

Magistrat der Stadt Wels
MA11-BauR1-486-1962 Stg/Da

4601 Wels, 4. 11. 1980

Errichtergemeinschaft der Wohn-
hausanlage Wels, Herrngasse 3,
vertreten durch die "Norikum"
Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wels,
Kalkofenstraße 25; nachträgliche
Bau- und Teilbenutzungsbewilligung
für das Wohn- und Geschäftshaus
in Wels, auf Grst.Nr.2080 Baufläche,
EZ. 328, KG. Wels

B e s c h e i d

Mit ha. rechtskräftigem Bescheid vom 9.6.1965, MA11-BauR1-486-1962, wurde Herrn Dkfm. Fritz Reichel die Baubewilligung zur Errichtung eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses und einer Garagenanlage in Wels, auf den Grundstücken Nummer 2080 Baufläche und 2081, KG. Wels, erteilt. Diese Baubewilligung wurde mit ha. Bescheiden vom 28.9.1967, 16.12.1969, 11.8.1971 und 24.8.1973, MA11-BauR1-486-1962, verlängert.

Mit Kaufvertrag vom 24.2.1975 und 3.4.1975 erwarb die Firma "Norikum" Wohnungsbaugesellschaft mbH die gegenständliche Liegenschaft. Die neue Grundeigentümerin hat mit Eingaben vom 27.8.1975 bzw. 28.1.1976 um die Genehmigung der Planänderung angesucht.

Mit ha. rechtskräftigem Bescheid vom 31.5.1976, MA11-BauR1-486-1962, wurde der Firma "Norikum" Wohnungsbaugesellschaft mbH die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagenanlage auf den Grundstücken Nr. 2080 Baufläche und 2081, EZ. 328, KG. Wels, erteilt.

Laut Grundbuchsbeschluß vom 28.11.1977 wurde das Grundstück Nr. 2081 infolge Vereinigung seiner Fläche mit dem Grundstück Nr. 2080 Baufläche gelöscht.

Mit Eingabe vom 24.4.1979 ersucht die Errichtergemeinschaft der Wohnhausanlage Wels, Herrngasse 3, vertreten durch die "Norikum" Wohnungsbaugesellschaft mbH, um die Erteilung der Teilbenutzungsbewilligung für das Wohn- und Geschäftshaus (ohne Tiefgarage) und mit Eingabe vom 27.3.1980 um die nachträgliche Baubewilligung für die Abweichungen vom genehmigten Bauplan.

Folgende Abweichungen wurden vorgenommen:

Hauseinheit I:

Im Keller wurde die Anordnung der Parteienkeller abgeändert; ein Umformerraum, 3 E-Verteilerräume und ein Kinderwagenabstellraum wurden neu geschaffen; der Kinderwagenabstellraum erhielt einen direkten Zugang ins Freie mittels einer außenliegenden Treppe.

- 2 -

Im Erdgeschoß wurde im Blumengeschäft Lehner eine Wendeltreppe und ein Lichtdurchlaß zum Kellergeschoß hergestellt; der Kellerraum dient ebenso als Verkaufsraum.

Im 1. Obergeschoß wurde die Wohnung Nr. 1 und 2 zusammengelegt und als Röntgenarztordination genützt.

Im 2. Obergeschoß wurde die Wohnung Nr. 5 und 6 zusammengelegt und als Ordination genützt.

Im 3. Obergeschoß wurden die drei geplanten Wohnungen auf zwei reduziert und somit die zwei verbliebenen vergrößert.

Im 6. Obergeschoß wurde die Wohnung Nr. 21 mit der Wohnung Nr. 81 im 7. Obergeschoß mittels einer Wendeltreppe verbunden.

Hauseinheit II:

Im Erdgeschoß wurden Geschäfte eingebaut. Im 6. Obergeschoß wurde die Wohnung Nr. 49 und 50 zusammengelegt.

Hauseinheit III:

Im Erdgeschoß wurden Geschäfte eingebaut. Der Hauseingang mit Schleuse wurde umgebaut.

Im 1. Obergeschoß wurde die Wohnung Nr. 57 und 58 zusammengelegt. Im 6. Obergeschoß wurde die Wohnung Nr. 77 und 78 zusammengelegt. Im 7. Obergeschoß führt von der Wohnung Nr. 92 eine außenliegende Wendeltreppe zur Terrasse des 8. Obergeschosses.

