Palme.
Atelier.Architekt

MA 37 - Gebietsgruppe Ost
Für den 8. Bezirk,
1200 Wien
Dresdnerstraße 82

Wien, am 06.12.2022

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben:

DACHGESCHOSSAUSBAU, HOFZUBAU UND BAULICHE ÄNDERUNGEN IM BESTAND

Adresse: Albertgasse 7, 1080 Wien

Einlagezahl: 1015
Grundstücksnummer: 1029/1
Katastralgemeinde: 01005 Josefstadt

Grundeigentümer:

Alfred Wohlmann GmbH.
Hermann Gebauerstraße 22a
1220 Wien

Michael Pfundner
Feldgasse 1/34
1080 Wien

Bauwerber: Siehe Grundeigentümer

Planverfasser:
DI Gunther Palme ZT GmbH
Gußhausstraße 14/10
A – 1040 wien
+43 1 504 56 20
atelier@architektpalme.at

Datum u. Unterschrift Planverfasser

Datum u. Unterschrift Bauwerber / Grundstückseigentümer

INHALTSVERZEICHNIS

Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans	Seite	3
Städtebauliche Situation, historisches Bestandsgebäude	Seite	4
Entwurfskonzept, Gebäudenutzung	Seite	4
Baurechtliche Gegebenheiten, Bauliche Ausnutzung	Seite	5
Erschließung und Barrierefreiheit	Seite	6
Brandschutz	Seite	7
Bauweise, Statik, Geotechnik	Seite	8
Bauphysik	Seite	9
Materialien, Fassaden – und Dachbegrünungen	Seite	9
Stellplatznachweis	Seit	10
Regenwasserentsorgung	Seite	10
Abwasserentsorgung	Seite	10
Haustechnik	Seite	10

PLÄNE

Lageplan und Anrainerverzeichnis	1:500	2337-2204-04-01	3-fach
Grundrisse Aufbauten Wände	1:100	2337-2204-04-02	3-fach
Schnitte, Ansichten, Aufbauten Decken	1:100	2337-2204-04-03	3-fach

BEILAGEN

- Bauansuchen 1-fach
- Erklärung Bauphysik 1-fach
- Erklärung hocheffizienter Energiesysteme 1-fach
- Bestätigung §63 (1)k zur Barrierefreiheit 1-fach
- Beilage Abweichungen zu §63 (1)k Barrierefreiheit 1-fach
- Statisches Konzept zur Einreichung 1-fach
- Brandschutztechnische Stellungnahme 1-fach
- Energieausweis (wird elektronisch übermittelt) 1-fach
- Bauphysikalischer Nachweise über Wärmeschutz, Schallschutz, Sommertauglichkeit 1-fach
- Stellungnahme MA 25 – Barrierefreiheit Aufzug 1-fach
- Flächenaufstellung und Stellplatznachweis 1-fach
- Vidierung Müllraum der MA 48 1-fach
- Baugrubenkonzept & geotechnische Stellungnahme 1-fach
- Erklärung zum Entfall der Notkamine 1-fach

Haustechnik-Beilagen:

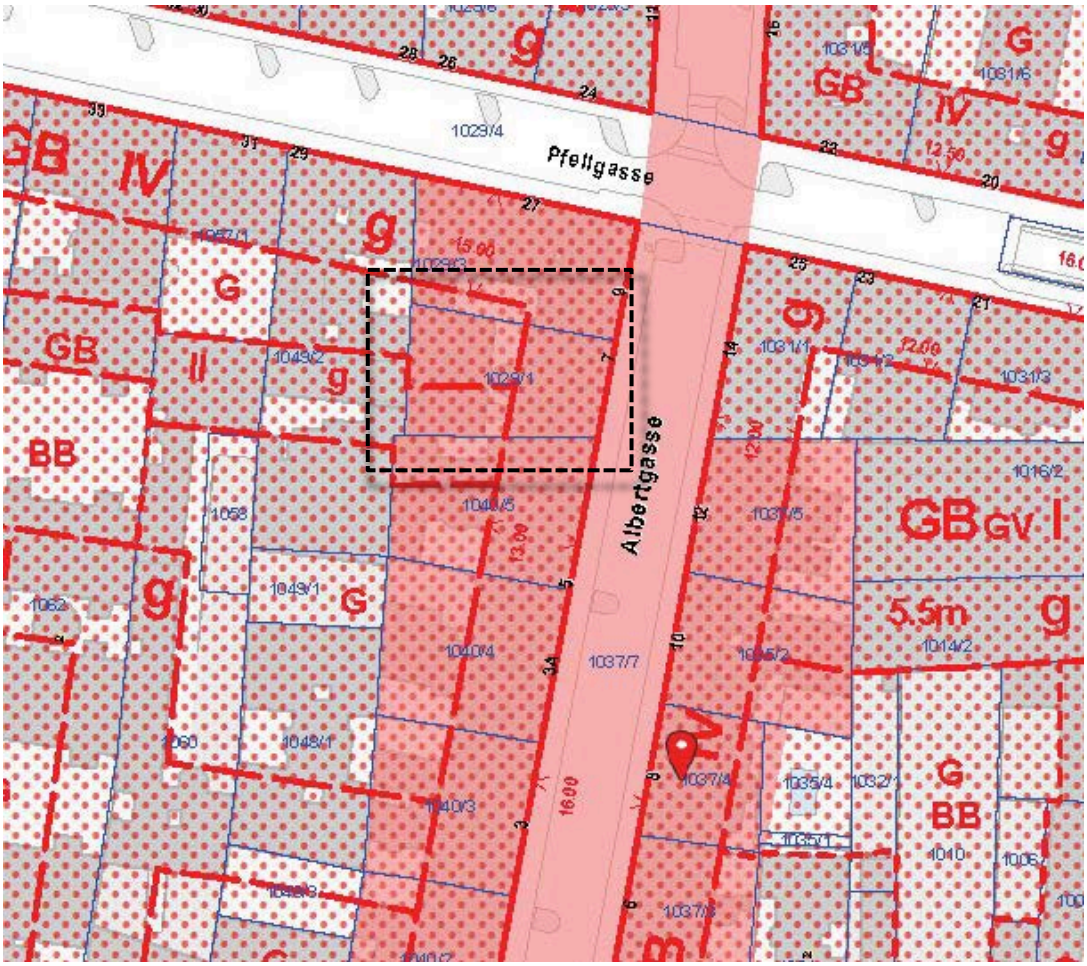
- Haustechnik-Pläne 3-fach
- Haustechnische Beschreibung 1-fach
- Schallschutznachweis Wärmepumpen / Klimaanlage 1-fach

BESTIMMUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANS

- GB - Gemischtes Baugebiet
- Straßentrakt: Bauklasse IV - max. 21 m, max. Trakttiefe max. 13 m, geschlossene Bauweise, Straßenbreite Albertgasse 16 m
- Keine gestaffelten Baumassen an den Fronten zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Hoftrakt: Bauklasse II - max. 12 m, geschlossene Bauweise
- Schutzzone
- Wohnzone
- Dachneigung nicht unter 30°
- Höchster Punkt des Daches max. 4,5 m über ausgeführter Gebäudehöhe
- Hofbereich zwischen den Baufluchtlinien: G - gärtnerische Ausgestaltung

Kein Denkmalschutz

Grundstücksgröße: 466 m² lt. Grundbuch (469 m² lt. Geometer)
Bebaute Fläche: 406 m² (=Bestand)



STÄDTEBAULICHE SITUATION, HISTORISCHES BESTANDSGEBÄUDE

Beim Bestandsgebäude an der Albertgasse 7 handelt es sich um eine geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung aus dem Jahr 1908 mit einem Souterrain und fünf Obergeschoßen.
Die Fassade ist horizontal durch ein Kordongesimse in eine flach rustizierte, 2-geschoßige Sockelzone und eine 3-geschoßige Obergeschoßzone unterteilt. Die flach gegliederte Jugendstil-Fassade besteht aus Ziereinfassungen und Verdachungen bei den Fenstern, Brüstungsspiegeln und flachen Pilastern.



Im Hof führt eine Freitreppe zu einer ca. 2 m höher gelegenen, ursprünglich größeren Gartenebene, von der ein eingeschoßiges Werkstättengebäude erschlossen wird.
Durch zweimalige Zubauten 1981 und 1988 auf der Gartenebene wurde das Werkstättengebäude im Hof zum heutigen Ausmaß erweitert.

