

GUTACHTEN

AUFTRAG:

**Sanierungsmöglichkeiten bzw.
Sanierbarkeit des
Objektes FE 10204
Waldeggstraße 13, 15
4020 Linz**



AUFTRAGGEBER:

GWG
**Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Linz GmbH**
Eisenhandstraße 30
4021 Linz



www.bau-pfeifer.at

PMP Harald Pfeifer GmbH, Projektmanagement
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER



A-4040 Linz • Freistädter Str. 403a • Tel: 0732 / 75 99 56 • office@bau-pfeifer.at
Raiffeisenbank Katzbach • Kto.Nr: 124.552 • BLZ 34111 • IBAN: AT 97 3411 1000 0012 4552 • BIC: RZ00AT2L111 • FN 233139b



Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungstichtag.....	4
2	LOKALAUGENSCHHEIN.....	5
2.1	Lokalaugenschein	5
2.2	Grundlagen	5
2.3	Literatur.....	6
3	BEFUND.....	7
3.1	Chronologie Bau	7
3.2	Auszug Pläne.....	9
3.3	Beschreibung der Liegenschaft.....	15
3.4	Beschreibung Baulichkeit / Bauteilzustände.....	15
3.5	Grundbuchsauszug.....	17
3.6	Flächenwidmungsplan	18
3.7	Bebauungsplan	18
3.8	Lage / Übersicht.....	19
3.9	Ver- und Entsorgung.....	19
3.10	Energieausweis.....	21
3.11	Bauzustandsblatt für FE 10204.....	22
3.12	Beschreibung der Räumlichkeiten/Bauteilzustände	23
3.12.1	Fassaden – Balkone - Müllsituation.....	23
3.13	Dachstuhl Eindeckung	28
3.14	Stiegenhaus und Kellerbereich	30

3.15 Wohneinheit.....	37
3.16 Statische Beurteilung	38
4 GUTACHTEN	39
4.1 Nutzungsdauer.....	39
4.2 Technische Lebensdauer	41
4.3 Wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	42
4.4 Brandschutz.....	43
4.5 Schallschutz Decke.....	43
4.6 Wärmeschutz.....	44
4.7 OIB-Richtlinien.....	44
4.8 Evaluierung für Objektsicherheit B1300/B1301	46
4.9 Untersuchung von Wandaufbauten auf Asbest	48
5 ZUSAMMENFASSUNG	48
5.1 Sanierung	49
5.2 Revitalisierung	50
5.3 Reconstructing – Neubau.....	51

1 GRUNDLAGEN

1.1 Auftraggeber

Dieses Gutachten wird verfasst im Auftrag von:

GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH

Eisenhandstraße 30

4021 Linz

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung der Sanierungsmöglichkeiten bzw. Sanierbarkeit der Wohnanlage FE 10204, Waldeggstraße 13, 15, 4020 Linz als Grundlage zur Entscheidungsfindung für die Verwertungsvarianten

Sanierung

Revitalisierung

Reconstructing

Neubau

1.3 Bewertungsstichtag

27. September 2022

2 LOKALAUGENSCHEIN

2.1 Lokalaugenschein

Begehung: Mittwoch, 6. Juli 2022

Ort: Waldeggstraße 13, 15
4020 Linz

Teilnehmer:	Hr. Kitzberger	GUT – Umwelt + Technik GmbH
(ohne Titel)	Hr. Nahold	GUT – Umwelt + Technik GmbH
	Hr. Pfeifer	PMP GmbH - Sachverständiger

2.2 Grundlagen

Angaben des Auftraggebers

Befundaufnahme

Grundrisse, Schnitte und Ansichten, Stand Juni 1938

Grundbuchsauszug KG 45203 Linz, EZ 2709 vom 4.7.2022

2.3 Literatur

- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung Grundlagen, österreichisches Normungsinstitut Wien 2022
- Stabentheiner, Johannes "LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz", 2. Auflage, Wien 2007 (Sonderausgabe 78), Verlag Manz
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, Wien, Verlag Manz
- Ross – Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005, Theodor Oppermann-Verlag
- Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich“, dritte Auflage, 2014, Verlag Edition ÖVI Immobilienakademie
- Sven Bienert (Herausgeber) „Bewertung von Spezialimmobilien „erste Auflage, Verlag Gabler April 2005
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs: "Nutzungsdauerkatalog – Nutzungsdauer von baulichen Anlagegütern" Ausgabe 2006 bzw. 2020.
- Immobilien-Preisspiegel (WKO)
- Eigene Immobilienpreissammlung

3 BEFUND

3.1 Chronologie Bau

Baubescheid liegt nicht vor

Errichtung des Objektes auf Basis Einreichplan Juni 1938

Wohnhaus bestehend aus:

Kellergeschoß

Isolierung

Außenwand 64 cm

Außenwand 64 cm

Mittelwand 90 cm

Vormauerung innen Ziegel 12 cm

Erdgeschoß

Außenwand 51 cm

Außenwand Nachbar 38 cm

Innenwand 64, 51 und 25 cm

Zwischenwände Wohnungen 15 bzw. 8 cm

Erster Stock

Außenwand 51, 38 cm

Außenwand Nachbar 38 cm

Innenwand 51cm

Zwischenwände Wohnungen 18 bzw. 7 cm

Zweiter Stock

Außenwand 38 cm

Außenwand Nachbar 38cm

Innenwand 38 cm

Zwischenwände Wohnungen 18 bzw. 7 cm

Dritter Stock

Außenwand 38 cm

Außenwand Nachbar 38 cm

Innenwand 38 cm

Zwischenwände Wohnungen 18 bzw. 7 cm

Vierter Stock

Außenwand 38 cm

Außenwand Nachbar 38 cm

Innenwand 38 cm

Zwischenwände Wohnungen 18 bzw. 7 cm

Dachgeschoß

Außenwand 25 cm

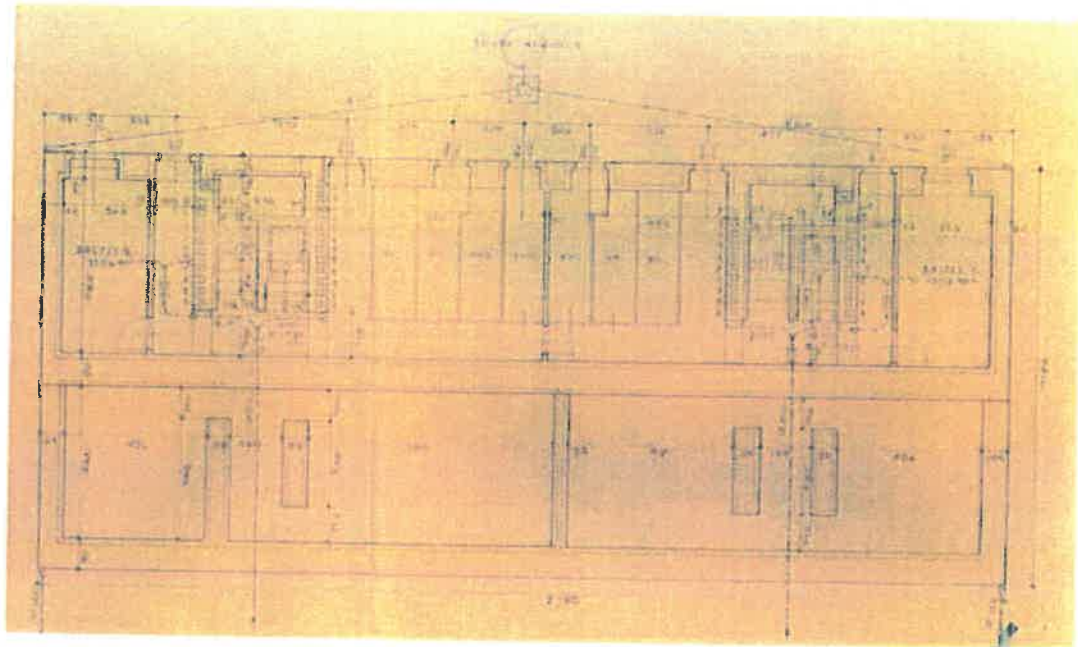
Außenwand Nachbar 25 cm

Innenwand 25 cm

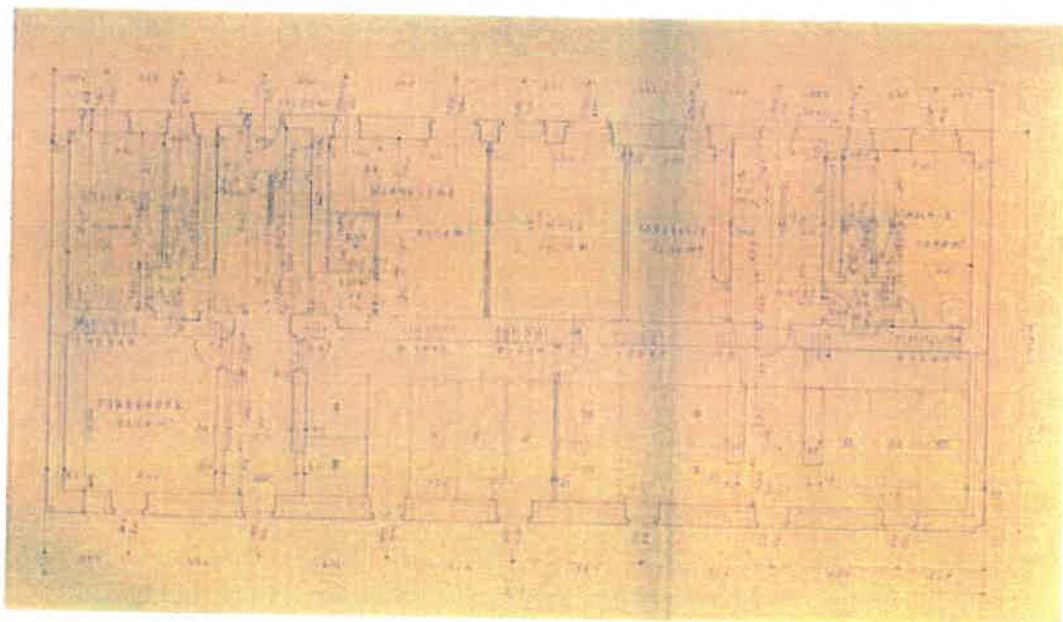
Einbau 2 Mansardenwohnungen Baubewilligung 31.8.1949

