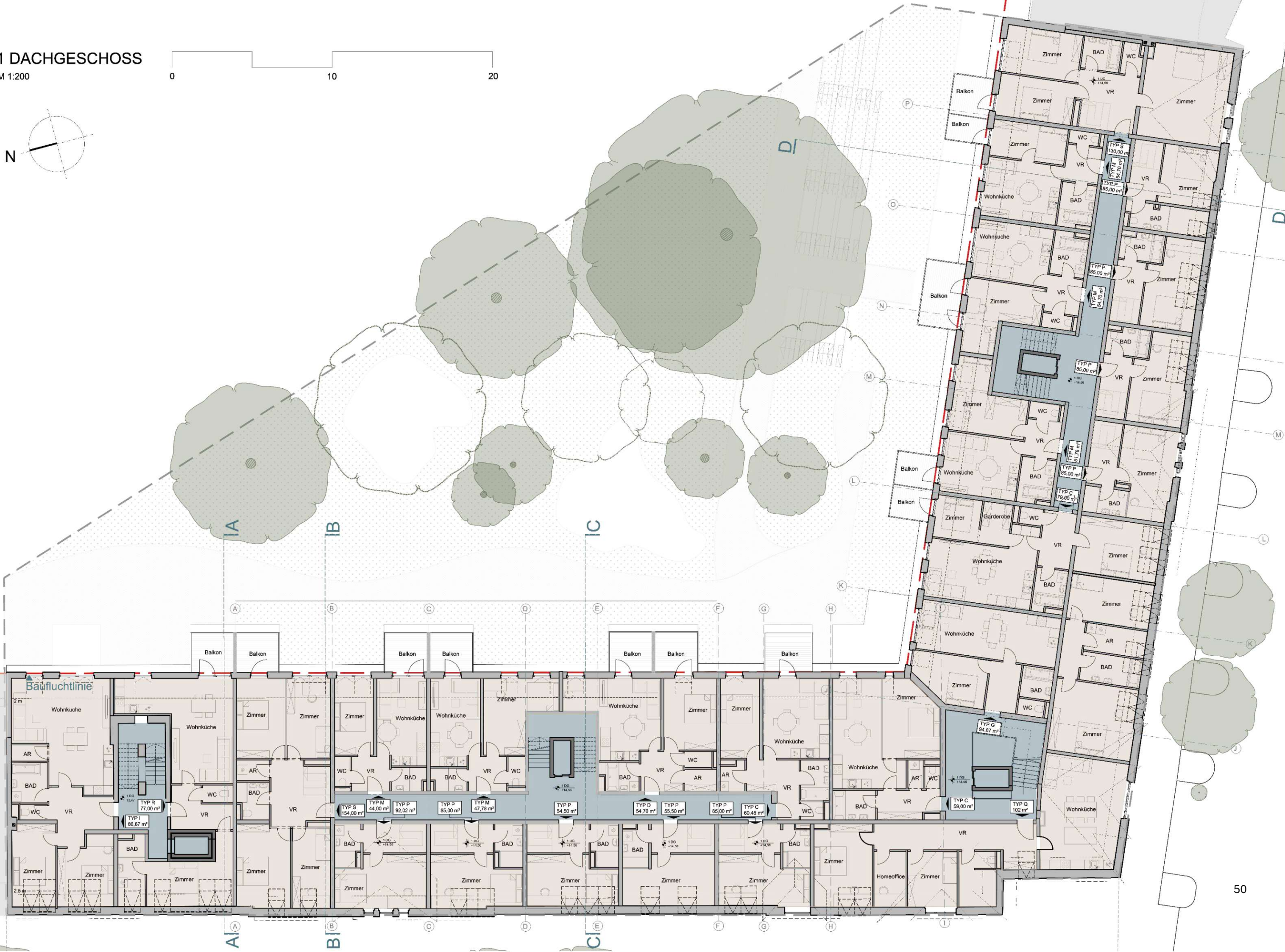
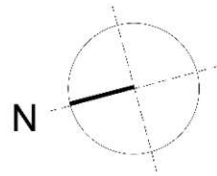
Grundstücksgrenze



1 DACHGESCHOSS

M 1:200

0 10 20

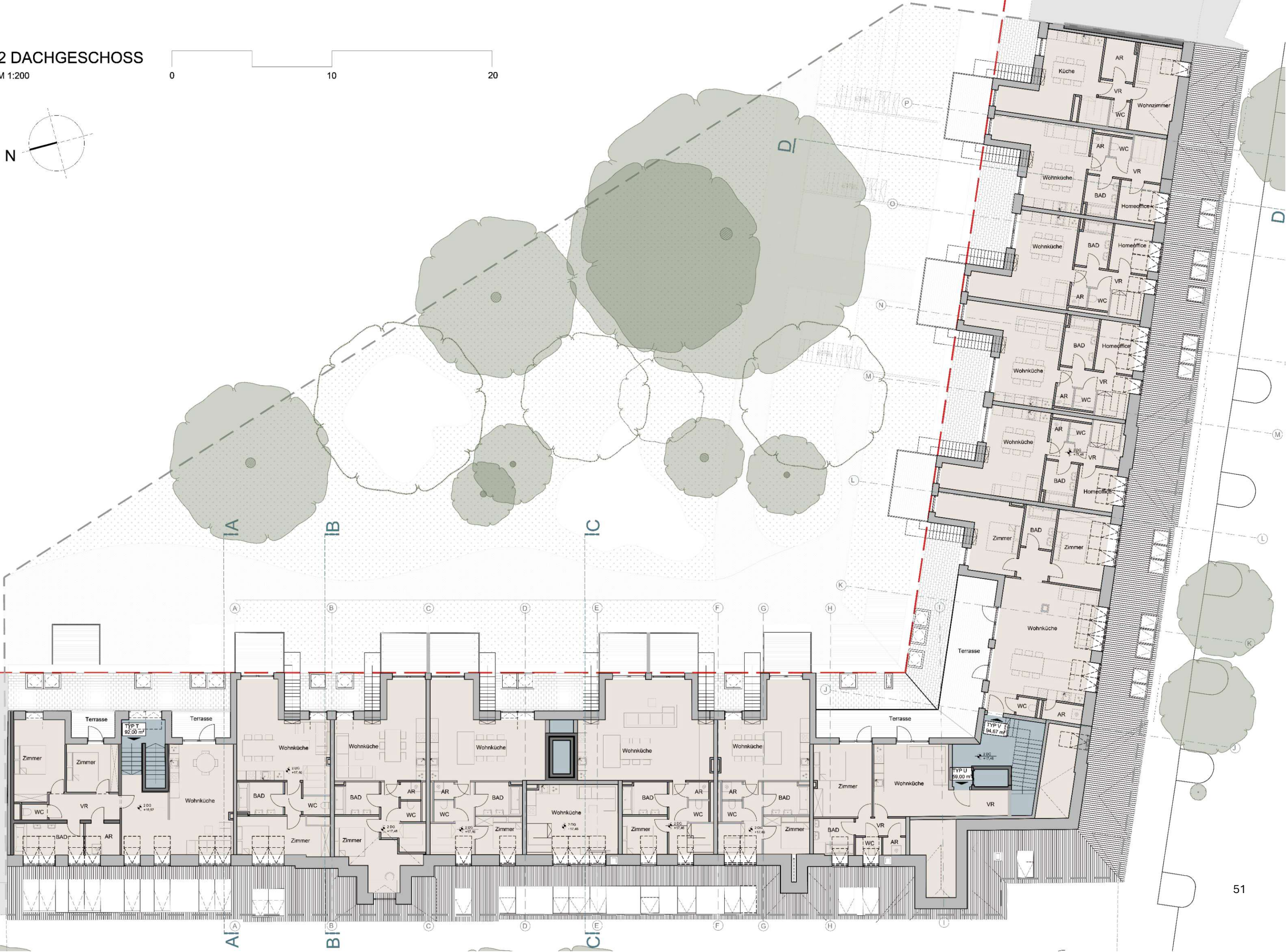
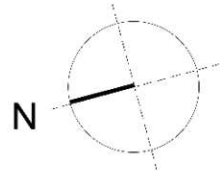
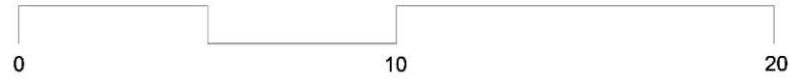


Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

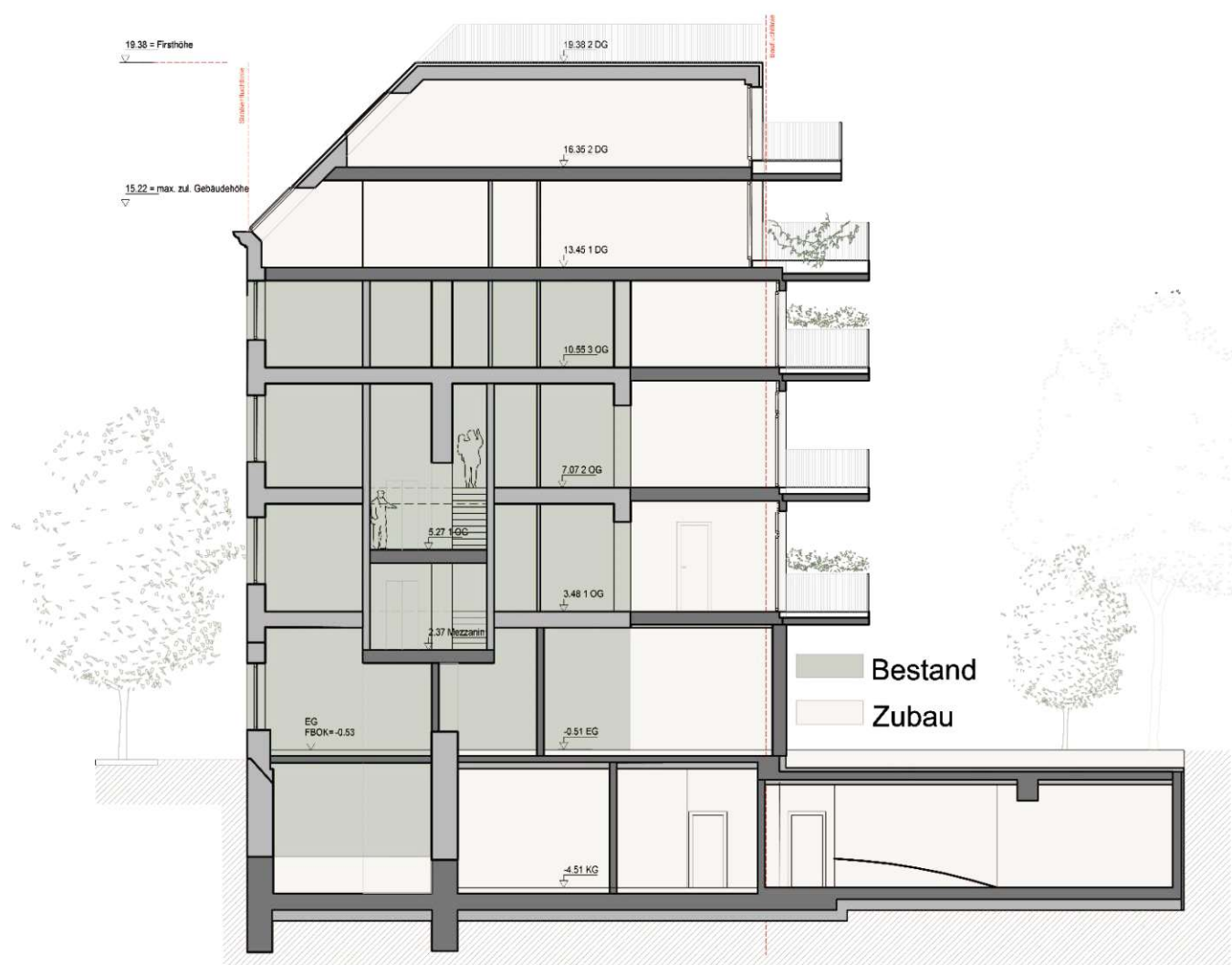


2 DACHGESCHOSS

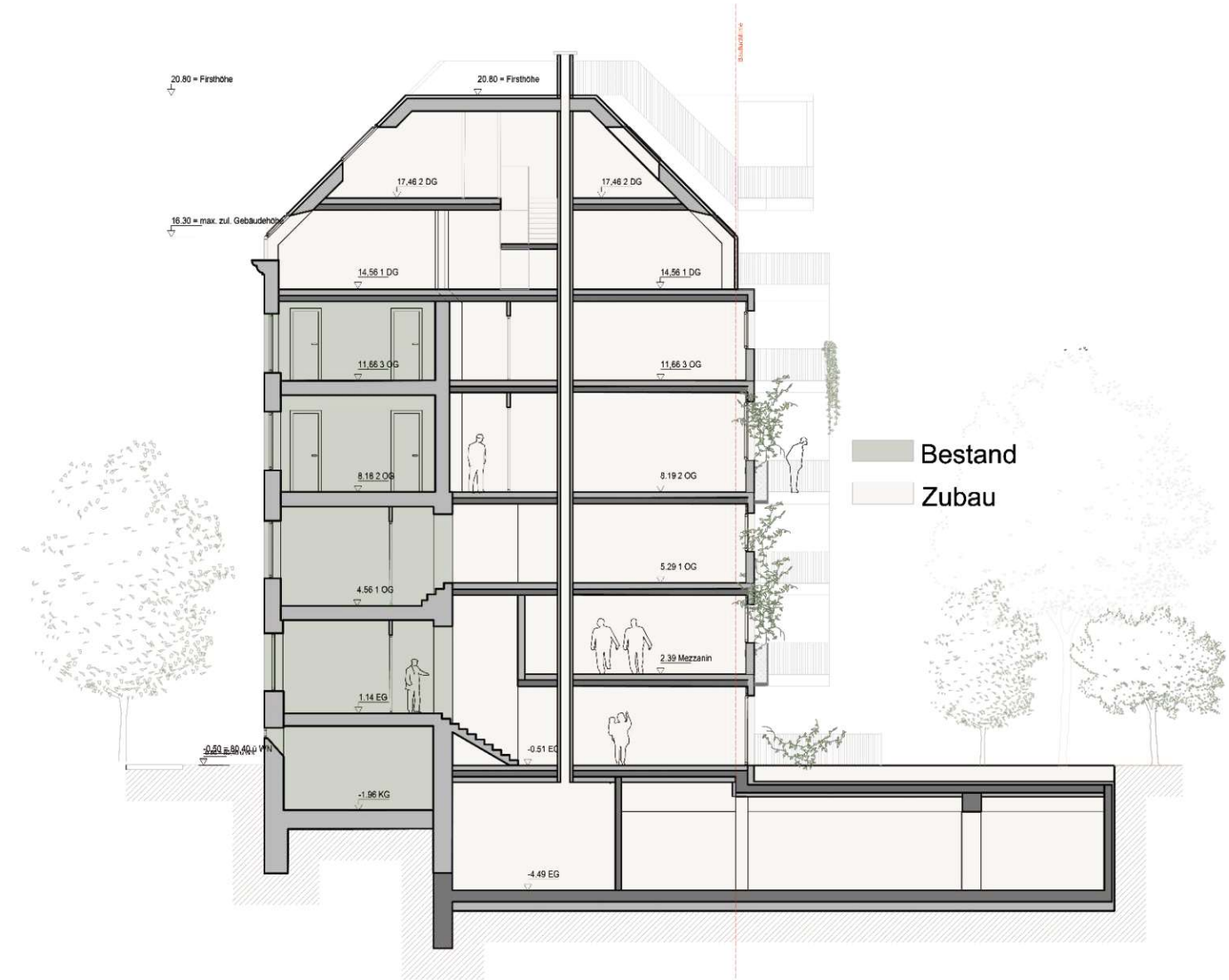
M 1:200



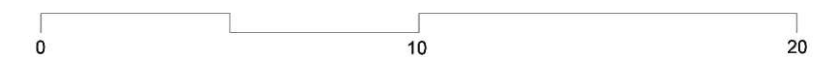
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