ENTWURFSKONZEPT UND GEBÄUDENUTZUNG

Das Straßengebäude wird in den Obergeschoßen als Wohngebäude genutzt. Im Erdgeschoß und Souterrain sind derzeit Werkstätten gewidmet.
Das Hofgebäude ist derzeit ebenfalls als Werkstätte gewidmet.

In der gegenständlichen Einreichplanung werden im Souterrain des Straßentrakts neben dem bestehenden Hauptzugang die allgemeinen Nebenräume wie Müllraum, Kinderwagenraum, Kellerabteile sowie die Garageneinfahrt untergebracht.
Die Werkstätten im EG des Straßentaktes werden künftig als Büros genutzt, Top 3 im 1.OG bleibt wie zuvor Büronutzung. Ansonsten wird in den Obergeschoßen des Straßentrakts die Wohnnutzung beibehalten.

Um eine Tiefgarage mit Stapel-Parksystem und einen Technik-/Lagerraum unterzubringen, wird das bestehende Hofgebäude unterkellert.
Der Bestand in der Widmung G bleibt erhalten und als privater Wellness-Bereich genutzt.
In der Bauklasse II des Hofes wird ein neuer Seitentrakt mit EG und zwei Obergeschoßen für Wohnnutzung errichtet, diese Flächen sind über das bestehende Stiegenhaus an den Straßentrakt angebunden.

Ein neuer, allgemeiner Aufzug erschließt barrierefrei die Bestandswohnungen des Straßentraktes.

Ein zweiter, neuer Aufzug verbindet den privaten Eigentümerbereich, bestehend aus den beiden Dachgeschoßen, den beiden Wohnungen des neuen Hoftrakts sowie dem Wellness-Bereich. Weiters wird auch das Tiefgargagengeschoß von beiden Aufzügen angefahren.

Eine Nutzflächenaufstellung (inklusive Stellplatzberechnung) liegt den Einreichunterlagen bei.

BAURECHTLICHE GEGEBENEHEITEN, BAULICHE AUSNUTZUNG

Straßentrakt:

Der Straßentrakt überschreitet mit einer Gebäudehöhe von 22,15 m bereits die lt. Bauklasse IV zulässige Gebäudehöhe von 21 m. Für den Dachausbau wird somit das Dach auf 45° aufgeklappt und 30 cm Wärmedämmung bzw. Hinterlüftung lt. Artikel V Abs.5 versehen.
Der oberste Abschluss des Daches ist mit einer Höhe von 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe beschränkt.

Auf der Hofseite des Straßentrakts ergibt sich die zulässige Hüllfläche des Daches ebenfalls durch 45° Aufklappung von der Bestandshöhe und 30 cm Wärmedämmung. Das zweite Dachgeschoß wird zurückgestaffelt.
Die an den Grundgrenzen gelegenen Giebelflächen bleiben nach §81(1) der Wr.BO. jeweils unter 50 m^2 und die Summe aller Giebelflächen unter 100 m^2 (graphischer und rechnerischer Nachweis siehe Schnittpläne).

Die hofseitige Außenwand des Straßentrakts liegt an der hinteren Baufluchtlinie. Sie bleibt im Erdgeschoß erhalten, muss aber aus konstruktiven Gründen ab dem 1. Obergeschoß erneuert werden. Die Dämmaußenkante ergibt sich durch die bestehende Wandvorderkante im EG.

Straßenseitige, raumbildenden Dachaufbauten (Gaupe):
An der Gebäudefront zur Albertgasse wird auf der Ebene von DG2 eine eingeschoßige Gaupe gemäß §81(6) Wr. BO. in der zulässigen Breite von weniger als 1/3 der Gebäudefront angeordnet. Die Gaupe ist als loggienartiger Freiraum ausgebildet, die Front neigt sich 67° nach hinten.

Hofseitige, raumbildende Dachaufbauten (Gaupe):
Hofseitig wird nördlich an das Stiegenhaus angrenzend eine Gaupe gemäß §81(6) Wr. BO. in der Breite von weniger als 1/3 der Gebäudefront angeordnet.

im DG 1 ist an der Straßenfront entlang der raumhohen Verglasung ein 60 cm breiter Wartungssteg vorgesehen, der zur Bergung bei Anleiterung durch die Feuerwehr lt. OIB RL2 Pkt. 5.2 dient.