Allgemein:

Es wurden insgesamt 5 Geschäftslokale im Erdgeschoß eingebaut, wobei die Raumhöhe in der Hauseinheit II und III von 2,60 m auf 3,50 m abgeändert wurde. Die oberirdischen Abstellplätze sind entfallen. Die Fassade wurde abgeändert. Sämtliche Dachflächen des 7. und 8. Obergeschosses wurden als Terrasse ausgebildet. Die beiden Stiegenhäuser der Hauseinheit I und II wurden in Ihrer Tiefe von 7,60 m auf 6,13 m verkürzt. Dadurch ist die Schleuse zwischen Stiegenhaus und Wohnungsflur entfallen. Es wurde daher der Wohnungsflur als Schleuse ausgebildet.

Anstelle der ursprünglich geplanten zwei Fenster wurde nunmehr ein Fenster eingebaut. Die Notkamine wurden als Lüftungsschläuche ausgeführt.

Zum Ergebnis der am 25.9.1980 durchgeführten baupolizeilichen Verhandlung ergeht folgender

- 3 -

S p r u c h :

- I. Gemäß §§ 41, 49 und 53 der O.ö. Bauordnung, LGBI.Nr. 35/1976, wird der Errichtergemeinschaft der Wohnhausanlage Wels, Herrngasse 3, vertreten durch die "Norikum" Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wels, Kalkofenstraße 25, die nachträgliche Baubewilligung für die Abweichungen vom genehmigten Bauplan (wie in der Präambel eingehend beschrieben) des auf Grundstück Nr. 2080 Baufläche, EZ. 328, KG. Wels, errichteten Wohn- und Geschäftshauses (ohne Tiefgarage), erteilt.

Für diese Bewilligung sind die vorgelegten Ausführungspläne des Arch.Dipl.Ing. Rudolf Fehrer, Thalheim, Kirchengasse, vom 2.7.1979, maßgebend. Die ursprünglich genehmigten Pläne vom 24., 25. und 27.11.1975 werden hiemit für ungültig erklärt.

- II. Gemäß § 57 der O.ö. Bauordnung, LGBI. Nr. 35/1976, wird der Errichtergemeinschaft der Wohnhausanlage Wels, Herrngasse 3, vertreten durch die "Norikum" Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wels, Kalkofenstraße 25, für das in Wels, auf Grundstück Nummer 2080 Baufläche, EZ. 328, KG. Wels, errichtete Wohn- und Geschäftshaus (ohne Tiefgarage) einschließlich der unter Spruchteil I genannten Bauteile, die Teilbenutzungsbewilligung erteilt.

Diese Bewilligung wird an die Einhaltung nachstehender Vorschriften gebunden:

1. Der ohne Baubewilligung im Haus 1 (7. Obergeschoß) errichtete offene Kamin ist zu entfernen.
2. Ein Attest über die brandhemmende Ausführung der Türen bei den Kellerabschlüssen und bei den Wohnungseingangstüren im Haus 3 ist nachzureichen.
3. Die Notrufnummern bei den Telefonen müssen noch angebracht werden (Dauervorschrift).
4. Die bereits bestehende Brandmeldeanlage ist an die Brandmeldeanlage der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wels anzuschließen. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, daß dieser Anschluß vorrangig vor allen anderen Privattelefonen erfolgen muß, da es sich hierbei um eine Sicherheits-einrichtung wesentlicher Natur für das gesamte Objekt handelt.
5. Die Schlüssel für die Triebwerksräume sind unter Glas und Rahmen anzubringen.
6. Die Auslässe in den einzelnen Geschossen der Leersteigleitung sind so instanzzusetzen, daß ein C-Schlauch ohne Schwierigkeiten angeschlossen werden kann und bei der Ausmündung nicht wesentlich abgeknickt wird. Die Anspeisestellen sind "Steigleitung-trocken" zu kennzeichnen.

