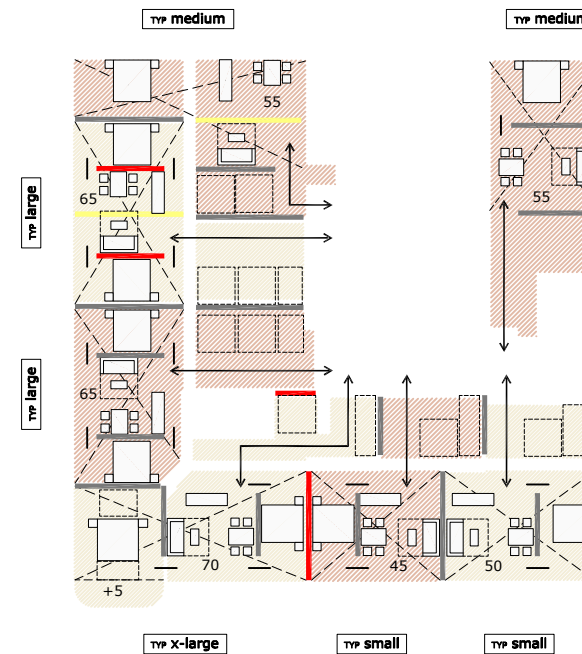


Währinger Gürtel 162

Studie SERVICIERTE APARTMENTS



208076-PBS-BSTS-20240506 Änderung auf Serviced App _ EG bis Dach Brandschutz

Nachfolgende Stellungnahme für einen Überblick über die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen bei Umwidmung der Wohnungsnutzung auf **serviced Apartments bis zum obersten Geschoss** für das Projekt Währinger Gürtel 162 hinsichtlich der Brandschutzmaßnahmen zu Ihrer weiteren Verwendung:
Einstufung des Gebäudes: Bei Nutzungsänderungen werden brandschutztechnisch die geltenden Vorschriften zur Anwendung gebracht, das würde hier ohne Abweichung eine **Einstufung als Hochhaus** bedeuten mit der baulichen Konsequenz von ausschließlich nichtbrennbaren Konstruktionen mit 90 Minuten Feuerwiderstand (keine Abminderung für die obersten Geschosse)
Zulässige **Brandabschnittsfläche max. 1600 m²** -> nach drei bzw. vier Geschossen muss eine brandabschnittsbildende Decke mit Außenwandstreifen EI 90 und A2 vorhanden sein. Daher sind eine Analyse und ggf. **Ertüchtigung von mind. einer Geschosdecke** aus diesem Titel erforderlich, jedoch muss **jede Decke als Trenndecke** ausgeführt werden. Das bedeutet die Analyse, brandschutztechnische Bewertung und bei Holztramdecken eine Ertüchtigung jeder Geschossdecke auf einen Feuerwiderstand von 90 Minuten (von unten und von oben) und nichtbrennbare Oberflächen. Dies bedeutet zumindest Kapselung / Verkleidung mit 90 Minuten Feuerwiderstand für brennbare Bauteile.

Gänge: Werden in Gängen – ausgenommen innerhalb von Wohnungen, Büros und Räumen mit büroähnlicher Nutzung – oberhalb von abgehangenen Decken Leitungen bzw. Kabel nicht unter Putz verlegt oder nicht mit einer Bekleidung gleichwertig geschützt, müssen die abgehangenen Decken dicht schließen und bei einer aus den Leitungen und Kabel resultierenden Brandbelastung von mehr als 25 MJ/m² überdies EI 30 (a→b) entsprechen.

Loggien und Balkone: Anforderung REI 90 und A2

Interne Treppen: Für interne Treppen gelten folgende Anforderungen:

a) Interne Treppen, die mehrere Geschosse miteinander verbinden, sind nur innerhalb einer Wohnung bzw. Betriebseinheit zulässig und dürfen sich über nicht mehr als drei Geschosse erstrecken.

b) In **jedem Geschoss** muss unabhängig von internen Treppen **der Zugang zu den Sicherheitstreppenhäusern** und im Brandfall der Zugang von den Sicherheitstreppenhäusern in Wohnungen bzw. Betriebseinheiten sichergestellt sein.

Für Fassaden gilt: In jedem oberirdischen Geschoss muss ein deckenübergreifender Außenwandstreifen von mindestens 1,20 m Höhe in EI 90 und A2 vorhanden sein oder die brandabschnittsbildende Decke muss mit einem mindestens 80 cm horizontal auskragenden Bauteil gleicher Feuerwiderstandsklasse verlängert werden.