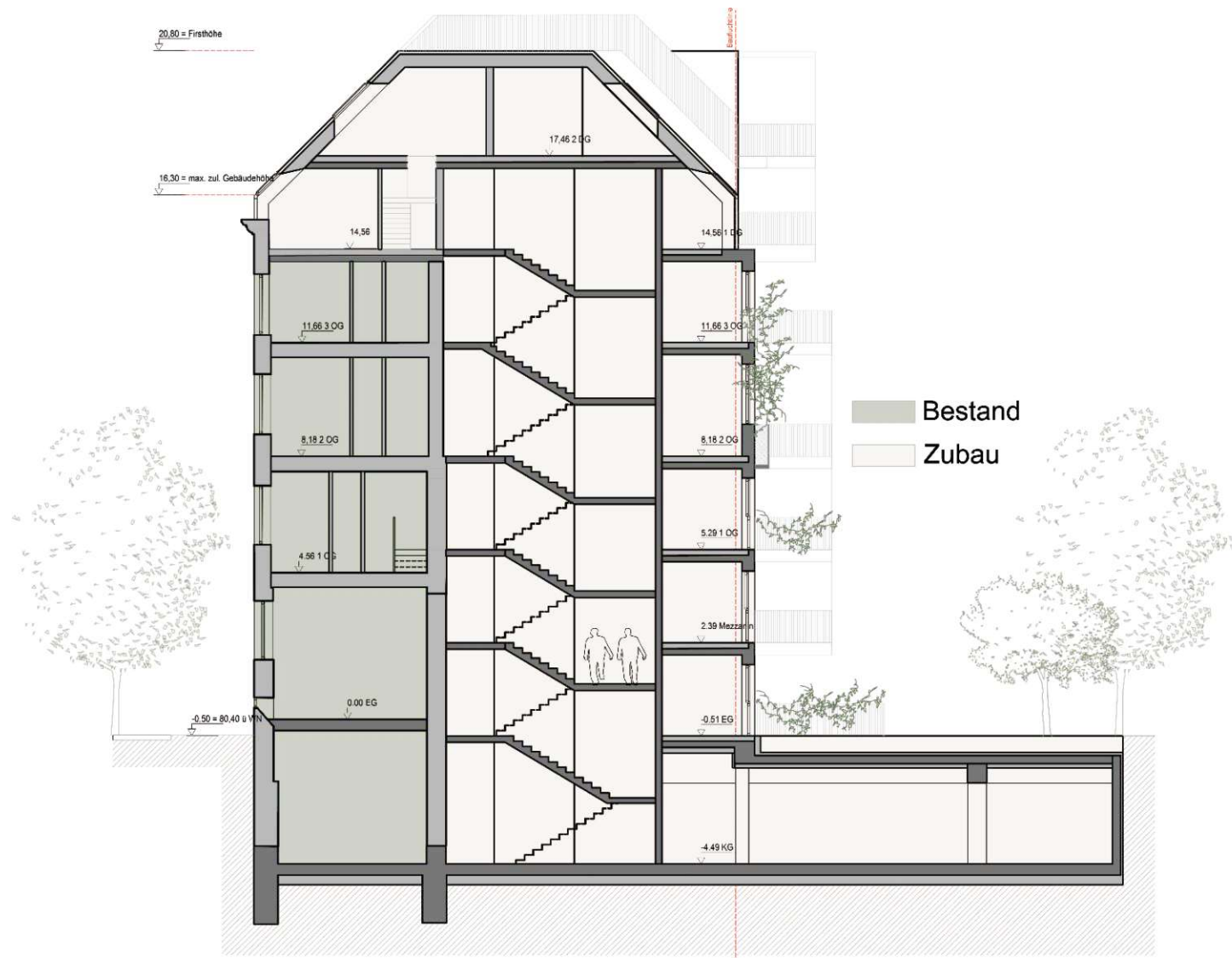


SCHNITT A-A
M 1:200

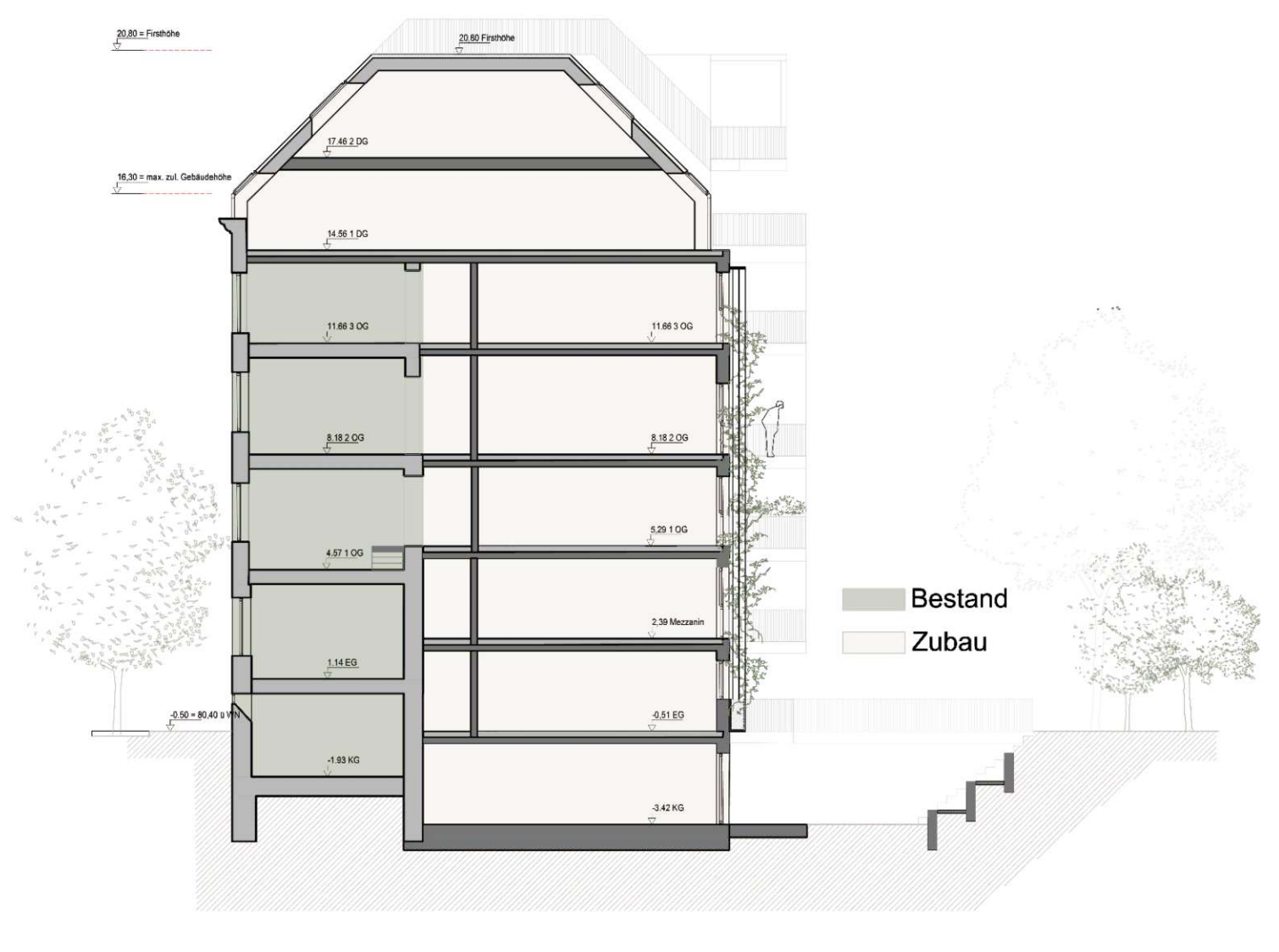


SCHNITT B-B
M 1:200

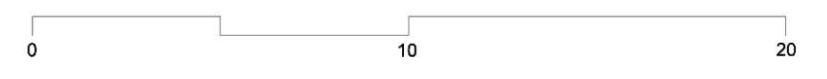


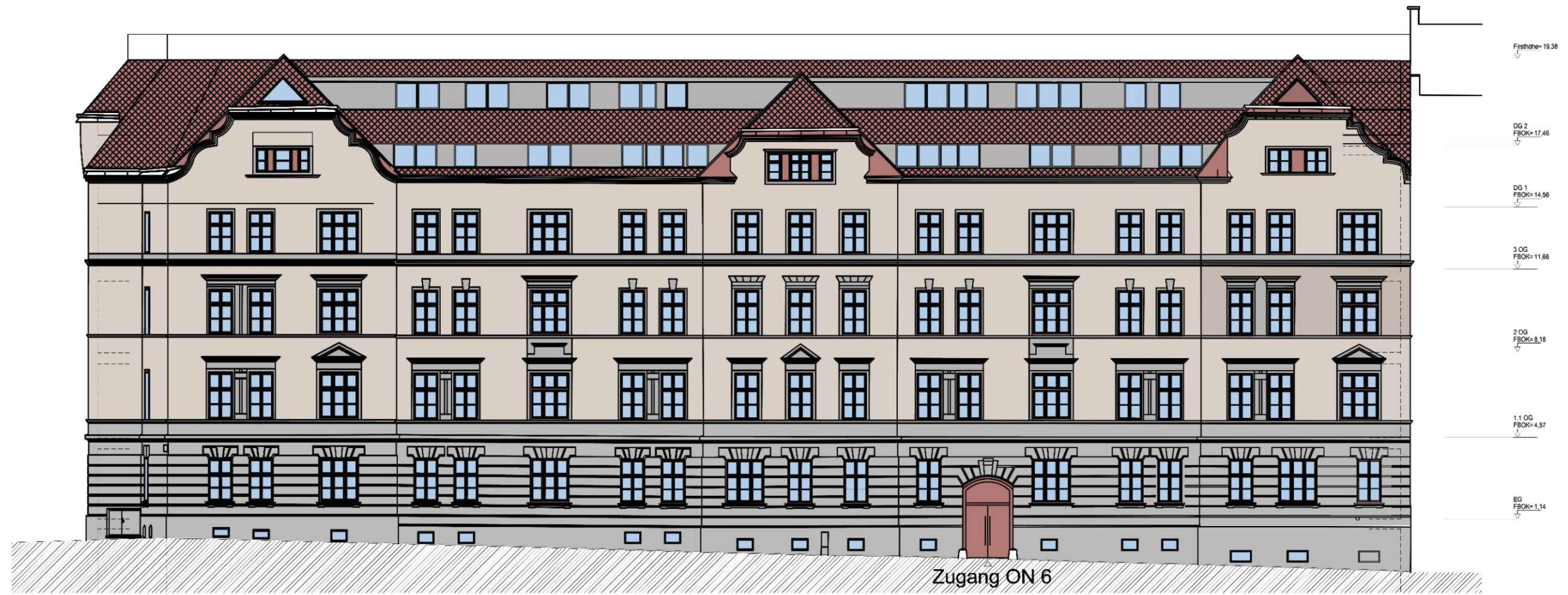


SCHNITT C-C
 M 1:200

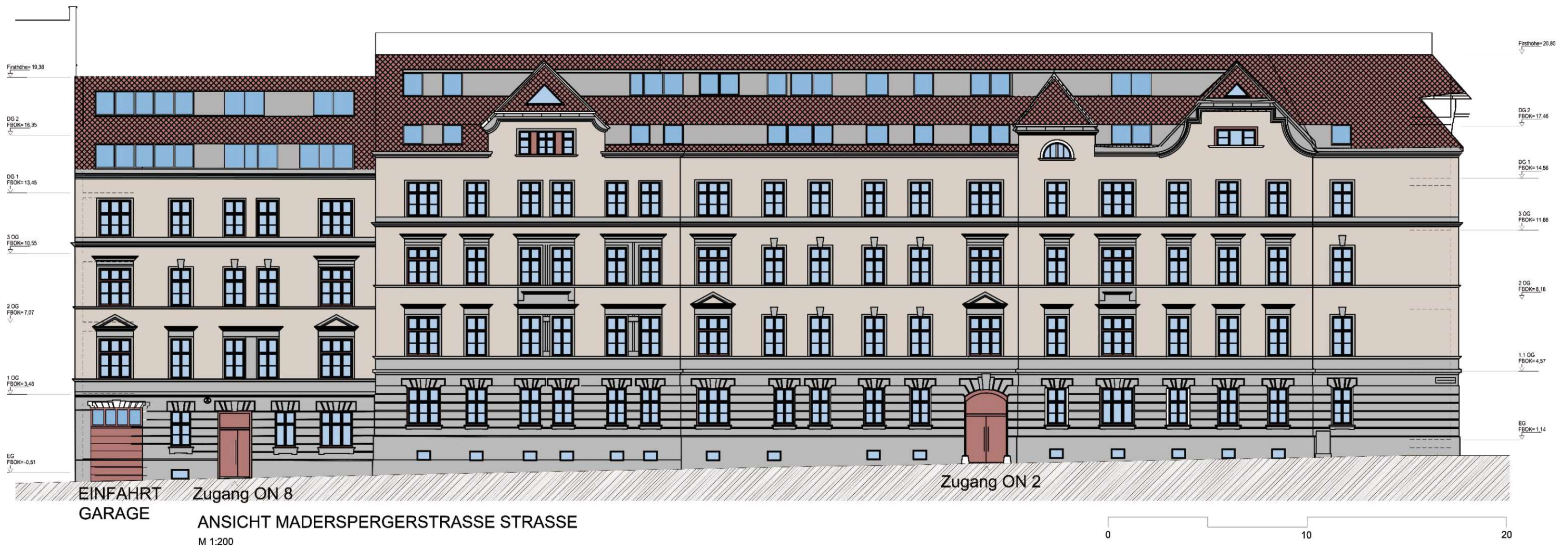


SCHNITT D-D
 M 1:200





ANSICHT MADERSPERGERSTRASSE STRASSE
M 1:200



EINFAHRT
GARAGE

Zugang ON 8

Zugang ON 2

ANSICHT MADERSPERGERSTRASSE STRASSE
M 1:200



ANSICHT MADERSPERGERSTRASSE HOF

M 1:200



ANSICHT ROSEGGERGASSE HOF

M 1:200

ANZAHL GESCHOSSE:	9
WOHNNUTZFLÄCHE:	7626 m ²
ANZAHL WOHNUNGEN:	117
GEMEINSCHAFTSRÄUME:	1
TIEFGARAGE:	Ja
ANZAHL STELLPLÄTZE:	36

4.2 „Urban Nest“

ALTBAUSANIERUNG MIT FACETTENREICHEM CO-LIVING-KONZEPT

1. "Urban": Betont die städtische Lage des Projekts.
2. "Nest": Vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Zugehörigkeit, was im Kontext von Co-Living besonders wichtig ist.
Facettenreiches Co-Living-Konzept: Betont die Vielfältigkeit der gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss, wie beispielsweise die Gemeinschaftsküche, die Co-Working-Möglichkeiten, das Kino und das Spielzimmer, sodass verschiedene Facetten des gemeinschaftlichen Lebens integriert werden.

4.2.1 PROJEKTDESCHEIBUNG

Das Co-Living Konzept des Jubiläumshofs zeichnet sich durch eine innovative Nutzung des historischen Altbestandes, welcher durch umfassende Umbauten inkl. Dachgeschossausbau neu gestaltet wird, aus. Das Gebäude erfährt eine tiefgreifende Modernisierung, die auch die Erdgeschoss- und Untergeschosszonen erweitert. Es entstehen Gemeinschaftsräumlichkeiten und eine Tiefgarage, um den Bewohnern Komfort und Bequemlichkeit zu bieten.

Ein zentraler Aspekt des Konzepts ist der „Open-Space-Raum“ mit Galeriegeschoss, der als soziales Zentrum dient und die Bewohner dazu ermutigt, sich zu treffen, auszutauschen und gemeinsam Aktivitäten zu unternehmen. Durch die geschickte Anordnung der Blickbeziehungen, die durch das Galeriegeschoss und die Split-Level entstehen, ergibt sich eine lebendige und dynamische Atmosphäre, die das Gemeinschaftsgefühl fördert.

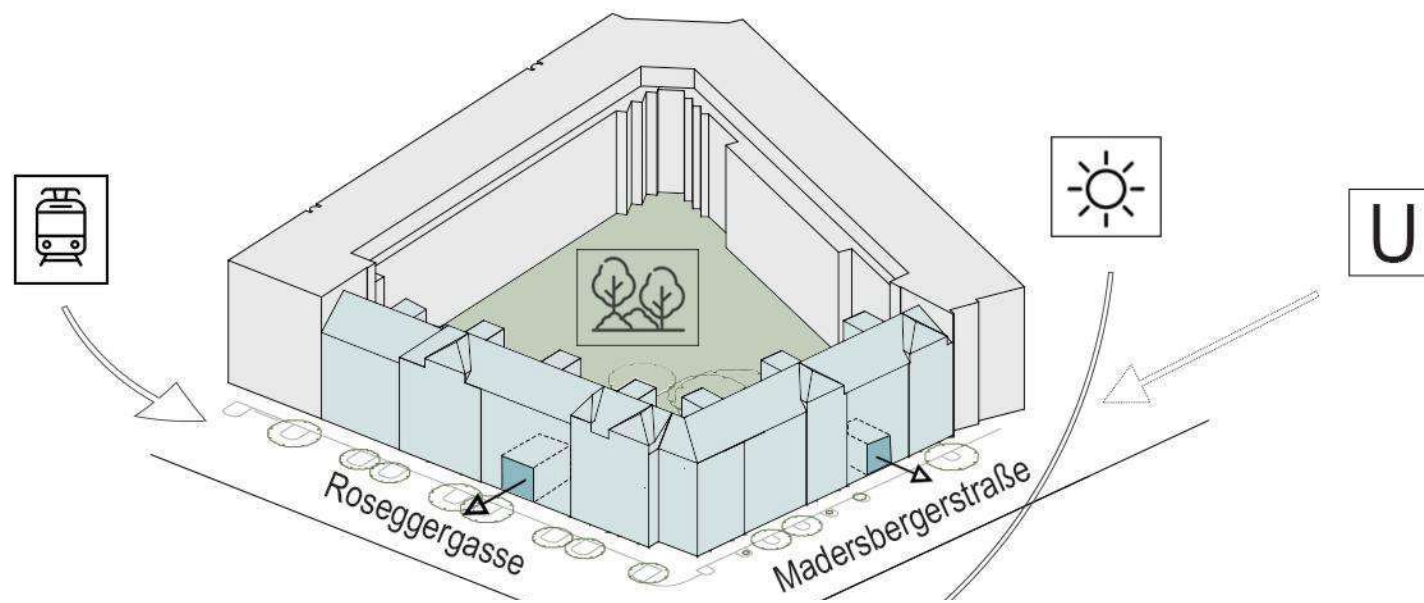
Darüber hinaus stehen den Bewohnern eine Gemeinschaftsküche, ein Fitnessraum, ein Musikraum, ein Kino, ein Spielraum, ein Yogaraum, eine Bibliothek, ein Fahrradverleih zur Förderung der nachhaltig urbanen Mobilität sowie Besprechungsräume zur Verfügung.

Die oberen Geschosse bieten sowohl kleine Wohneinheiten mit eigenem Bad, WC und Küche als auch größere Wohneinheiten für Wohngemeinschaften. Der Ausbau des Dachgeschosses schafft zusätzlichen Wohnraum und ermöglicht es den Bewohnern ihre Privatsphäre zu wahren, während sie gleichzeitig die Vorzüge des gemeinschaftlichen Lebens genießen können.

Die Innen- und Außenräume des Jubiläumshofs werden durch eine großzügige Glasfassade miteinander verbunden und durch eine begrünte Fassade ergänzt.

Die Straßenfassade bleibt erhalten, um das historische Erbe des Gebäudes zu bewahren. Durch die Verbindung von historischem Charme und modernem Komfort bietet das Co-Living Konzept eine einzigartige und inspirierende Wohnmöglichkeit.

4.2.2 KONZEPTERLÄUTERUNG



BESTANDSANALYSE

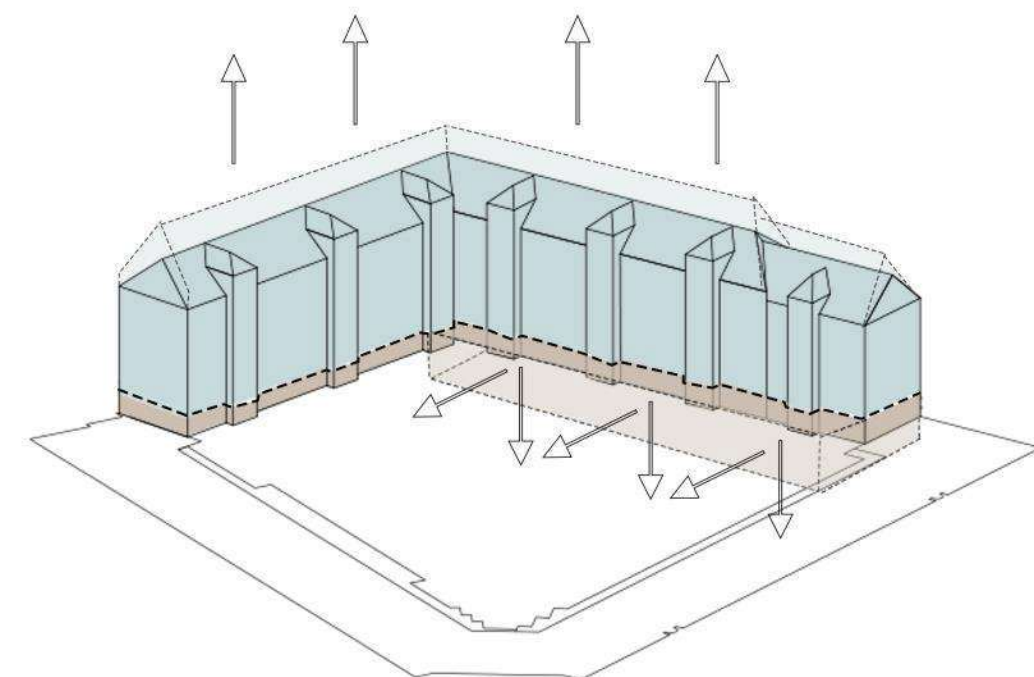
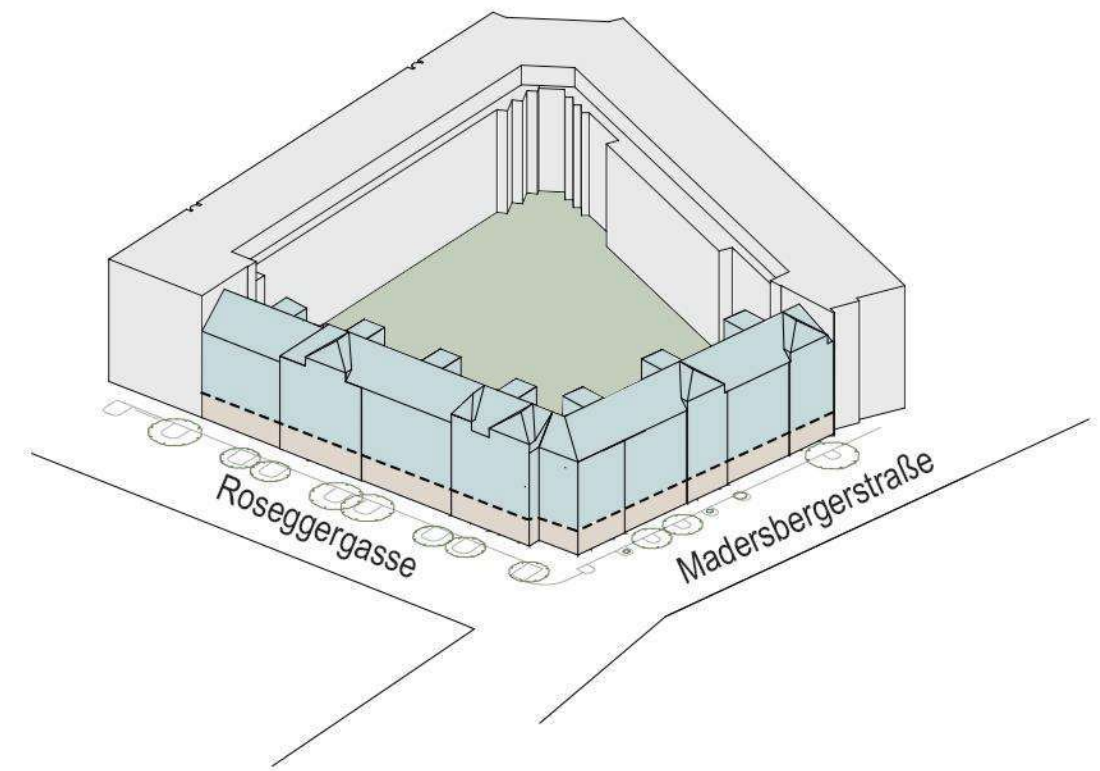
Das Projekt umfasst eine Blockbebauung mit einem begrünten Innenhof, der über zwei Durchfahrten zugänglich ist, sowohl von der Roseggergasse als auch von der Maderspergerstraße. Der Innenhof ist nach Nordosten ausgerichtet. Die Erdgeschosszone wird derzeit für Wohnzwecke genutzt, zumal sich das Gebäude auch in einer ruhigen Wohngegend befindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausreichend öffentliche Verkehrsanbindungen, das Stadtzentrum ist in weniger als 20 Minuten erreichbar.