3.2 Auszug Pläne

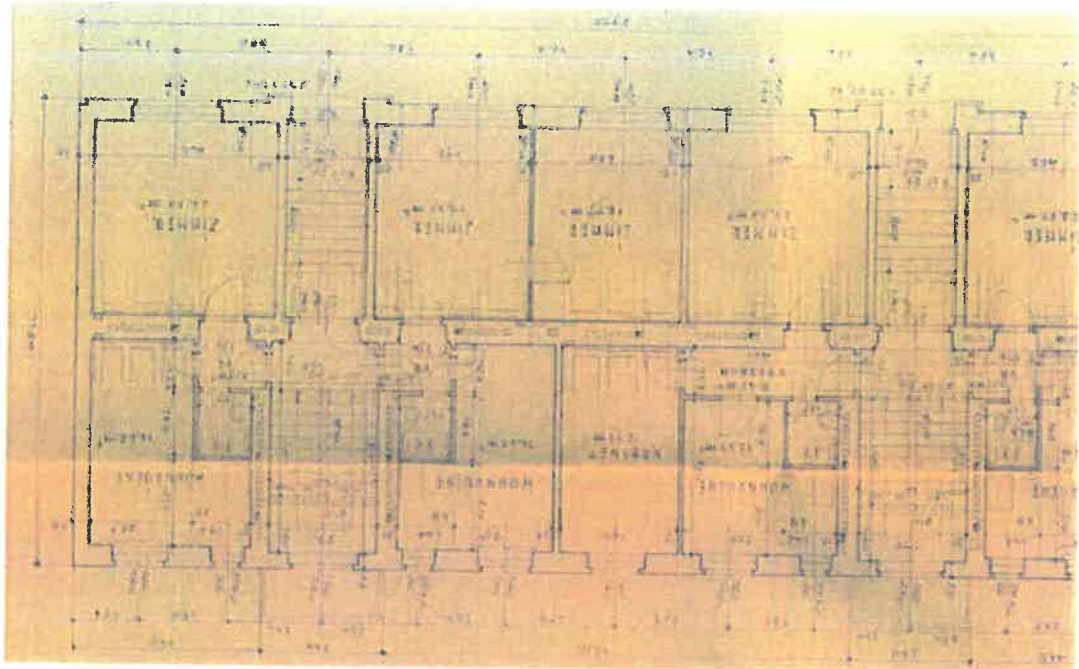
Keller



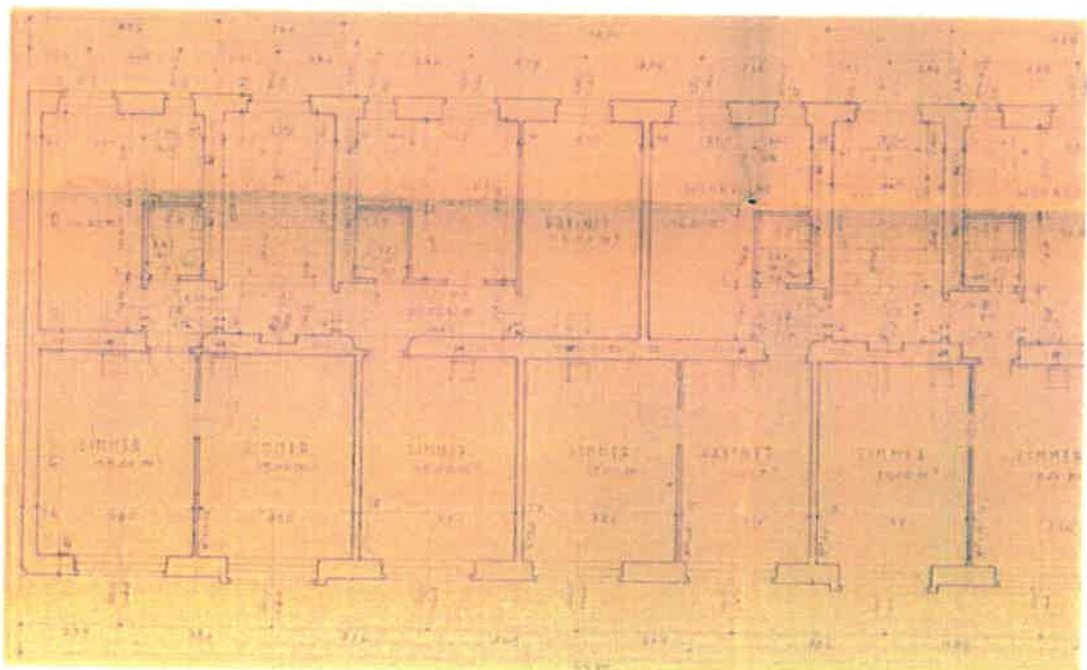
Tiefparterre



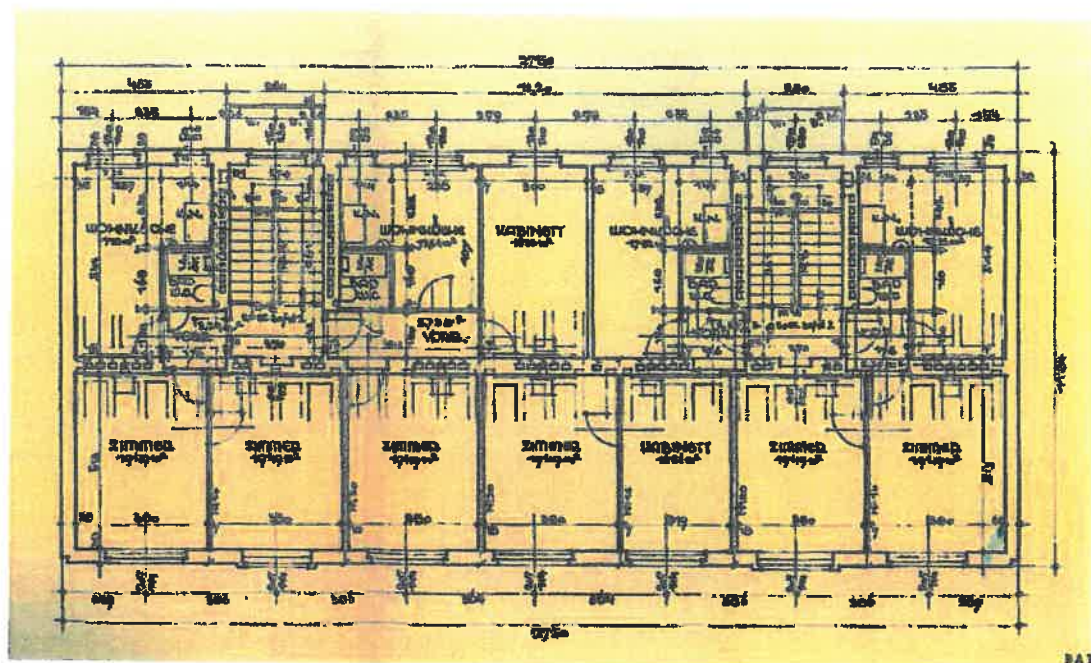
Ausschnitt Erdgeschoß



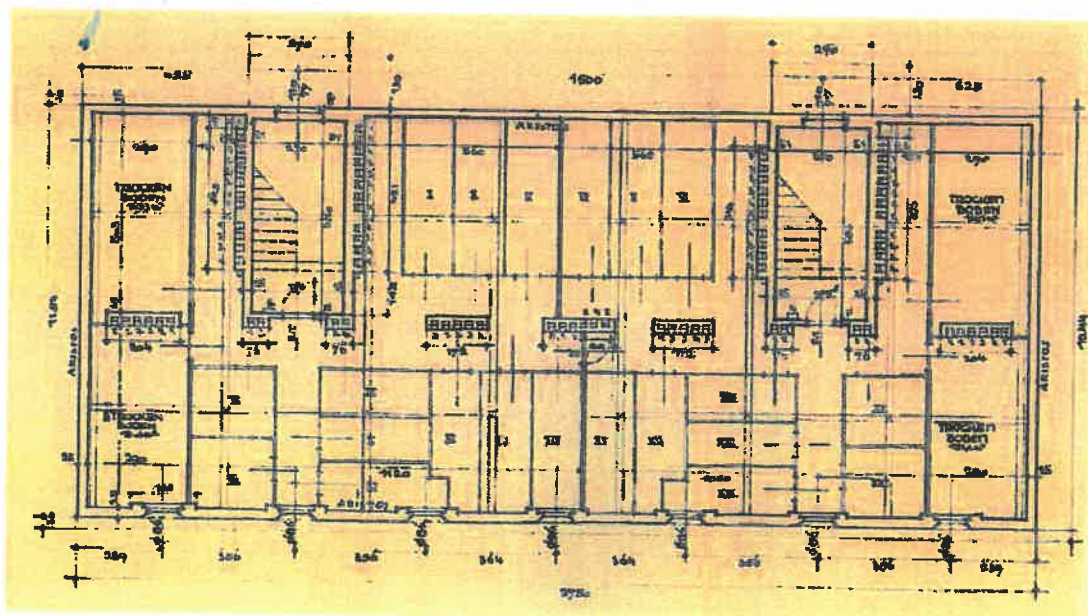
Grundriss 1. Stock



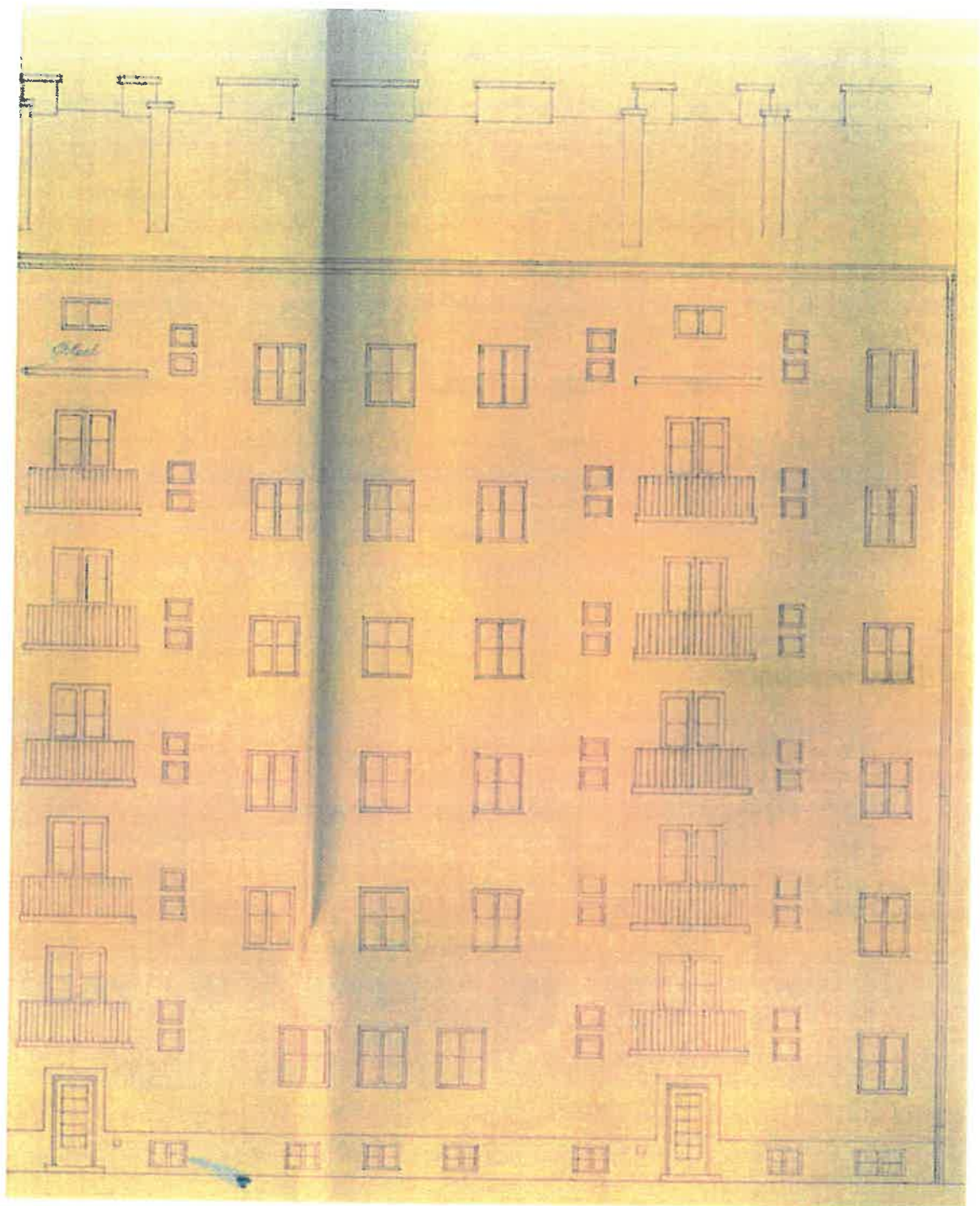
Grundriss 2., 3. und 4. Stock



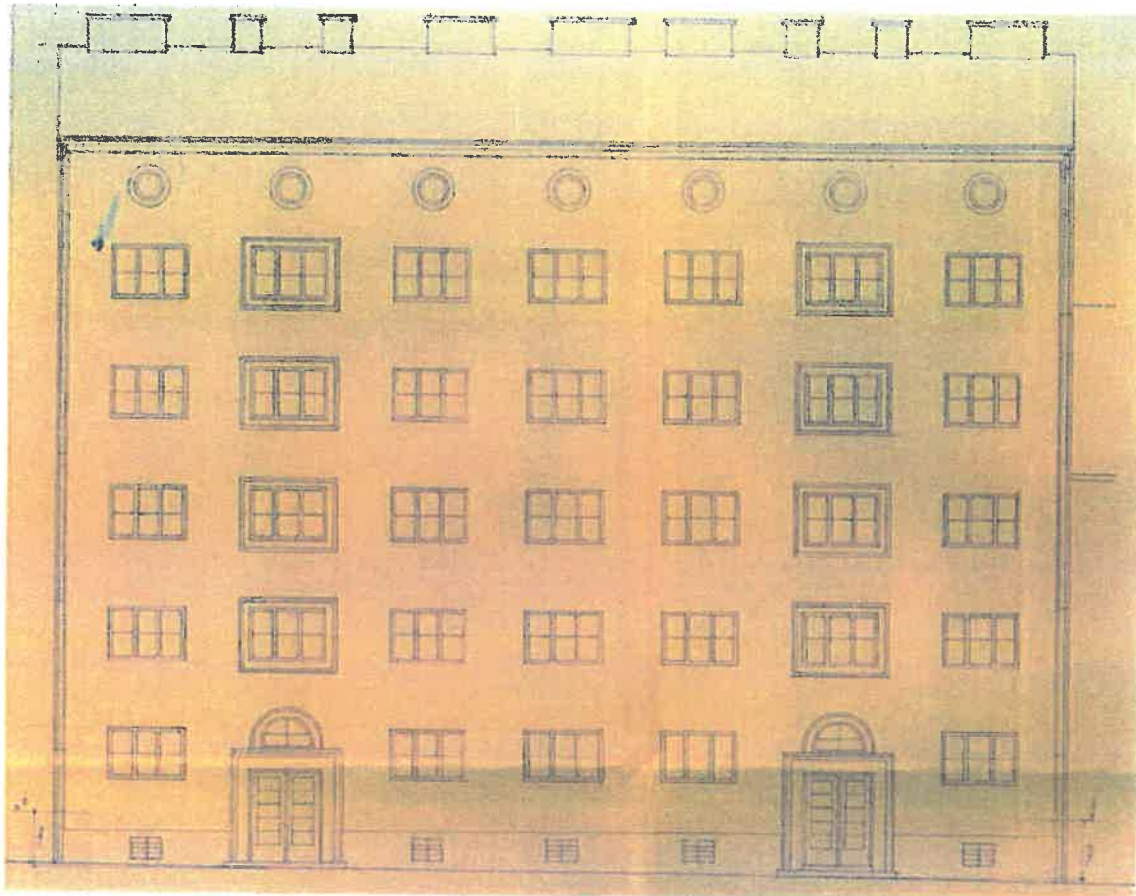
Dachgeschoß



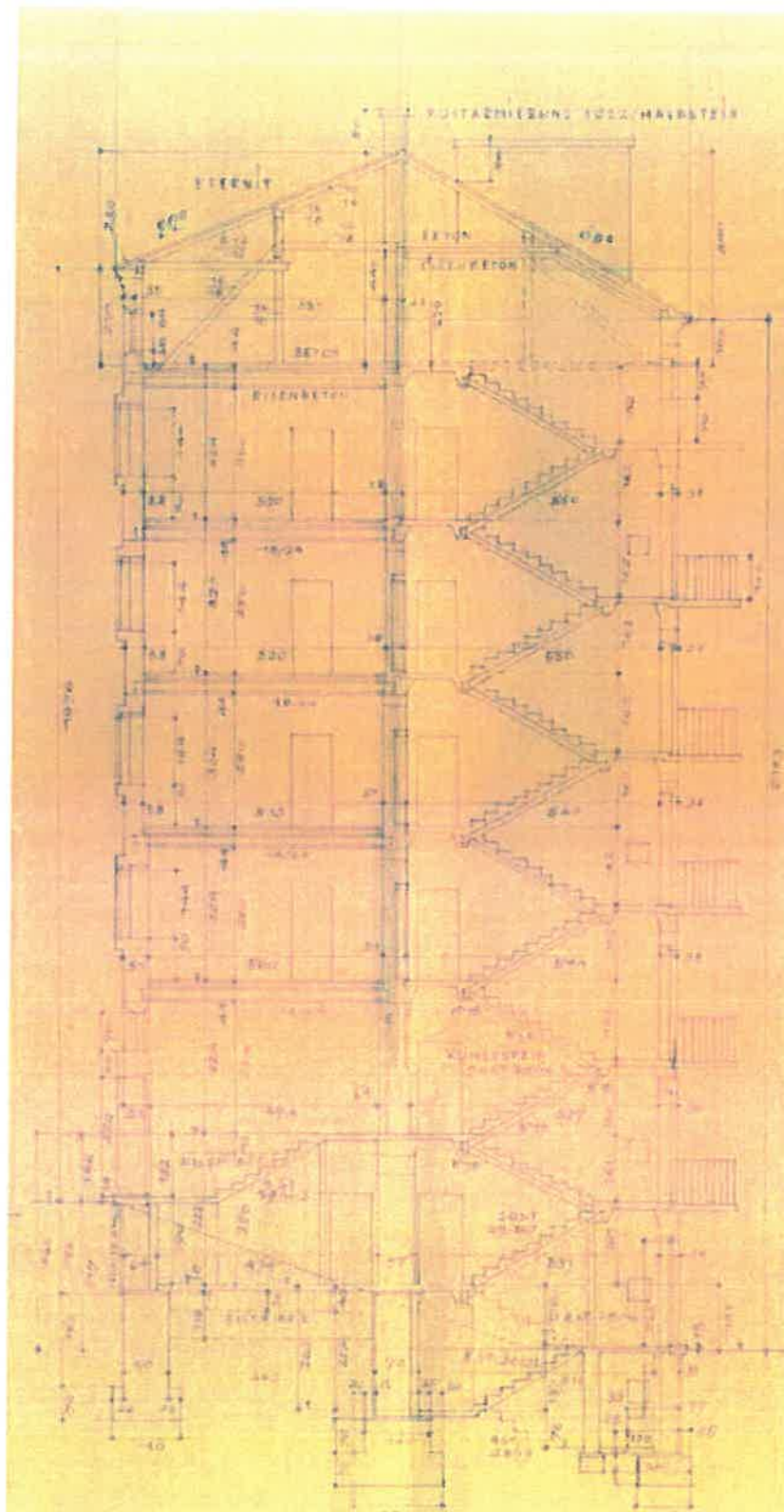
Ausschnitt Hofansicht



Straßenansicht



Schnitt



3.3 Beschreibung der Liegenschaft

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Wohnobjekt 2 getrennten Stiegehäusern mit mehreren Mietwohnungen bebaut ist.

Straßenseitig 5 Vollgeschoße, hofseitig 6 Vollgeschoße

Die Hofseite ist um ein ganzes Vollgeschoß gartenseitig abgesenkt.

Die Gebäudenebenenflächen bestehen aus begrünten und befestigten Flächen mit Baumbestand und Freizeiteinrichtungen.

3.4 Beschreibung Baulichkeit / Bautellzustände

Fundamente	Beton
Außenwände Keller	2/3 Beton 1/3 Ziegel
Außenwände	Ziegelmauerwerk
Tragende Innenwände EG - DG	
Innenwände:	Gipsschlackenplatten
Fassade:	Oberflächenstruktur horizontal abgezogen, Fenster Stiegenhaus Architekturlisene umlaufend glatter Putz
Decken:	Stahlbetondecken System Ast Mollin

Oberste Geschoßdecke:	Deckendämmung
Dach / Deckung:	Holzdachstuhlkonstruktion, Rhombuseindeckung, Dachrinne, Abfallrohre verzinkt,
Lift:	Nicht vorhanden
Böden:	Holz-, PVC-, Fliesenböden, diverse Beläge
Fenster:	Wohneinheiten Kunststofffenster 2- Scheiben-Isolierverglasung, teilweise Holzfenster, Balkontüren Holz
Eingangsportale:	Holzelement, teilweise Glaselemente
Heizung u. Warm- wasserversorgung:	Fernwärmeanschluss, Wärmeabgabesystem mittels Radiatoren
Sanitärinstallationen:	Massiv sanierungsbedürftig, nicht mehr zeitgemäß
Elektroinstallationen:	Massiv sanierungsbedürftig, nicht mehr zeitgemäß

3.5 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45203 Linz
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 2709

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** ohne B-Blatt ***
*** ohne C-Blatt ***

Letzte TZ 4843/2005

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G EA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1397/2	G Gärten(10)	482	
1397/13	G Bauf.(10)	330	Waldeggstraße 13
			Waldeggstraße 15
GESAMTFLÄCHE		812	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