An den Straßenfassaden ist dieser Aussenwandstreifen vorhanden, an den

Hoffassanden müssen **die Balkon- und Loggienplatten höherwertig mit REI 90** und A2 ausgeführt werden und sind an Stellen ohne Balkonplatten die Höhen der Außenwandstreifen zu prüfen.

Die Außenwandstreifen EI 90 (also somit die geschossweise Brandabschnittsbildung kann auf Grund der Geschoßflächen von wesentlich kleiner als 800 m² diskutiert werden, zumal auch im Hochhaus interne geschosßverbindende Treppen zulässig sind. Die Chancen auf Genehmigung mehrgeschossiger Brandabschnitte stehen jedoch trotz dieser Argumente und trotz der Widersprüche in den Vorschriften nicht besonders gut. (Bruttogeschossfläche im Mittel ca. 450 m²)

Zwischen dem Gebäudeinneren und den Abfallsammelräumen, Transformatorenräumen oder Niederspannungs-Hauptverteilungsräumen müssen ausreichend **be- und entlüftete Schleusen** mit Türen in EI2 30-C vorgesehen werden.

Fluchtwege

Bis 100 Betten ist ein einziger Fluchtweg zulässig, Wände zu Gängen und zwischen Gästeeinheiten nach OIB RL 2 – EI 30 ; nach OIB RL 2. 3 (Hochhaus) Trennwände mind. EI 90 und A2,.

Aus Sicht der Brandschutzplanung stellt sich die unterschiedliche Anforderung wie folgt dar:

Wenn nur der Gang die Hotelzimmer trennt vom Treppenhaus dann haben die Wände die Anforderung EI 90 und A2 bzw. müssen ertüchtigt werden auf 90 Minuten Feuerwiderstand. Das gilt auch für Fixverglasungen in diesen Wänden.

Bei Anordnung von Schleusen zwischen Gang und Treppenhaus können die mind. EI 30 Wände gem. OIB RL 2 argumentiert werden, da das Schutzziel der Rauchfreihaltung und des „Pufferbereiches“ mit 90 Minuten Feuerwiderstand von der Schleuse erfüllt wird. Diese müsste dann durchspült sein mit 30fachem Luftwechsel , dafür der Gang nicht. Siehe Absatz DBA.

Also ist eine weitere notwendige Maßnahme der **Türentausch in den Bestandsgeschossen** und die Überprüfung der Gangwände und der Wände zwischen den Apartments hinsichtlich Feuerwiderstand.

Mehr als 100 Betten: Bei Überschreitung der 100 Gästebetten ist gem. OIB RL 2 ein **zweiter Fluchtweg** erforderlich. **Außenliegende Rettungswegsysteme sind jedoch gem. OIB RL 2.3 nicht mehr zulässig.** Hier wird seitens der Brandschutzplanung ausschließlich eine sehr kleine Überschreitung der Bettenanzahl als mögliche Genehmigungsfähigkeit angesehen in Kombination mit Trennwänden EI 90 zum Gang und zwischen den Apartments.

208076-PBS-BSTS-20240506 Änderung auf Serviced App _ EG bis Dach Brandschutz

DBA (Druckbelüftungsanlage):

Das Treppenhaus muss mit einer DBA ausgestattet werden, das DBA Konzept für serviced Apartments ist gemäß Vorschriften mit dem Räumungsalarmkonzept zu planen, jedoch kann die, zumindest in der GK 5 bisher mehrmals genehmigte Abweichung, dass die Abströmung über die Fenster der Apartments erfolgt und daher keine neuen Abströmschächte durch das gesamte Haus geplant werden müssten, auch hier mit der geringen Überschreitung der Höhe argumentiert werden. Oder Vorschriftenkonform mit einer Schleuse zwischen Gang und Treppenhaus geplant werden.

Die Fluchtwege für die Hofwohnungen im 2. und 3. Stock sind bei einer Bettenanzahl bis zu 100 Betten mit dem druckbelüfteten Treppenhaus erfüllt, es sind keine Leitern oder Außentreppen hierfür erforderlich.

Der erforderliche Heizraum ist vermutlich vorhanden (Technik 1 oder 2)

Brandmeldeanlage mit Alarmweiterleitung ist erforderlich

Sicherheitsbeleuchtung: Hochhauseinstufung Sicherheitsbeleuchtung uneingeschränkt
Wandhydranten Typ 2b (mit CEE Steckdose).