ZONIERUNG

Durch den begrünten Innenhof und die ruhige Wohngegend eignet sich die Erdgeschosszone ideal für eine gemeinschaftliche Nutzung. Die Nutzung der Obergeschosse soll ausschließlich für Wohnzwecken gewidmet werden.

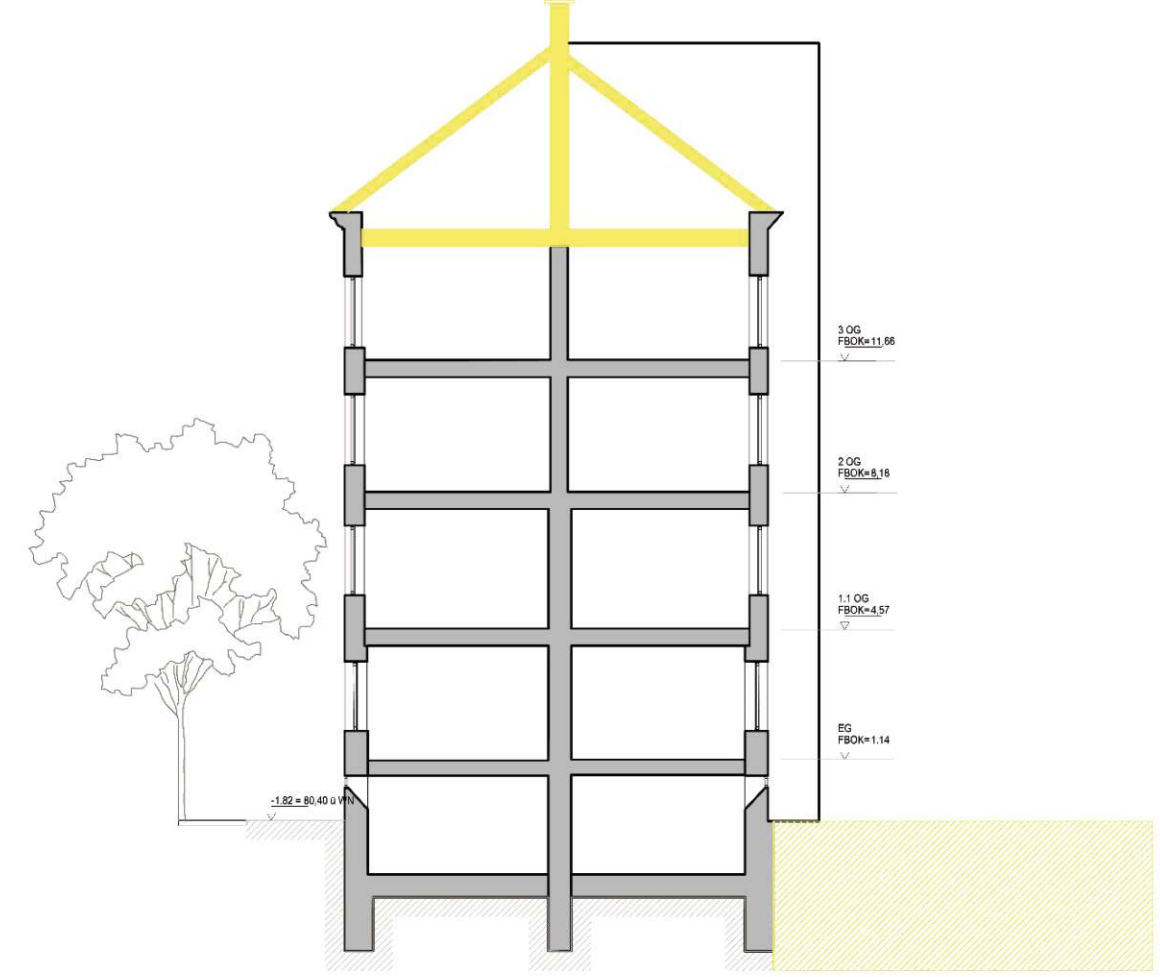
BESTANDSERWEITERUNG

Durch die Erweiterung der Erdgeschosszone werden Räumlichkeiten geschaffen, die flexibel nutzbar sind.

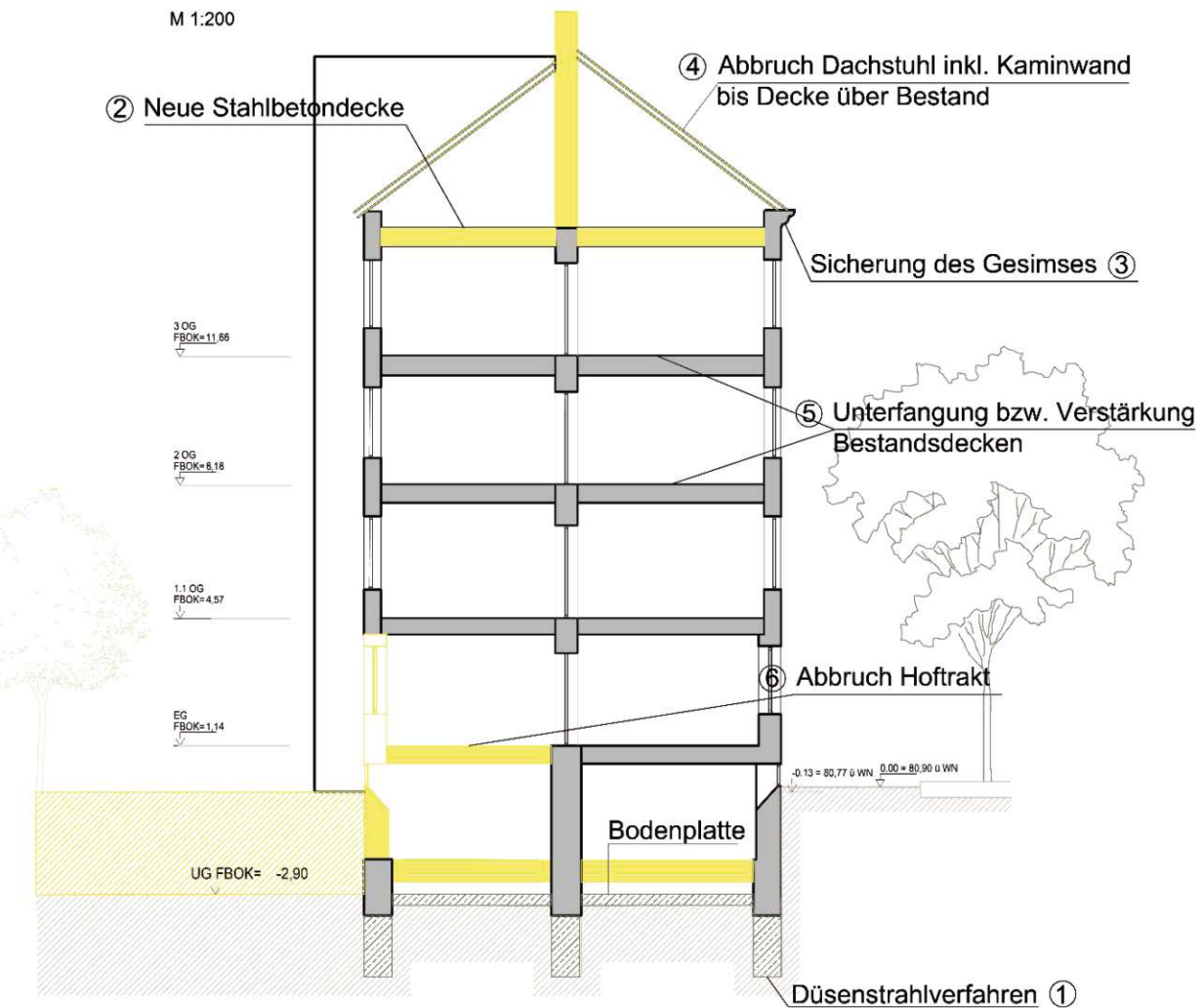


ABBRUCH

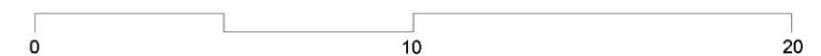
Für die Schaffung der Gemeinschaftsräume wird teilweise die Erdgeschoss- bzw. die Kellergeschosszone bis zur Mittelmauer erweitert. Der Dachstuhl wird vollständig abgetragen um das vorhandene Baupotenzial zu nutzen. Hofseitig werden teilweise aussteifende Wände abgetragen. Zwei von sieben Stiegenhäuser werden abgebrochen.



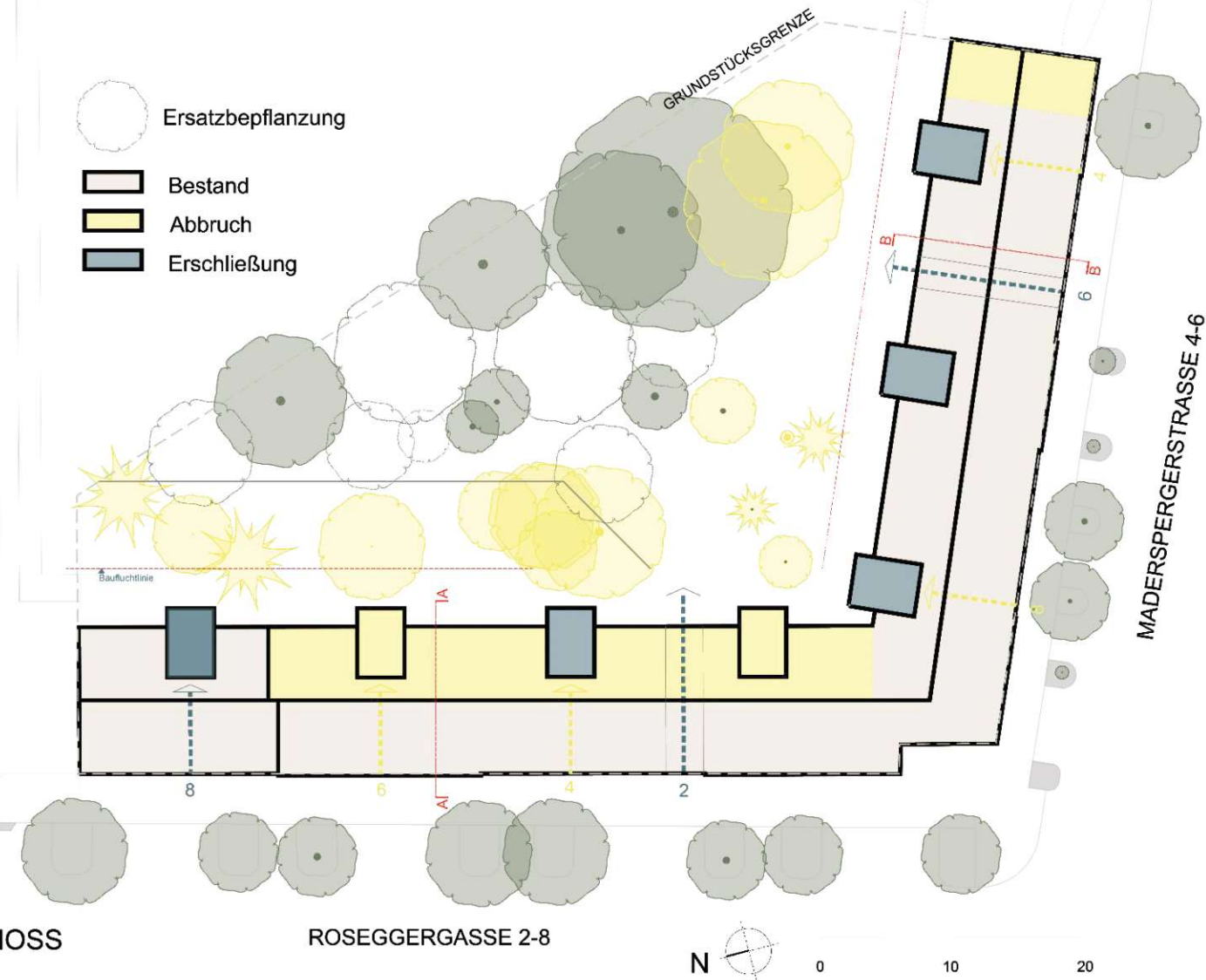
SCHNITT B-B
M 1:200



SCHNITT A-A
M 1:200



- Ersatzbepflanzung
- Bestand
- Abbruch
- Erschließung



ANBAU

Erweiterung des Erdgeschosses bzw. Untergeschosses bis zur Bauflichtlinie:

- Die Erweiterung des Erdgeschosses bzw. Untergeschosses erfolgt bis zur Bauflichtlinie, um den vorhandenen Raum optimal zu nutzen und derart die Flächenmaximierung für die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen zu bewerkstelligen. Dadurch wird der bestehende Gebäudeteil erweitert und an die Grundstücksgrenze angepasst.

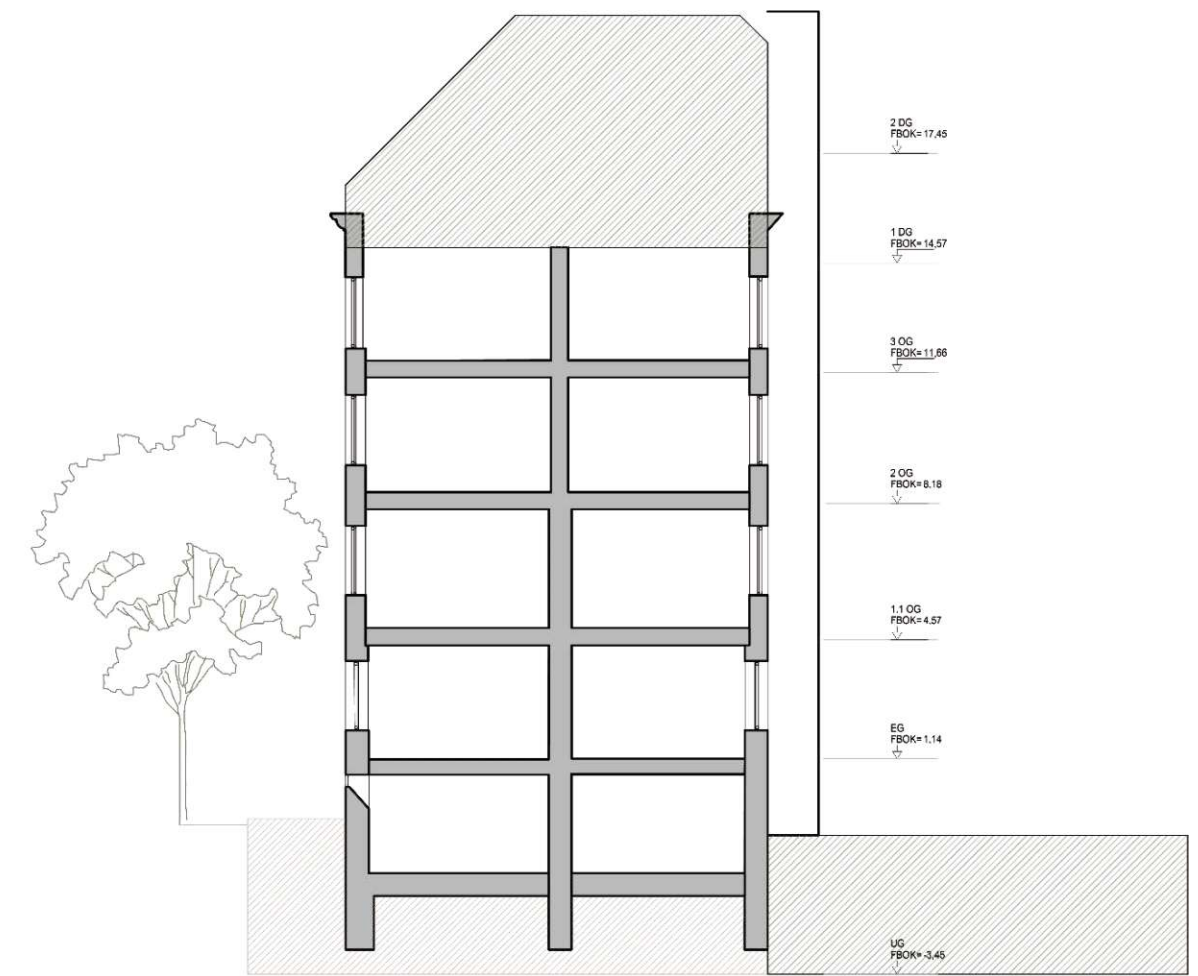
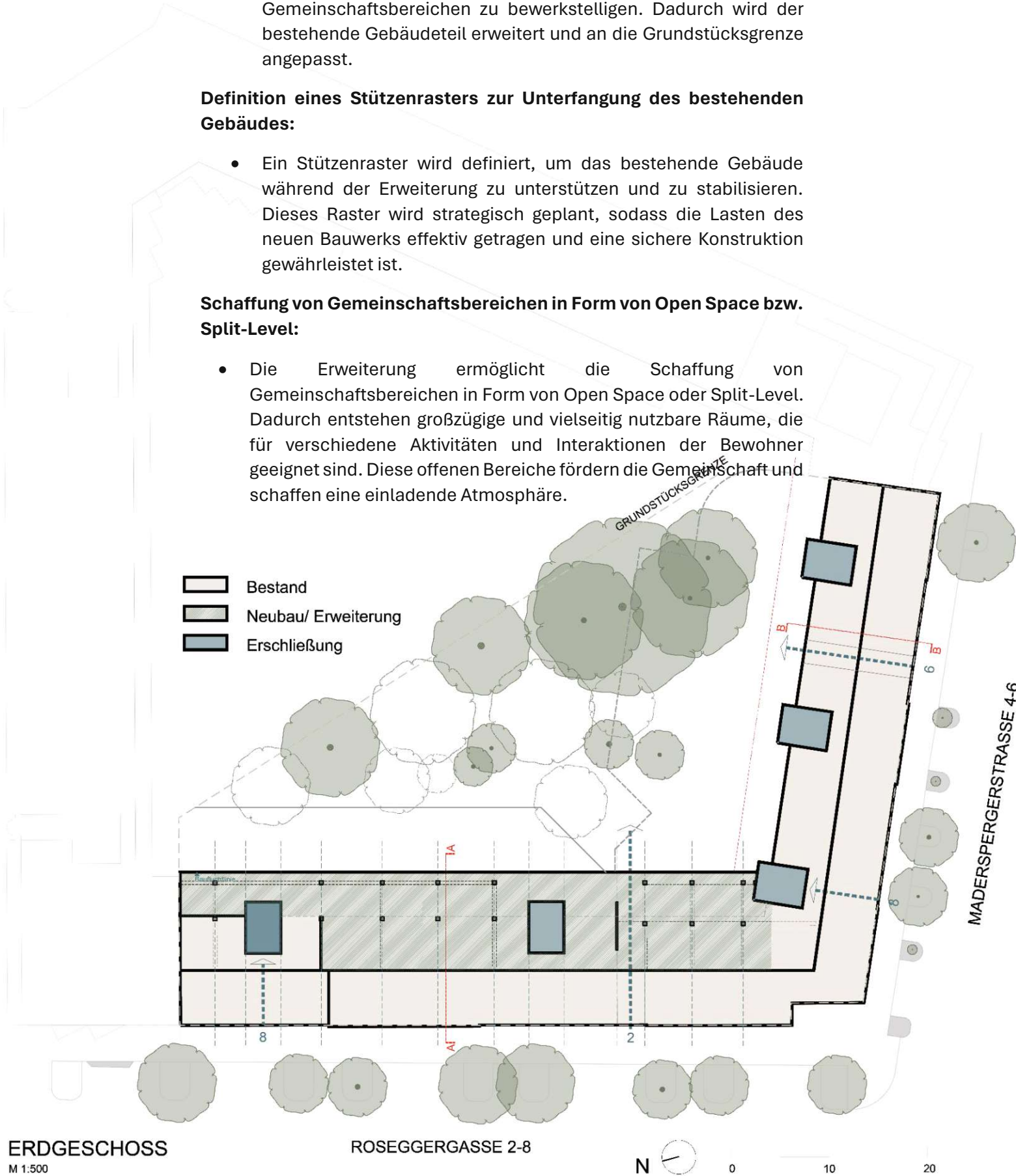
Definition eines Stützenrasters zur Unterfangung des bestehenden Gebäudes:

- Ein Stützenraster wird definiert, um das bestehende Gebäude während der Erweiterung zu unterstützen und zu stabilisieren. Dieses Raster wird strategisch geplant, sodass die Lasten des neuen Bauwerks effektiv getragen und eine sichere Konstruktion gewährleistet ist.

Schaffung von Gemeinschaftsbereichen in Form von Open Space bzw. Split-Level:

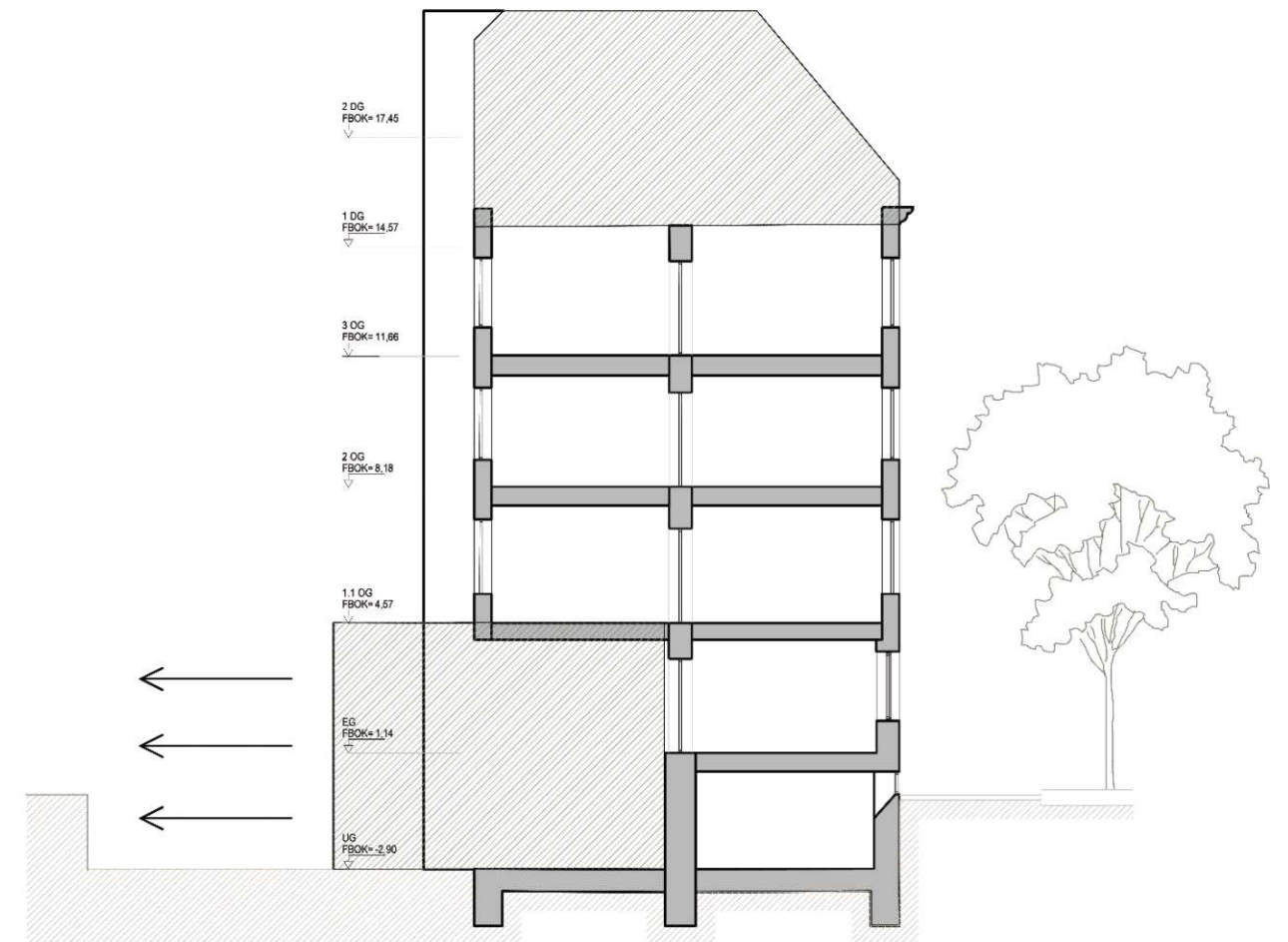
- Die Erweiterung ermöglicht die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen in Form von Open Space oder Split-Level. Dadurch entstehen großzügige und vielseitig nutzbare Räume, die für verschiedene Aktivitäten und Interaktionen der Bewohner geeignet sind. Diese offenen Bereiche fördern die Gemeinschaft und schaffen eine einladende Atmosphäre.

- Bestand
- Neubau/ Erweiterung
- Erschließung



SCHNITT B-B

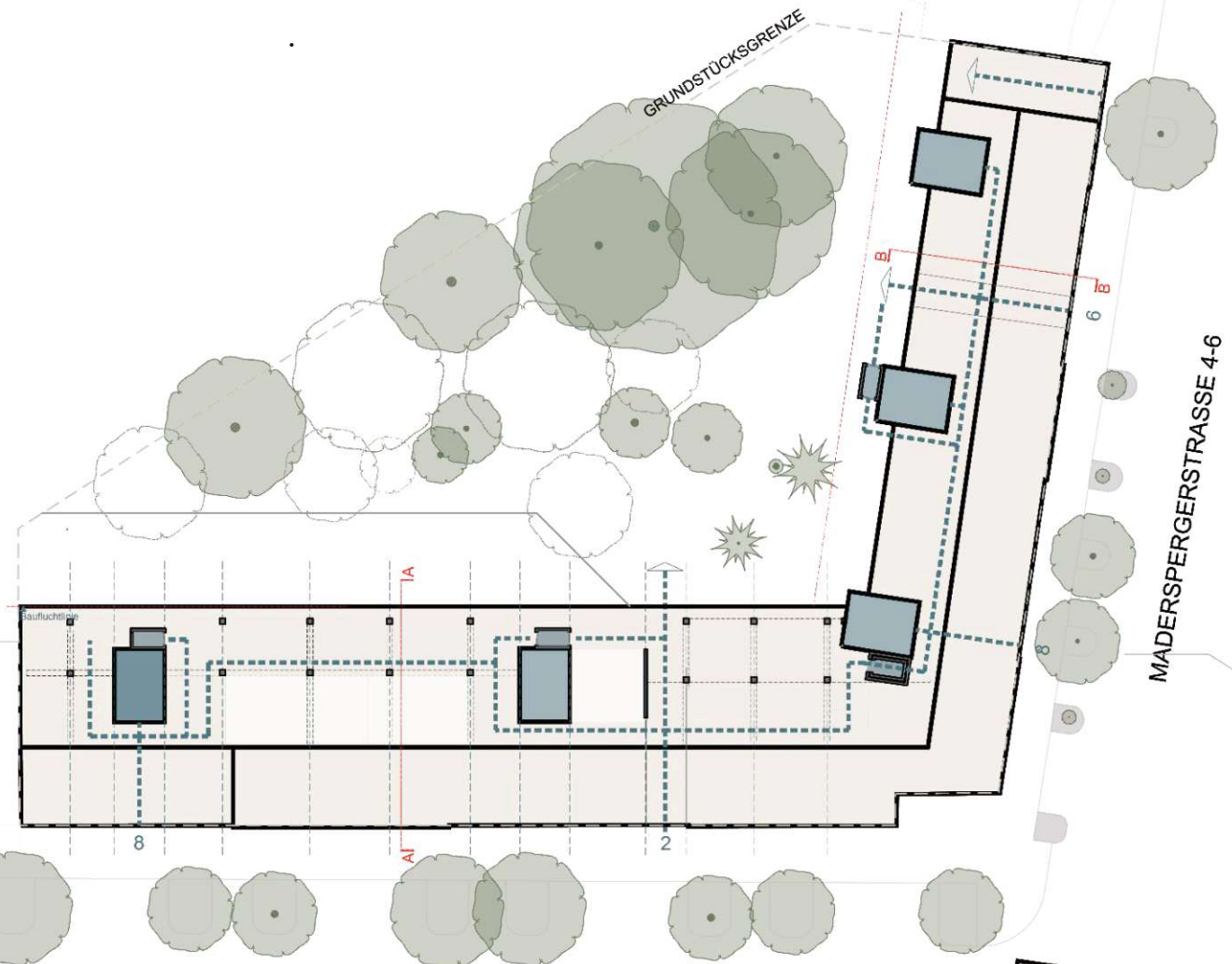
M 1:200



SCHNITT A-A

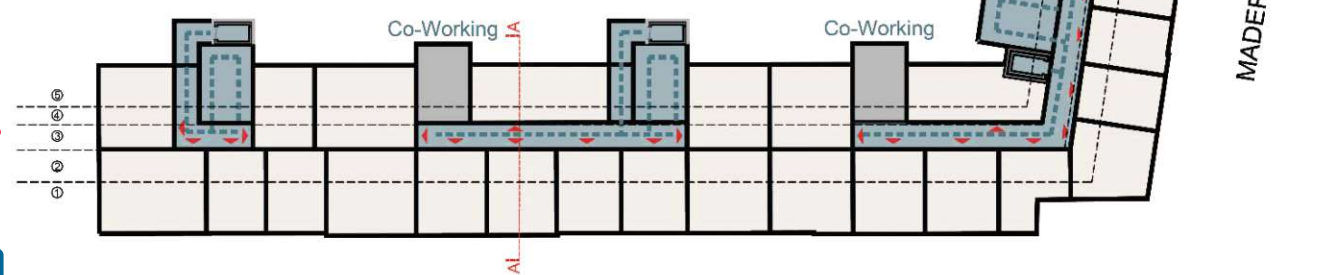
M 1:200

ERSCHLIESSUNG



ERDGESCHOSS
M 1:500
ROSEGGERGASSE 2-8

1. Wohnen/Schlafen
2. Sanitär/ Nassbereich
3. Erschließung
4. Sanitär/ Nassbereich
5. Wohnen/Schlafen



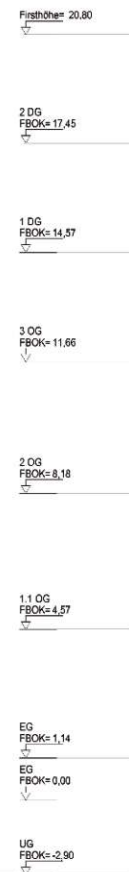
REGELGESCHOSS
M 1:500
ROSEGGERGASSE 2-8

HOF

MADERSPERGERSTRASSE 4-6

MADERSPERGERSTRASSE 4-6

Aufzug



ERSCHLIESSUNGSKONZEPT RAUMPROGRAMM M 1:250

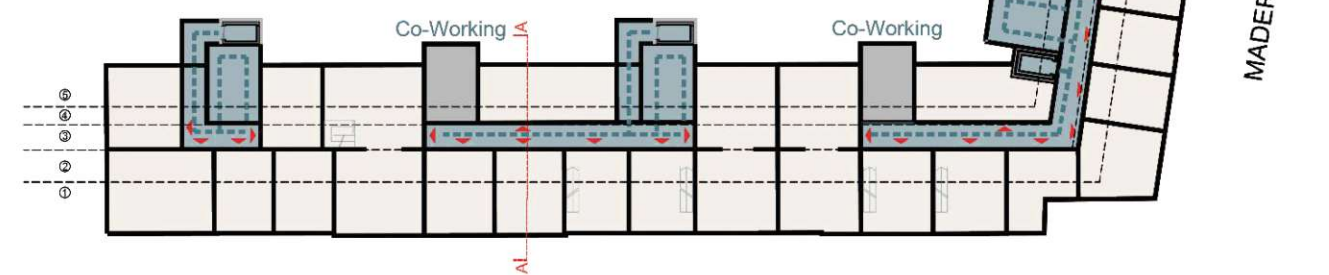
- WOHNEN
- ERSCHLIESSUNG
- GEMEINSCHAFT
- BEWEGUNGSRICHTUNG

Zusammenführung der bestehenden Stiegenhäuser

Die vorhandenen Stiegenhäuser werden paarweise zusammengeführt, wobei insgesamt vier neue Stiegenhäuser entstehen.

Barrierefreie Erschließung durch neu errichtete Aufzüge

Erschließung der Wohneinheiten über einen Mittelgang



1 DACHGESCHOSS
M 1:500
ROSEGGERGASSE 2-8

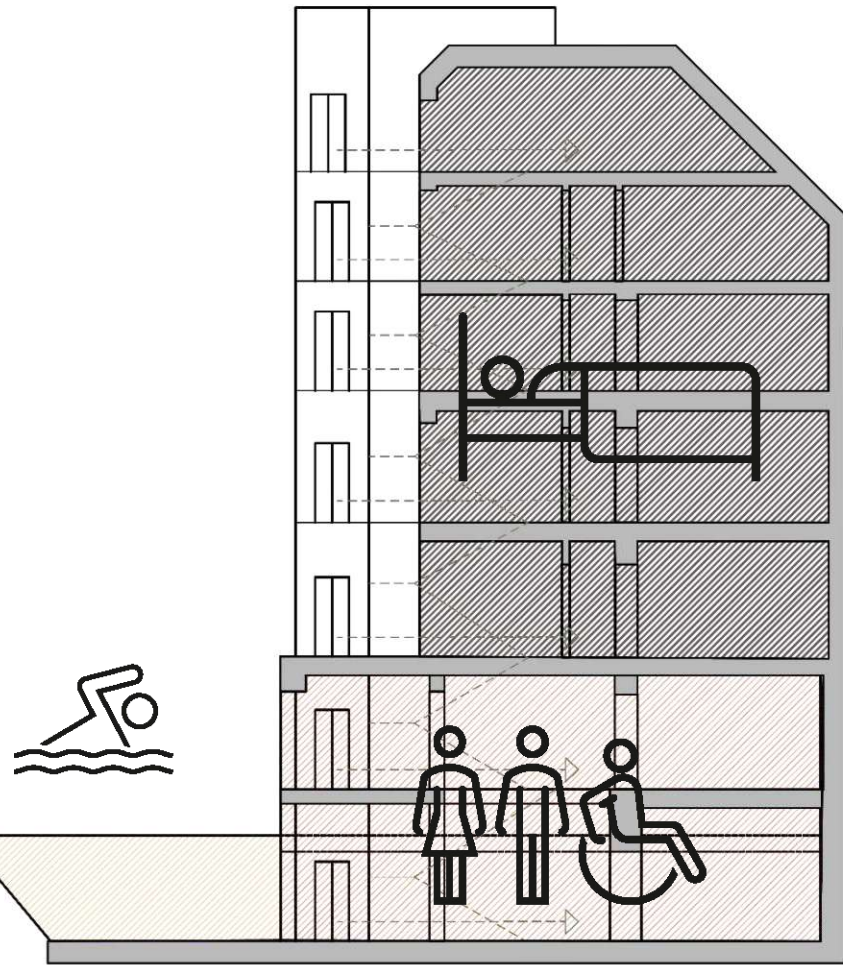


ERSCHLIESSUNGSKONZEPT SCHNITT B-B M 1:250



ERSCHLIESSUNG UND RAUMPROGRAMM

Aufzug

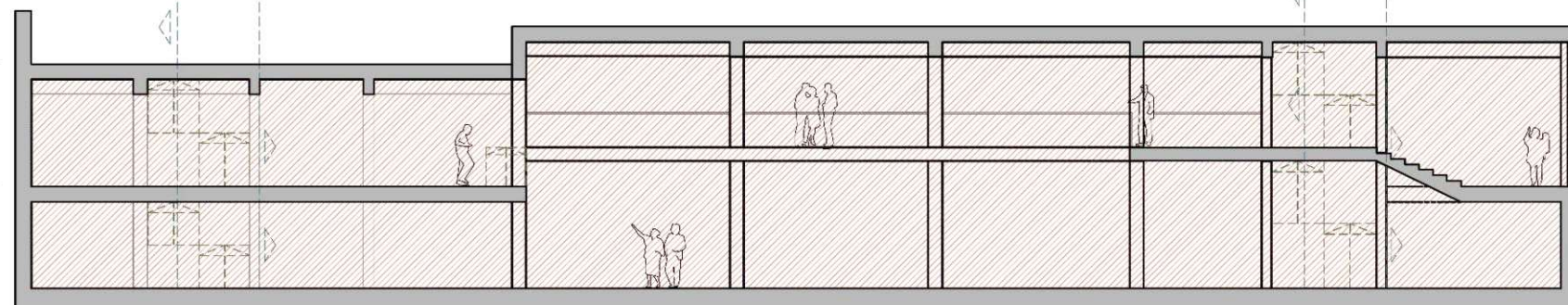


ERSCHLIESSUNGSKONZEPT
RAUMPROGRAMM
M 1:250

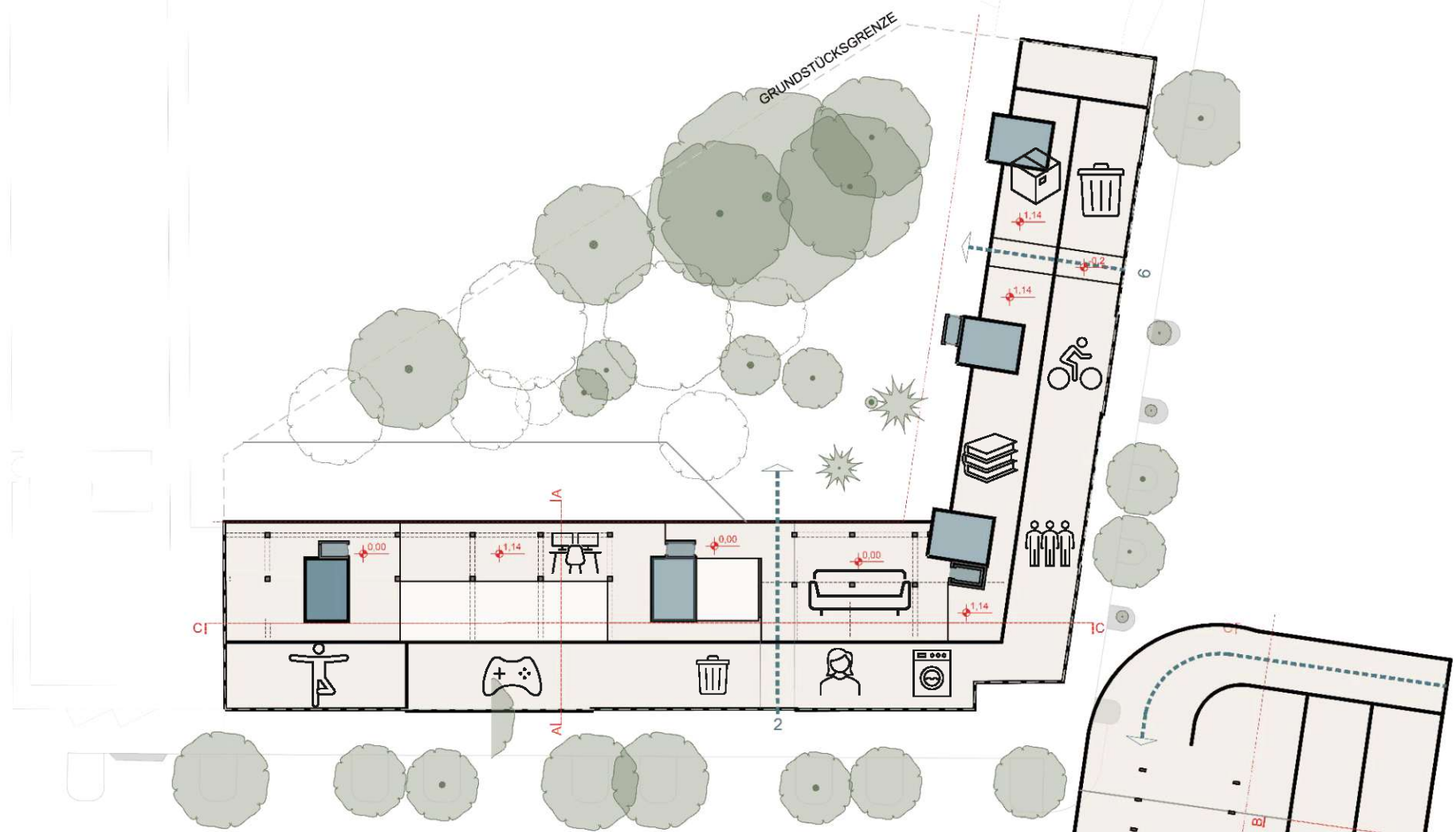
- WOHNEN
- GEMEINSCHAFTSGARTEN
- GEMEINSCHAFTSRÄUME
- BEWEGUNGSRICHTUNG/
ERSCHLIESSUNG

Aufzug

1 OG FBOK= 3,50
EG FBOK= 0,00
UG FBOK= -2,90

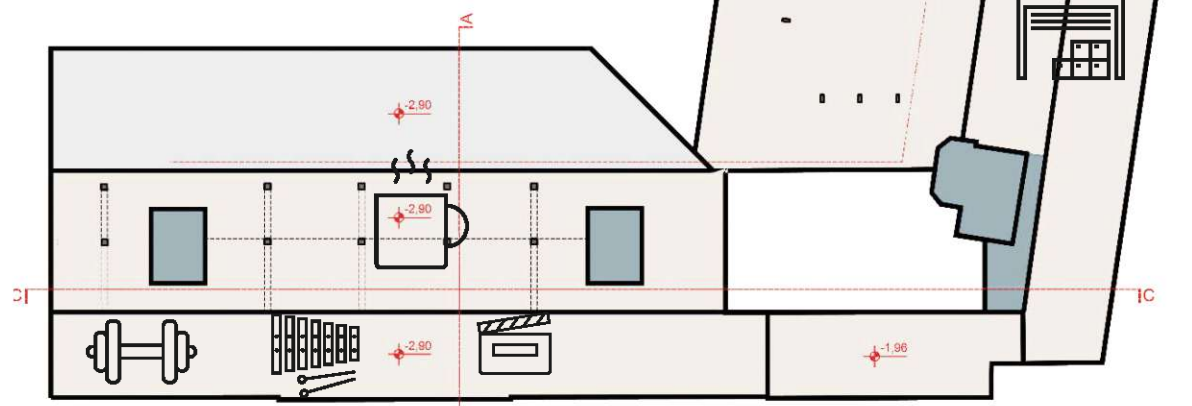


Schnitt C-C
M 1:250



REGELGESCHOSS
M 1:500

ROSEGGERGASSE 2-8



UNTERGESCHOSS
M 1:500

Aufzug

Aufzug

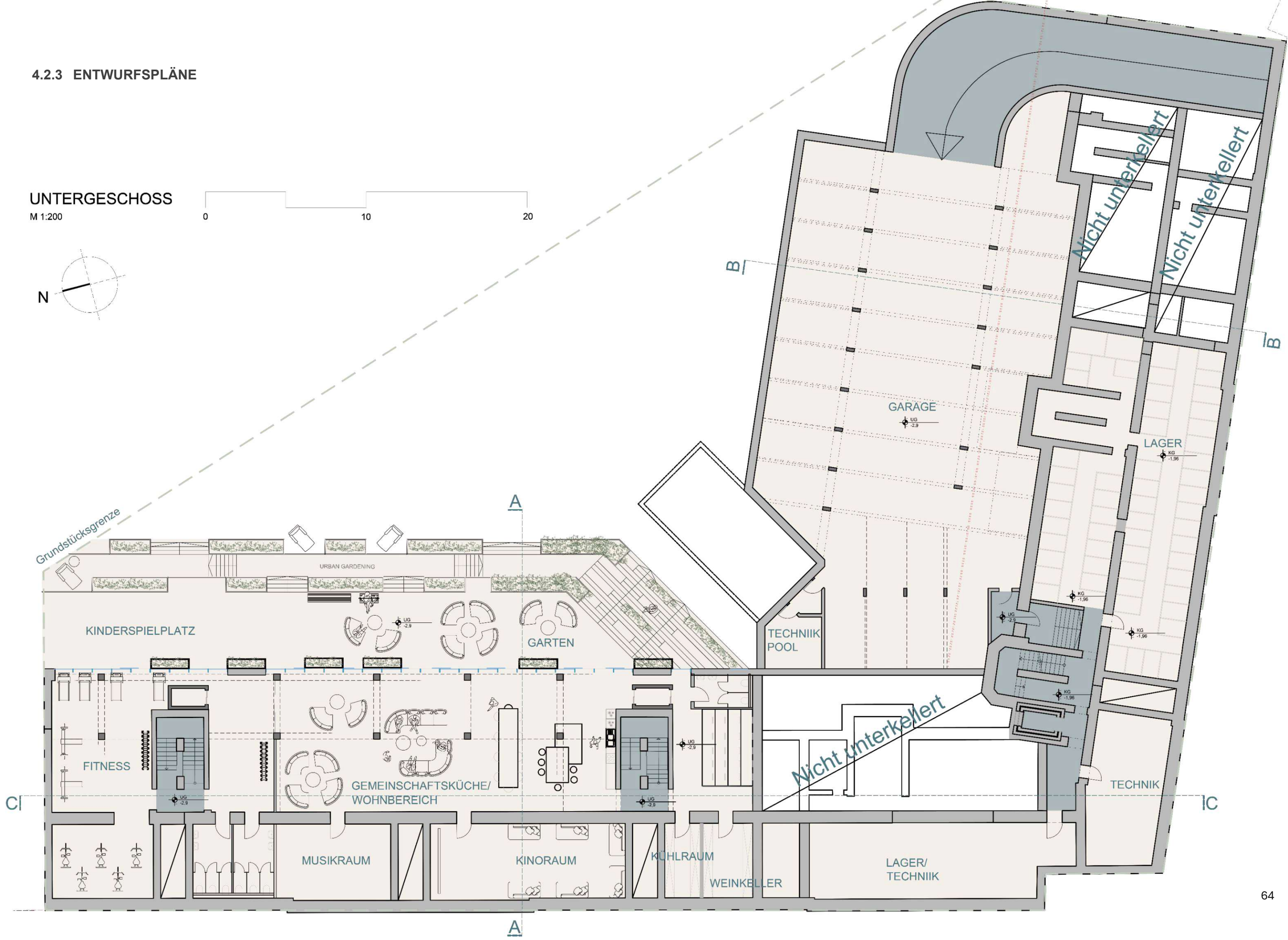
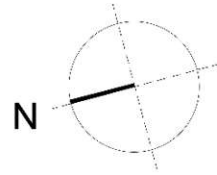
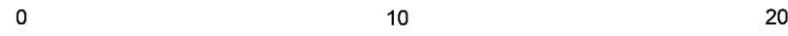
1 OG FBOK= 4,56
EG FBOK= 1,12
UG FBOK= -1,96

- GEMEINSCHAFT
- AUFZUGSSCHACHT
- ERSCHLIESSUNG

4.2.3 ENTWURFSPLÄNE

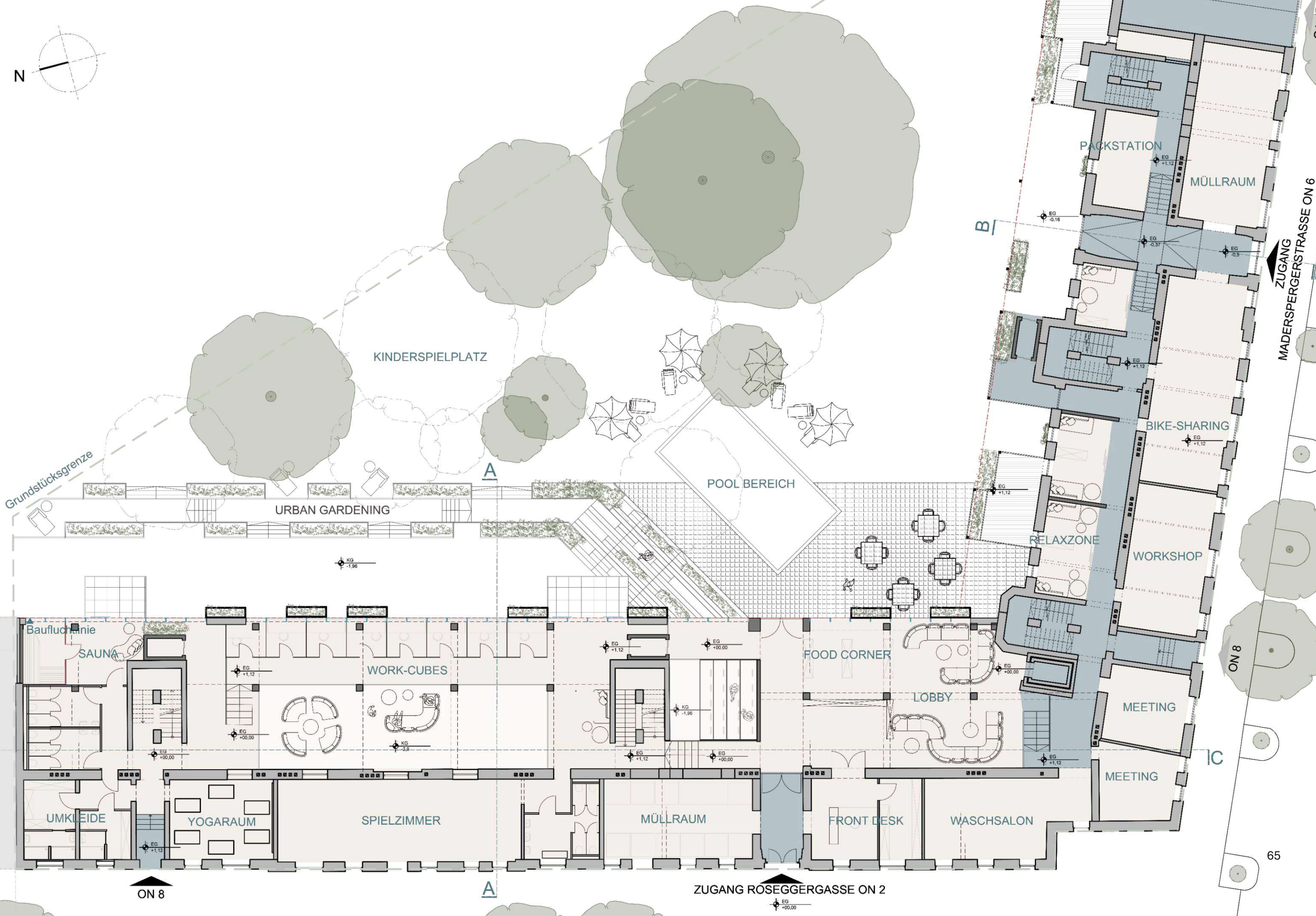
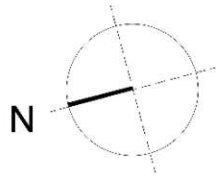
UNTERGESCHOSS

M 1:200



ERDGESCHOSS

M 1:200



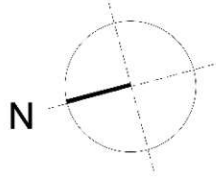
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



REGELGESCHOSS

M 1:200

0 10 20



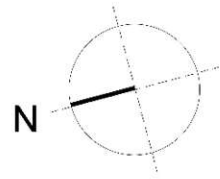
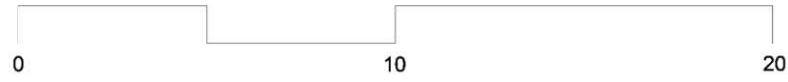
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Straßenfluchtlinie

1 DACHGESCHOSS

M 1:200



Grundstücksgrenze

URBAN GARDENING

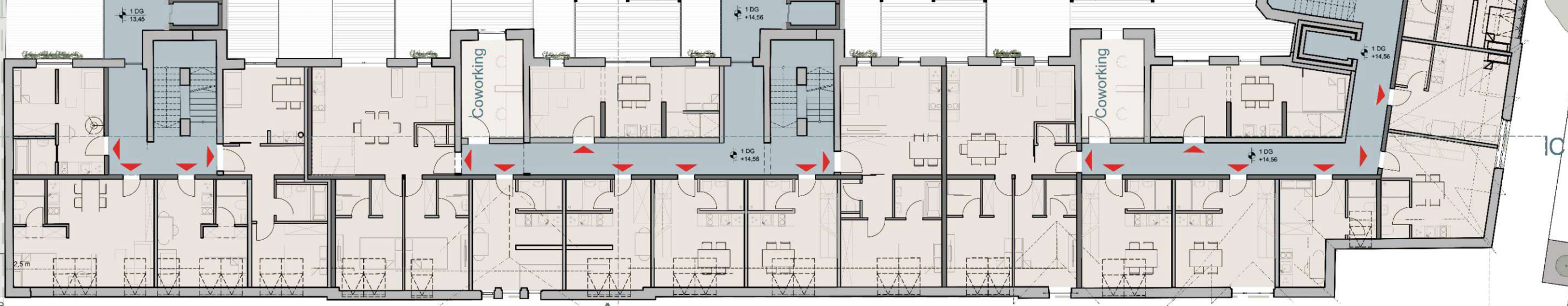
A

B

Baufuchtlinie

C

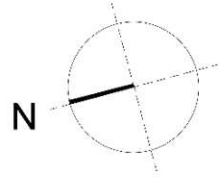
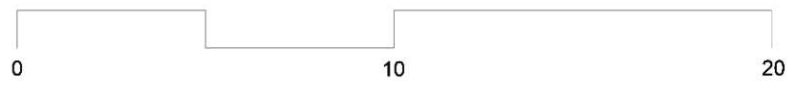
I