***** C *****

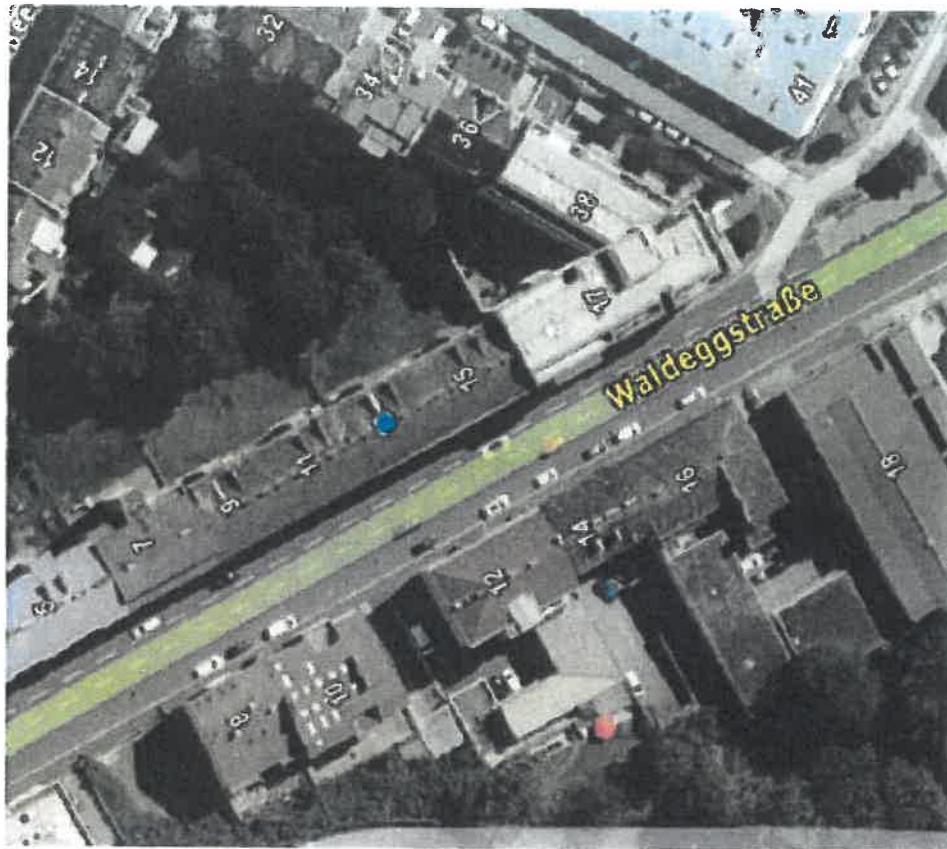
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

04.07.2022 14:38:29

3.8 Lage / Übersicht



3.9 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist laut Angaben des Eigentümers an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen:

- Trinkwasserversorgung: Anschluss an das öffentliche Netz
- Schmutzwasser: Anschluss an das öffentliche Netz
- Wärmeversorgung: Anschluss Fernwärme
Anschluss an das Gasnetz vorhanden

-
- | | |
|--------------------|-----------------------------------|
| – Stromversorgung: | Anschluss an das öffentliche Netz |
| – Telefon: | Anschluss vorhanden |
| – Internet: | Anschluss vorhanden |
| – Kabelfernsehen: | Anschluss vorhanden |

Die ordnungsgemäße Funktion der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen samt Schmutzwasser wurde im Zuge der Befundaufnahme nicht geprüft und es wird das einwandfreie Funktionieren vorausgesetzt.

3.10 Energieausweis

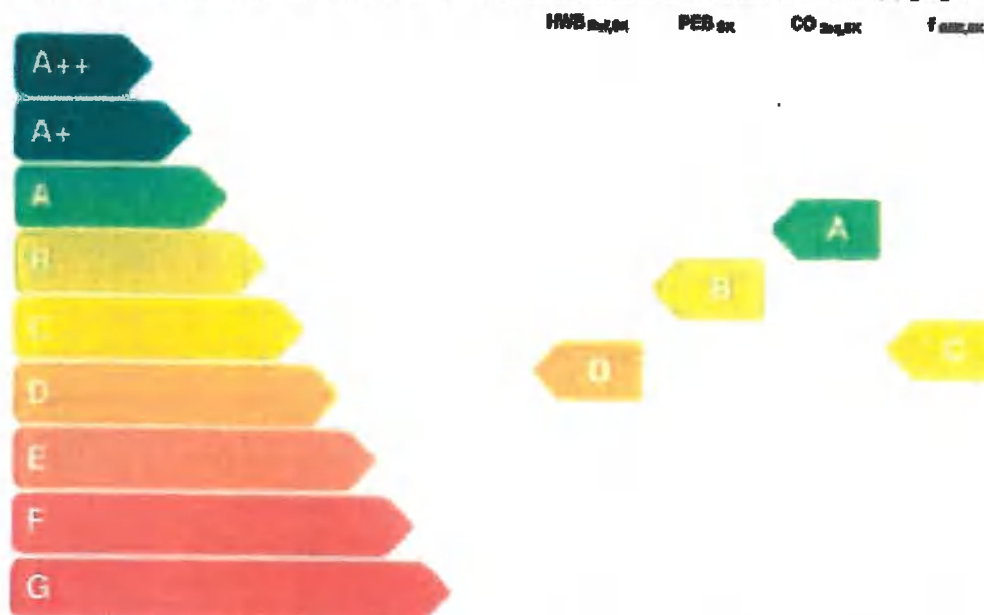
Energieausweis für Wohngebäude

03

OTS-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

BEZEICHNUNG	BESTAND - GWG - FE 10204 - Waldgasse 13-15, 4020 Linz	Umrechnungsgrund
Gebäude(-teil)		Baujahr 1938
Nutzungsprofil	Wohngebäude für zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	Waldgasse 13, 15	Katastralgemeinde Linz
PLZ/Cat	4010 Linz	KG-Nr. 45203
Grundstücksnr.	1367/13	Seehöhe 285 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KÖHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GERÄTEENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-ISO-Bedingungen



Wichtig: Der Redaktions-Telefonanruf ist kein Hilfsmittel, da es den Patienten
benötigt, um zu sehen, ob eine auf einer anderen geeigneten Stelle zu finden.
Ihre Gefühle und die Art der Erkrankung zu verstehen, zu helfen.

Wichtig: Das Mikromanager-Werkzeug ist in Abhängigkeit der Gesundheitspolitik als Microsoft-Programme Dokumentiert.

HEIZ: Rohn-Heizungsbaukasten mit der Möglichkeit zum Heiz- und Warmwasserumwälzer für die Verteiler des gewöhnlichen Systems (Anschlüsse) 1/2 Zoll. Zusätzlich für die Verteiler der Wasserzirkulation, der Warmwasserheizung der Warmwasserversorgung und der Warmwasserheizung mittels Heizpumpe.

Hinweis: Der Finanzbuchhalterbedarf ist als Nebenbedingung der Aufgabenstellung festgelegt. Es kommt in 1998 dazu, dass die Buchhalter den überhöhten Gewinn nicht mehr als Gewinn, sondern als Verlust buchen.

FK: Das Rohrnetzwerk ist ein virtuelles Objekt. Es existiert nur im Gedächtnis von Entwicklern.

HEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Normstromverbrauch, der sich aus der Endenergieart und -menge und aus der spezifischen Leistung des Heizkörpers ergibt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Brennstoffmenge, die eingebracht werden muss (Leistungsebene).

Text: Der Wissenschaftsjournalist Peter Felder ist der Autorin des Buchs zum Thema "Der Befreiungsprozess" ebenfalls wichtiger Einlassgeber und zusätzlich aus dieser herausragenden Interviewkategorie und aufgrund seiner besonderen Intervieweinstellung (Interviews 2007).

Fiktio: Der Fiktionsvergleichswert ist die Extremwertoberfläche hinsichtlich der Verteilung in einem Verteiler. Der Fiktionsvergleichswert wird durch einen erwarteten Wert (FEB) und einer ebenen oder unebenen Fläche (FEU) bestimmt.

Übung: Beweisen Sie den Existenzsatz für zureichend viele gegebenes
Kontinuumstheorie (Zurückführung), ohne jedoch in der Vorlesung.

22: Das Gewerkschaftsbüro in der ersten Reihe am Göttingerplatz. Dieses Kinnereck wurde auf Grund der Polarisierung (1970 bis 1990) der Zweigvereine für Metallindustrie und Bergbau für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Union ausstrichelt.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines erwarteten Kursanstiegs von 10%. Sie geben den durchschnittlichen Durchschnittspreis beider Aktien an.

[illegible]

3.11 Bauzustandsblatt für FE 10204

Bauzustandsblatt für FE

204

BZ-204.XLS 20.09.2022

Objekt: **Waldeggstr. 13,15**Abt./Techn.: **AGI Ing. Grabner**Aufnahme v.: **10.5.1993**

Baubewill. vom:

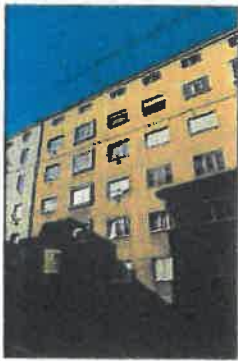
12.7.1998

Korrektur vom: **2008.08.24**

	Bauteile	Letzte Inst.setz.	Erhalt.Zustand Bewertung	Wächter Überprüf. Term.	Instandh. Zylen	Bemerkungen
1	Rohbau	1994		2010		
2	Kamine	1978	I.O.	2010		1Kam.Ko.em.rest.neu ve
3	Dachkonstruktion		I.O.	2010		
4	Dachdecker					
5	Ziegel					
6	Blech					
7	Dachpl.	1985	I.O.	2010		Etern.Doppeldeck
8	Behnen					
9	Spengler	1985	I.O.	2010		
10	Fassaden					
11	Putz	x 1994		2010		
12	Verkleidg.					
13	Vollwarme					
14	Fenster					
15	Holz	x 1994		2010		
16	PVC	x 1994		2010		
17	Außentüren/Tore	1994		2010		
18	Elektro-Inst.					
19	Wohnung					
20	Stegl./vert	1984	I.O.	2010		Anspelsungstg. Erddung
21	Allgem Inst.					Steglleitungskäst.
22	Maler					
23	Innenanstrich			2010		
24	Außenanstrich	1994		2010		
25	Blechedach	1994		2010		Balkone
26	Wärmedämmung					
27	Ob.GD	1994		2010		
28	Unt.GD	1994		2010		
29	Mansarde					
30	Leitung					
31	Gas	1988		2010		
32	Strom	1984		2010		
33	Fernheizung					
34	Beheizung					
35	FW	x				
36	Einz.H.	x				
37	ZH					
38	Außengest.	1994		2010		
39	Parkplatz					
40	Gehw.+Pflaster					
41	Sonstiges					

3.12 Beschreibung der Räumlichkeiten/Bautellzustände

3.12.1 Fassaden – Balkone - Müllsituation



**Foto Nr.: 1 Fassade
straßenseitig**



**Foto Nr.: 2 Fassade
straßenseitig**



**Foto Nr.: 3 Gesimse massiver
Putzschaden bei Regenrohr**



**Foto Nr.: 4 Fensterleibung
Putzschaden**



**Foto Nr.: 5 Portal
Haupteingang,
Blechabdeckung Rostschaden**



**Foto Nr.: 6 Sockelbereich
wiederkehrende Risse**



Foto Nr.: 7 Fassade hofseitig



Foto Nr.: 8 Fassade hofseitig



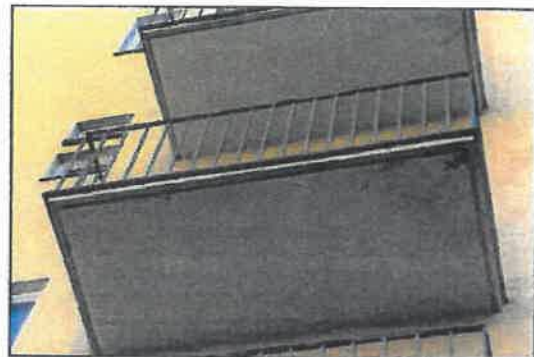
**Foto Nr.: 9 Außenwandgeräte
Gas WD verschlossen**



**Foto Nr.: 10 Außenwandgeräte
Gas WD verschlossen**



**Foto Nr.: 11 Balkonuntersicht
massive Wasserschäden,
Betonabplatzungen**



**Foto Nr.: 12 Balkonuntersicht
massive Wasserschäden,
Betonabplatzungen**



Foto Nr.: 13 Balkongeländer



**Foto Nr.: 14 massive
Roststellen Handlauf Balkon**



**Foto Nr.: 15 Balkonplatte
massive Ablagerungen
Witterungseinflüsse – kein
Gefälle**



**Foto Nr.: 16 Balkonuntersicht
massive Betonabplatzungen**



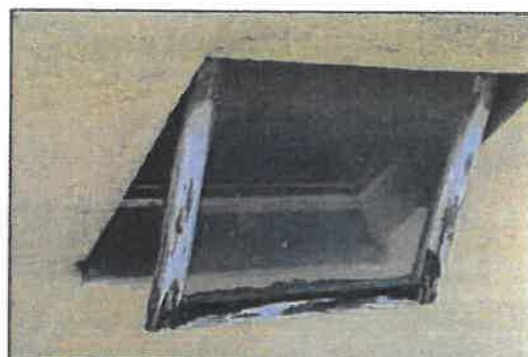
**Foto Nr.: 17 Fassade
netzartige Risse über die
gesamte Oberfläche**



**Foto Nr.: 18 Fassade
netzartige Risse über die
gesamte Oberfläche**



Foto Nr.: 19 Holzfenster



**Foto Nr.: 20 Massive
Holzschäden – Fehlstellen
erkennbar**



Foto Nr.: 21 Müllcontainer



**Foto Nr.: 22 Müllcontainer und
Teppichklopfstangen**

3.13 Dachstuhl Eindeckung



**Foto Nr.: 23
Wäschetrockenraum DG**



**Foto Nr.: 24
Wäschetrockenraum DG**



Foto Nr.: 25
Feuchtigkeitseintritte
Dachuntersicht



Foto Nr.: 26 Dachbodendecke
gedämmt, Kalkränder nach
Wassereintritte sichtbar



Foto Nr.: 27 zusätzliche
statische Auswechslung
Zangenpaar



Foto Nr.: 28 zusätzliche
statische Auswechslung
Zangenpaar



**Foto Nr.: 29 Dacheindeckung
Rhombusformat**



**Foto Nr.: 30 Dacheindeckung
Rhombusformat**

3.14 Stiegenhaus und Kellerbereich



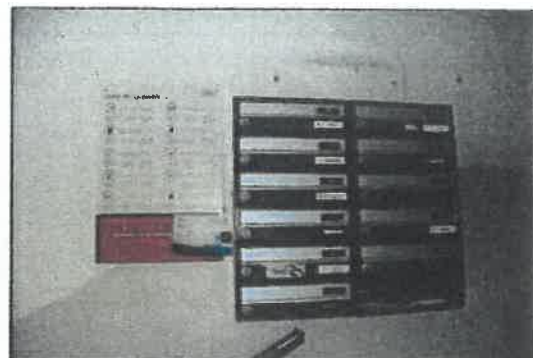
**Foto Nr.: 31 Zugang
straßenseitig**



**Foto Nr.: 32 Eingangsbereich
Holz massive Abriebe der
Holzbeschichtung**



**Foto Nr.: 33 Klingeltableau,
Feuerwehrtresor**



**Foto Nr.: 34
Hausbrieffachanlage**



Foto Nr.: 35 Stiegengeländer



Foto Nr.: 36 Ausgang Balkon



Foto Nr.: 37
Haustechnikinstallation in
Schächten geführt



Foto Nr.: 38
Stockwerksverteiler



Foto Nr.: 39 E-Verteiler



Foto Nr.: 40 E-Verteiler



Foto Nr.: 41 Geländer Abstand vertikale Stäbe – entspricht nicht OÖ Bauordnung und OIB-Richtlinie



Foto Nr.: 42 massiver Wasserschaden Färbelung löst sich vom Untergrund



Foto Nr.: 43 Deckenbereich massive Risse



Foto Nr.: 44 Deckenbereich massive Risse



**Foto Nr.: 45 Wasserschaden
Steigenhaus**



**Foto Nr.: 46
Kellerdeckendämmung**



Foto Nr.: 47 Waschküche



**Foto Nr.: 48
Fahrradabstellraum**



Foto Nr.: 49 Kellerabteile Holz



**Foto Nr.: 50 massive
Putzschäden - Feuchteintritt**



**Foto Nr.: 51 horizontal
abgetrepter Riss**



**Foto Nr.: 52 horizontal
abgetrepter Riss auslaufend**



**Foto Nr.: 53 Holztürblatt
Färbelung blättert ab,
Putzschäden durch Feuchte,
mechanische Beschädigung**



**Foto Nr.: 54 massive
Feuchteschäden an der
Oberfläche erkennbar,
Kellerabteile Blechelemente
verzinkt**



**Foto Nr.: 55 Feuchteschäden
Putz**



**Foto Nr.: 56 Feuchteschäden
Putz**

3.15 Wohneinheit



Foto Nr.: 57 Wohnungstüre



Foto Nr.: 58 E-Verteiler



Foto Nr.: 59 Sanitäreinheit



**Foto Nr.: 60 Heizkörper in
Wandnische**



**Foto Nr.: 61 Fensterleibung massive
Putzschäden**

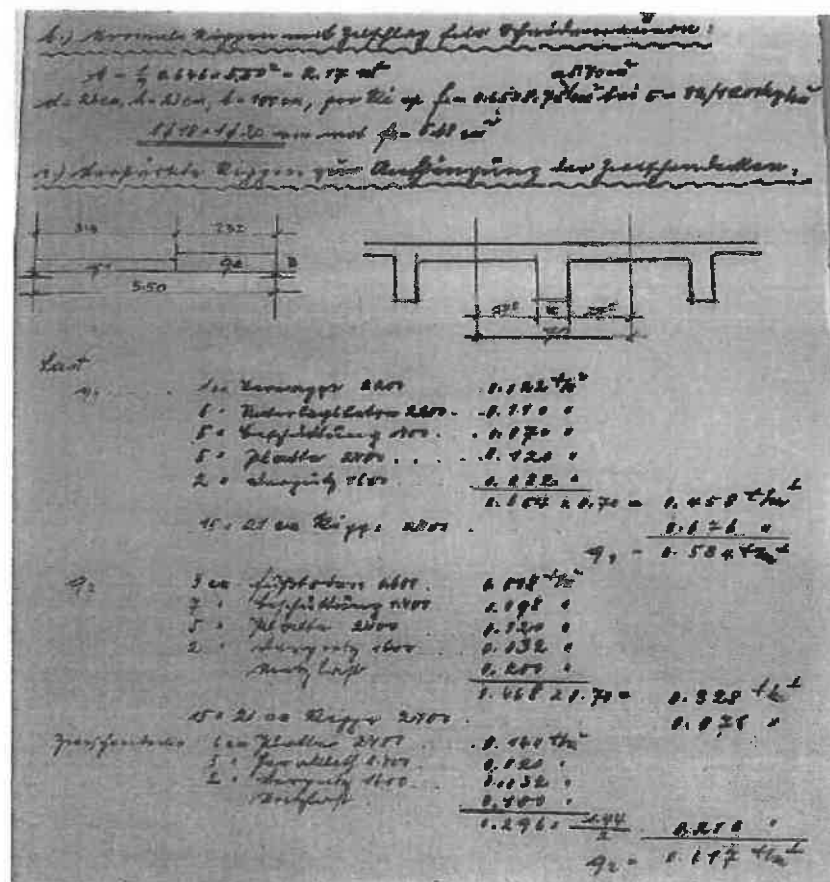


**Foto Nr.: 62 Fensterleibung massive
Putzschäden**

3.16 Statische Beurteilung

Die Beurteilung der Tragfähigkeit für Bestandsgebäude ist in den OIB-Richtlinien und zugehörigen Kommentaren sowie in der ONR 24009 Richtlinie geregelt. In Abhängigkeit von den so gut wie nicht vorhandenen Bestandsunterlagen, vom Gebäudezustand, Alter, Nutzung und der Ausführungsart und allenfalls geplanter Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wäre es erforderlich für die Ausführung einen entsprechenden Bauwerkskenntnisstand (KL1 bis KL3) zu erlangen. Da vorhandene Schäden die Untersuchungstiefe beeinflussen können, wäre eine schrittweise Annäherung erforderlich, um für eine Ausführungsstatik die nötigen Informationen zu erhalten.

Auszug aus Statik:



Die Regeln dazu finden sich in der ÖNORM EN 1998-3 und ÖNORM B 1998-3. Nach aktuellen Vorschriften sind Bauwerke regelmäßigen Kontrollen zu unterziehen. Solche Bauwerksprüfungen bzw. Bauwerksinformationen nach ÖNORM B 1300 und/oder VDI 6200 liegen von den vorliegenden Gebäuden nicht vor.

Die Beurteilung der Tragfähigkeit für Bestandsgebäude ist in den OIB-Richtlinien und zugehörigen Kommentaren sowie in der ONR 24009 Richtlinie geregelt.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durch den Rückbau des bestehenden Estrichaufbaues und Herstellen eines neuen Fußbodenaufbaues, der den schallschutztechnischen Anforderungen entspricht, sind lt. derzeitiger Einschätzung aus statischer Sicht durch die höhere Nutzlast die auf die Ast-Moulin Decke aufgebracht wird, nicht möglich.

4 GUTACHTEN

4.1 Nutzungsdauer

Basis ist der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile Ausgabe 2006 bzw. 2020.

Die Gesamtnutzungsdauer, auch „übliche“ oder „gewöhnliche“ Gesamtnutzungsdauer bzw. kurz Nutzungsdauer, ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung

(Herstellung) des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäude Type), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Objekte des jeweiligen Typs abhängt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauches, einschließlich einer ordnungsgemäßen Beachtung und Instandhaltung der Baulichkeiten. Da sich die übliche Gesamtnutzungsdauer nicht exakt bestimmen lässt, müssen ihr allgemeine Erfahrungssätze zugrunde gelegt werden.

Solche Erfahrungssätze der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) sind die Grundlage für die Festlegung von Nutzungsdauerzeiten.

Bauliche Anlage	Besonderheiten der Ausführung	Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer GND (Jahre)
Außen- und Innenwände	Ziegel	80 – Jahre
Decken	Stahlbetondecke Ast-Moulin	60 - 80 - Jahre
Innenputz auf Ziegel	allgemein	80 – 100 Jahre
Dachkonstruktionen	Holz abgebunden	80 - Jahre
Dachdeckungen	Ziegel Einfachdeckung	30 – 40 Jahre

4.2 Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab.

Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden.

- Außenwände
- Innenwände
- Decken
- Treppen
- Dachstuhl

und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und die daher periodisch erneuert werden müssen wie

- Dacheindeckungen
- Dachrinnen
- Ablaufrohre
- Rohrleitungen
- Fenster
- Heizungsanlagen
- etc.

4.3 Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Gründe für die Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind vor allem:

- Moderne Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau (zum Beispiel Grundriss, Geschosshöhe, Raumtiefe, Konstruktion usw.)
- Zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht entspricht.
- Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Technische und wirtschaftliche Entwicklung vom Gebäudeinstallation

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

4.4 Brandschutz

Ein wesentliches Thema bei der brandschutztechnischen Beurteilung sind die bestehenden

- Wohnungseingangstüren
- Kellertüren
- Dachgeschoßtüren

Diese entsprechen großteils nicht den bestehenden Brandschutzanforderungen.

Sollten im Zuge einer Sanierung / Revitalisierung zusätzliche vertikale Schächte für die zeitgemäße Ver- und Entsorgung der Haustechnikleitungen notwendig sein, so sind für diese erhöhte bauliche Brandschutzmaßnahmen und Brandschutzabschottungen notwendig.

4.5 Schallschutz Decke

Der maßgebliche standortbezogen und gegebenenfalls Bauteillagebezogene Außenlärmpegel ist nach dem Stand der Technik unter Anwendung von Anpassungswerten zu ermitteln.

bewerteter Norm-Trittschallpegel	berechnet nach ÖNORM B 8115-4:2003
L_{nw}	91 [dB]

Bewerteter Standard-Trittschallpegel:

SOLL: L_{nw} 48 [dB]

IST: L_{nw} 91 [dB] (lt. Berechnung)

Kein ausreichender Trittschall-Schutz nach derzeitigen Vorschriften.

Schallschutzmaßnahmen sind lt. derzeitiger Einschätzung aus statischer Sicht nicht möglich, da **keine zusätzlichen Auflasten** aufgebracht werden können.

4.6 Wärmeschutz

Die Berechnung erfolgt nach den Anforderungen an den U-Wert lt. OIB-Richtlinie 6-Energieeinsparung und Wärmeschutz – Stand April 2019 und nach ÖNORM EN ISO 6946.

4.7 OIB-Richtlinien

Die OIB-Richtlinien dienen der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich. Sie werden vom Österreichischen Institut für Bautechnik nach Beschluss in der Generalversammlung herausgegeben und stehen damit den Bundesländern zur Verfügung. Die Bundesländer können die OIB-Richtlinien in ihren Bauordnungen für verbindlich erklären. Von den OIB-Richtlinien kann jedoch gemäß den Bestimmungen in den diesbezüglichen Verordnungen der Bundesländer abgewichen werden, wenn der Bauwerber nachweist, dass ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht wird, wie bei Einhaltung der OIB-Richtlinien. Dies soll die notwendige Flexibilität für innovative architektonische und technische Lösungen sicherstellen.

Folgende OIB-Richtlinien sind einzuhalten und im Falle einer Einreichplanung und somit Behördenaufgabe umzusetzen.

