

Helmut Sailer

Tel. 07281/6255-25

Fax. 07281/6255-22

E-mail: [h.sailer@schlaegl.ooe.gv.at](mailto:h.sailer@schlaegl.ooe.gv.at)

AZ.: BauR-1/25-2014

z.Z.: ---

## Gutachtliche Äußerung des bautechnischen Amtssachverständigen

aufgenommen am 11.11.2014 in den Amtsräumen der Gemeinde Schlägl.

Betreff: Zollhaus Diendorf KG, 4040 Linz, Obere Donaulände 4

Sanierung Zollhaus Diendorf – Einbau von zwei Wohnungen im Dachgeschoss

Anwesende: Ing. Kurt Wohlschlögl, BBA Linz  
Sailer Helmut

Nach Durchführung eines **Lokalaugenscheines – ohne Beteiligung** der Antragsteller bzw. Nachbarn – wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen des Planverfassers Architekten Pointner&Pointner, Freistadt vom 28.10.2014 eine technische Prüfung vorgenommen. Der bezeichnete Einreichplan weist bereits die Unterfertigung bzw. Zustimmungserklärung der Nachbarn zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben auf. Es wird bemerkt, dass die Überprüfung der Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Einwendungsverzichtserklärung der Nachbarn ausschließlich von der Behörde vorgenommen wurde.

Die Überprüfung ergab nachstehenden

### bautechnischen Befund:

Mit Bescheid vom 24.06.2014 wurde der Einbau von 6 Wohneinheiten und die Errichtung eines Personenliftes beim bestehenden Objekt, 4160 Schlägl, Diendorf 26, Parzelle Nr. 3651/2, KG Unterneudorf baubehördlich bewilligt.

Im Sinne des am 5.11.2014 beim Gemeindeamt eingebrachten Bauansuchens (welches zur Klarstellung modifiziert wurde) sollen im bezeichneten Dachgeschoss zwei weitere Wohneinheiten eingebaut werden, sodass der gesamte Baukörper in Summe 8 eigenständige Wohneinheiten umfasst. Die Erschließung der beiden neuen Wohnungen ist einerseits durch die zentrale (gebäudemittige) zweiarmige Hauptstiege mit Zwischenpodest sichergestellt, doch können darüber hinaus durch den neuen Personenaufzug (an der straßenseitig abgewandten Gebäudeseite) die beiden Wohnungen im bezeichneten Dachgeschoss barrierefrei erreicht werden.

Durch den Wohnungseinbau innerhalb des Baubestandes werden gegebene Abstände zu den Nachbar- bzw. Besitzgrenzen nicht verringert, bzw. wird das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers nicht verändert.

Durch die zusätzliche Wohnraumschaffung im Dachgeschoss ergibt sich, dass das Fluchtniveau über 11 Meter liegt, und somit eine Einreihung des Baukörpers in die Gebäudeklasse 5 zu erfolgen hat.

Wiederholend zum Ermittlungsverfahren im Rahmen des Einbaues von 6 Wohneinheiten im Gebäude wird dazu angemerkt, dass die Umfassungsbauteile des Baukörpers (Außenwände), als auch sämtliche Wandkonstruktionen – insbesondere die Treppenhauswände (als Abschlusswände zu den Wohnungen) – grundsätzlich der Qualifikation REI 90 (Massivbauweise) entsprechen. Dieser Qualifikation wird man auch die bestehenden Treppenläufe (Betonkonstruktionen) zuordnen können. Die Deckenelemente hingegen stellen Holztramkonstruktionen (mit aufgebrachtem Estrich) dar, die von vornherein **keine höherwertigere** Zuordnung als der Qualifikation REI 30 ermöglichen. Aus Sicht des Sachverständigen würden jedoch Maßnahmen zur brandschutztechnischen Deckenertüchtigung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand und eine unzumutbare Härte für den Bauwerber darstellen bzw. wegen des (bereits festgestellten) Denkmalschutzes nicht zu rechtfertigen sein, und damit auch die entsprechende **Bauerleichterung** nach Maßgabe des § 53 OÖ. BauTG rechtfertigen. Im Gegenzug werden aber sachverständigenseits, technisch leicht umsetzbare, **Zusatzmaßnahmen** (Abschottung der Wohneinheiten zum Treppenhaus, sowie die Schaffung eines zweiten Fluchtweges) **-ohne unverhältnismäßig hohem Aufwand** - erforderlich, die im Gutachten konkretisiert werden.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung, der Abwasserbeseitigung als auch der Beheizung haben sich gegenüber der letztmaligen Bewilligung keine Änderungen ergeben, weshalb diesbezüglich auf die Feststellungen der gutachtlichen Äußerung vom 24.02.2014 verwiesen wird. Ergänzend wird lediglich festgehalten, dass zwischenzeitlich durch die Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes im gegenständlichen Objekt die Errichtung von insgesamt 8 Wohneinheiten als zulässig qualifiziert wird (siehe dazu die Zusatzlegende für bestehende Gebäude im Grünland mit spezifischen Festlegungen).

Ebenso wird wiederholend zur gutachtlichen Äußerung vom 24.02.2014 angemerkt, dass die jeweiligen Wohneinheiten offensichtlich nicht durchwegs der Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes dienen, sondern voraussichtlich (größtenteils) lediglich der fallweisen, vorübergehenden Nutzung dienen (Urlaub, Wochenende, "Freizeitwohnsitz"), was eine voraussehbare **Abschätzung** des Schmutzwasseranfalles ("die im Regelfall anfallenden Schmutzwässer") verständlicherweise **erschwert**. Die **Dachabwässer** werden hingegen unverändert auf eigenem Grund versickert.

Nach Maßgabe des § 36 OÖ. BauTG wurde ein **Energieausweis** erstellt, der jedoch nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft wird.

Für die Abstellung von insgesamt 8 KFZ werden nordöstlich des Gebäudes **Freistellflächen** vorgesehen, die mittels Asphalt staubfrei befestigt werden, wobei eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer auf eigenem Grund in geeigneten **Rasenmulden** bewerkstelligt wird.

Abschließend wird festgehalten, dass zu Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung auf dem Grundstück ein Löschwasserbehälter mit einem Mindestvolumen von 63 m<sup>3</sup> errichtet wird.

### **Gutachten:**

Unter den im Befund genannten Voraussetzungen, der Ausführung des mindestens 63 m<sup>3</sup> fassenden Löschwasserbehälters bestehen keine Bedenken – die Auflagen des Bewilligungsbescheides vom 24.06.2014 bleiben weiterhin bindend.

#### Hinweise bzw. Rechtsgrundlagen:

O.ö. Bauordnung

O.ö. Bautechnikgesetz

O.ö. Bautechnikverordnung

O.ö. Straßengesetz

Der bautechnische Amtssachverständige:

Der Bausachbearbeiter:

