

GUTACHTEN

AUFTRAG:

**Sanierungsmöglichkeiten bzw.
Sanierbarkeit des
Objektes FE 10202
Freistädterstraße 13, 15, 17, 19
4040 Linz**



AUFTRAGGEBER:

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

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.....	8
3.3	Beschreibung der Liegenschaft.....	15
3.4	Beschreibung Baulichkeit / Bauteilzustände.....	15
3.5	Grundbuchsauszug.....	17
3.6	Energieausweis.....	19
3.7	Bauzustandsblatt für FE 202	20
3.8	Flächenwidmungsplan	21
3.9	Bebauungsplan.....	21
3.10	Lage / Übersicht.....	22
3.11	Ver- und Entsorgung.....	22
3.12	Beschreibung der Räumlichkeiten/Bauteilzustände	24
3.12.1	Fassaden.....	24
3.12.2	Gemeinschaftsflächen	26
3.12.3	Dachflächen –Blechbahnen gefalzt	27
3.12.4	Dachraum.....	29

3.12.5	Eingang - Stiegenhaus	30
3.12.6	Gemeinschaftseinrichtungen Dachgeschoß	32
3.12.7	Keller	33
3.12.8	Putzschäden Fensterelemente	34
3.12.9	Wohnungen	34
3.13	Statische Beurteilung	36
4	GUTACHTEN	38
4.1	Nutzungsdauer	38
4.2	Technische Lebensdauer	39
4.3	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	41
4.4	Brandschutz	42
4.5	Schallschutz Decke	42
4.6	Wärmeschutz	43
4.7	OIB-Richtlinien	43
4.8	Evaluierung für Objektsicherheit B1300/B1301	45
4.9	Untersuchung von Wandaufbauten auf Asbest	46
4.9.1	Innenwände verputzt	46
5	ZUSAMMENFASSUNG	48
5.1	Sanierung	48
5.2	Revitalisierung	49
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 10202, Freistädter Straße 13, 15, 17, 19, 4040 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: Freistädterstraße 13,15,17,19
4040 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 Jänner 1931

Grundbuchsauszug KG 45212 Urfahr, EZ 1345 vom 4.7.2022

Grundbuchsauszug KG 45212 Urfahr, EZ 1297 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 Linz im
Dezember 1930

Vierstiegenhaus mit Wohnhof bestehend aus:

Kellergeschoß

Außenwand 64 cm

Außenwand Nachbar 25 cm

Vormauerung innen Ziegel 12 cm

Erdgeschoß

Außenwand 51 cm

Außenwand Nachbar 25 cm

Innenwand 51, 38 und 25 cm

Zwischenwände Wohnungen 15 bzw. 8 cm

Erster Stock

Außenwand 51 cm

Außenwand Nachbar 25 cm

Innenwand 51, 38 und 25 cm

Zwischenwände Wohnungen 15 bzw. 8 cm

Zweiter Stock

Außenwand 38 cm

Außenwand Nachbar 25 cm

Innenwand 38 und 25 cm

Zwischenwände Wohnungen 15 bzw. 8 cm

Dritter Stock

Außenwand 38 cm

Außenwand Nachbar 25 cm

Innenwand 38 und 25 cm

Zwischenwände Wohnungen 15 bzw. 8 cm

Dachgeschoß

Außenwand 38 und 25 cm

Außenwand Nachbar 25 cm

Innenwand 25 cm

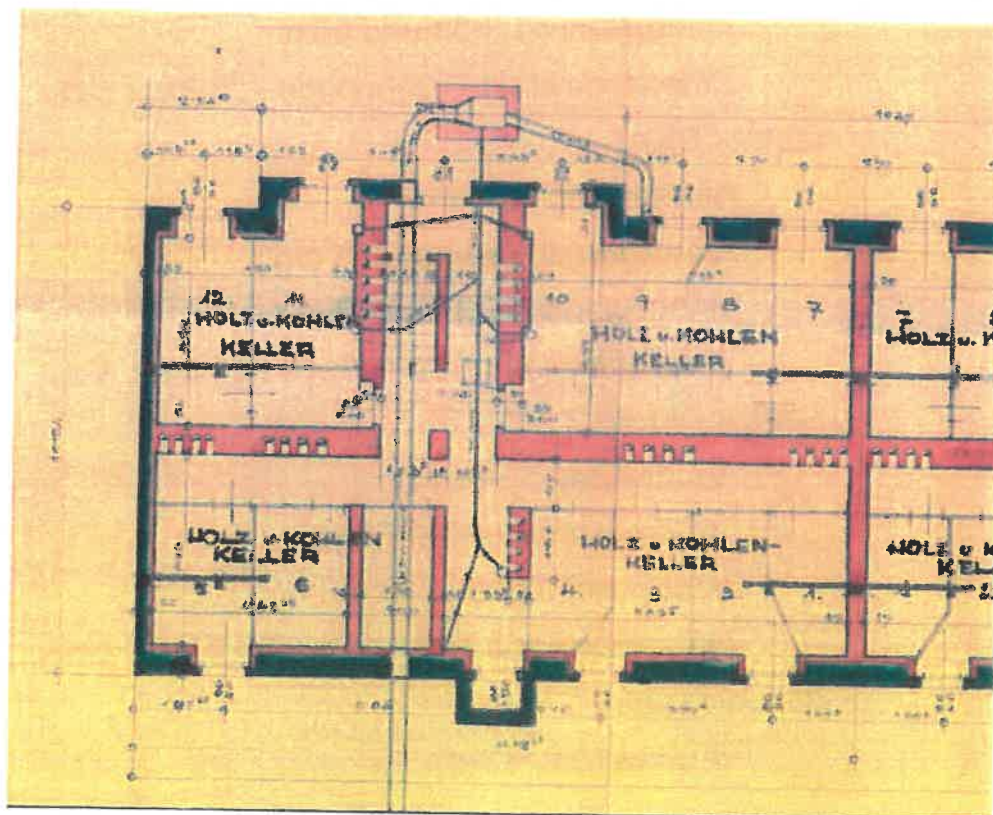
Zwischenwände 8 cm

Mansardeneinbau in Dachgeschoß

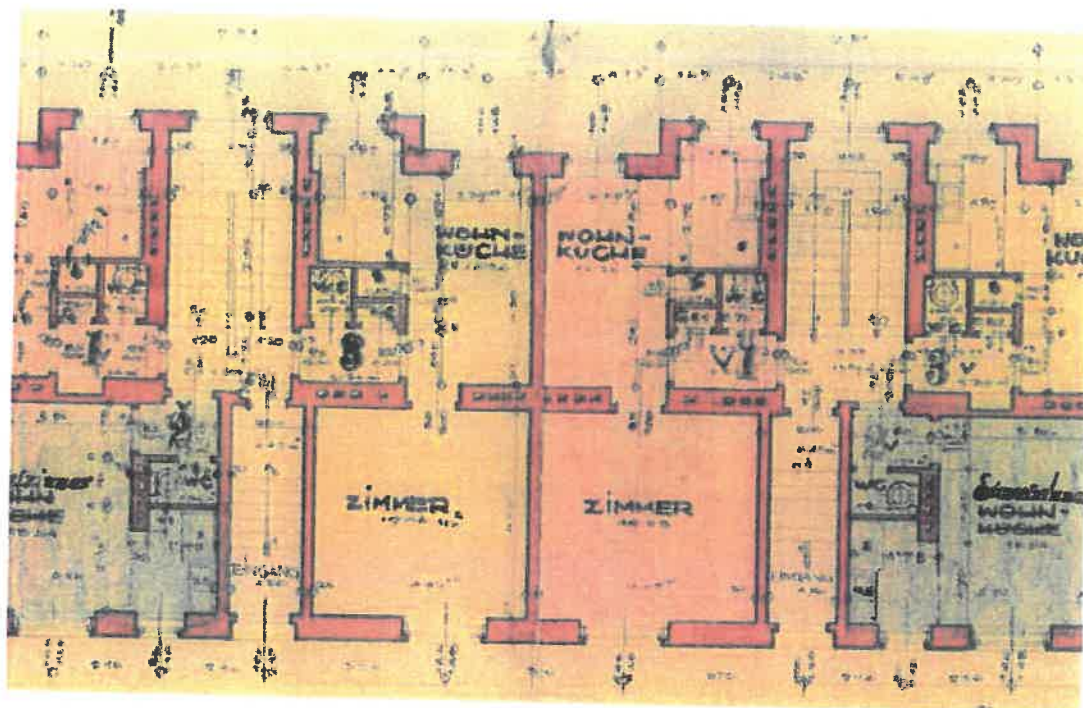
Basis Einreichpläne 6. Dezember 1951

3.2 Auszug Pläne

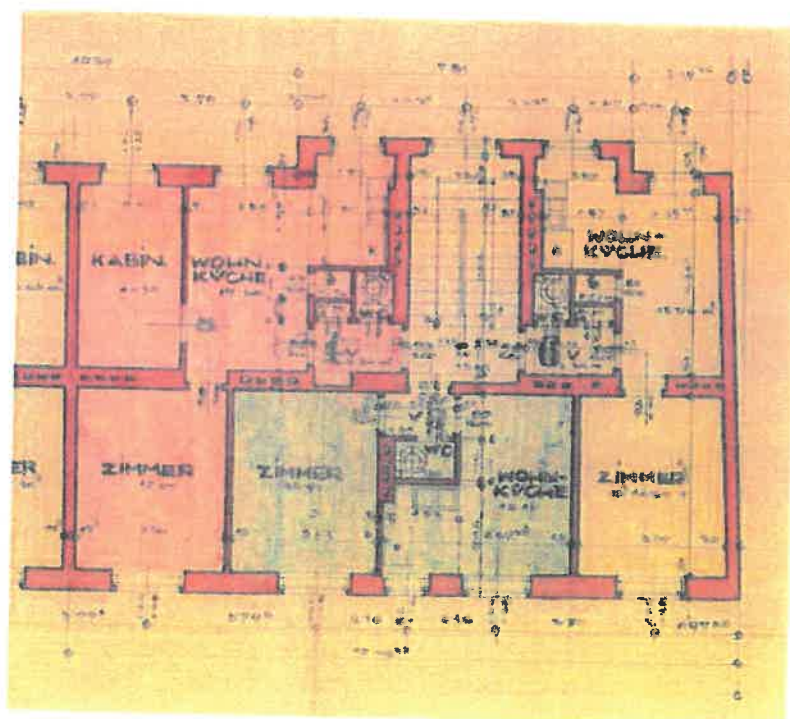
Keller



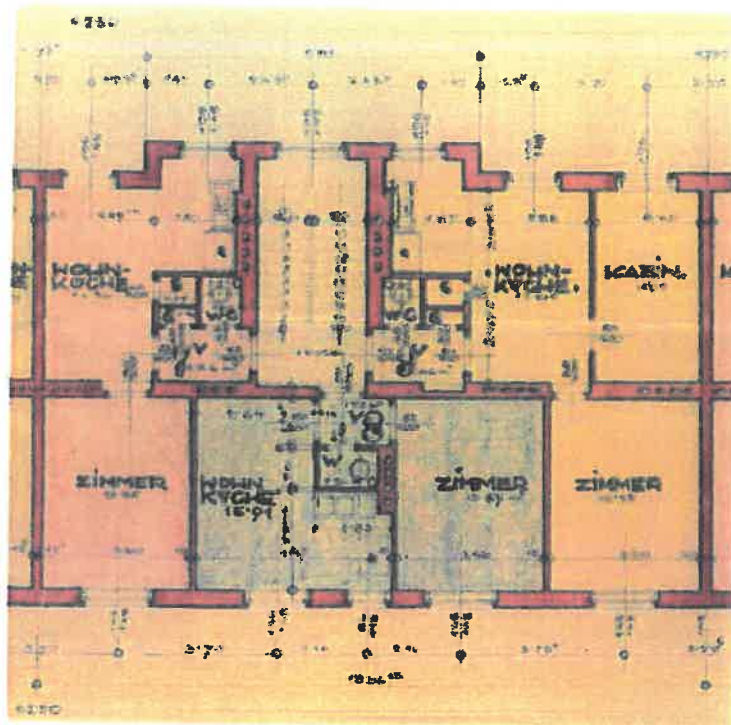
Erdgeschoß



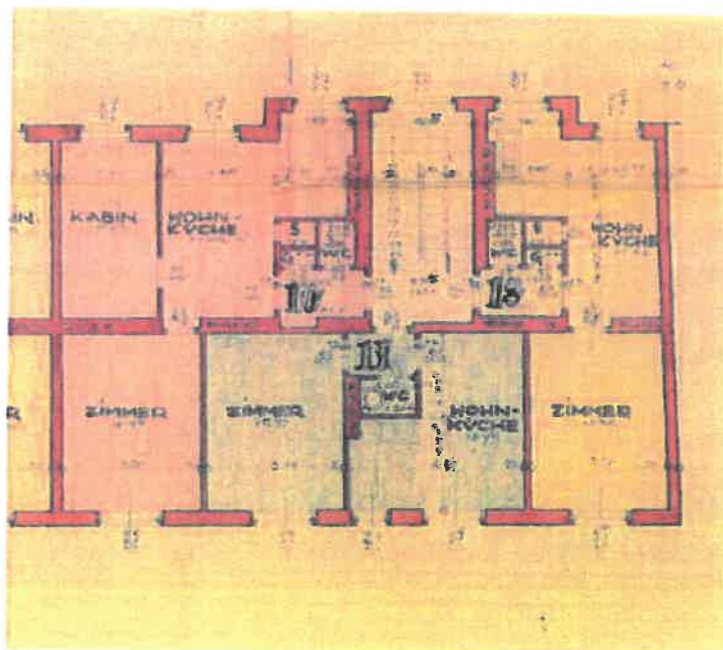
Erster Stock



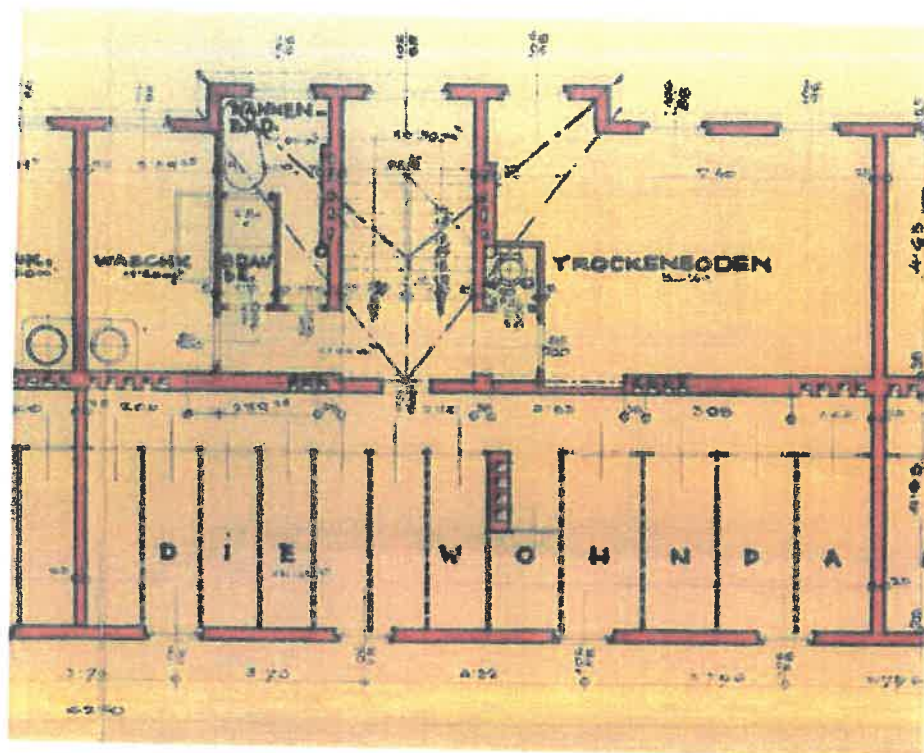
Zweiter Stock



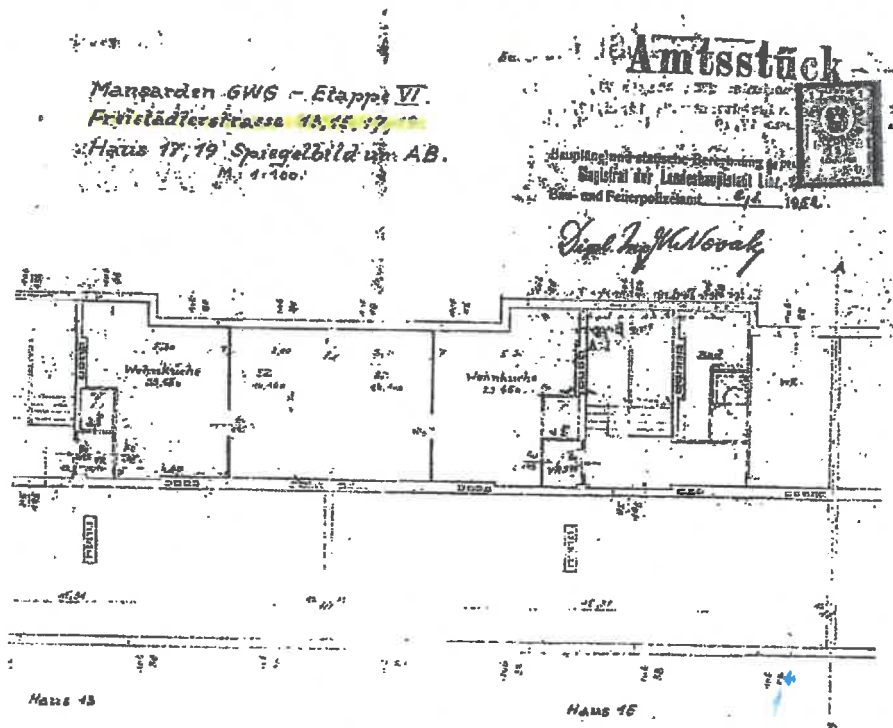
Dritter Stock



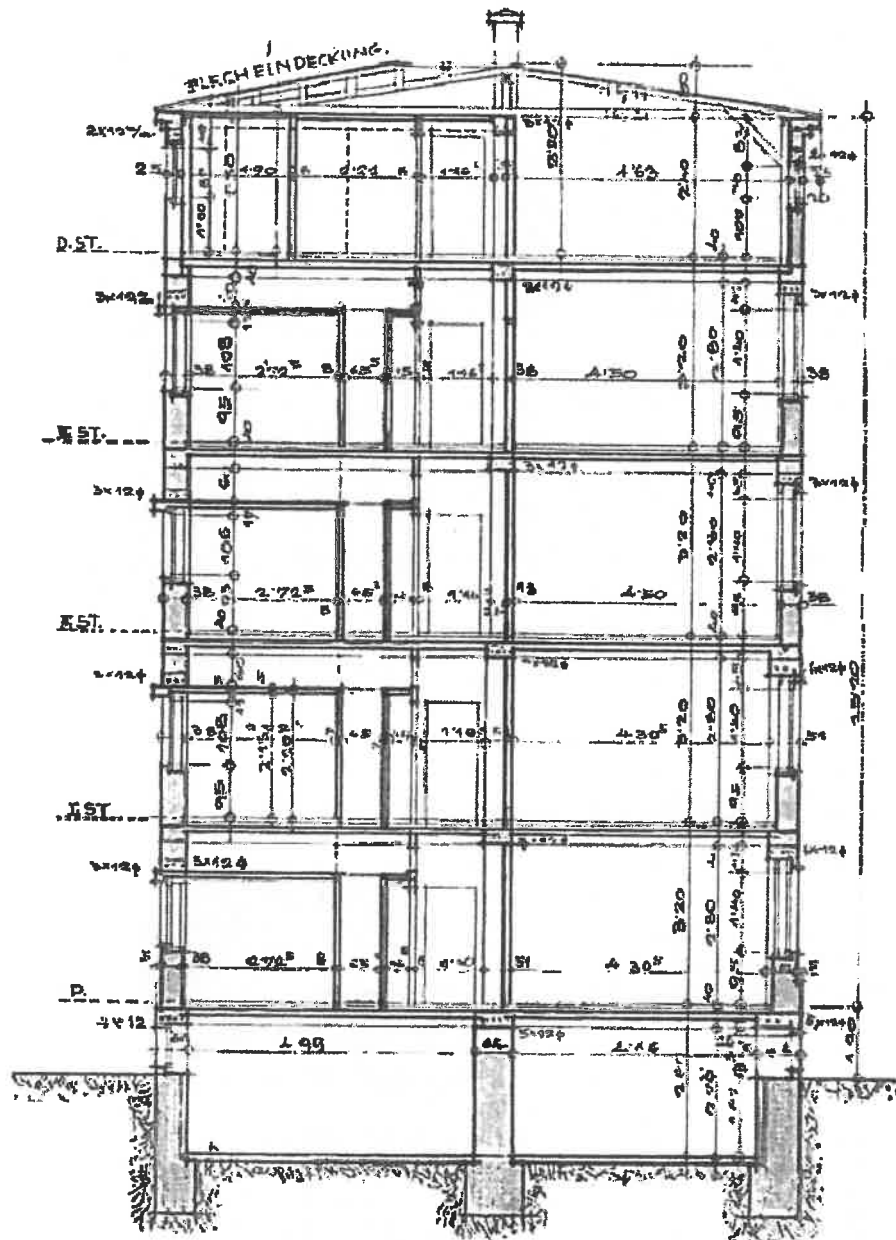
Dachgeschoß



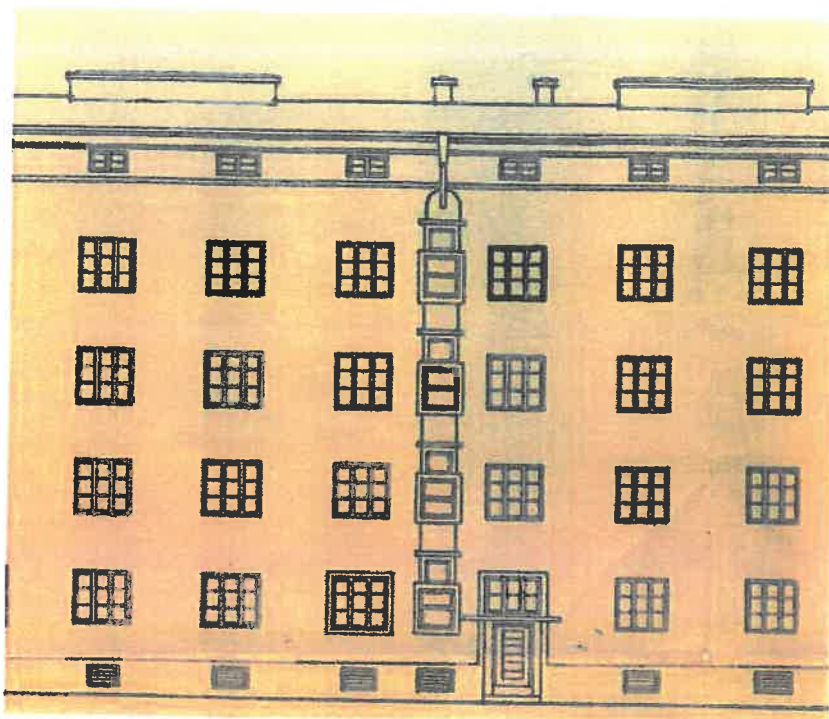