Ein **Feuerwehraufzug** ist grundsätzlich erforderlich, mit den Abmessungen **2,10 x 1,10 m** jedoch beträgt die Überschreitung vom Zugang bis zur obersten Ebene weniger als 1 m und kann argumentiert werden (ohne Gewähr für die Zustimmung durch die Behörde nach Umnutzung).

Falls ein **FW Aufzug gefordert** ist, kann die Ausführung mit DBA wie folgt aussehen: (siehe Abbildung rechts)

Das unterirdische Geschoß muss eine eigene Lüftungstechnische Anlage erhalten.

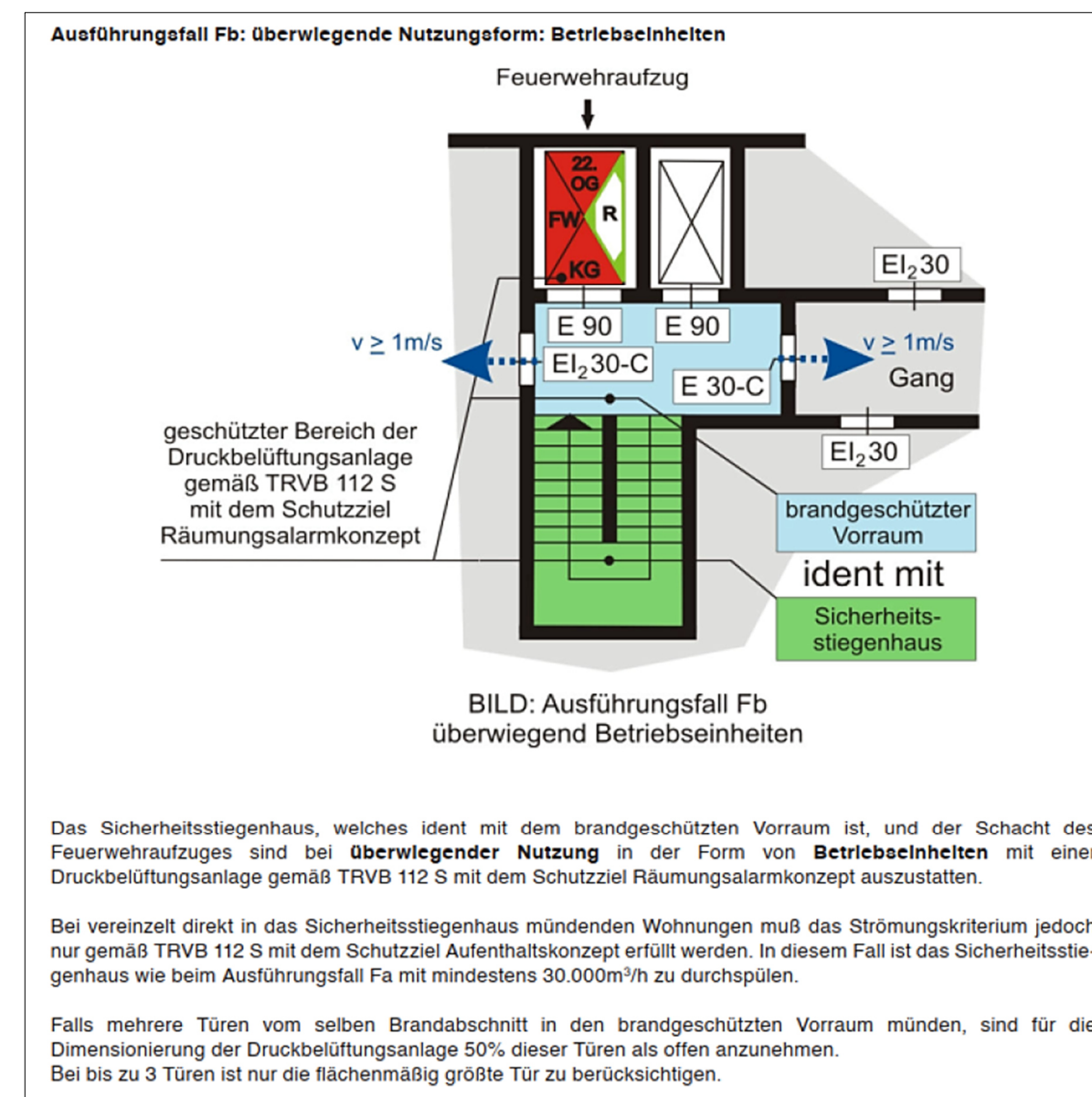
Im Gebäude ist eine gesicherte Funkkommunikation für die Feuerwehr sicherzustellen; gegebenenfalls ist eine Objektfunkanlage zu installieren

