

Bezirksgericht Döbling

Obersteinergasse 20 - 22  
1190 Wien

**GZ 26 E 27/24y**  
Wien, am 10.02.2025

## **BEILAGEN ZUM GUTACHTEN**

Geschäftslokale Top 1 – 5 und Top 6 – 8 in

**1180 Wien, Gersthofer Straße 10**

B-LNR. 64 + 65, 113 + 304/1857stel Anteile an  
EZ 1097 der KG 01514 Währing

/ Flächenwidmungsplan  
/ baubehördliche Pläne und Bescheide  
/ Protokoll der Eigentümerversammlung  
/ Vorausschau 2024  
/ Maßnahmenkatalog der HDG-ING GmbH  
/ Fotos der Befundaufnahme

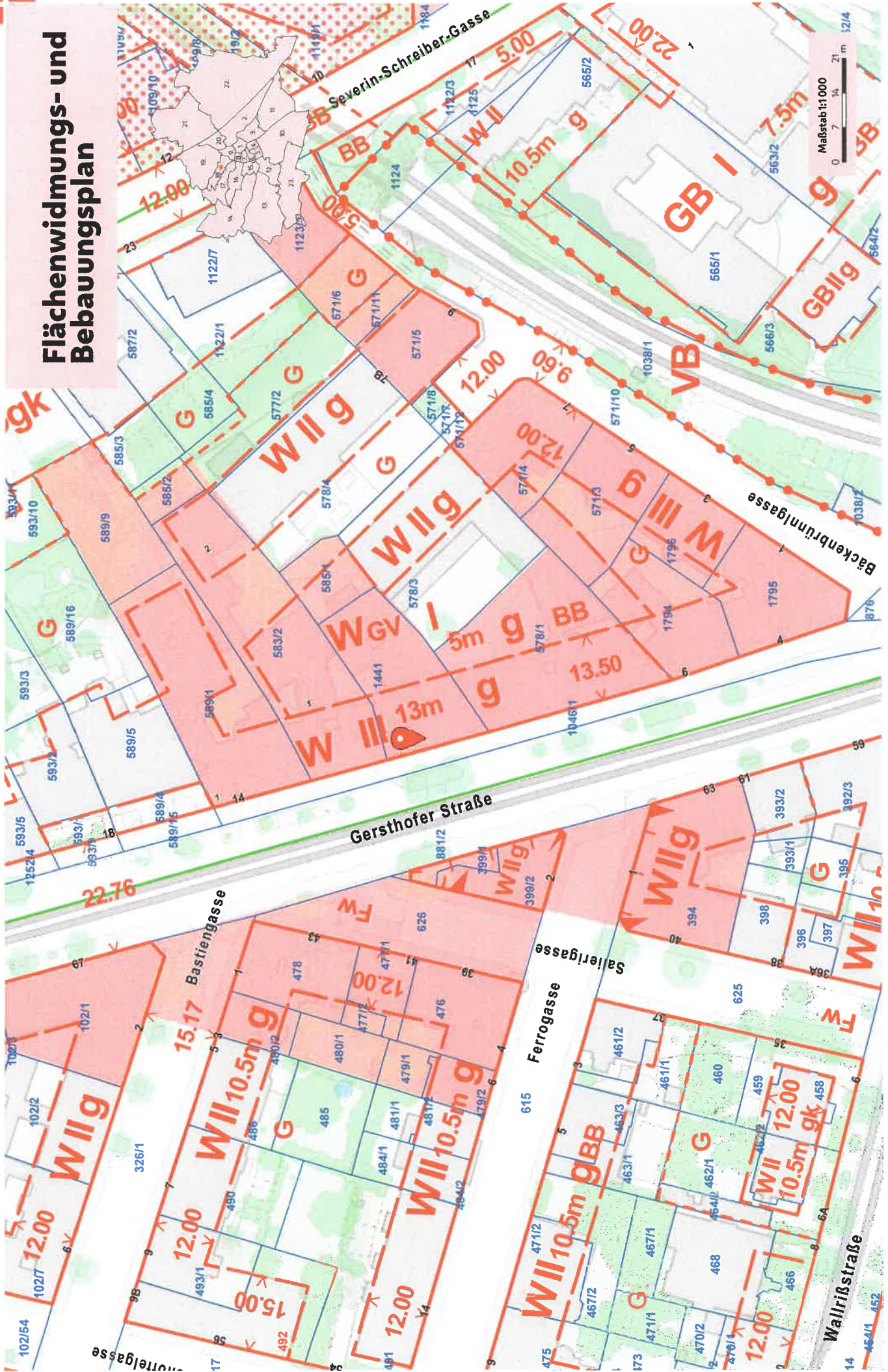
Betreibende Partei: WEG 1180 Wien, Gersthofer Straße 10  
vertreten durch: RA Dr. Philipp Millauer  
Verpflichtete Partei: RE-MA Realitätenmanagement GmbH  
vertreten durch: RA Mag. Michael Stuxer  
wegen: € 46.026,40 s. A.