Mansarden Wohnungen Ausbau 1952



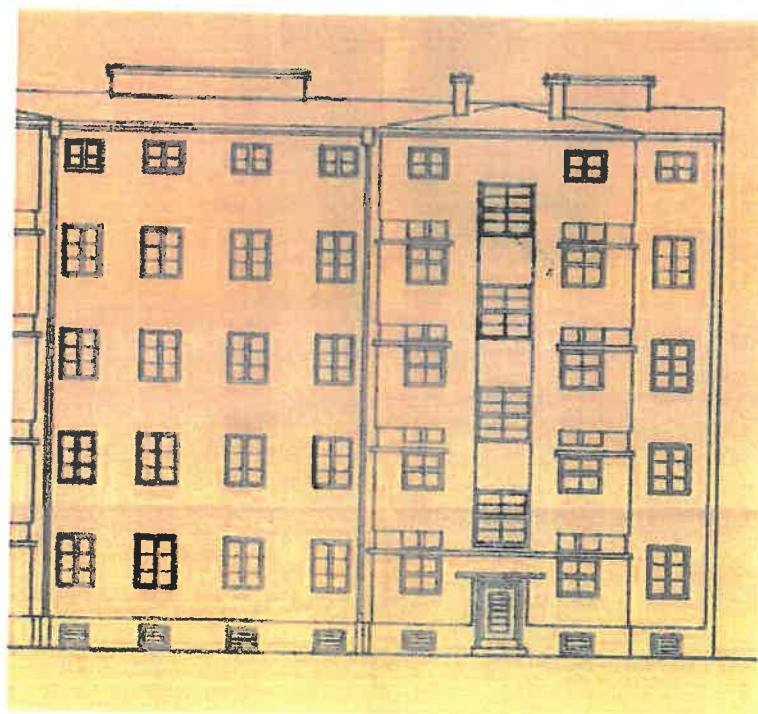
Schnitte



Straßenansicht



Hofansicht



3.3 Beschreibung der Liegenschaft

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

Die Aufschließung erfolgt über 4 Stiegenhäuser mit 3 Wohnungen je Geschoß beginnend mit KG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG + DG, teilweise Mansardenwohnungen nachträglich eingebaut.

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

3.4 Beschreibung Baulichkeit / Bauteilzustände

Fundamente	Beton
Außenwände Keller	2/3 Beton 1/3 Ziegel
Außenwände	Ziegelmauerwerk
Tragende Innenwände EG - DG	
Innenwände:	Gipsschlackenplatten

Fassade:	Rieselwurf, Fenster schmale umlaufende glatte Lisene,
Decken:	Stahlbetondecken System Ast Mollin
Decke Keller	Untersicht wärmegeklämmt
Oberste Decke	Paneele wärmegeklämmt
Dach / Deckung:	Holzdachstuhlkonstruktion, Blecheindeckung in Bahnen gefalzt
Lift:	Nicht vorhanden
Böden:	Holz-, PVC-, Fliesenböden, diverse Beläge
Fenster:	Wohneinheiten Kunststofffenster 2-Scheiben-Isolierverglasung
Portale:	Kunststoffelemente, teilweise Glaselemente
Heizung u. Warmwasserversorgung:	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

KATASTRALGEMEINSCHAFT 45212 Urfahr
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 1345

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

Letzte TZ 48/2015

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST ADRESSE
557/111	Gärten(10)	(*)	304) Änderung in Vorbereitung
557/112	Gärten(10)	(*)	325) Änderung in Vorbereitung
557/113	Gärten(10)	(*)	331) Änderung in Vorbereitung
557/114	Gärten(10)	(*)	381) Änderung in Vorbereitung
1063	GST Fläche	(*)	257) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	164	
	Gärten(10)	93	Freistädter Straße 13
1064	GST Fläche	(*)	253) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	164	
	Gärten(10)	89	Freistädter Straße 15
1065	GST Fläche	(*)	256) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	163	
	Gärten(10)	93	Freistädter Straße 17
1066	GST Fläche	(*)	262) Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	165	
	Gärten(10)	97	Freistädter Straße 19
	GESAMTFLÄCHE	(2429)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Baulflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

***** C *****

***** HINWEISE *****

Eintragungen ohne Wahrungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage in Bezirksgericht Linz.