Hoftrakt

Das im Bereich von G bestehende Hofgebäude wird belassen und unterkellert. Es wird lediglich das Flachdach auf gleichbleibender Bestandshöhe erneuert, um eine intensive Dachbegrünung realisieren zu können. Dabei wird die bestehende Gebäudehöhe aufgrund der Wärmedämmung lt. Artikel V Abs.5 um 30 cm erhöht.

Der neue Seitentrakt in der Bauklasse II mit Gebäudehöhe 12 m erhält ebenfalls ein intensiv begrüntes Flachdach. Die Randausbildung der Dachkante ist entlang der Grundgrenzen abgeschrägt, es entstehen dort keine Giebelflächen. Auf der dem hofzugewandten Front wird die Oberkante durch

eine Giebelfläche begrenzt, die unter 50 m² bleibt. Die Summe aller Giebelflächen ist kleiner als 100 m² (graphischer Nachweis siehe Schnittpläne).

Das Flachdach über dem Bestandshofgebäude ist begeh- und nutzbar, das Flachdach über dem Hofneubau ist nur für Wartungszwecke begehbar.

Balkone:

An der hofseitigen Außenwand des Straßentrakts werden in den Bestandsgeschoßen neben den beiden Aufzügen Balkone jeweils mit seitlichem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und mit 1,95 bzw. 2 m Auskragung gemäß §84 der Wr. BO. angebracht. Die Breiten der Balkone überschreiten nicht 1/2 (über Bauklasse II) bzw. 2/3 (über G) der jeweiligen Gebäudefront.

ERSCHLIESSUNG, BARRIEREFREIHEIT

Das Gebäude wird über den bestehenden, einzigen Straßenzugang von der Albertgasse betreten. Sämtliche Nutzungsebenen werden über das gewendelte Bestandsstiegenhaus erschlossen, das EG des Hofgebäudes kann zusätzlich über eine Hoftreppe erreicht werden. Die Nebenräume des Souterrains haben auch einen direkten Zugang von der Albertgasse.

2 neue Aufzüge, die außen beidseitig an das Stiegenhaus angebaut werden, ermöglichen Barrierefreiheit für das gesamte Gebäude (mit Einschränkungen im bestehenden Souterrain).

Der allgemeine Aufzug führt vom Keller bis ins 4. Obergeschoß und ist über den Hof barrierefrei erreichbar. Die Kabinen-Innenmaße betragen aufgrund des eingeschränkten Platzangebots100x140 cm. Es handelt sich um einen Ecklader, daher wird der Einstieg im Hof an der Kabinenlängsseite mit einer Durchgangsbreite von 110 cm lt. ÖMORM B 1600 Anhang B.9 (Bild B2b) ausgeführt. Für diese Ausführung liegt eine positive Stellungnahme der MA25/ Kompetenzstelle für Barrierefreiheit den Einreichunterlagen bei.
Gemäß ÖNORM B1600 Beilage B.9 (Bild B2a) beträgt die Durchgangslichte bei den sonstigen Schachttüren 80 cm.
Aufgrund der Bestandsgegebenheiten kann im Souterrain der Niveauunterschied zwischen Stiegenhaus und Tiefgarage nur mit 3 Stufen überwunden werden.

Mit dem zweiten, privaten Aufzug erreicht man barrierefrei den Keller/Tiefgarage, den privaten Wellness-Bereich, die beiden neuen Wohnungen des Seitentrakts und die privaten Dachgeschoßebenen DG1, DG2 sowie die Dachterrasse.
Da die Wohnungen mit direkten Wohnungsfahrten angefahren werden, sind unmittelbar nach den Schachttüren EI230-C Brandschutztüren mit eigenen Rauchmeldern unmittelbar davor angeordnet - 14cm maximaler Zwischenraum lt. Wr. Aufzuggesetz §9, Abs. 9.