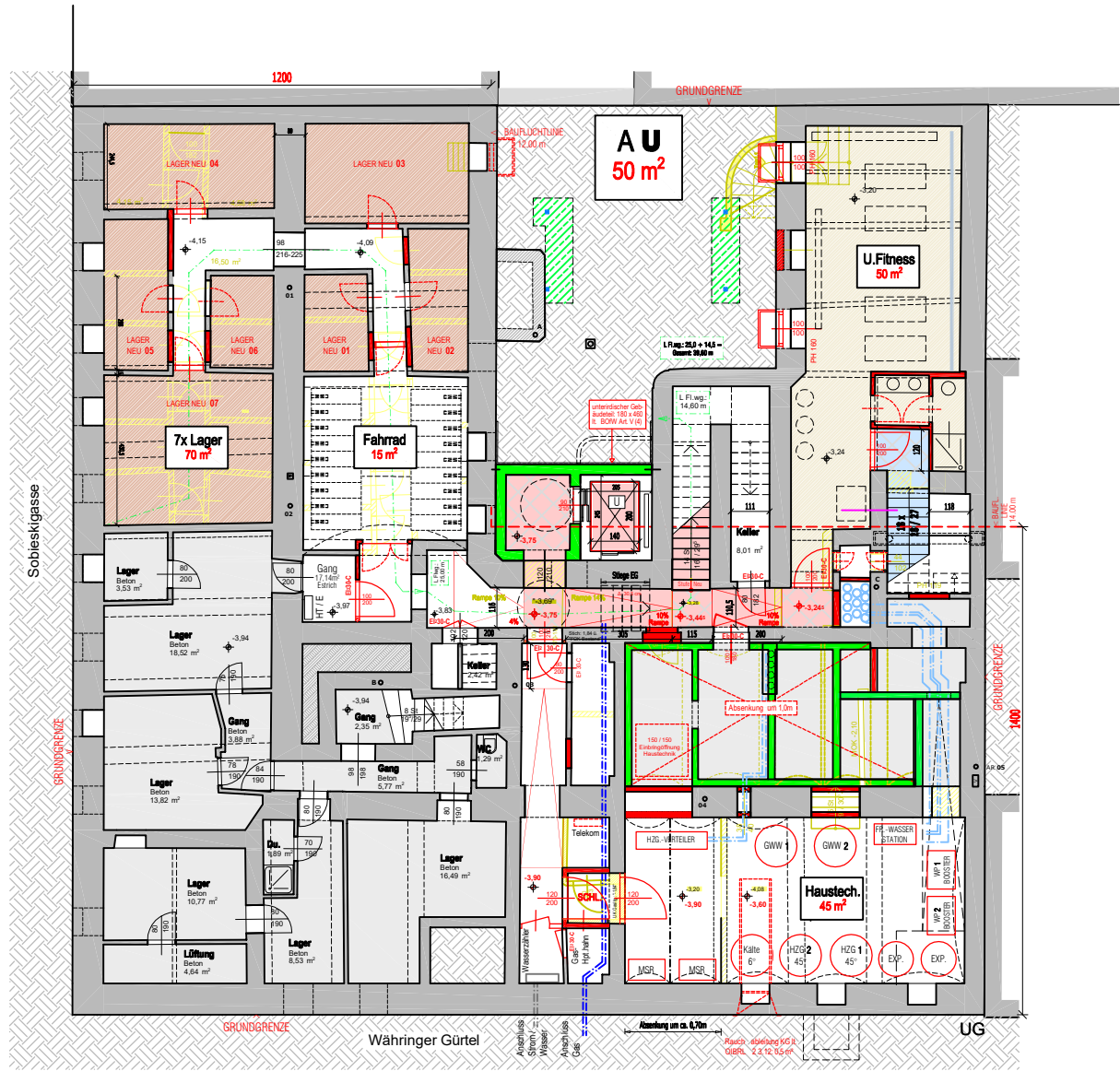
PV Anlage: Dachaufbau und Abstände gem. OIB RL 2.3 : 2023

Maßnahmen zum Löschangriff bleiben gleich wie genehmigt.