Grundbuch

04.07.2022 14:21:16

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSDE 45212 Urfahr
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 1297

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

Letzte TL 3526/2407

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

***** A1 *****

GST-NR.	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
557/85	GST-Fläche	364	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	142	
	Bauf.(20)	36	
	Gärten(10)	135	Freistädter Straße 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 7727/1982 BEZB/2407 Verpflichtung zur Beseitigung von baulichen Anlagen
kass Gar 557/85

2 a gelöscht

***** B *****

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Wertungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2015 war diese Einlage im Bezirksgericht Linz.

Grundbuch

04.07.2022 14:21:21

3.6 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	BESTAND - GWG - FE 10202 - Freistädter Straße 13-19, 4040 Linz	Umsetzungsstand
Gebäude(-teil)		Baujahr 1930
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße	Freistädter Straße 13, 15, 17, 19	Katastralgemeinde Urfahr
PLZ/Ort	4030 Linz	KG-Nr. 45212
Grundstücksnr.	1063, 1064, 1065, 1066	Seeshöhe 266 m

SPEZIFISCHER REFERENZHEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOBLENKIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(510)-Bedingungen



HWS: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geländeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eventueller Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

WWS: Der Wärmewärmeeffizienzfaktor ist in Abhängigkeit der Gebäudetypologie als Richtwert angegeben.

HWS: Bei Heizwärmeeffizienzfaktor werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmewärmeeffizienzfaktor die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverteilung, der Wärmeabgabe und der Wärmeabgabe sowie eventueller Heizwärmeeffizienzfaktor.

HWS: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist als Richtwert angegeben. Er entspricht also dem durchschnittlichen Heizwärmeeffizienzfaktor eines Gebäudes.

HWS: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist ein Wert, der die Effizienz der Heizungsanlage darstellt.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Baustandstandes. Sie geben den Jahresverbrauch pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) im Auftrag der OIB. Der Energieausweis wurde am 19. April 2019 durch die Österreichische Gesellschaft für Bautechnik (OIG) erstellt. Der Energieausweis wurde am 19. April 2019 durch die Österreichische Gesellschaft für Bautechnik (OIG) erstellt. Der Energieausweis wurde am 19. April 2019 durch die Österreichische Gesellschaft für Bautechnik (OIG) erstellt.

FEB: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist die Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geländeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eventueller Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

FEB: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist die Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geländeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eventueller Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

FEB: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist die Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geländeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eventueller Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

CO₂: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist die Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geländeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eventueller Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

CO₂: Der Heizwärmeeffizienzfaktor ist die Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geländeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung eventueller Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

3.7 Bauzustandsblatt für FE 202

Bauzustandsblatt für FE

202

BZ-202.XLS 20.09.2022

Objekt: Freistädterstraße
13,15,17,19

Ablg./Techn.: AGI Hr. Hochmair

Aufnahme v.: 29.06.94

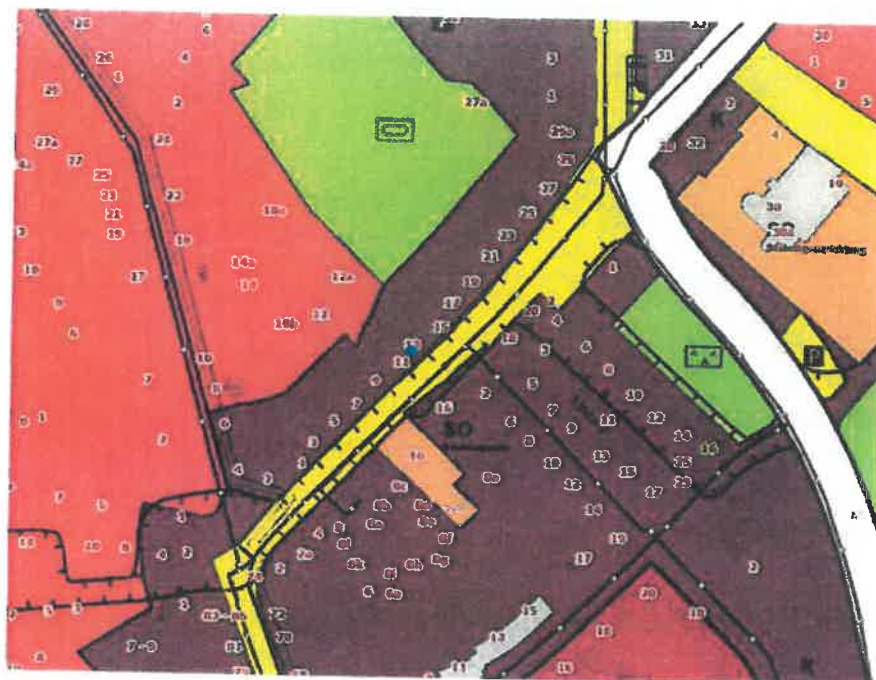
Baubewill. vom: 22.09.1990

Korrektur vom: 13.09.2005

	Bauteile	Letzte Inst.setz.	Erhalt.Zustand Bewertung	Nächster Überprüf. Term.	Inspekt. Zyklen	Bemerkungen
1	Rohbau					
2	Kamine	1996	I.O.	2010		
3	Dachkonstruktion		I.O.	2010		
4	Dachdecker					
5	Ziegel	x	1990/96	I.O.	2010	Vordächer 1996
6	Blech					
7	Dachpl.					
8	Bahnen					
9	Spengler	1996	I.O.	2010		
10	Fassaden					
11	Putz	x	1996	I.O.	2010	
12	Verkleidg.					
13	Vollwarme					
14	Fenster					
15	Holz					
16	PVC	x	1996	I.O.	2010	
17	Außentüren/Tore	1996	I.O.	2010		
18	Elektro-Inst.	1996	I.O.	2010		
19	Wohnung					
20	Stagl./vert					
21	Allgem Inst.					
22	Maler					
23	Innenanstrich	1996	I.O.	2010		
24	Außenanstrich	1996	I.O.	2010		
25	Blechdach	x	1990/96	2010		Vordächer 1996
26	Wärmedämmung					
27	Ob.GD	1996	I.O.	2010		
28	Unt.GD	1996	I.O.	2010		
29	Mansarde		siehe AV	2010		
30	Leitung					
31	Gas	1996		2010		
32	Strom	1981		2010		
33	Fernheizung					
34	Beheizung					
35	FW	x				
36	Einz.H.	x	vorhanden			
37	ZH					
38	Außengest.					
39	Parkplatz		siehe AV	2010		
40	Gehw.+Pflaster		siehe AV	2010		
41	Sonstiges					

3.8 Flächenwidmungsplan

Für das Grundstück liegt nachstehende Widmungskategorie vor.



Quelle: www.doris.at; Flächenwidmung

3.9 Bebauungsplan



3.10 Lage / Übersicht



3.11 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 an 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.

3.12 Beschreibung der Räumlichkeiten/Bauteilzustände

3.12.1 Fassaden



**Foto Nr.: 1 – Straßenseite
West**



**Foto Nr.: 2 - Straßenseite
Süd**



**Foto Nr.: 3- Straßenseite
Süd**



**Foto Nr.: 4- Straßenseite
Ost**



**Foto Nr.: 5 – lokaler
Putzschaden**



**Foto Nr.: 6– lokaler
Putzschaden**



Foto Nr.: 7 – Hofseite West



Foto Nr.: 8– Hofseite Nord



Foto Nr.: 9– Hofseite Nord



Foto Nr.: 10– Hofseite Ost

3.12.2 Gemeinschaftsflächen



Foto Nr.: 11 - Spielplatz



Foto Nr.: 12 - Wäscheplatz



Foto Nr.: 13 - Müllplatz



Foto Nr.: 14 - Müllplatz

3.12.3 Dachflächen –Blechbahnen gefalzt



**Foto Nr.: 15 – Dachfläche
Süd**



**Foto Nr.: 16– Dachfläche
Nord – stark angerostete
Dachfläche**



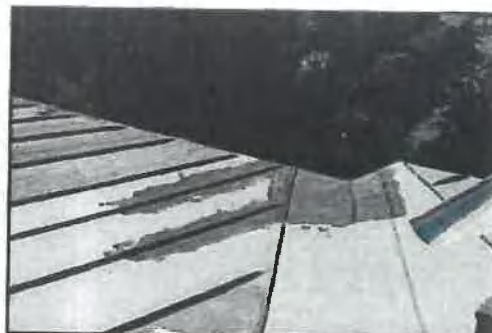
**Foto Nr.: 17 – lokale
Ausbesserungen
Flüssigfolie**



**Foto Nr.: 18 – Bereich Fälze
massive Roststellen**



**Foto Nr.: 19 – massive
Rostflächen, tw. Flüssigfolie
ausgebessert**



**Foto Nr.: 20 – massive
Rostflächen, tw. Flüssigfolie
ausgebessert**



**Foto Nr.: 21– massive
Rostflächen, tw. Flüssigfolie
ausgebessert**



**Foto Nr.: 22– massive
Roststellen, tw. Flüssigfolie
ausgebessert**

3.12.4 Dachraum



**Foto Nr.: 23 – massive
Kondensatflecken auf der
Rauschalung
Blecheindeckung**



**Foto Nr.: 24 – massive
Kondensatflecken auf der
Rauschalung
Blecheindeckung**



**Foto Nr.: 25 – massive
Kondensatflecken auf den
Wärmedämmplatten**



**Foto Nr.: 26 – massive,
tw.linienförmig
Kondensatflecken auf den
Wärmedämmplatten**



**Foto Nr.: 27 – Holzdachstuhl
Giebelbereich**



**Foto Nr.: 28 – Holzdachstuhl
Giebelbereich**

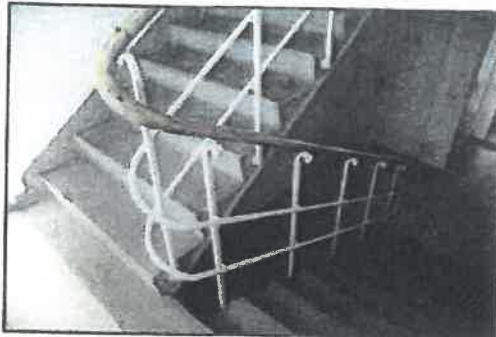
3.12.5 Eingang - Stiegenhaus



**Foto Nr.: 29 -
Eingangsbereich**



**Foto Nr.: 30 – HBFA,
Infotafel**



**Foto Nr.: 31 -
Geländerkonstruktion**



**Foto Nr.: 32 – diverse Kanäle
Aufputz**



Foto Nr.: 33 – E-Verteiler

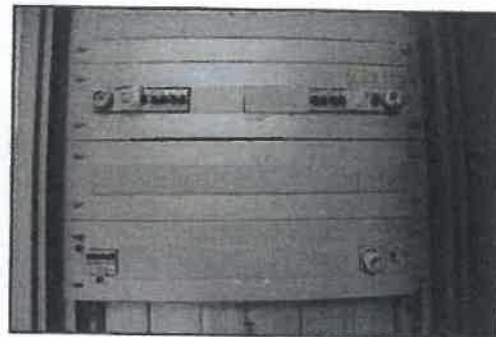
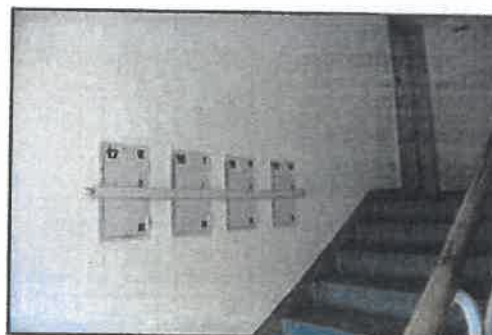


Foto Nr.: 34 – E-Verteiler



Foto Nr.: 35 - Feuerlöscher



**Foto Nr.: 36 – Kaminputztür
versperrt**

3.12.6 Gemeinschaftseinrichtungen Dachgeschoß



**Foto Nr.: 37 – Waschkessel
samt Waschtisch**



Foto Nr.: 38 - Grander



Foto Nr.: 39 – Badewanne



**Foto Nr.: 40 – massiver
Wasserschaden**



Foto Nr.: 41 - Dusche



**Foto Nr.: 42 – Wasserschaden
Stiegenhaus**

3.12.7 Keller



**Foto Nr.: 43 – Kellerabteile
Metallkonstruktion**



**Foto Nr.: 44 – Kellerabteile
Holzkonstruktion**



**Foto Nr.: 45 – Kellerdecke
wärmegeklämmt**



**Foto Nr.: 46 –
Haustechnikrohre
wärmegeklämmt**

3.12.8 Putzschäden Fensterelemente



**Foto Nr.: 47 – seitliche
Leibungen Fehlstellen
Feinputz**



**Foto Nr.: 48 – seitliche
Leibungen Fehlstellen
Feinputz**

3.12.9 Wohnungen



**Foto Nr.: 49 – lokaler
Wasserschaden Decke**



Foto Nr.: 50



Foto Nr.: 51 – Radiatoren in Mauernische – Verrohrung in Sesselleiste eingebaut



Foto Nr.: 52 – Sanitäreinrichtung WC



Foto Nr.: 53 - Sanitäreinheit Bad



Foto Nr.: 54 – Sanitäreinheit Boiler Deckennische eingebaut



Foto Nr.: 55 –Wohnraum - Küche



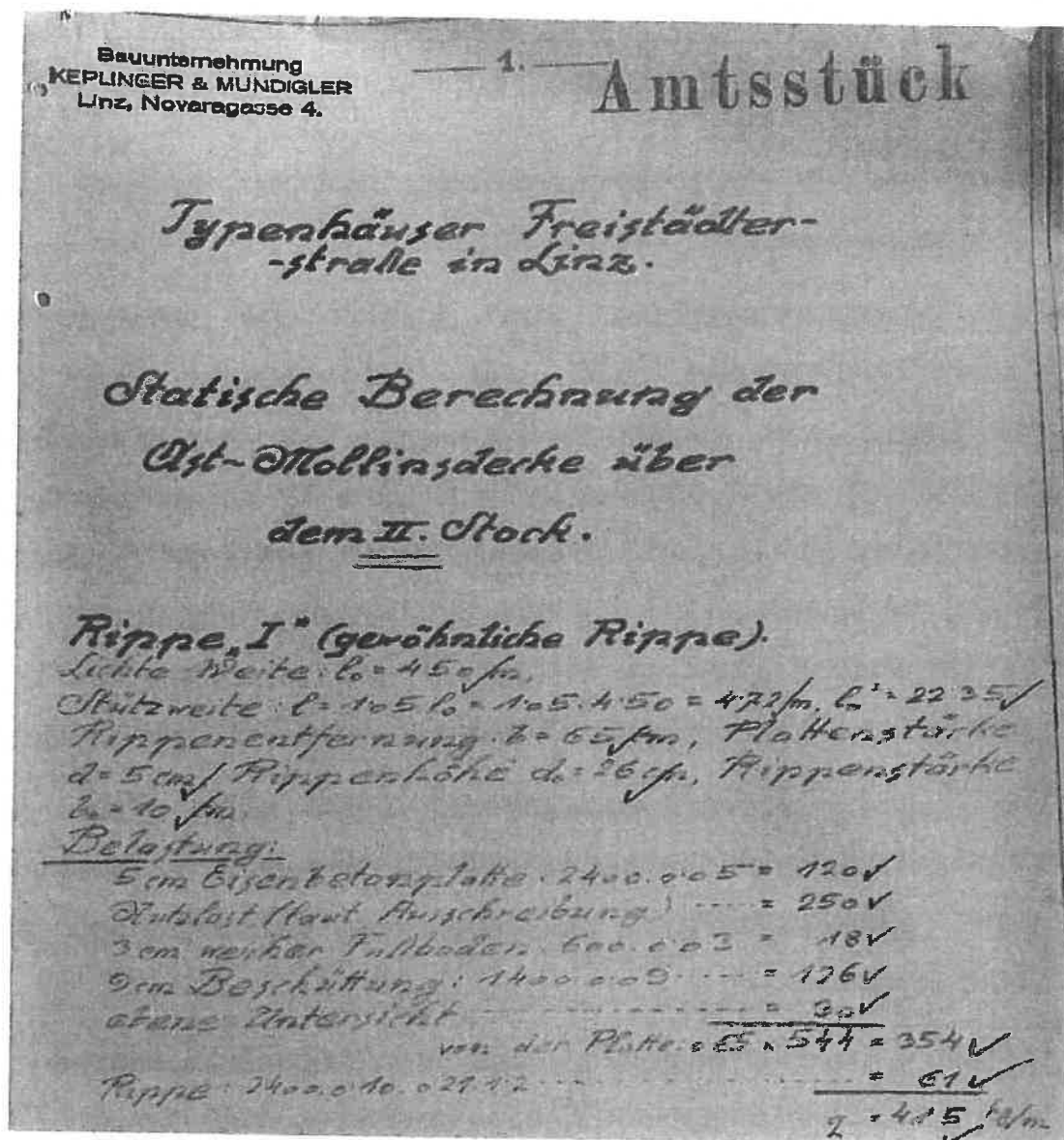
Foto Nr.: 56 – Küche – Boiler Aufputz

3.13 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.

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 größtenteils 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 standortbezogene 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.

Schalenschutzmaßnahmen 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 Brandschutzkonzept	April, 2019
OIB-Richtlinie 2.1	Brandschutz bei Betriebsbauten	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	Energiesparung und Wärmeschutz	April, 2019
OIB-Richtlinie 6, Kostenoptimierung	Berechnung des kostenoptimalen Anforderungsniveaus (2018 und 2019)	August, 2019
OIB-Richtlinie 6, Leitfaden	Energetisches Verhalten von Gebäuden	April, 2019
OIB-Richtlinie 6, Leitfaden Ausfühler	Hinweise zum Ausfüller 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, 2021
OIB-Richtlinie 6, NAT PDF	Normaußentemperaturen	April, 2015
OIB-Richtlinie 6, NAT-Excel	EXCEL-Tool zur Berechnung der Außentemperatur mit einer durchschnittlichen Überschreitungshäufigkeit von 12 Tagen	Oktober, 2005
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-Gesamtfassung	Kompensierte Gesamtfassung der OIB-Richtlinien 2015	April, 2019

4.8 Evaluierung für Objektsicherheit B1300/B1301

Basis Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Rahmen der ÖNORM B1300 erstellt von GEMA Gebäudemanagement, Reischekstraße 4, 4020 Linz.

Prüfpunkt	Feststellung	Frist
Raum Baumeister (Boden, Wandbeschichtungen...) Kontrolle der Geländer, Handläufe, Höhe, Befestigung	Geländerhöhe beträgt bei allen Eingängen 91 cm; bestelgbar bei allen Eingängen 59 cm; das Geländer ist bestelgbar wie eine Leiter; das Geländer ist lt. OIB normgerecht auszuführen; Sprossenabstände sind bei allen Eingängen > 12 cm; Geländerwürfel bei aufgesetztem Geländer ist größer 12x12 cm; Handlauf/Geländer einseitig vorhanden, lt. OIB ist ein 2 Handlauf/Geländer erforderlich Maßnahmen erforderlich	25.01.2022
		

Prüfpunkt	Feststellung	Frist
Außenanlage Kontrolle der Außentreppen, Rampen, Stützmauern, Einfriedungen, Absturzsicherungen: Risse, Setzungen, Frostschäden, Verformungen / Außentreppen - Hauseingang, Kellerabgang, Rampe, Garage	Maschendrahtzaun bei Haus 19 ist nicht zulässig als Absturzsicherung Maßnahmen erforderlich	25.07.2021
		

4.9 Untersuchung von Wandaufbauten auf Asbest

Die GUT-Gruppe Umwelt- und Technik GmbH wurde mit der Untersuchung von 3 Wohnungen auf asbesthaltige Wandaufbauten beauftragt. Die Befundung wurde am 18.7.2022 in unbewohnten und von der GWG ausgewählten Wohnungen durchgeführt.

4.9.1 Innenwände verputzt

Die Probenahmen wurden exemplarisch zum qualitativen Nachweis von Asbest genommen.

Laboruntersuchungen und Ergebnis

GWG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH
Bericht Asbestuntersuchung Freistädterstraße 13-19, Waldeggstraße 13-15

GUT

Probenahmen

Die Befundung wurde seitens der Gutachter der GUT (M. Nahold und D. Kitzberger) im Beisein von Hrn. Harald Pfeifer (Fa. PMP Harald Pfeifer GmbH) durchgeführt.

Die Grundrisse aller befundeten Wohnungen waren ähnlich aufgebaut. Die meisten Wände der Wohnungen sind bzgl. Asbest unauffällige, ungedämmte und verputzte Ziegelmauern.

Situation im Wohngebäude Freistädterstraße 13-19

Es wurden insgesamt drei Wohnungen in den Aufgängen Hausnummern 13 und 15 begutachtet. Die begangenen Wohnungen waren im ersten Stock (Hausnr. 13) bzw. im dritten Stock und im Dachgeschoss (Hausnr. 15) situiert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Situation bzgl. der Wohnungen und Wandaufbauten in den angrenzenden Aufgängen mit den Hausnummern 17 und 19 analog zu der in den Häusern 13 und 15 ist, da es sich um Gebäude mit vergleichbarem Aufbau und Baujahr handelt.

In der begangenen Wohnung des Dachgeschosses grenzt keine Nachbarwohnung an und es wurden keine Wände mit Verdacht auf asbesthaltige Materialien festgestellt. Im Gegensatz zu den Wohnungen in den darunterliegenden Geschossen waren vermehrt Gipskartonwände (mit innenliegender KMF-Dämmung) verbaut.

In den Wohnungen im ersten und dritten Geschoss wurden in den Wänden zu den Nachbarwohnungen verputzte braune Holzbeton-Ziegel gefunden, bei welchen grundsätzlich Asbestverdacht besteht. Aus diesem Grund wurden von diesen Mauerwerken die Proben "13/1/8 SP1" und "13/1/8 SP2" bzw. "15/3/11+12 SP1" und "15/3/11+12 SP2" genommen, siehe Probenahmeprotokolle in Anlage 2.

Die Probenahme des Holzbetonziegels wurde durchgeführt, indem zunächst der Verputz mit einem stumpfen Hammer vorsichtig gelöst und wenige cm der Ziegeloberfläche freigelegt wurde. Anschließend wurde die geöffnete Stelle befeuchtet und ein kleiner Teil des Holzbetonziegels mit einem Messer ausgestochen. Die so gewonnene Probe (~5 g) wurde direkt in ein geeignetes Kunststoffsäckchen gegeben, Sack-in-Sack verpackt, luftdicht verschlossen und eindeutig gekennzeichnet. Auch das im Zuge der Freilegung abgenommene Verputzmaterial wurde direkt in einen Sack zur Entsorgung aufgefangan.

Die Probenahmestelle wurde nachfolgend an die Probenahme mittels Sprühkleber versiegelt (Beispiel siehe Bild 5 der Fotodoku). Der Raum wurde während der Probenahme gelüftet und nach der Probenahme gereinigt.

Laboruntersuchung und Ergebnis

Die Proben wurden durch ein unabhängiges und hierfür akkreditiertes Labor mittels Rasterelektronenmikroskopie mit gekoppelter energiedispersiver Röntgenmikroanalyse mit Matrixreduktion durch Heißveraschung und Ansäuern (Prüfbericht 22-11-02240 – D-27046 als Anlage 2) untersucht.

Probenbezeichnung mit Labor-Probennummer	Beschreibung	Ergebnis
13/1/5 SP1 22-11-02240-001	Holzbeton-Ziegel im Wandaufbau	Amphibol-Asbest nachgewiesen
13/1/5 SP2 22-11-02240-002		kein Asbest nachgewiesen
15/3/11+12 SP1 22-11-02240-003	Holzbeton-Ziegel im Wandaufbau	kein Asbest nachgewiesen
15/3/11+12 SP2 22-11-02240-004		Amphibol-Asbest nachgewiesen
Waldegg 13/02/06 22-11-02240-005	Verputz Innenwand	kein Asbest nachgewiesen

In zwei Wohnungen in der Freistädterstraße (Nr. 13/1/5 in Haus Nr. 13 und 15/3/11 in Haus Nr. 15) wurden Wohnungstrennwände mit Amphibol-Asbesthaltigen Holzbetonziegeln gefunden (Proben "13/1/5 SP1" sowie "15/3/11+12 SP2").

In zwei weiteren Proben "13/1/5 SP2" und "15/3/11+12 SP1", welche jeweils an anderen Stellen der gleichen Wände wie die zuvor genannten Proben genommen wurden (siehe Pläne in Anlage 4), war kein Asbest nachweisbar. Optisch waren die genommenen Proben nicht zu unterscheiden.

Das bedeutet, dass die vorgefundenen braunen Holzbetonziegel grundsätzlich asbesthaltig sind, jedoch die Asbestfasergehalte in den Ziegeln stark variieren. Als Grund nehmen wir an, dass das Vermengen von Lehm, Holzspänen und Asbestfasern schwierig war und keine homogene Materialverteilung erzielt wurde.

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

Gutachterliche Bewertung

Der Verdacht von Hrn. Bmst. Harald Pfeifer, dass einzelne Wände in den Wohnhäusern Freistädterstraße 13-19 asbestführend sein könnten wurde bestätigt.

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.

Weiters:

Zusätzliche Entsorgungskosten asbesthaltige Baumaterialien:

Der hohe Aufwand an Entsorgungskosten von asbesthaltigem Abbruchmaterial auf Basis der Schad- und Störstofferkundung gemäß § 4 Recycling-Baustoffverordnung und den zu erwartenden Planungs- und Baukosten für die Verwertungsvariante einer Revitalisierung des bestehenden Objektes ist trotz Finanzierung mit Sanierungsförderung des Landes und mit GWG-Eigenmitteln nicht zielführend. Eine Gesundheitsgefährdung für die Mieter liegt zur Zeit nicht vor, weil das asbesthaltige Material in den Wänden gebunden ist. Erst durch einen baulichen Eingriff, sprich bei Abbrucharbeiten der Bausubstanz wird das Asbest freigesetzt und ist somit gesundheitsgefährdend für alle.

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 Nord-Süd-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.

Der Sachverständige



Linz, am 27. September 2022

Beilage: Befund zur orientierenden Untersuchung von Wandaufbauten
auf Asbest Freistädterstrasse 13-19, 4040 Linz
vom 16. Juli 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.