- 4 -

7. Gemäß Punkt 20 und 23 der Baubewilligung ist durch einen befugten Sachverständigen, eventuell die Brandverhütungsstellen für Oberösterreich, nachzuweisen, daß die Entlüftung für die Schleusen aus Tiefgarage in die Wohnanlage und Stiegenhaus - Wohnflur in den Hauseinheiten I und II ausreicht.
8. In den erdgeschossigen Geschäften sind je ein Handfeuerlöscher, Füllgewicht 6 kg, den ÖNORMEN F 1050/51 entsprechend, bereitzustellen und dauernd einsatzbereit zu halten.
9. Für das Zahnlabor, die Kühlanlage der Firma Lehner und der Firma Landerl ist unter Vorlage entsprechender Pläne um gewerbepolizeiliche Genehmigung anzusuchen.
10. Den Vorschriften ist bis 30.12.1981 zu entsprechen. Die Erfüllung der Vorschriften ist unaufgefordert schriftlich dem Magistrat der Stadt Wels bekanntzugeben.

III. Die Wohnhauseinheit I des Wohn- und Geschäftshauses erhält die Konskriptionsnummer 2024 Stadt und Vorstadt der Katastralgemeinde Wels und die Orientierungsnummer 3 Herrengasse.

Die Wohnhauseinheit II des Wohn- und Geschäftshauses erhält die Konskriptionsnummer 2025 Stadt und Vorstadt der Katastralgemeinde Wels und die Orientierungsnummer 3A Herrengasse.

Die Wohnhauseinheit III des Wohn- und Geschäftshauses erhält die Konskriptionsnummer 2026 Stadt und Vorstadt der Katastralgemeinde Wels und die Orientierungsnummer 3B Herrengasse.

Die ursprüngliche Konskriptionsnummer 125 Vorstadt ist allgemein zu löschen.

- IV. Für diese Bewilligungen sind vom Bauherrn auf Grund der §§ 77 und 78 AVG 1950 und der TP 19, 20 und 22 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1976, LGBl. Nr. 29, i.d.g.F., für die unter Spruchteil I erteilte Bewilligung eine Verwaltungsabgabe von S 310,--, für die unter Spruchteil II erteilte Benützungsbewilligung eine Verwaltungsabgabe von S 1.663,-- und nach § 3 Abs. 1 lit.b der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1975, LGBl. Nr. 74 (bei einer Kommissionsdauer von 8 halben Stunden in Anwesenheit von 4 Amtsorganen), eine Kommissionsgebühr von S 1.920,--, zusammen also ein Betrag von S 3.893,--, innerhalb von zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an den Magistrat der Stadt Wels zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

Nach dem Ergebnis des darüber abgeführten Ermittlungsverfahrens konnte für die im Spruchteil I beschriebenen Abweichungen von den genehmigten Bauplänen die nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

Da durch diese Bauführung Anrainerinteressen nicht berührt wurden, konnte ihre Anhörung unterbleiben.

- 5 -

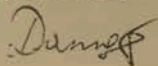
Der Spruchteil II stützt sich auf die zitierten Gesetzes- und Verordnungsstellen und das Ergebnis der Kollaudierungsverhandlung vom 25.9.1980.

Die Kostenentscheidungen sind in den zitierten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen - vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet - beim Magistrat der Stadt Wels schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 100,-- zu stem-peln.

F.d.R.d.A.:



Für den Bürgermeister:

Dr. Zeilmayr eh.

Dieser Bescheid ergeht an:

1. Bauwerber: Errichtergemeinschaft der Wohnhausanlage Wels, Herrengasse 3, vertreten durch die "Norikum" Wohnungsbaugesellschaft mbH, Wels, Kalkofenstraße 25
2. Planverfasser: Herrn Arch.Dipl.Ing. Rudolf Fehringer, 4600 Thalheim, Kirchengasse
3. Bauführer: Bauunternehmung Rudolf Gerstl OHG, Wels, Kalkofenstraße 25
4. Finanzamt Wels
5. Vermessungsamt Wels
6. MA 9
7. MA 7, Dst. Wirtschaftshof
8. Bezirksgericht Wels, Grundbuch
9. Bundespolizeidirektion Wels
10. MA 1, Dst. Wahl- und Einwohnerevidenzstelle
11. Magistratsabteilung 2
12. Kommando der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wels
13. MA 11