Alle Wohnungen sind entweder barrierefrei oder barrierefrei anpassbar. Auch die allgemeinen Bereiche wie Fahrradraum, Müllraum und Kellerabteile sind mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar. Im Falle von eingeschränkten Anfahrbereichen vor Türen gemäß OIB RL 4, Pkt. 2.9.3. werden Leerverrohrungen für die nachträgliche Installation einer automatisierten Türöffnung vorgesehen. Die WCs und Sanitärräume der Wohnungen sind bei Abweichungen von den für Barrierefreiheit lt. OIB RL4 Pkt. 7.1 und 7.2 erforderlichen Abmessungen bei Bedarf nachträglich anpassbar.

Abweichungen nach §2 der Wr. Bautechnik-VO / Gleichwertigkeit mit OIB 2019 RL4 Barrierefreiheit bzw. nach §68 Wr. BO. hinsichtlich Barrierefreiheit (siehe dazu auch gesonderte §63-Beilage)

- 100x140 statt 150x150 cm Kabinengröße beim allgemeinen Aufzug mit Übereck-Einstieg, Aufzugstüren mit 80 bzw. 110 cm Durchgangslichte statt 90 cm bei Übereck-Einstieg
- WCs und Sanitärräume der Wohnungen nachträglich anpassbar
- Leerverrohrungen bei Einschränkungen der Anfahrbereiche vor Türen
- 2 Stufen (30 cm Höhenunterschied) vom allgemeinen Aufzug zur Garage

BRANDSCHUTZ

Siehe dazu beiliegende Brandschutztechnische Stellungnahme von Büro Hoyer Brandschutz.

Es gelten die Bestimmungen der OIB 2, 2019 und der Richtlinie 860643-2015 vom 20.2.2020 der MA37 KSB.

- Für den Straßentrakt gilt die Gebäudeklasse 5 mit mehr als 6 oberirdischen Geschoßen.
- Für das Bestands-Stiegenhaus als Fluchtweg gelten die Anforderungen in Anlehnung an lt. OIB 2 2019 Pkt. 5.1.1c, und Tabelle 3.
- Neu errichtete Wohnungseingangstüren werden in EI²30 ausgeführt (bestehende Wohnungseingangstüren bleiben unverändert erhalten).
- Eine automatische Rauchabzug-Einrichtung >1m² an oberster Stelle des Treppenhauses lt. TRVB S 111 wird hergestellt.
- Weiters gelten 5.1.4 a und 5.2.1 der OIB: Alle Wohnungen oder Betriebseinheiten des Straßentraktes sind als 2. Rettungsweg von der Albertgasse aus anleiterbar.
- Der Dachgeschoßausbau umfasst zwei Nutzungsebenen in Form einer Maisonette gemäß Pkt. 4.3.2 der Richtlinie nachträglicher Dachgeschoßausbau MA 37 - 860643-2015. Das untere Fluchtniveau (=DG1) liegt auf 20,15 m über Gehsteigniveau, der Rettungsweg mittels Drehleiter der Feuerwehr ist sichergestellt Die obere Maisonettenebene beträgt 23,37m, eine Fluchtmöglichkeit in die untere Ebene des Stiegenhauses unter Umgehung der internen Treppe ist über festverlegte Außenleitern gewährleistet.
- Im Hoftrakt gibt es keine Anleiterungsmöglichkeit durch die Feuerwehr, daher wird als 2. Fluchtweg ein festverlegtes Rettungswegesystem aus dem OG 1 und OG 2 des Hofzubaus nach OIB 2, 5.2.2.errichtet.
- Im Stiegenhaus wird eine Trockensteigleitung mit Entnahmestellen für die Feuerwehr in jedem Geschoß ausgenommen DG2 eingebaut.
- Die oberste erforderliche Ladestelle des Aufzugs (=untere Maisonettenebene DG1) liegt mit 20,15 m unter 22 m, somit ist kein Feuerwehraufzug erforderlich.
- Der Feuerwiderstand aller neuen Bauteile entspricht Tabelle 1b der OIB-RL 2 für GK5 mit > 6 oberirdischen Geschoßen bzw. Pkt.2 der obengenannten Richtline der MA37 KSB
- Die Anforderungen an das Brandverhalten der neuen Bauteile entsprechen der Tabelle 1a, OIB 2.
- Für Leitungsführungen im Gebäude werden die Vorgaben der TRVB 110 B berücksichtigt. Lüftungsleitungen, die durch fremde Brandabschnitte führen werden in EI90 (ho, ve, i<>o) und in A2 ausgeführt oder in EI90 und A2 ummantelt.
- Eine Fluchtwegbeleuchtung wird eingeschränkt auf die Fluchtwege und festverlegten Rettungssysteme außerhalb der Wohnungen hergestellt.
- Die Tiefgarage bildet einen eigenen Brandabschnitt und entspricht mit einer Gesamtfläche von unter 250 m² den Anforderungen der OIB 2.2, Tabelle 1.

- Die Garage sowie die anderen unterirdischen Räume verfügen zur Rauchableitung und hygienischen Lüftung über Öffnungen ins Freie von mindestens 0,5 m².
- Der neue Haustechnik-/Lagerraum im UG verfügt über eine Tür Richtung Garage und zusätzlich über einen Schacht mit Notleiter ins Freie.
- In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen mit Ausnahme der Küchen und weiters in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, unvernetzte Rauchwarnmelder installiert.
- In den Wohnungen mit direktem Aufzugszugang werden wohnungsseitig zusätzliche EI²30C Schachttüren mit eigenen Rauchmeldern als Schachtabschluss eingebaut.
- Ausführung von Brandschutzfenstern nach ÖNORM B 3800-8 im Bereich EG straßenseitig oberhalb der Garageneinfahrt als Maßnahme gegen den vertikalen Brandübertrag.

Abweichungen nach §2 der Wr. Bautechnik-VO / Gleichwertigkeit mit OIB 2019 RL2 Brandschutz:

- Fluchtweg/Rettungsweg der hofseitigen Nutzungen über den Durchgang im EG zur öffentlichen Verkehrsfläche -> E30C Tür zum Stiegenhaus
- Entfall der Entnahmestelle bei Trockensteigleitung im DG2 (Maisonette)

BAUWEISE, STATIK, GEOTECHNIK

Eine geotechnische Stellungnahme und ein Baugrubensicherungskonzept von Alexander Resch/ Büro RGB liegt den Einreichunterlagen bei.
Statische Einreichunterlagen vom Büro Hollinsky & Partner liegen bei.

Bestand Straßentrakt:

Aus konstruktiven und wirtschaftlichen Gründen muss die hofseitige Außenwand des Straßentraktes ab den 1.OG in Stahlbeton erneuert werden. Die Bestandsdecken bleiben dabei erhalten.
Im EG werden Außen- und Mittelmauern im Bereich der neuen Tiefgarageneinfahrt unterfangen.

Dachausbau Straßentrakt:

Der Dachausbau des Straßentraktes wird als Leichtkonstruktion mit Stahlgespärren und Holzausfachung bzw. Brettschichtholz-Decken ausgeführt.
Aufmauerungen werden mit Hochlochziegeln bzw. bei Ergänzungen des Bestandsziegelmauerwerks mit NF -oder vorhandenen historischen Ziegeln ausgeführt.

Tiefgarage:

Das Bestandsgebäude im Hof wird in Stahlbeton abschnittsweise unterfangen um ein Untergeschoß für Haustechnik- und Garagenräume zu schaffen. Fundierung und Baugrubensicherung erfolgen nach Geologen- bzw. Statiker-Angaben (siehe Beilage).

Neuer Seitentrakt Bauklasse II im Hof:

Der in Bauklasse II liegende Teil der eingeschoßigen Bestandsbebauung entlang der südlichen Grundgrenze wird abgebrochen und durch einen Neubau mit Untergeschoß, Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen ersetzt. Der Neubau wird in Stahlbetonbauweise errichtet, Fundierung und Baugrubensicherung erfolgen nach Geologen- bzw. Statiker-Angaben

Aufzugsschächte:

Die Schächte der beiden neuen Aufzüge werden in Stahlbetonbauweise mit konstruktiver Trennung zu den angrenzenden Bauteilen errichtet. Sie erstrecken sich über 9 (privater Aufzug) bzw. über 6 (allgemeiner Aufzug) Geschoße.

BAUPHYSIK

Sämtliche Bauteilaufbauten werden in den Bauphysikalischen Unterlagen des Büros Burian & Kram Bauphysik GmbH. genau beschrieben und sind auf dem Einreichplan 2337-2204-04-03 angeführt.