A

2 DACHGESCHOSS

M 1:200



Grundstücksgrenze

A

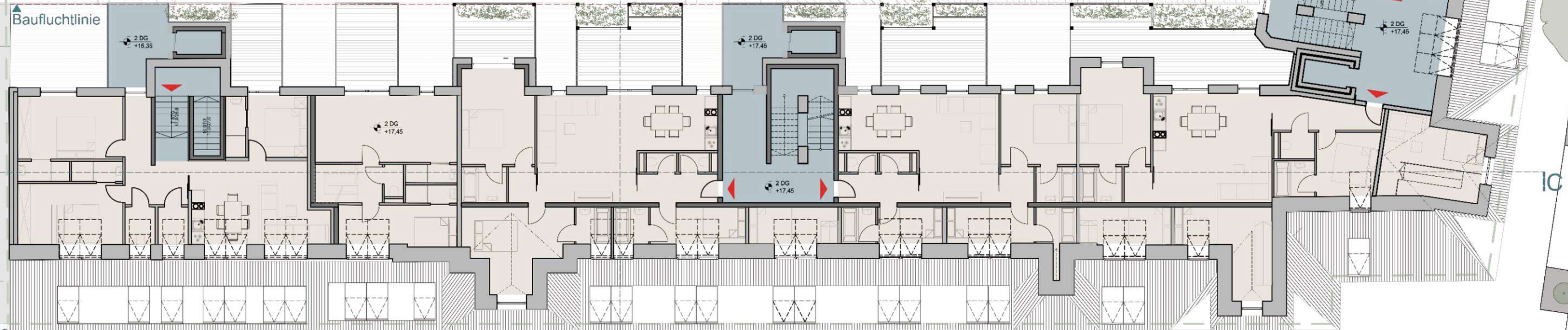
B

B

IC

CI

Baufuchtlinie



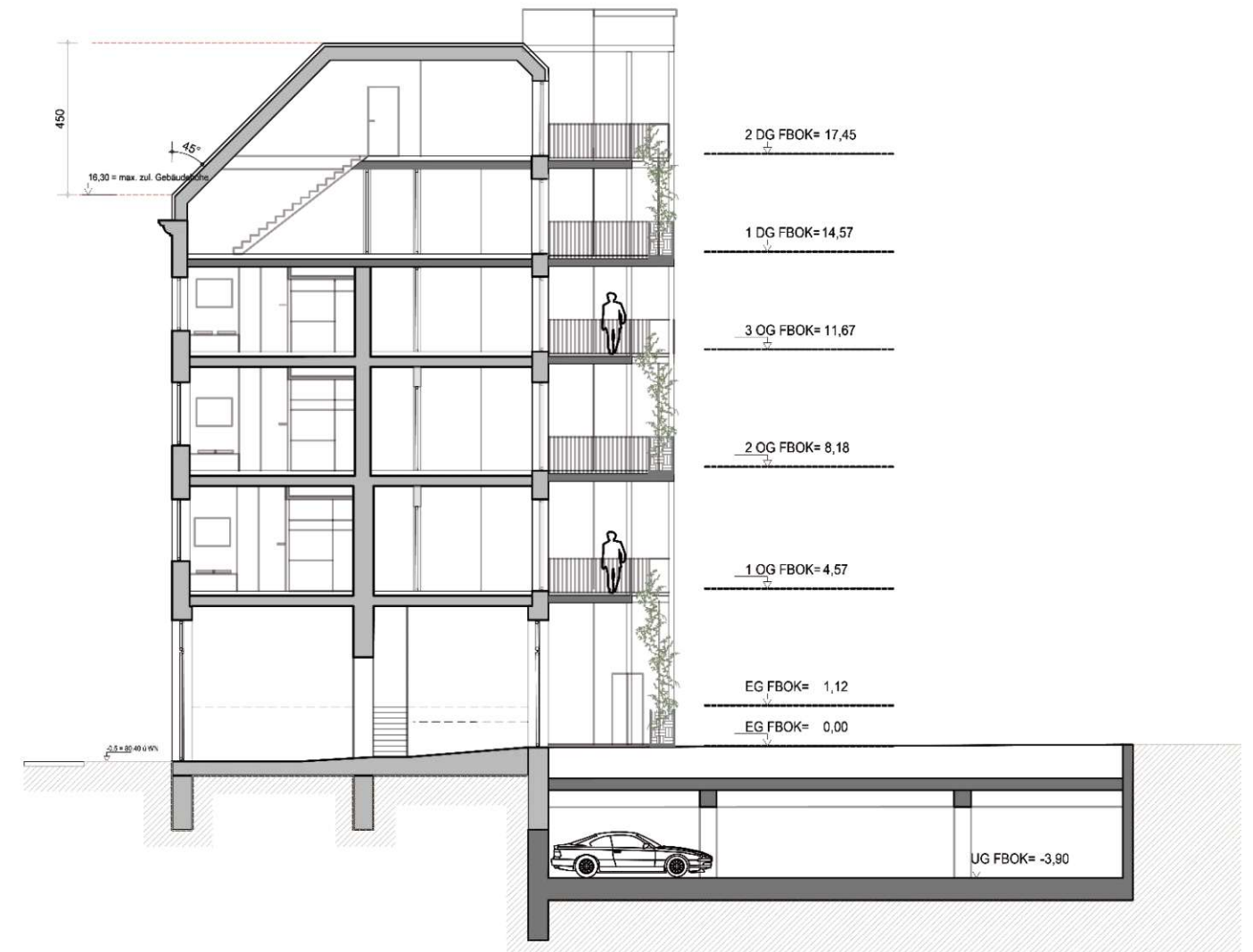
Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



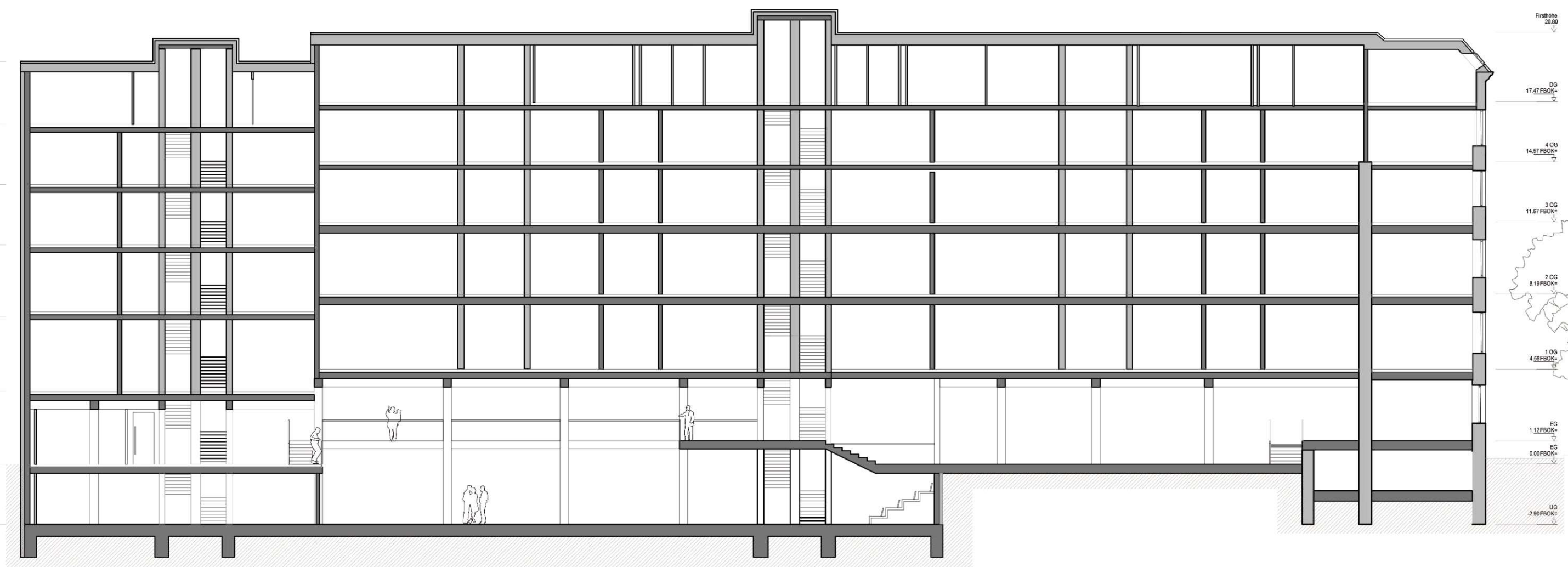
Straßenfluchtlinie



SCHNITT A-A
 M 1:200



SCHNITT B-B
 M 1:200



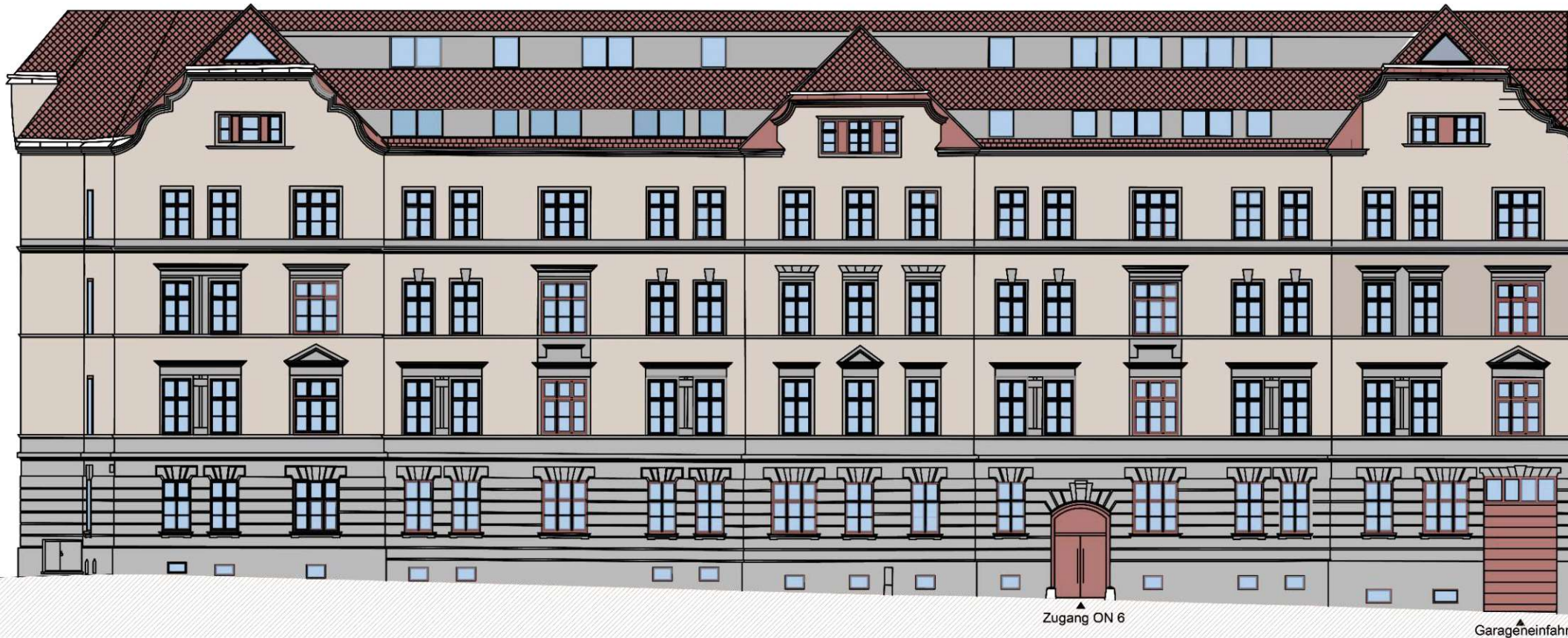
Firsthöhe 19.40
DG 17.47 FBOK
4 OG 14.57 FBOK
3 OG 11.67 FBOK
2 OG 8.19 FBOK
1 OG 4.58 FBOK
EG 0.00 FBOK
UG -2.90 FBOK

Firsthöhe 20.90
DG 17.47 FBOK
4 OG 14.57 FBOK
3 OG 11.67 FBOK
2 OG 8.19 FBOK
1 OG 4.58 FBOK
EG 1.12 FBOK
EG 0.00 FBOK
UG -2.90 FBOK

SCHNITT C-C
M 1:200

0 10 20

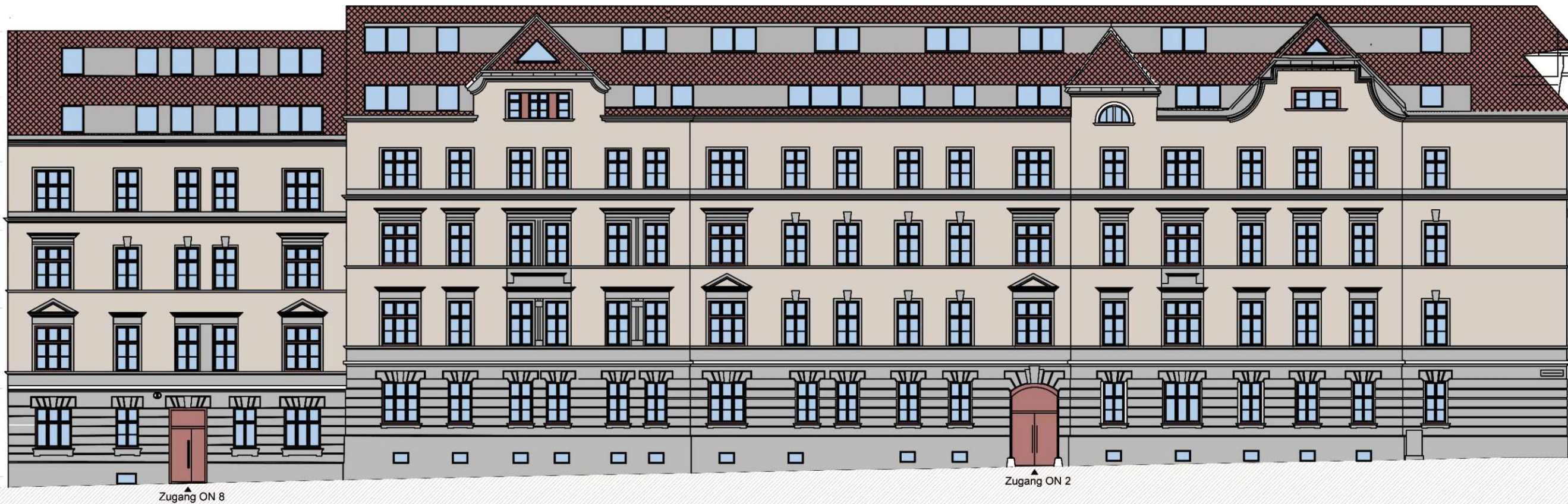
Firsthöhe= 19,38
DG 2
FBOK= 17,46
DG 1
FBOK= 14,56
3 OG
FBOK= 11,66
2 OG
FBOK= 8,18
1.1 OG
FBOK= 4,57
EG
FBOK= 1,14



Firsthöhe= 19,38
DG 2
FBOK= 17,46
DG 1
FBOK= 14,56
3 OG
FBOK= 11,66
2 OG
FBOK= 8,18
1.1 OG
FBOK= 4,57
EG
FBOK= 1,14

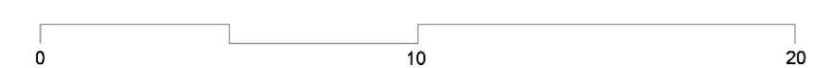
ANSICHT MADERSPERGERSTRASSE -STRASSE
M 1:200

Firsthöhe= 19,38
DG 2
FBOK= 16,35
DG 1
FBOK= 13,45
3 OG
FBOK= 10,55
2 OG
FBOK= 7,07
1 OG
FBOK= 3,48
EG
FBOK= -0,51



Firsthöhe= 19,38
DG 2
FBOK= 17,46
DG 1
FBOK= 14,56
3 OG
FBOK= 11,66
2 OG
FBOK= 8,18
1.1 OG
FBOK= 4,57
EG
FBOK= 1,14

ANSICHT ROSEGGERGASSE 2-8 -STRASSE
M 1:200





ANSICHT MADERSPERGERSTRASSE -STRASSE
M 1:200



ANSICHT ROSEGGERGASSE 2-8 -STRASSE
M 1:200

0 10 20

ANZAHL GESCHOSSE.	8
WOHNNUTZFLÄCHE	3973 m ²
GEMEINSCHAFTSFLÄCHE	1217,76 m ²
ANZAHL WOHNUNGEN	128
GEMEINSCHAFTSRÄUME	30
TIEFGARAGE	Ja
ANZAHL STELLPLÄTZE	26

5 SIMULATION UND BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE STUDIENBEWERTUNG

Ausgehend vom damaligen Ankaufspreis der Liegenschaft in Höhe von 9.205.000 EUR (der Kaufpreis hat keine Umsatzsteuer enthalten) sind die für die beiden betriebswirtschaftlichen Projektsimulationen einflussreichsten Parameter einerseits die Herstell- und Entwicklungskosten sowie andererseits die erzielbaren Verwertungspreise. Hierbei werden folgende Annahmen getroffen.

5.1 HERSTELL- UND ENTWICKLUNGSKOSTEN

Jährliche werden die Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich-industriellen Gebäuden seitens des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten in Bandbreiten veröffentlicht. Die derzeit aktuellsten Empfehlungen beziehen sich auf das 1. Quartal des Jahres 2023.

Für die Simulationen werden daher demgemäß Herstell- und Entwicklungskosten von 4.000 EUR brutto pro m² Wohnnutzfläche angenommen. Mit diesem Ansatz werden auch die erfolgten Preissteigerungen seit dem 1. Quartal des Jahres 2023 berücksichtigt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.800 €	↔ interpolieren ↔ 5.100 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.800 €	↔ interpolieren ↔	3.500 €	↔ interpolieren ↔ 4.200 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.800 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.800 €		3.500 €	4.200 €
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:				
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)			aus Erhebung	
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel	
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2% - 10%	
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)			ca. 7% - 20%	
* Umsatzsteuer			20%	
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:				
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5% - 15%	
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf	
* Erschwernisse			nach Bedarf	
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf	
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf	
* Finanzierung (anteilliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf	
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf	
Ergänzende Angaben:				
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (zB Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30%	
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu -10%	
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (zB Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40% bis 70%	
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20% bis 50%	

Abbildung 29: Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023

⁵ Roland Popp (2023): Empfehlungen für Herstellungskosten 2023, Sachverständige 2023, Seite 142.

5.2 VERWERTUNGSPREISE

Dies betreffend wird unter Verwendung der von EXPLOREAL GmbH angebotenen Datenbank der jeweilige Einpreisungsvorschlag – Reinertrag der Vermietungsvarianten: 14,33 EUR/m² Wohnnutzfläche, Verkaufspreis: 7.590 EUR/m² Wohnnutzfläche ohne Umsatzsteuer – laut den gewählten Vergleichsobjekten angenommen (siehe Anhang 3-4).⁶ Im Hinblick auf die beiden Gesamtgebäudeverwertungsstrategien wird unter anderem aufgrund des vermutlich zügigeren Kaufabwicklungsprozesses und des geringeren Einzelobjektverwertungsrisikos jeweils eine marktübliche Preisreduktion in Höhe von 20% angenommen. Weiters wird beim Projekt „Urban Nest“ wegen unter anderem der vermarktungsfördernd großzügigen Gemeinschaftsflächen ein 30%-iger Verwertungsaufschlag auf die genannten Einpreisungsannahmen berücksichtigt.

- Die weiteren Annahmen für die überblicksmäßigen Simulationen, welche lediglich ein vereinfachtes Abbild der Realität darstellen, lassen sich auf folgende reduzieren:
 - Sämtliche Aufwendungsansätze (siehe Neben- und Grundkosten sowie Bau- und Entwicklungskosten in Abbildung 34 und Abbildung 40) sollen bestmöglich das Marktgeschehen abbilden und fallen erst zur Gänze nach der Planungs- und Entwicklungsdauer an. Dieser Zeitraum ist mit 36 Monate vorgesehen.
 - Die Gesamtinvestitionskosten (GIK) bestehend aus Kaufpreis inkl. Nebenkosten sowie Entwicklungs- und Baugesamtkosten sind demgemäß für die Kapitalwertermittlung 36 Monate abzuzinsen. Angenommen wird daher auch die Kaufvereinbarung, dass der Kaufpreis erst nach baubehördlich bewilligter und ausgeführter Entwicklung an den Verkäufer zu bezahlen ist.

- Die Vermarktungsdauer ist mit weiteren 12 Monaten berücksichtigt, sodass die Objekte 48 Monate nach Projektbeginn verwertet sind.
- Für den Verwertungsprozess werden keine Abgeberprovisionen oder sonstige Aufwendungen in Rechnung gestellt.
- Die Projekte werden zur Gänze aus Eigenmittel und somit ohne externe Investoren oder Banken finanziert.
- Der Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 5% zur Diskontierung der via Mieteinnahmen errechneten Jahresreinerträge richtet sich nach bei Immobilien dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung und nach der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen aktuellsten diesbezüglichen Empfehlung.⁷ Der Kapitalisierungszinssatz beinhaltet unter anderem die fortschreitende

Gebäudealterung, die zunehmende Prognoseunsicherheit sowie das künftige Mietwachstum.

Nachdem bei wirtschaftlichen Restnutzungsdauern über 50 Jahren einerseits der Bodenwert mathematisch kaum Einfluss auf die gegenständlichen Rentabilitätsberechnungen hat und andererseits beim angewendeten Discounted Cash-Flow-Verfahren der Bodenwert nicht explizit auszuweisen ist, wird dieser außer Acht gelassen.⁸

- Der Diskontierungszinssatz in Höhe von 4% wird zur Abzinsung der Cashflows innerhalb der ersten vier Jahre angewendet, wobei Risiken und Wachstumspotentiale fiktiv direkt im Kapitalfluss abgebildet sind.
- Die sofortige Rückforderung der zu entrichtenden Umsatzsteuer auf die Entwicklungs- und Baukosten wird ausschließlich bei den umsatzsteuerbehafteten Vermietungsvarianten berücksichtigt, da dies bei den weiteren Verwertungsalternativen durch den angenommenen umsatzsteuerfreien Verkauf nicht möglich ist.