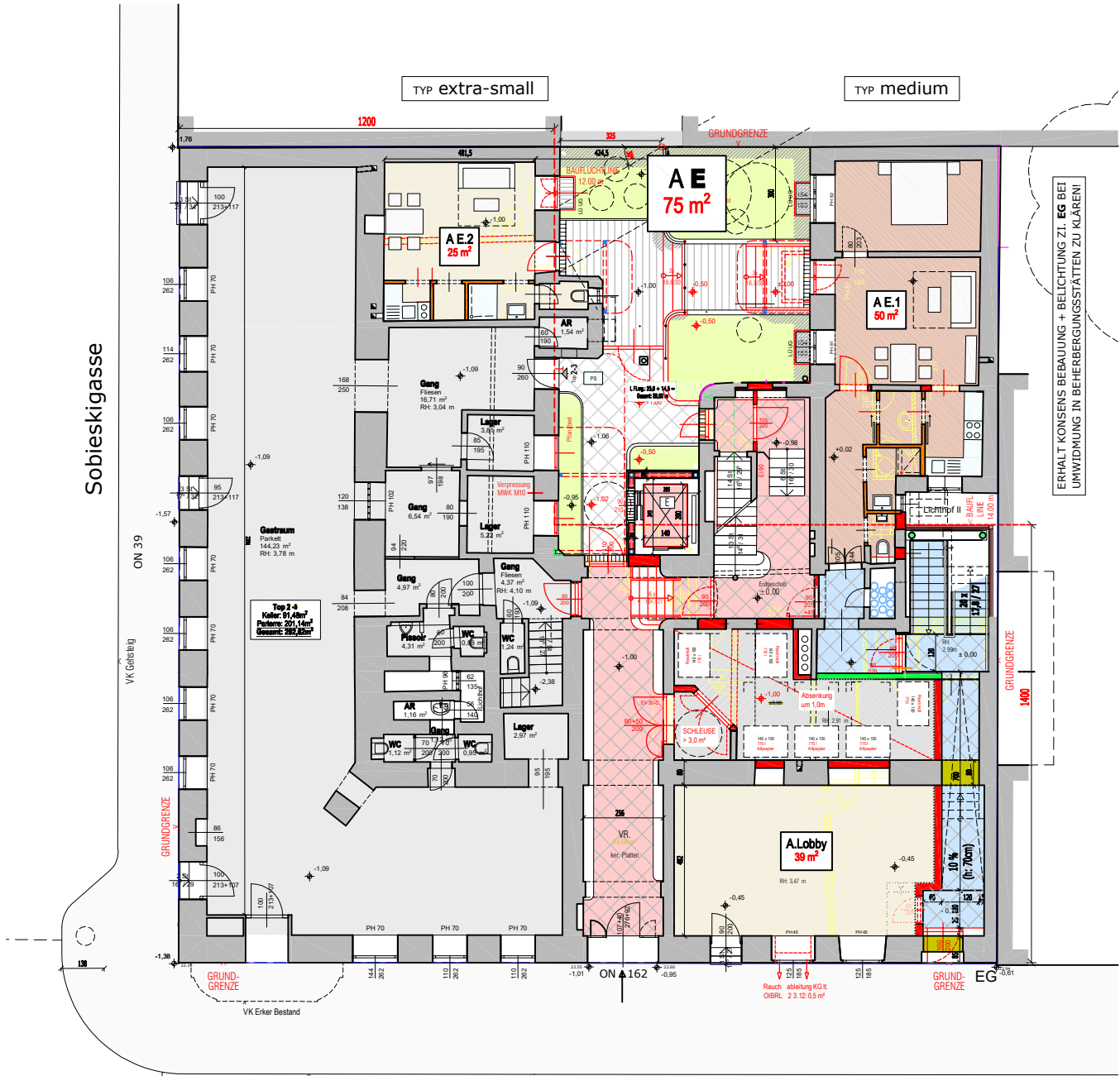
Diese Zusammenstellung stellt die Sichtweise der Brandschutzplanung auf die gewünschte Umnutzung in Zusammenhang mit den geltenden Vorschriften dar. Die Sichtweise der Behörde kann in einigen Punkten abweichen, daher ist als nächster Planungsschritt eine Einreichung angeraten.

HOYER Brandschutz GmbH
i.A. DI Margit Petrak-Diop
Projektleiterin Brandschutzplanung





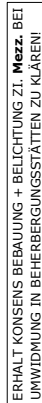
UNTERGESCHOSS 1:200



ERDGESCHOSS 1:200

Müllraum: (24 m²) + Schleuse (> 3,00 m² wg. Barr.freiheit):
Gesamt Neu 40 Apartments: 6x 770 l (3x Altpapier, 3x Restm.)
bei MA-48-Abholung Altpapier: 1x / Woche, Restmüll: 2x / Woche

BETTEN/Geschoß : **06 B.**
(inkl. Schlafcouch)



TYP small

BETTEN GESAMT : **164 B.**
(E, M, 1, 2, 3, D1+2)



TYP small

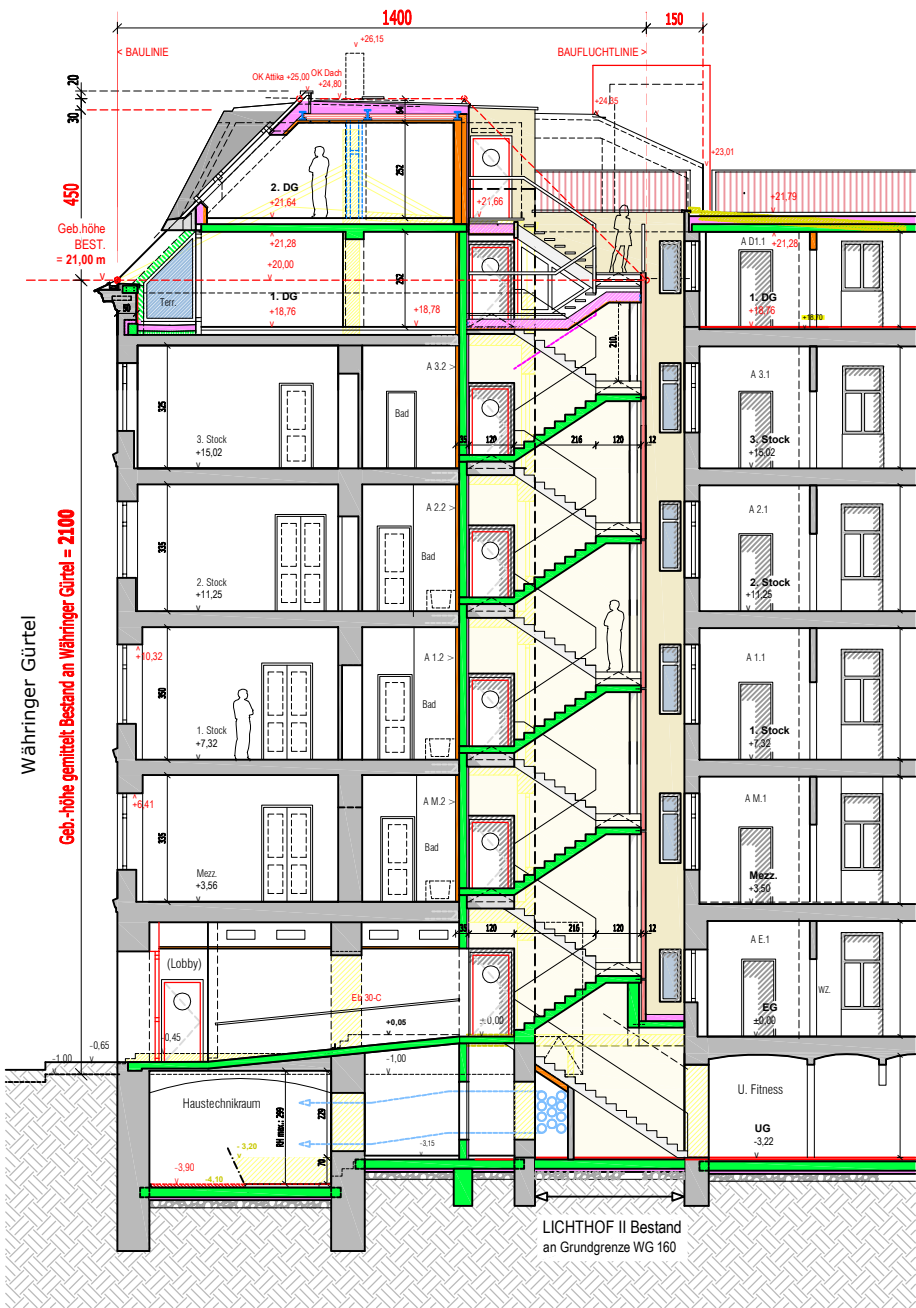
BETTEN GESAMT : **188 B.**
(E, M, 1, 2, 3, D1+2)



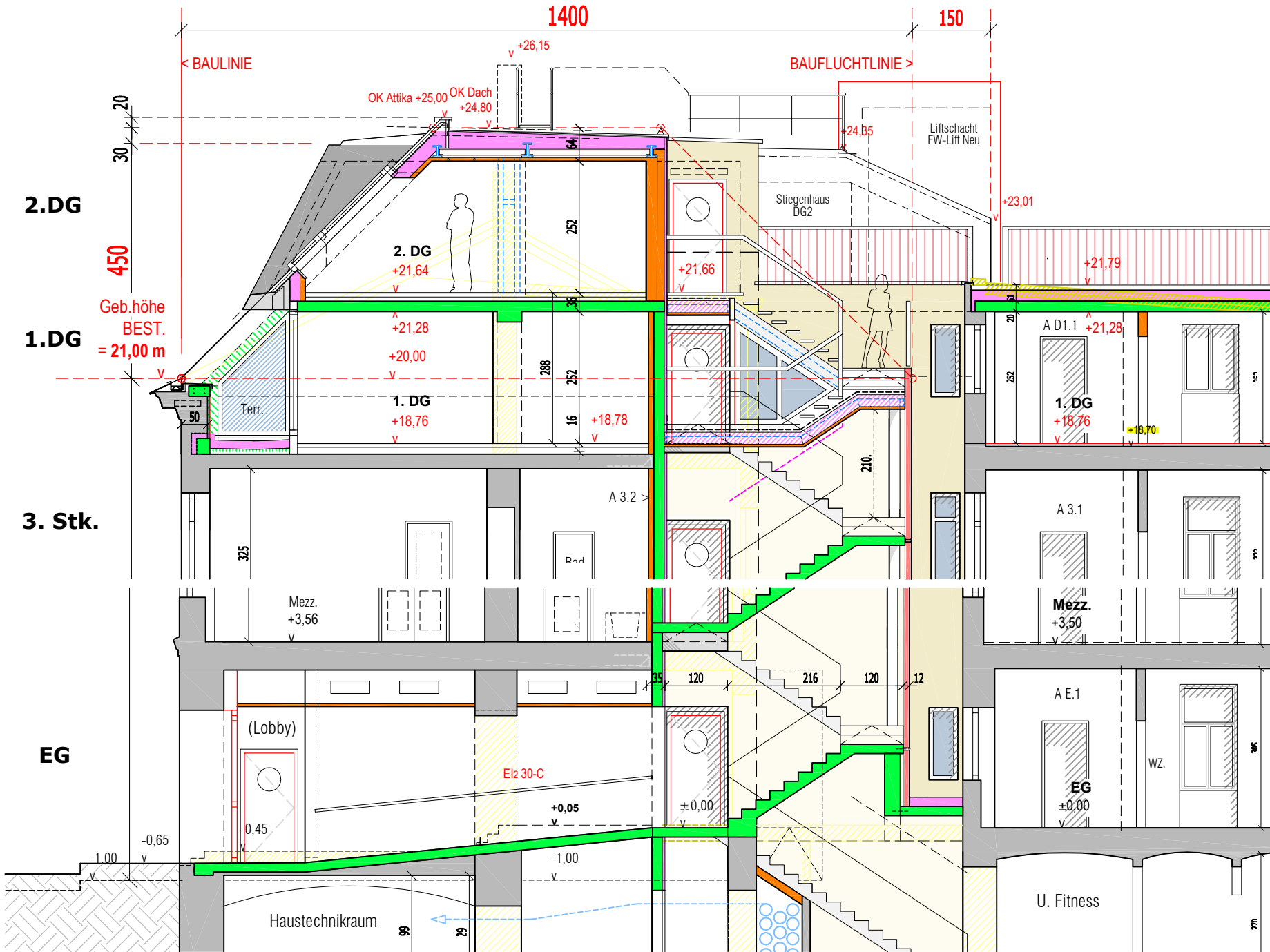
BETTEN/Geschoß : **30 B.**
(inkl. Schlafcouch)



BETTEN/Geschoß : **16 B.**
(inkl. Schlafcouch)



SCHNITT LICHTHOF II 1:200



DETAILS EG + DGs 1:100

2. Fluchtstiegenhaus
Neu in Lichthof II

Währinger Gürtel 162 - 1090 Wien														
VERGLEICH WOHNNUTZFLÄCHEN WOHNUNGEN - SERV. APARTMENTS														
Stand: 23.05.2024														
m²		Stk.		m²		Stk.		m²		m²		%		
KONSENS		Top-Nr.	Anzahl Tops	WNF WOHNUNGEN	SUMMEN / GESCHOSS		Apt.-Nr.	Anzahl Apts.	WNF APARTMENTS	SUMMEN / GESCHOSS		DIFFERENZ / GESCHOSS	DIFFERENZ EG / OGs + DGs	DIFFERENZ / WNF GESAMT
24,81	EG	Top 1		24,98		EG	APT. E.1		25,00					
51,29		Top 4	2	50,92	75,90		APT. E.2	2	50,00	75,00	-0,90			
55,27	MEZZANIN	Top 6		55,27		MEZZANIN	APT. M.1		54,00					
85,92		Top 7		59,18			APT. M.2		49,00					
		Top 7 A		51,25			APT. M.3		57,00					
128,53		Top 8		79,40			APT. M.4		64,00					
62,89		Top 9		82,80			APT. M.5		66,00					
82,37		Top 10		82,37			APT. M.6		60,00					
			6		410,27		APT. M.7	7	45,00	395,00	-15,27			
55,04	1. STOCK	Top 11		55,04		1. STOCK	APT. 1.1		54,00					
61,02		Top 12		59,23			APT. 1.2		50,00					
67,26		Top 13 ^{12A}		65,29			APT. 1.3		56,00					
83,32		Top 14		83,32			APT. 1.4		66,00					
49,86		Top 15		47,51			APT. 1.5		67,00					
107,09		Top 16 ⁻¹⁷		107,09			APT. 1.6		63,00					
			6		417,48		APT. 1.7	7	44,00	400,00	-17,48			
56,52	2. STOCK	Top 18		55,92		2. STOCK	APT. 2.1		55,00					
60,77		Top 19		60,77			APT. 2.2		52,00					
68,26		Top 20		66,20			APT. 2.3		57,00					
80,21		Top 21		80,21			APT. 2.4		67,00					
48,76		Top 22		50,42			APT. 2.5		69,00					
61,33		Top 23		61,33			APT. 2.6		65,00					
41,45		Top 24	7	40,54	415,39		APT. 2.7	7	45,00	410,00	-5,39			
54,83	3. STOCK	Top 25		54,83		3. STOCK	APT. 3.1		54,00					
61,02		Top 26		60,52			APT. 3.2		51,00					
68,12		Top 27		68,12			APT. 3.3		57,00					
106,36		Top 28		72,62			APT. 3.4		62,00					
		Top 29		30,89			APT. 3.5		67,00					
77,57		Top 30		77,57			APT. 3.6		64,00					
41,86		Top 31	7	41,86	406,41		APT. 3.7	7	45,00	400,00	-6,41	-45,45	-1,93%	
61,16	1. DG	TOP 32		55,63		1. DG	APT. D1.1		55,00					
35,74		TOP 33		53,96			APT. D1.2		44,00					
		TOP 34		54,51			APT. D1.3		45,00					
		TOP 35		53,95			APT. D1.4		54,00					
		TOP 36		54,31			APT. D1.5		55,00					
		TOP 37.1		58,95			APT. D1.6		58,00					
		TOP 38.1	7	58,02	389,33		APT. D1.7	7	59,00	370,00	-19,33			
	2. DG.	TOP 37.2		39,17		2. DG.	APT. D2.1		74,00					
		TOP 38.2		42,95			APT. D2.2		60,00					
		TOP 39		86,69			APT. D2.3		101,00					
		TOP 40	2	67,10	235,91			3		235,00	-0,91	-20,24	-0,86%	
1.838,63			37	2.350,69	2350,69			40	2.285,00	2285,00	-65,69	-65,69	-65,69	-2,79%

DI KLEMENS HÖLZENBEIN
A R C H I T E K T

märzstraße 107/40
1150 wien

t.: 0664 968 22 79
e.: khplus@gmx.at

DI Thomas Mayer
Koppstraße 103 / 3711
1160 Wien
Tel: +43 1 / 334 11 57
mail: thomay1@gmx.at