Beilagen Bauphysik
- Nachweis über Wärmeschutz
- Nachweis über Schallschutz
- Nachweis über Sommertauglichkeit
- Energieausweis

MATERIALIEN / FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNGEN

Straßenseite:
Die historische Putzfassade des Bestandsgebäudes aus der Gründerzeit wird gereinigt und wo erforderlich restauriert. Die Fenster werden bei gleichbleibender Teilung und Optik nach heutigem Stand der Technik erneuert (Schutzzone).

Hof:
Die Hoffassaden werden mit einem Vollwärmeschutzsystem gedämmt und gemäß Systemvorgaben verputzt. Hofseitig werden neue, raumhohe Fenster eingebaut, wo erforderlich mit einer 1,10 m hohen, außenliegenden Absturzsicherung. Vor den Verglasungen der Dachgeschoße werden als Sonnenschutz weiters noch vertikal faltbare Fensterläden angebracht.
Auf der Hoffassade des neuen Seitentrakts werden als Abschattungsvorrichtung im Abstand von 40 cm vor der Fassade vertikal faltbare Lamellenelemente montiert. Die Fixelemente dienen als Rankhilfe zur vertikalen Fassadenbegrünung. Die Begrünung ist bodengebunden und erstreckt sich nur über die zwei neu errichteten Geschoße, sie entspricht somit der Anforderung aus der Richtlinie 739611 – 2021 der MA37-KSB Pkt. 2.2.3 a) zum Thema Brandschutz bei Fassadenbegrünungen.

Aufzugsschächte:
Die beiden Aufzugsschächte werden ebenfalls vertikal begrünt. Hierfür wird dem geschlossenen Stahlbetonschacht ein nicht brennbares (A2) Rankgerüst vorgeblendet, wobei die Vertikalbegrünung einerseits durch die Balkone geschoßweise unterbrochen wird (entspricht Richtlinie 739611 – 2021 der MA37-KSB Pkt. 2.2.3 b). Andererseits befindet sich die Vertikalbegrünung frontseitig auf einem fensterlosen Betonschacht und kann daher mit seitlichem Anstand von 20 cm vertikal durchgehend ausgeführt werden (entspricht Richtlinie 739611 – 2021 der MA37-KSB Pkt. 2.2.3 c).

Schrägdach:
Für das straßenseitige Schrägdach wird das gebäudeintegrierte PV-System Eternit Sunskin vorgeschlagen, bei dem die PV-Paneele flächenbündig in die Dachhaut integriert werden.
Die Seitenflächen der Gaupe erhalten eine Blechverkleidung aus beschichtetem Alu-Blech.

Flachdächer:
Die neuen Flachdächer im Hof werden als intensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.
Auf dem Flachdach des Hauptgebäudes wird ein Kiesdach, im Terrassenbereich ein Steinbelag hergestellt. Sämtliche Verblechungen im Dachbereich wie Rinnen, Saumbleche, Hochzüge, Attikaverblechungen etc. werden mit beschichtetem Alu-Blech ausgeführt.

STELLPLATZNACHWEIS

Eine entsprechende Flächenaufstellung und Stellplatzberechnung befindet sich in den Beilagen.

PKW's:
Entsprechend des Wr. Garagengesetzes §50 ist bei Wohnungen je 100 m² Wohnnutzfläche und bei Büro-/ Geschäftsflächen je 100 m² Aufenthaltsraum je 1 Stellplatz herzustellen. Entsprechend §50 (1a) des Wr. Garagengesetzes können im Zu- und Umbau je rechtmäßig bestehender Wohnung 100m² gegengerechnet werden.
Für alle PKW-Stellplätze werden Anschlüsse zur Herstellung einer E-Ladestation vorgesehen.

Fahrräder:
Entsprechend der BO. für Wien §119 werden bei Wohnnutzung je 30 m² Wohnnutzfläche und bei Arbeitsräumlichkeiten je 10 Arbeitsplätze je 1 Fahrradabstellplatz bereitgestellt.

REGENWASSERENTSORGUNG

Sämtliche Dachwässer und Oberflächenwässer im Hof werden wie schon bisher über das bestehende Mischwassersystem in den örtlichen Kanal entsorgt. Es werden durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Regenwässer eingeleitet. Aufgrund der neuen, intensiv begrünten Flachdächer über den Hofgebäuden wird das öffentliche Kanalnetz bei einem Starkregenereignis aufgrund der verzögerten Abflussmengen geringer belastet.