⁶ EXPLOREAL GmbH (2024): EXPLOREAL smart, bezogen unter: <https://www.exploreal.at/produkte/smart>, Zugriff am 16.03.2024.

⁷ Zeitschrift Sachverständige (2023): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, bezogen unter: <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Llsachverstaendige20230102>, Zugriff am 17.03.2024

⁸ Vgl. Reithofer (2014): TU-Skriptum Einführung in die Immobilienbewertung, S. 41 ff.

5.3 SIMULATION „PROJEKT OPTISPACE“ EFFIZIENTER UMBAU UND MAXIMIERUNG DER WOHNNUTZFLÄCHE

Auf Basis der getroffenen Annahmen (siehe oben und untenstehende Abbildung 39 und Abbildung 40) ergeben sich in Hinblick auf die in Seite 1 ausgeführten Verwertungsstrategien folgende Kapitalwerte, welche als Messgröße hinsichtlich der finanziellen Rentabilität herangezogen werden.

- o Einzelverkauf der parifizierten Wohnungseigentumsobjekte an private Eigennutzer/innen. - „Trader-Developer-Ansatzes“

➔ Der Kapitalwert ist bei dieser Strategie mit rund 11,8 Mio. EUR am höchsten.

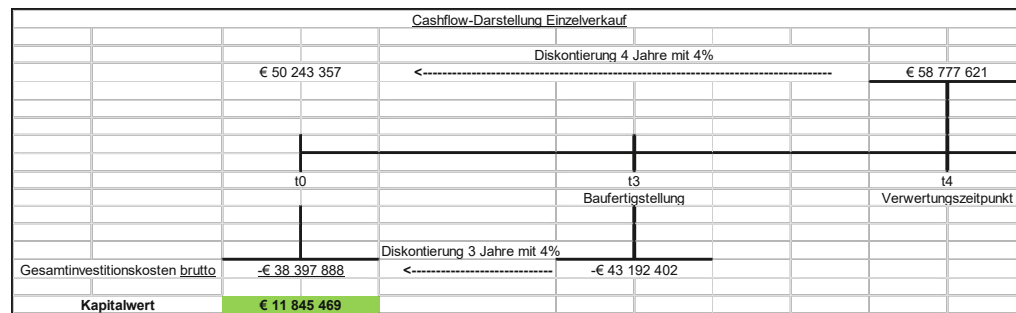


Abbildung 30: Cashflows Einzelverkauf

- o Verkauf des Gesamtgebäudes an eine Anlegergesellschaft (bspw. Immobilienfonds oä). - „Trader-Developer-Ansatzes“

➔ Der Kapitalwert ist bei dieser Strategie mit rund 1,8 Mio. EUR zwar positiv, aber im Vergleich um rund 10 Mio. EUR niedriger.

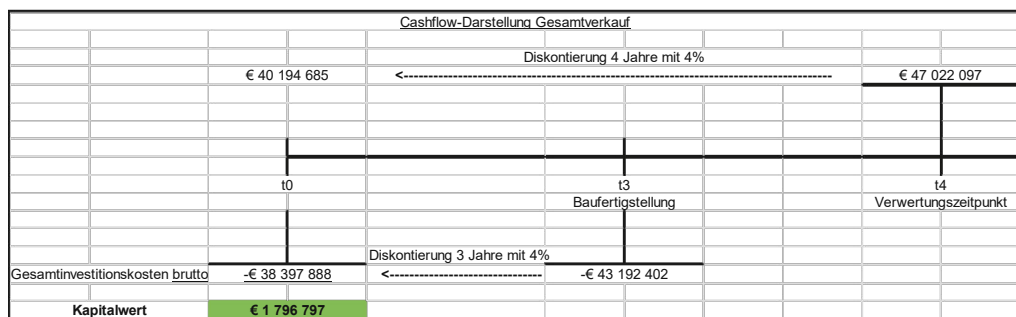


Abbildung 31: Cashflows Gesamtverkauf

- o Vermietung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte an private Mieter/innen. - „Investor-Developer-Ansatz“

➔ Der Kapitalwert ist bei dieser Strategie mit rund 5,4 Mio. EUR negativ und ist daher nicht davon auszugehen, dass diese Verwertungsstrategie eigentümerseitig weiterverfolgt wird.



Abbildung 32: Cashflows Einzelvermietung

- o Vermietung des Gesamtgebäudes an eine Betreibergesellschaft (bspw. Wohnheimbetreiber). - „Investor-Developer-Ansatz“

➔ Der Kapitalwert ist bei dieser Strategie mit rund 10,8 Mio. EUR negativ und ist daher nicht davon auszugehen, dass diese Verwertungsstrategie eigentümerseitig weiterverfolgt wird.



Abbildung 33: Cashflows Gesamtvermietung

Projekt OptiSpace: Effizienter Umbau und Maximierung der Wohnnutzfläche									
FLÄCHEN	WNFL m²	Planung (Dauer)	Entw. + Bau	Verzög. U. Vermarktung	Gesamtdauer				
Bestand	2.263,25	12 Monate	24 Monate	12 Monate	48 Monate				
Zuher	5.262,26								
GESAMT	7.625,51								
NEBEN- & GRUNDKOSTEN									
Kaufpreis Gesamt	3.113,00	Grundstück (m2)		netto		brutto			
RA-Noter		ent. 20% USt	€ 18.410,00	1,00%	€ 92.050,00	€ 110.460,00			
Grundbucheintragung		ent. 20% USt	€ 20.251,00	1,10%	€ 101.255,00	€ 121.506,00			
Grundwerbtssteuer		ent. 20% USt	€ 64.435,00	3,00%	€ 322.175,00	€ 386.610,00			
Maklerprovision		ent. 20% USt	€ 55.230,00	3,00%	€ 276.150,00	€ 331.380,00			
GRUNDKOSTEN Zwischensummen				8,60%	€ 781.630,00	€ 949.956,00			
Grundkosten netto					€ 791.630,00	€ 949.956,00			
Grundkosten brutto									
BAUKOSTEN									
Bestand	2.263,25	m2Stück	EUR/m2	netto	USt	brutto			
Entwicklungsnebenkosten			€ 1.666,67	€ 3.772.083,41	€ 754.416,68	€ 4.526.500,09			
Aufbau	5.362,26		€ 3.333,33	€ 17.874.199,62	€ 3.574.839,96	€ 21.449.039,58			
Fassaden	4,00		€ 60.000,00	€ 300.000,00	€ 64.000,00	€ 364.000,00			
Außenanlagen	2.050,00		€ 70,00	€ 143.500,00	€ 28.700,00	€ 172.200,00			
Bauelemente	1,00		€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 15.000,00	€ 85.000,00			
AUSBAUKOSTEN Zwischensummen				€ 22.184.783,24	€ 23.294.022,39	€ 4.658.804,48	€ 27.052.826,87		
Ausbaukosten netto							€ 23.294.022,39		
Ausbaukosten brutto							€ 27.052.826,87		
ENTWICKLUNGSKOSTEN									
Entwicklungsnebenkosten		%	BMG	netto	USt	brutto			
Begleitende Kontrolle		1,50%	€ 23.294.022,39	€ 349.410,34	€ 69.882,07	€ 419.292,40			
Projektsteuerung		3,00%	€ 23.294.022,39	€ 698.820,67	€ 139.764,13	€ 838.584,81			
Planung		7,50%	€ 23.294.022,39	€ 1.747.051,68	€ 349.410,34	€ 2.096.462,02			
Rechtsberatung		0,50%	€ 23.294.022,39	€ 116.470,11	€ 23.294,02	€ 139.764,13			
Bauphysikalische/technische Beratung		0,30%	€ 23.294.022,39	€ 69.882,07	€ 13.976,41	€ 83.858,48			
BAU-KG		0,40%	€ 23.294.022,39	€ 93.176,09	€ 18.635,22	€ 111.811,31			
Et-Planung		0,40%	€ 23.294.022,39	€ 93.176,09	€ 18.635,22	€ 111.811,31			
WLS-Planung		0,75%	€ 23.294.022,39	€ 174.705,17	€ 34.941,03	€ 209.646,20			
Geometrie		0,15%	€ 23.294.022,39	€ 34.941,03	€ 6.988,21	€ 41.929,24			
ÖBA		3,89%	€ 23.294.022,39	€ 899.549,43	€ 179.909,89	€ 1.079.459,31			
ENTWICKLUNGSKOSTEN Zwischensummen				€ 4.237.182,67	€ 847.436,53	€ 5.084.619,21			
Entwicklungsnebenkosten netto						€ 4.237.182,67			
Entwicklungsnebenkosten brutto						€ 5.084.619,21			
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten netto						€ 27.531.205,06			
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten brutto						€ 33.037.446,08			
PROJEKTKOSTEN / GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GK)									
Kaufpreis		netto	zzgl. 20% USt bzw. Transaktionskosten	brutto					
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten		€ 9.205.000,00	€ 949.956,00	€ 10.154.956,00					
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN in t0		€ 27.631.205,06	€ 5.509.241,01	€ 33.037.446,08					
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN in t3		€ 38.736.205,00	€ 6.456.167,01	€ 43.192.402,00					
Abgezinst auf t0		€ 32.688.362,82	4%	36 Monate Planung und Entwicklung		€ 38.397.888,19			
Zinssatz p.a.									
EINZELVERKAUF									
Wohnungen	7.625,51	m2Stück	Verkaufspreis inkl. USt	Brutto					
Stellplatz	36,00		€ 7.590,00	€ 57.877.620,90					
VERKAUF in t0			€ 25.000,00	€ 900.000,00					
Abgezinst auf t0			4% 48 Monate	€ 80.243.266,68					
Projektgewinn/Kapitalwert in t0				€ 11.845.468,01					
VERMIETUNG									
Wohnungen	7.625,51	m2Stück	Verkaufspreis inkl. USt	Brutto					
Stellplatz	36,00		€ 20.000,00	€ 720.000,00					
VERMIETUNG in t4				€ 47.022.096,72					
Abgezinst auf t0			4% 48 Monate	€ 40.194.685,34					
Projektverlust/Kapitalwert in t0				€ 1.796.797,10					
GESAMTVERKAUF									
Wohnungen	7.625,51	m2Stück	Verkaufspreis inkl. USt	Brutto					
Stellplatz	36,00		€ 20.000,00	€ 720.000,00					
GESAMTVERKAUF in t4				€ 47.022.096,72					
Abgezinst auf t0			4% 48 Monate	€ 40.194.685,34					
Projektverlust/Kapitalwert in t0				€ 1.796.797,10					
VERMIETUNG									
Wohnungen	7.625,51	m2Stück	Jahresreinertrag brutto	Brutto					
Stellplatz	36,00		€ 152,00	€ 5.472,00					
VERMIETUNG in t4				€ 1.324.495,39					
Abgezinst auf t0			5% 600 Monate = wirtschaftliche Restrukturierungsdauer	€ 25.504.384,53					
Abgezinst auf t0			4% 48 Monate	€ 21.891.254,79					
Projektverlust/Kapitalwert in t0				€ 10.857.097,79					

Abbildung 34: : Gesamtkalkulation Projekt OptiSpace

6 KONZEPTEMPFEHLUNG UND FAZIT

Nachdem die in Punkt 4. ausgeführten Simulationen zur Berechnung der Kapitalwerte zwar die eigentümerseitig höchste Gewichtung in den beiden Bewertungsmatrizen erfährt, siehe Rubrik „Finanzielle Rentabilität, aber auch weitere Zielerreichungen definiert wurden (siehe Punkt 2. beziehungsweise untenstehend), werden nachfolgend die jeweiligen Beurteilungsnoten der untenstehenden Gesamtauswertungen erörtert.

Urban Nest									
Ziel	Gewicht	Einzelverkauf der WE-Objekte		Verkauf des Gesamtgebäudes		Einzelvermietung der WE-Objekte		Vermietung des Gesamtgebäudes	
		Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet
Finanzielle Rentabilität	4	4	16	3	12	1	4	1	4
Gemeinschaftsförderung	3	5	15	5	15	5	15	5	15
Nachhaltigkeit	2	2	4	2	4	2	4	2	4
Modernisierung und Bestandswahrung	1	4	4	4	4	4	4	4	4
SUMME			39		35		27		27

Projekt OptiSpace									
Ziel	Gewicht	Einzelverkauf der WE-Objekte		Verkauf des Gesamtgebäudes		Einzelvermietung der WE-Objekte		Vermietung des Gesamtgebäudes	
		Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet	Beurteilungsnote (1-5)	Gewichtet
Finanzielle Rentabilität	4	5	20	2	8	1	4	1	4
Gemeinschaftsförderung	3	2	6	2	6	2	6	2	6
Nachhaltigkeit	2	4	8	4	8	4	8	4	8
Modernisierung und Bestandswahrung	1	4	4	4	4	4	4	4	4
SUMME			38		26		22		22

Abbildung 40: Gesamtauswertungen

Die Vergabe der die beiden Projekte vergleichenden Beurteilungsnoten erfolgte einerseits auf Basis quantitativer Kennzahlen – Kapitalwerte („Finanzielle Rentabilität“), Anzahl von Gemeinschafts/-bereichen und -einrichtungen („Gemeinschaftsförderung“) – und andererseits auf Basis von qualitativen Bewertungen – künftige Anpassungsmöglichkeiten an Nutzbedürfnisse durch bauliche Adaptionen („Nachhaltigkeit“), Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes des Stiftungshofes aus dem Jahre um 1900 („Modernisierung und Bestandswahrung“) –.

Nachdem das Projekt „Urban Nest“ in der Planung die ursprüngliche Idee der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum durch die gemeinsame Nutzung von Räumen (Stichworte Co-Living und Co-Housing) wiederaufnimmt, ist die Anzahl von Gemeinschafts/-bereichen und -einrichtungen im Vergleich zum Projekt „OptiSpace“ wesentlich höher und wird dies dementsprechend in der Gesamtauswertung, siehe Rubrik „Gemeinschaftsförderung“, berücksichtigt. Das Hauptziel des Konzeptes „OptiSpace“ ist demgegenüber die finanzielle Rentabilität durch Wohnnutzflächenoptimierung zu maximieren.

Die Flexibilität der Grundrissgestaltung wird beim Projekt „OptiSpace“ durch eine durchdachte Planung der Statik und Haustechnik ermöglicht. Dies gewährleistet nicht nur eine effiziente Nutzung des verfügbaren Raumvolumens, sondern schafft auch Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche der zukünftigen Bewohner/innen. Diese Flexibilität ist auch aufgrund der großzügigeren Gemeinschaftsräume sowie aufgrund der generell kleineren Wohnungen beim Co-Living-Konzept von „Urban Nest“ nicht in diesem Ausmaß gegeben. Dies erklärt die im Vergleich zum Projekt „OptiSpace“ niedrigere Beurteilungsnote, siehe Rubrik „Nachhaltigkeit“.

Die Straßenfassaden bleiben bei beiden Projekten erhalten und es wird bei beiden Projekten gleichermaßen besonderes Augenmerk auf die Beibehaltung des historischen Erbes gelegt, daher erfahren die Projekte eine diesbezüglich idente Beurteilungsnote, siehe Rubrik „Modernisierung und Bestandswahrung“.

Als bemerkenswertes Fazit ist letztlich festzuhalten, dass der Einzelverkauf der WE-Objekte beim Projekt „Urban Nest“ lediglich den zweithöchsten Kapitalwert in Höhe von rund 9,9 Mio. EUR aufweist und dieser somit um rund 1,9 Mio. EUR weniger ist als derjenige beim Projekt „OptiSpace“, aber dennoch aufgrund der weiteren weniger hoch gewichteten Zielerreichungen das Projekt „Urban Nest“ die in der Gesamtauswertung Maximalpunktzahl von 39 erreicht. Demgemäß ist als Verwertungsstrategie der Einzelverkauf der WE-Objekte beim Projekt „Urban Nest“ zu empfehlen und entspricht dies dem geschäftspolitischen „Trader-Developer-Ansatz“. Die gleiche Verwertungsvariante beim Projekt „OptiSpace“, nämlich der Einzelverkauf der WE-Objekte, erreicht die gewichtete Punktzahl von 38.

Die weiteren potentiellen und simulierten Verwertungsstrategien, also der Verkauf des Gesamtgebäudes, die Vermietung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie die Vermietung des Gesamtgebäudes erreichen signifikant weniger Punkte und sind als Alternativen daher nicht zu empfehlen.

7 ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND ANHANG

7.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Bewertungsmatrix Urban Nest2
- Abbildung 2: Bewertungsmatrix Projekt OptiSpace.....2
- Abbildung 3: Schnitt eines typischen Gründerzeithauses © Stadt Wien, Werkstattbericht Nr. 133, Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918.....9
- Abbildung 4: Details von Decken, Böden, Fundamenten und Verbindungen von Wand und Decke in einem typischen Gründerzeithaus © Andreas Kolbitsch, Bautechnische Analysen und Statik historischer Baukonstruktionen 10
- Abbildung 5: Planarchiv MA37, Ansichtspläne von Jahr 1900.....11
- Abbildung 6: Archiv MA37; Fotodokumentation der Fassade in der Maderspergerstraße aus dem Jahr 1975.....12
- Abbildung 7: Archiv MA37; Fotodokumentation der Fassade in der Roseggergasse aus dem Jahr 1975.....12
- Abbildung 8: Planarchiv MA37, Sanierung der Fassade im Jahr 1975.....13
- Abbildung 9: Fotodokumentation Fassade Roseggergasse 2-8.....14
- Abbildung 10: Fotodokumentation Maderspergerstraße 4-8.....14
- Abbildung 11: Planarchiv MA37, Lageplan aus dem Jahr 1900.....15
- Abbildung 12: Planarchiv MA37, Kellergeschossplan aus dem Jahr 1900.....16
- Abbildung 13: Planarchiv MA37, Erdgeschossplan aus dem Jahr 1900.....17
- Abbildung 14: Planarchiv MA37, Regelgeschossplan aus dem Jahr 1900.....18
- Abbildung 15: Planarchiv MA37, Dachgeschossplan aus dem Jahr 1900.....19
- Abbildung 16: Planarchiv MA37, Schnitte aus dem Jahr 1900.....20
- Abbildung 17: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung Nord.....21
- Abbildung 18: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung West.....21
- Abbildung 19: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung West.....21
- Abbildung 20: Aufnahme Innenhof in Himmelsrichtung Ost.....21
- Abbildung 21: Aufnahme Einfahrt Maderspergerstraße 4-8.....22
- Abbildung 22: Aufnahme Stiegenhaus Roseggergasse 2-8.....22
- Abbildung 23: Aufnahme Einfahrt Roseggergasse 2.....22
- Abbildung 24: Aufnahme Stiegenhaus Maderspergerstrasse 6.....22
- Abbildung 25: Bescheid MA 64 – 1200072/2020.....30
- Abbildung 26: Zeichenerklärung für Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für Wien.....31
- Abbildung 27: Plan zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen MA64.....31
- Abbildung 28: Plandokument 7440 der MA21.....32
- Abbildung 29: Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023.....75
- Abbildung 30: Cashflows Einzelverkauf.....77
- Abbildung 31: Cashflows Gesamtverkauf.....77
- Abbildung 32: Cashflows Einzelvermietung.....77
- Abbildung 33: Cashflows Gesamtvermietung.....77
- Abbildung 34: : Gesamtkalkulation Projekt OptiSpace.....77
- Abbildung 35: Cashflows Einzelverkauf.....78
- Abbildung 36: Cashflows Gesamtverkauf.....78
- Abbildung 37: Cashflows Einzelvermietung.....78
- Abbildung 38: Cashflows Gesamtvermietung.....78
- Abbildung 39: Gesamtkalkulation Urban Nest.....78
- Abbildung 40: Gesamtauswertungen.....80

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anhang 1: Einpreisung Jahresreinertrag



STILIYANA SACHOTONICZEK
 FRIENDS OF EXPLOREAL
 Telefon: +43 676 / 49 67 405
 Homepage: [https://](https://stilijana.s@gmx.at)
 E-Mail: stilijana.s@gmx.at



UNDEFINED, UNDEFINED UNDEFINED

Objekttyp **Wohnung**
 Rechtsform **Miete**
 Nutzfläche **64.00 m²**
 Zustand **Erstbezug**
 Bauperiode **ab 2000**

Ermittelter Preis (valorisiert)*
€ 917 € | € 14,33 €/m²
 aus 8 gewählten Vergleichsobjekten (siehe Anhang)

Bewertungsstichtag 16.03.2024

Ermittelter Preis (valorisiert)*: € 917 €
 Ermittelter Preis*: € 900 €
 Valorisierungsrate: 1,9%

* Einpreisungsvorschlag gemäß gewählter Vergleichsobjekte (inkl. Preisvalorisierung anhand Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich). Der tatsächlich erzielbare Preis wird vorwiegend durch Angebot und Nachfrage bestimmt und kann sich vom ermittelten Preis deutlich unterscheiden.