OIB-RICHTLINIE	TITEL	STAND
OIB-Richtlinie 1	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	April, 2019
OIB-Richtlinie 1, Leitfaden	Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken	April, 2019
OIB-Richtlinie 2	Brandschutz	April, 2019
OIB-Richtlinie 2, Leitfaden	Abweichungen im Brandschutz und Brandschutzkonzepte	April, 2019
OIB-Richtlinie 2.1	Brandschutz bei Einfamilienhäusern	April, 2019
OIB-Richtlinie 2.2	Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks	April, 2019
OIB-Richtlinie 2.3	Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m	April, 2019
OIB-Richtlinie 3	Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	April, 2019
OIB-Richtlinie 4	Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit	April, 2019
OIB-Richtlinie 5	Schallschutz	April, 2019
OIB-Richtlinie 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz	April, 2019
OIB-Richtlinie 6, Kostenoptimierung	Berechnung des kostenoptimalen Anforderungsniveaus (2015 und 2019)	August, 2019
OIB-Richtlinie 6, Leitfaden	Energetisches Verhalten von Gebäuden	April, 2019
OIB-Richtlinie 6, Leitfaden Ausfüllhilfe	Hinweise zum Ausfüllen der ersten beiden Seiten des Energieausweises	Dezember, 2020
OIB-Richtlinie 6, LTRS	Long Term Renovation Strategy	April, 2020
OIB-Richtlinie 6, LTRS	Langfristige Renovierungsstrategie	April, 2020
OIB-Richtlinie 6, NAT Excel	EXCEL-Tool zur Berechnung der Normaußentemperatur	September, 2008
OIB-Richtlinie 6, NAT PDF	Normaußentemperaturen	Juni, 2015
OIB-Richtlinie 6, NAT-TTS Excel	EXCEL-Tool zur Berechnung der Außentemperatur mit einer durchschnittlichen Überschreitungshäufigkeit von 12 Tagen	Oktober, 2009
OIB-Richtlinie 6, Nationaler Plan	Nationaler Plan	Februar, 2018
OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen	Begriffsbestimmungen	April, 2019
OIB-Richtlinien, Normen und Regelwerke	Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke	April, 2019
OIB-Richtlinien, Zip-Gesamfassung	Komprimierte Gesamfassung der OIB-Richtlinien 2019	April, 2019

4.8 Evaluierung für Objektsicherheit B1300/B1301

Basis Gutachten – Evaluierung für Objektsicherheit ÖNORM B1300/B1301 erstellt von Immotech OP GmbH, Schererstraße 18, 4020 Linz, Lokalausweis vom 24.8.2021.



1.27

Sprossenelement laut OIB Richtlinie 4 nicht am Stand der Technik.



1.28

Geländerunterkante zur Stufe laut OIB Richtlinie 4 nicht am Stand der Technik.



Adresse: 4020, Linz, 10204, Waldeggstraße, 13, Österreich,
Immotech OP GmbH
Schererstraße 18
4020 Linz a.d. Donau
Firmenbuch FN 518440m

www.immotech-austria.at
Telefon: +43 (0) 732 / 88 40 17
office@immotech-austria.at
UID: ATU 74025948



1.29

Beidseitiger Handlauf angebracht und somit laut OIB Richtlinie 4 am Stand der Technik.



1.30

Handlauf laut OIB Richtlinie 4 nicht am Stand der Technik (nicht durchgängig greifbar).



Adresse: 4020, Linz, 10204, Waldeggstraße, 13, Österreich,
Immotech OP GmbH
Schererstraße 18
4020 Linz a.d. Donau
Firmenbuch FN 518440m

www.immotech-austria.at
Telefon: +43 (0) 732 / 88 40 17
office@immotech-austria.at
UID: ATU 74695948

4.9 Untersuchung von Wandaufbauten auf Asbest

Die GUT-Gruppe Umwelt- und Technik GmbH wurde mit der Untersuchung von Wohnungen auf asbesthaltige Wandaufbauten beauftragt. Die Befundung wurde am 18.7.2022 in unbewohnten Wohnungen durchgeführt.

Situation im Wohngebäude Waldeggstraße 13-15

Es wurden je eine Wohnung im Keller (13/TP) und im 2. Obergeschoss, sowie zwei Wohnungen im 4. Obergeschoss (15/04/09 und 15/04/10) des Wohngebäudes begutachtet. In keiner der begutachteten Wohnungen dieses Wohngebäudes wurden Holzbeton-Wände gefunden, die Wohnungswänden bestehen aus Ziegel und sind mit HWL gedämmt, wie durch Aufschlüsse bestätigt wurde.

In der Wohnung 13/02/06 wurde exemplarisch eine Probe des lehmigen Wandputzes zur Analyse auf Asbest genommen, weitere Probenahmen wurden nicht durchgeführt.

GUT GRUPPE UMWELT + TECHNIK GMBH
042022\3213415\Bericht\321341_Befund_Asbestuntersuchung_Wand_Freistädter-Waldeggstraße-GWG.docx

Seite 2/4

In der Probe des braunen lehmigen Verputzes, welche im Wohngebäude Waldeggstraße 13-15 genommen wurde, war kein Asbest nachweisbar.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Seitens SV Pfeifer wurden nachstehende Konzepte für eine mögliche bauliche Verbesserung und den daraus resultierenden Verwertungsvarianten untersucht.

5.1 Sanierung

Zustandswertminderungsklassen nach HEIDECK

Zustandsnote	Abwertungsklasse
--------------	------------------

1,00	neuwertig, mängelfrei
1,25	
1,50	geringfügige Instandhaltung vorzunehmen
1,75	
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen
2,25	
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringe Instandsetzungen
2,75	
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,25	
3,50	bedeutenden Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
3,75	
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,25	
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,75	
5,00	abbruchreif, wertlos

Die Verwertungsvariante einer Sanierung ist trotz Finanzierung mit Sanierungsförderung des Landes und mit GWG-Eigenmitteln nicht zielführend.

Es ist sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer bei weitem überschritten. Die heutigen Anforderungen an den Brand-, Schall- und Wärmeschutz als auch die Einhaltung der OIB-Richtlinien ist wirtschaftlich nicht zu vertreten und auch nicht aus den Refinanzierungsmitteln der Miete erzielbar.

5.2 Revitalisierung

Zustandswertminderungsklassen nach HEIDECK

Zustandsnote Abwertungsklasse

1,00	neuwertig, mängelfrei
1,25	
1,50	geringfügige Instandhaltung vorzunehmen
1,75	
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen
2,25	
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringe Instandsetzungen
2,75	
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,25	
3,50	bedeutenden Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
3,75	
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,25	
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,75	
5,00	abbruchreif, wertlos

Es ist sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer bei Weitem überschritten.

Aus einer Einreichplanung mit zeitgemäßen Grundrissen, die am freien Immobilienmarkt verwertbar ist, sind im Zuge der vorbehördlichen bautechnischen Verfahren derart viele Maßnahmen und Auflagen aus dem Brand-, Schall- und Wärmeschutz als auch die Einhaltung der OIB-Richtlinien zu erwarten. Eine wirtschaftliche Revitalisierung ist trotz Finanzierung mit Sanierungsförderung des Landes und mit GWG-Eigenmitteln nicht zielführend.

5.3 Reconstructing – Neubau

Allgemeines:

Reconstructing ist der vollständige Ersatz eines bestehenden und am Ende der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer befindlichen Gebäudes durch eine Neukonzeptionierung, Neuplanung und Neuerrichtung und Modernisierung auf den neuesten technischen Standard der Technik mit gleichzeitiger Berücksichtigung und Einhaltung der Gemeinnützigkeit und der Wohnbauförderungsgesetze.

Aufgrund der guten Lage und Ausrichtung des Grundstückes in SO - SW-Richtung und der Nähe zu den öffentlichen Wegen, Straßen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Ärzte – und Einkaufszentren ist ein Abbruch und ein Neubau, sprich RECONSTRUCTING zielführend. Auf dieser Liegenschaft kann ein mehrgeschoßiges Wohnhaus mit einem modernen und zeitgemäßen Grundriss unter Berücksichtigung der baubehördlich notwendigen KFZ-Abstellplätze entstehen.

Wohnqualität:

Aufgrund der Fertigstellung der A26 Umfahrung Linz und Donaubrücke ist mit einer massiven Verkehrsentslastung der Waldeggstraße zu rechnen.

Weiters wird in unmittelbarer Nähe auf dem ehemaligen Paketverteilzentrum am Hauptbahnhof ein neuer Stadtteil Post City mit 11 Türmen für 5.500 Menschen in den nächsten Jahren errichtet.

Dies trägt maßgeblich für die Wohnqualität im Zuge einer Neuerrichtung eines Wohnobjektes auf dieser Liegenschaft bei.

Der Sachverständige
Ing. Harald Pfeifer
Baumeister
Allgemein
besiditer und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger
SV Bmst. Harald Pfeifer
Linz, Freistädter Straße 40/42

Linz, am 27. September 2022

Dem Gutachten liegen den Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen/Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstellung maßgeblich sind, so behält sich der Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw.-eine Änderung vor.