ABWASSERENTSORGUNG

Schmutzwässer werden wie bisher im Bestand in den bestehenden Mischwasserkanal in der Albertgasse eingeleitet.

BAUMFÄLLUNG

Für einen im Hof befindlichen Bestandsbaum wird gesondert um Fällungsgenehmigung angesucht. Die dafür erforderlichen Ersatzpflanzungen sind auf eigenem Grund vorgesehen.

HAUSTECHNIK

Eine Beschreibung des Haustechnischen Konzepts vom Ingenieursbüro Leitwerk befindet sich in den Beilagen.

Heizung und Warmwasser:

Bestehende Mietwohnungen bzw. Büros im Bestand straßenseitig - TOP 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11:

- Neuer Fernwärmeanschluss (=hocheffizientes, alternatives Energiesystem)
- Dezentrale Wohnungsstationen
- Wärmeabgabe über Heizkörper
- Warmwasseraufbereitung dezentral mittels Wohnungsstationen

Vom Eigentümer genutzte TOPs 2, 5, 12 und 12A:

- In Summe 3 Luft-/Wasserwärmepumpen (=hocheffizientes, alternatives Energiesystem)
- Wärme- bzw. Kälteabgabe über Fußbodenheizung bzw. Kühldecken
- Außengeräte auf dem Flachdach über DG 2 (1x) und über Hofgebäude OG2 (2x)
- Warmwasseraufbereitung durch die zugeordneten L/W-Wärmepumpen

Kühlung:

Aktiv gekühlt werden nur die vom Eigentümer genutzten Bereiche TOPs 2, 5, 12 und 12A:

- Grundlastkühlung mittels Luft-/Wasserwärmepumpen
- Zur Spitzenabdeckung zusätzlich Außengeräte 1x Multisplit- bzw. 1x VRF-Anlage auf dem Flachdach über DG 2 (1x) bzw. über Hofgebäude OG2 (1x)

Lüftung:

Mietbereich Bestand Straßentrakt:

- Dezentrale Einzellüfter mit Nachlaufrelais und Thermostat für innenliegende Bäder und WCs
- Natürliche Fensterlüftung in den Aufenthaltsräumen

Vom Eigentümer genutzte TOPs 2, 5, 12:

- Be- und Entlüftung mittels kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Privater Wellnessbereich TOP 12A:

- Schwimmbadentfeuchtung im Umluftbetrieb +
- Mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Alle sonstigen, innenliegenden Räume, die nicht mechanisch belüftet sind, werden über Anbindung an den Raumverbund mittels Türschlitz statisch belüftet.

Garagenlüftung:

- Statische Lüftungsmöglichkeit von 1000 cm^2 je Stellplatz (6 x 1000 cm^2 = 0,6 m^2) lt. OIB 3, 8.3.3
- Siehe auch Kapitel Brandschutz: Öffnung >0,5 m^2 für Rauchabzug lt. OIB 2, 3.12.2

Statische Lüftung / Rauchableitung in unterirdischen Bereichen:

- je Brandabschnitt bzw. je max. 400 m² NGF: Öffnung mit mind. 0,5 m² für Rauchabzug lt. OIB 2, 3.12.2

Müllraumlüftung:
- mechanisch über Dach

Strom:

Das Gebäude bleibt wie bisher ans Stromnetz der Wiener Netze angebunden.

Photovoltaik:

Entsprechend der Anforderung lt. Wr. BO. §118, 3c kommt mit dem in der Dachhaut integrierten PV-System Eternit Sunskin Roof Solarenergie zum Einsatz, die zum Betrieb der Wärmepumpe und der Raumkühlung genutzt wird. Es werden ca. 30 Module verbaut, die in Summe ca. 5 kW peak Leistung liefern.
Nicht genutzte, überschüssige Energie wird in das Netz der Wiener Netze zurückgespeist.

Entfall Notkamine:

Da als alternative Energiequellen Fernwärme, Luft-Wasser-Wärmepumpen und eine PV-Anlage zum Einsatz kommen, ist der Bedarf an Notkaminen (= bestehende Kamine) nicht mehr gegeben.