VERGLEICHSOBJEKTE



1. LORENZ-MANDL-GASSE 19-21 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 3431 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung DG (1)			
Veröffentlichungsdatum 10.03.2023			
Top 55	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: -	Terrasse: 1	Garten: -
Nutzfläche: 48,00 m²	Preis: 675 €	Preis pro m ² : 14,06 €	

2. LORENZ-MANDL-GASSE 19-21 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 3431 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung			
Veröffentlichungsdatum 28.12.2022			
Top 30	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
	6,00 m²		
Nutzfläche: 51,00 m²	Preis: 715 €	Preis pro m ² : 14,02 €	

3. ST. GOTTHARD STRASSE 1-3 1140 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01202 Einlagezahl: 525 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung OG (4)			
Veröffentlichungsdatum 08.02.2024			
Stiege 3 Top 50	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
	5,96 m²		
Nutzfläche: 50,99 m²	Preis: 712 €	Preis pro m ² : 13,96 €	

4. ST. GOTTHARD STRASSE 1-3 1140 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01202 Einlagezahl: 525 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung OG (4)			
Veröffentlichungsdatum 18.01.2024			
Stiege 3 Top 42	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: 1	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
8,09 m²	2,41 m²		
Nutzfläche: 67,50 m²	Preis: 1.028 €	Preis pro m ² : 15,23 €	

5. BREITENSEER STRASSE 47 1140 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01202 Einlagezahl: 8 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung OG (2)			
Veröffentlichungsdatum 27.04.2023			
Stiege B Top 38	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
	6,03 m²		
Nutzfläche: 54,42 m²	Preis: 748 €	Preis pro m ² : 13,74 €	

Bewertungsstichtag 16.03.2024

Legende

Angebotsobjekt Kaufobjekt

Datengrundlage:



6. SCHANZSTRASSE 44 1150 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01302 Einlagezahl: 1492 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 13.11.2023			
Stiege 1 Top 18		Bauperiode: ab 2000	
Loggia: 1	Balkon:	Terrasse:	Garten:
5,43 m ²	-	-	-
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
56,06 m ²	770 €	13,74 €	

7. SCHANZSTRASSE 44 1150 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01302 Einlagezahl: 1492 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 13.11.2023			
Stiege 1 Top 24		Bauperiode: ab 2000	
Loggia: 1	Balkon: 1	Terrasse:	Garten:
4,02 m ²	2,24 m ²	-	-
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
49,25 m ²	691 €	14,03 €	

8. SCHANZSTRASSE 44 1150 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01302 Einlagezahl: 1492 Bauperiode: ab 2000

2 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 13.11.2023			
Stiege 1 Top 17		Bauperiode: ab 2000	
Loggia: 1	Balkon:	Terrasse:	Garten:
6,26 m ²	-	-	-
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
48,85 m ²	674 €	13,79 €	

Bewertungsstichtag 16.03.2024

Legende

Angebotsobjekt	Kaufobjekt
----------------	------------

Datengrundlage:
 EXPLOREAL smart

Anhang 2: Einpreisung Verkaufspreis



STILIYANA SACHOTONICZEK
 FRIENDS OF EXPLOREAL
 Telefon: +43 676 / 49 67 405
 Homepage: [https://](https://stiliyana.s@gmx.at)
 E-Mail: stiliyana.s@gmx.at



UNDEFINED, UNDEFINED UNDEFINED

Objekttyp	Wohnung
Rechtsform	Eigentum
Nutzfläche	64.00 m ²
Zustand	Erstbezug
Bauperiode	ab 2000

Ermittelter Preis (valorisiert)*:	ø 485.753 €
Ermittelter Preis*:	ø 474.995 €
Valorisierungsrate:	ø 2,3%

Ermittelter Preis (valorisiert)*
ø 485.753 € | ø 7.590 €/m²
 aus 8 gewählten Vergleichsobjekten (siehe Anhang)

Bewertungsstichtag 16.03.2024

* Einpreisungsvorschlag gemäß gewählter Vergleichsobjekte (inkl. Preisvalorisierung anhand Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich). Der tatsächlich erzielbare Preis wird vorwiegend durch Angebot und Nachfrage bestimmt und kann sich vom ermittelten Preis deutlich unterscheiden.



VERGLEICHSOBJEKTE



1. SCHÜTZPLATZ 1 1140 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01202 Einlagezahl: 246 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung EG			
Veröffentlichungsdatum 05.07.2023			
Top 13.2	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: -	Terrasse: 1	Garten: 1
		53,93 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
67,92 m ²	499.000 €	7.347 €	

2. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 23.01.2024			
Stiege 6 Top 7	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
		14,91 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
59,80 m ²	442.700 €	7.403 €	

3. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 02.12.2023			
Stiege 4 Top 6	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
		15,30 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
65,84 m ²	479.500 €	7.283 €	

4. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 02.12.2023			
Stiege 7 Top 5	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
		10,88 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
67,52 m ²	499.800 €	7.402 €	

5. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

4 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 02.12.2023			
Stiege 8 Top 5	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
		18,50 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
82,43 m ²	624.200 €	7.572 €	

Bewertungsstichtag 16.03.2024

Legende
Angebotsobjekt Kaufobjekt

Datengrundlage:

6. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 02.12.2023			
Stiege 8 Top 6	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
		14,91 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
59,80 m ²	459.200 €	7.679 €	

7. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung EG			
Veröffentlichungsdatum 02.12.2023			
Stiege 8 Top 2	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: -	Terrasse: 1	Garten: 1
		128,96 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
59,80 m ²	461.400 €	7.716 €	

8. ERDBRUSTGASSE 31 1160 WIEN Katastralgemeinde-Nr.: 01405 Einlagezahl: 301 Bauperiode: ab 2000

3 Zimmer Wohnung OG (1)			
Veröffentlichungsdatum 02.12.2023			
Stiege 6 Top 10	Bauperiode: ab 2000		
Loggia: -	Balkon: 1	Terrasse: -	Garten: -
		18,02 m ²	
Nutzfläche:	Preis:	Preis pro m ² :	
78,64 m ²	548.300 €	6.972 €	

Bewertungsstichtag 16.03.2024

Legende
Angebotsobjekt Kaufobjekt

Datengrundlage:

Anhang 3: Formelverweise zur Abbildungen 39 + 40

Projekt OptiSpace: Effizienter Umbau und Maximierung der Wohnnutzfläche									
FLÄCHEN		WNFL m²			Planung (Dauer)	Entw. + Bau	Verzög. U. Vermarktung	Gesamtdauer	
Bestand		2293,25			12 Monate	24 Monate	12 Monate	48 Monate	
Zubau		5362,26							
GESAMT		=SUMME(C4:C5)							
NEBEN- & GRUNDKOSTEN									
Kaufpreis Gesamt			3113	Grundstück (m2)			9205000	netto	brutto
RA/Notar									
Grundbucheintragung				ent. 20% USt.	=J11-I11	0,01	=H11-I9	=I11-I,2	
Grundenwerbsteuer				ent. 20% USt.	=J12-I12	0,011	=H12-I9	=I12-I,2	
Maklerprovision				ent. 20% USt.	=J13-I13	0,035	=H13-I9	=I13-I,2	
GRUNDKOSTEN Zwischensummen				ent. 20% USt.	=J14-I14	0,03	=H14-I9	=I14-I,2	
Grundkosten netto						=SUMME(H11:H14)	=SUMME(I11:I14)	=SUMME(J11:J14)	
Grundkosten brutto								=J15	
BAUKOSTEN									
Bestand		Entwicklungskosten		m2/Stück	netto	netto	netto	USL	brutto
Zubau		Herstellungskosten	=C4		EUR / m2	EUR	EUR	0,2	EUR
Aufzüge		Herstellungskosten	=C5			=E21*G21	=H21*I20	=I21*I20	=H21+I21
Fassaden		Instandsetzungskosten	=C6			=E22*G22	=H22*I20	=I22*I20	=H22+I22
Außenanlagen		Herstellungskosten	4			=E23*G23	=H23*I20	=I23*I20	=H23+I23
Bauarbeiten			2050			=E24*G24	=H24*I20	=I24*I20	=H24+I24
AUSBAUKOSTEN Zwischensummen			1			=E25*G25	=H25*I20	=I25*I20	=H25+I25
Baukosten netto			0,05			=SUMME(H21:H25)	=SUMME(I21:I26)	=SUMME(J21:J26)	=H27
Baukosten brutto									=J27
ENTWICKLUNGSKOSTEN									
Entwicklungs-Nebenkosten				%	BMG	netto	netto	USL	brutto
Begleitende Kontrolle			0,015			EUR	EUR	0,2	EUR
Projektleitung			0,03			=E33*G33	=H33*I32	=I33*I32	=H33+I33
Planung			0,075			=E34*G34	=H34*I32	=I34*I32	=H34+I34
Rechtsberatung			0,005			=E35*G35	=H35*I32	=I35*I32	=H35+I35
Bauherrschafthaltpflichtversicherung			0,003			=E36*G36	=H36*I32	=I36*I32	=H36+I36
BAU KG			0,004			=E37*G37	=H37*I32	=I37*I32	=H37+I37
EI-Planung			0,004			=E38*G38	=H38*I32	=I38*I32	=H38+I38
HKLS-Planung			0,0075			=E39*G39	=H39*I32	=I39*I32	=H39+I39
Geometer			0,0015			=E40*G40	=H40*I32	=I40*I32	=H40+I40
O&A			0,0369			=E41*G41	=H41*I32	=I41*I32	=H41+I41
ENTWICKLUNGSKOSTEN Zwischensummen						=E42*G42	=H42*I32	=I42*I32	=H42+I42
Entwicklungs-Nebenkosten netto						=SUMME(H33:H42)	=SUMME(I33:I42)	=SUMME(J33:J42)	=H43
Entwicklungs-Nebenkosten brutto									=J43
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten netto						=H43+H27			=SUMME(J43:J29)
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten brutto									
PROJEKTKOSTEN / GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GIK)									
Kaufpreis		=I0	netto		zzgl. 20% Ust bzw. Transaktionskosten	brutto			
Entwicklungs- & Baukosten		=SUMME(H43:H27)	=J17		=C51+D51				
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN in t3		=SUMME(C51:C53)	=E54-C54		=C52+D52				
Abgezinst auf t0		=C62			=SUMME(E51:E53)				
Zinssatz p.a.		=C62			=E54*((1+C62)^3)				
					36 Monate Planung und Entwicklung				
ENDELVERKAUF									
Wohnungen		=C6	m2/Stück		Verkaufspreis Ust-frei	Betrag			
Stellplatz		36			=C59*D59		=C6	m2/Stück	Jahresreinertrag netto pro m² = 14,33
VERKAUF in t4					=C60*D60				Jahresreinertrag brutto
Abgezinst auf t0					=SUMME(E59:E60)				Jahresreinertrag p.a.
Diskontierungszinssatz p.a.		0,04			=E61*((1+C62)^4)				
Projektgewinn/Kapitalwert in t0					=E62-E55				
VERMIETUNG									
Wohnungen		=C59	m2/Stück		Verkaufspreis Ust-frei inkl. Abschlag 20%	Betrag			
Stellplatz		36			=C67*D67		=C6	m2/Stück	Jahresreinertrag brutto inkl. Abschlag 20%
GESAMTVERKAUF in t4					=C68*D68				Jahresreinertrag p.a.
Abgezinst auf t0					=SUMME(E67:E68)				
Diskontierungszinssatz p.a.		=C62			=E69*((1+C70)^4)				
Projektgewinn/Kapitalwert in t0					=E70-E55				

Urban Nest: Altbauanierung mit facettenreichem Co-Living-Konzept									
FLÄCHEN		WNFL m²			Planung (Dauer)	Entw. + Bau	Verzög. u. Vermarktung	Gesamtdauer	
Bestand Wohnen		3973,39			12 Monate	24 Monate	12 Monate	48 Monate	
Bestand Gemeinschaftsflächen		1217,76							
GESAMT		=SUMME(C4:C6)							
NEBEN- & GRUNDKOSTEN			Grundstück (m2)		netto		brutto		
Kaufpreis Gesamt			3113			9205000	=I9		
RA/Notar				ent. 20% USt	=J11-I11	0,01	=H11*I9	=H11*I,2	
Grundbucheintragung				ent. 20% USt	=J12-I12	0,011	=H12*I9	=H12*I,2	
Grundwerbsteuer				ent. 20% USt	=J13-I13	0,035	=H13*I9	=H13*I,2	
Maklerprovision				ent. 20% USt	=J14-I14	0,03	=H14*I9	=H14*I,2	
GRUNDKOSTEN Zwischensummen						=SUMME(H11:H14)	=SUMME(I11:I14)	=SUMME(J11:J14)	
Grundkosten netto								=I15	
Grundkosten brutto								=J15	
BAUKOSTEN			m2/Stück		netto		brutto		
Bestand			Entwicklungskosten	=C4	1666,667	=E21*G21	=H21*I20	=H21*I21	
Bestand Gemeinschaftsflächen			Herstellungskosten	=C5	3333,333	=E22*G22	=H22*I20	=H22*I22	
Aufzüge			Herstellungskosten	4	80000	=E23*G23	=H23*I20	=H23*I23	
Fassaden			Instandsetzungskosten	2050	70	=E24*G24	=H24*I20	=H24*I24	
Außenanlagen			Herstellungskosten	1	80000	=E25*G25	=H25*I20	=H25*I25	
Baureserven				0,05	=SUMME(H21:H25)	=SUMME(H21:H26)	=SUMME(I21:I26)	=SUMME(J21:J26)	
AUSBAUKOSTEN Zwischensummen								=H27	
Baukosten netto								=J27	
Baukosten brutto									
ENTWICKLUNGSKOSTEN			%		netto		brutto		
Entwicklungs-Nebenkosten									
Begleitende Kontrolle			0,015		=H27	=E33*G33	=H33*I32	=H33*I33	
Projektsteuerung			0,03		=H27	=E34*G34	=H34*I32	=H34*I34	
Planung			0,075		=H27	=E35*G35	=H35*I32	=H35*I35	
Rechtsberatung			0,005		=H27	=E36*G36	=H36*I32	=H36*I36	
Bauherrenschaftspflichtversicherung			0,003		=H27	=E37*G37	=H37*I32	=H37*I37	
BAU KG			0,004		=H27	=E38*G38	=H38*I32	=H38*I38	
EI-Planung			0,004		=H27	=E39*G39	=H39*I32	=H39*I39	
HKLS-Planung			0,0075		=H27	=E40*G40	=H40*I32	=H40*I40	
Geometer			0,0015		=H27	=E41*G41	=H41*I32	=H41*I41	
O&A			0,0369		=H27	=E42*G42	=H42*I32	=H42*I42	
ENTWICKLUNGSKOSTEN Zwischensummen						=SUMME(H33:H42)	=SUMME(I33:I42)	=SUMME(J33:J42)	
Entwicklungs-Nebenkosten netto								=H43	
Entwicklungs-Nebenkosten brutto								=J43	
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten netto						=H43+H27			
Entwicklungs- & Bau-Gesamtkosten brutto								=SUMME(J43:J29)	
PROJEKTKOSTEN / GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (GK)									
Kaufpreis		=I9	=J17	zzgl. 20% Ust bzw. Transaktionskosten		brutto			
Entwicklungs- & Baukosten		=SUMME(H43:H27)	=SUMME(H43:I27)			Unterschiedliche Eingangsparameter im Vergleich zu "OptiSpace"			
GK GESAMT		=SUMME(C51:C53)	=E54-C54						
Abgezinst auf t0		=C62*((1+C62)^3)							
Zinssatz p.a.		=C62	36 Monate Planung und Entwicklung						
EINZELVERKAUF			m2/Stück		Betrag		Betrag p.a.		
Wohnungen			=C4	Verkaufspreis Ust-frei + 30% Aufschlag	=C59*D59	=I59	Jahresreinertrag netto pro m² = 14,33		
Stellplatz			=D6		=C60*D60	=I60	Jahresreinertrag brutto + 30% Aufschlag		
VERKAUF in t4					=SUMME(E59:E60)	=I60			
Abgezinst auf t0			0,04		=E61*((1+C62)^4)				
Projektgewinn/Kapitalwert t0				Verkaufseinnahmen abzgl GK brutto	=E62-E55				
GESAMTVERKAUF			m2/Stück		Betrag		Betrag p.a.		
Wohnungen			=C59	Verkaufspreis Ust-frei inkl. Abschlag 20%	=C67*D67	=I59	Jahresreinertrag brutto inkl. Abschlag 20%		
Stellplatz			=C60		=C68*D68	=I60			
GESAMTVERKAUF in t4					=SUMME(E67:E68)				
Abgezinst auf t0			0,04		=E69*((1+C70)^4)				
Projektverlust/Kapitalwert t0				Verkaufseinnahmen abzgl GK brutto	=E70-E55				
EINZELVERMIETUNG			m2/Stück		Betrag		Betrag p.a.		
Wohnungen			=C4		=C69	=I59	Jahresreinertrag netto pro m² = 14,33		
Stellplatz			=D6		=C69	=I60			
VERMIETUNG in t4					=SUMME(E69:E70)				
Abgezinst auf t0			0,05		=E71*((1+C62)^4)				
Projektverlust/Kapitalwert t0				Verkaufseinnahmen abzgl GK brutto	=E72-E55				
GESAMTVERMIETUNG			m2/Stück		Betrag		Betrag p.a.		
Wohnungen			=C4		=C69	=I59	Jahresreinertrag netto pro m² = 14,33		
Stellplatz			=D6		=C69	=I60			
GESAMTVERMIETUNG in t4					=SUMME(E69:E70)				
Abgezinst auf t0			0,05		=E71*((1+C62)^4)				
Projektverlust/Kapitalwert t0				Verkaufseinnahmen abzgl GK brutto	=E72-E55				