3-fach Ausfertigung / Einbringung über JustizOnline / digital  
\_\_\_\_\_ . Ausfertigung

o/e

GA 1180 Gersthofer Str. 10

# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.  
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.  
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS  
Druckdatum: 04.10.2024 10:11

wien.gv.at/flaechenwidmung/public

18. Bezirk, Gersthofer Straße ONr. 10

EZ 1097 der Kat. Gem. Währing

RK: 3.12.18



Ausgleichsabgabe!

**SAMix GmbH**

Sendnergasse 24/30, 2320 Schwechat

Tel/Fax: 01/2523373

Mail: office@samix.at

FN 445488w

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Stadterneuerung II  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37810  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810  
E-Mail: [ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

| Aktenzahl          | Sachbearbeiter/in:      | Durchwahl     | Datum              |
|--------------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| MA37/544505-2017-1 | DI. <sup>in</sup> Eimer | 01/4000-37834 | Wien, 9. Okt. 2018 |

**Dachgeschoßzubau  
Bauliche Änderungen  
Zubau**

- I.) Baubewilligung
- II.) Bewilligung gemäß § 71 BO
- III.) Gehsteigbekanntgabe

## B E S C H E I D

### I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54, § 68 Abs. 1 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 23.5.2018, GZ: BV 18-220437/18/4 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird ein Dachgeschoßzubau zur Schaffung von drei zusätzlichen Wohnungsdurch Abtragen der bestehenden Dachkonstruktion und Ansteilen des Daches auf 45° unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudehöhe im Bereich des Straßen- und Hoftraktes errichtet. In Verbindung damit werden Gaupen und Terrassen errichtet, das bestehende Treppenhaus und der bestehende Aufzugsschacht werden im unbedingt notwendigen Ausmaß höhergeführt. Der Flachdachbereich des Hoftraktes wird als begrüntes Dach ausgeführt.

Der bestehende Aufzugsschacht für eine Aufzugskabine im Ausmaß von 100 x 125 cm wird in den Keller verlängert.

Im rechten Hof werden ein Zubau im 1. Stock mit Dachterrasse und eine Terrasse auf dem bestehenden ebenerdigen Gebäude errichtet.

Im Bereich des Straßentraktes werden hofseitig im 1. und 2. Stock sowie im 1. Dachgeschoß balkonartige Zubauten errichtet.

Im innenliegenden Lichthof des Hoftraktes wird ein zweigeschoßiger Zubau errichtet.

Im Bereich der bestehenden gartenseitigen Veranda werden vier Balkone errichtet und eine Dachterrasse hergestellt.

Weiters werden bauliche Änderungen durchgeführt.

## **II.) Zubau**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO) auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Hochparterre, 1. und 2. Stock des Hoftraktes werden zu den Wohnungen Top Nr. 9, 13 und 17 gehörende aufgeständerte Balkone errichtet.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von drei Stellplätzen wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um drei Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

## **II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges**

Auf Grund des § 54 Abs. 1 und 2 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 17. Feber 1981, LGBl. f. Wien Nr. 14, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 2004, LGBl. für Wien Nr. 14, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

### **a) Bauart**

| <b>Straßenflucht</b>     | <b>Randbegrenzung</b>  |
|--------------------------|--|
| <b>Gersthofen Straße</b> | <p>Gestockter Granitrandstein 20/24cm, auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO, gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2).</p> <p>Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen.</p> <p>Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen</p> <p>Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.</p> |

| <b>Straßenflucht</b> | <b>Gehsteigbelag</b>   |
|----------------------|--|
| Gersthofer Straße    | 2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf<br>10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder auf<br>10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf<br>10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)<br>auf Unterbauplanum |

**b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Gersthofer Straße**

|                       | Höhenlage an der<br>Baulinie (Anlaufhöhe)<br>[m über Wiener Null] | Breite des<br>Gehsteiges<br>[m] | Quern<br>eigung<br>[%] | Anmerkung   |
|-----------------------|---|---------------------------------|------------------------|---|
| linke<br>Grundgrenze  | 56,36   | 3,00                            | 2%                     | Anpassung an Bestand und<br>Nachbarliegenschaft ONr. 12 |
| rechte<br>Grundgrenze | 56,01   | 3,00                            | 2%                     | Anpassung an Bestand und<br>Nachbarliegenschaft ONr. 8  |

Gehsteige sind im Bereich von FußgängerInnenübergängen bzw. in Eckbereichen auf eine Mindestbreite von 1,5m behindertengerecht abzusenken.

Hinsichtlich der genauen Anordnung ist mit der MA 28 (Herr Werkmeister Walter Sachs, Tel.: 4000-49735) Rücksprache zu halten.

Die Randbegrenzung des künftigen Gehsteiges entspricht in Lage und Höhe dem Bestand.

Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

**Vorgeschrieben wird:**

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.  
Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 3.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**

- 4.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs.2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 5.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.
- Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.“**
- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüferInnen vornehmen zu lassen.
- 7.) Die Baugrubensicherung ist nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den Prüfer im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzuliegen hat.
- 8.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfer/s über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 9.) Brandfallsteuerungen
- 9.1. Die Ansteuerung von brandfallgesteuerten Einrichtungen muss über Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 erfolgen.
  - 9.2. Durch die Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:
    - Aktivierung der Druckbelüftungsanlage
    - Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
    - Durchführung der Befreiungsfahrten von Aufzügen, die nicht als Feuerwehraufzüge ausgeführt sind.
  - 9.3. Das Brandfallsteuersystem ist vor seiner Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer akkreditierten Inspektionsstelle überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von den Rauchmeldern angesteuerten Brandfallsteuerungen mit einzubeziehen.
  - 9.4. Das Brandfallsteuersystem und die Brandfallsteuerungen müssen durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer für das verbaute System zertifizierten Fachfirma nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
  - 9.5. Das Brandfallsteuersystem und die Brandfallsteuerungen müssen durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer akkreditierten Inspektionsstelle nachweisbar überprüft werden.

- 9.6. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Brandmeldeanlage einschließlich der Brandfallsteuerungen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 9.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Brandfallsteuerung müssen unverzüglich behoben werden.
- 10.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
- 10.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
- 10.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
- 11.) Druckbelüftungsanlage (DBA) gemäß TRVB 112
- a. Die im Treppenhaus vorgesehene Druckbelüftungsanlage (DBA) im "Aufenthaltskonzept" ist gemäß TRVB 112 zu errichten und zu betreiben.
- b. Die Druckbelüftungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen von einer akkreditierten Inspektionsstelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 112 nachweisbar überprüfen zu lassen.
- c. Die Druckbelüftungsanlage ist entsprechend der Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal jährlich durch eine Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
- d. Die Druckbelüftungsanlage ist mindestens einmal alle 2 Jahre nachweisbar einer Revision durch eine akkreditierte Inspektionsstelle zu unterziehen.
- e. Die Druckbelüftungsanlage muss nachweisbar regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 112 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
- f. Über die Abnahmeprüfung und wiederkehrende Prüfung (Revision) der Druckbelüftungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
- g. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Druckbelüftungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- h. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Druckbelüftungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.
- 12.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 13.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.

- 14.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 15.) Von der Aufzugsladestelle im Keller ist ein Verbindungsweg (in das Treppenhaus, ins Freie) jederzeit sicher zu stellen; jede Tür in diesem Verbindungsweg muss ohne Schlüssel zu öffnen sein.
- 16.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den Antrieb still.
- 17.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;**
  - **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**
  - **die vom/von der Prüfungingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
  - **positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);**
  - **eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;**
  - **Überwachungsbericht akkreditierter Inspektionsstellen**
    - **über die Wirksamkeit der Druckbelüftung des Treppenhauses auf Grund einer durchgeführten Messung, wobei die Anforderungen der TRVB 112 zu entnehmen sind,**
    - **über die Funktionsfähigkeit der Brandfallsteuersysteme,**
  - **ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde**

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### **B e g r ü n d u n g**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig.

Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung drei KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch diese Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000; pro Stellplatz beträgt.

Die Balkone im Hoftrakt im Hochparterre, 1. und 2. Stock konnte gemäß § 71 BO gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, obwohl die Bestimmungen des § 84 BO nicht eingehalten werden, da die Eigentümerin der betroffenen Nachbarliegenschaft einem geringeren Abstand zugestimmt hat.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung wurden auf Grund der Bauordnung für Wien § 54 Absatz 9 und 13 und der Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl.Nr. 14/1981, i.d.g.F., vorgeschrieben.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 30,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

## Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr: 20/1973 zu achten.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Das nach § 71 BO bewilligte Bauwerk ist bei Widerruf der Bewilligung ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeitsstätten die Arbeitsstättenverordnung einzuhalten ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim jeweils zuständigen Arbeitsinspektorat und auf der Internetplattform [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at).

Zum Fällen von Bäumen nach dem Wiener Baumschutzgesetz ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) Straßenverwaltung- und Straßenbau Lienfeldergasse 96, 1170 Wien wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerherstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. MA 33 (öffentliche Beleuchtung) auf.

Nach Fertigstellung des Gehsteiges ist bei der MA 28 gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung zu beantragen. Das Antragsformular ist von der Homepage der MA 28 ([www.strassen.wien.at](http://www.strassen.wien.at)) abrufbar.

Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch beim Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 (Herrn WKM Walter Sachs, Te.: 4000-49735 DW) herzustellen.

Die mit Bescheid der MA 28, Zl. MA 28 – 1075/67 vom 24.8.1967 erteilte Bewilligung bzw. Konstruktionsbekanntgabe für eine Gehsteigauf- und –überfahrt an der Front Gersthofer Straße wird nicht mehr benötigt. Gemäß § 54 Abs. 9 BO ist diese Gehsteigauf- und –überfahrt von der Grundeigentümerin bzw. vom Grundeigentümer zu beseitigen.

### **G e b ü h r e n h i n w e i s**

Kanaleinmündungsgebühr war wegen Zutreffens der Bagatellgrenze gemäß § 10 Abs. 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren keine zu entrichten.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

Für den Abteilungsleiter:

DI<sup>n</sup> Gessner  
Oberstadtbaurätin

3

technische beschreibung  
druckbelüftungsanlage

gersthofenstraße 10  
1180 wien

# einreichung - druckbelüftung

**VERGEBÜHRT**  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

über das bestehende Stiegenhaus im Zuge eines Dachgeschossausbaues  
nachstehender Wohnhausanlage.

katastralgemeinde: 01011 Wieden

grundstück-nr.: PZ: 791/1

einlagezahl: EZ: 727

bauwerber: RE-MA Realitätenmanagement GmbH  
Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2  
1080 Wien  
RE-MA Realitätenmanagement GmbH  
Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2  
1080 Wien  
Tel: 440 25 05 Fax: 440 25 05 25  
*M. K. Müller*

grundeigentümer: RE-MA Realitätenmanagement GmbH  
Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2  
1080 Wien

ausführende firma:

planverfasser: energie3consulting  
kaltenleutgebner straße 6  
1230 wien

ing. michael wiczorek . energie3 gmbh  
energie3consulting  
kaltenleutgebner straße 6  
A 1230 wien

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei  
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung & SAB

ZI.: MA37/18-544505-2017-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

TEILWEISE  
\$71

Wien, 09.10.2018

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Gessner  
Oberstadtbaurätin



**SAMIX GmbH**

Sendnergasse 24/7, 2320 Schwechat  
Tel/Fax: 01/252 3333  
Mail: office@samix.at  
FN 445498w

energie3consulting  
ing. michael wiczorek

kaltenleutgebner straße 6  
A-1230 wien

*1/0*

Gebietsgruppe West  
16, Spittelbrücke 4  
A-1180 Wien  
Baupolizei  
Abteilung 37  
Magistrat der Stadt Wien



technische beschreibung  
druckbelüftungsanlage

3

gersthoferstraße 10  
1180 wien

# technische beschreibung der druckbelüftungsanlage

für das Stiegenhaus  
im Zuge eines Dachgeschossausbaues im Straßen – und Hoftrakt  
in 1180 Wien, Gersthoferstraße 10,  
GstNr. 585/1; 1441, EZ 1097, KG Währing

## 1.0 GRUNDLAGE

Grundlage für die technische Beschreibung der Stiegenhausdruckbelüftung sind die Einreichpläne vom 27.3.2011 von RH+ architekten zt GmbH, Wallensteinplatz 3-4/1/13-15 in 1200 Wien

## 2.0 ALLGEMEINES

Die bestehende Wohnhausanlage wird um ein Dachgeschoss erweitert. Dadurch ist es erforderlich für das Stiegenhaus eine Druckbelüftungsanlage nach dem „Aufenthaltskonzept“ gemäß TRVB S112 zu errichten.

Die nachfolgend beschriebene Druckbelüftungsanlage (DBA) versteht sich als Gesamtsystem und ist in enger Abstimmung für eine sichere Funktionsweise mit dem Hersteller ausgelegt worden.

## 3.0 BESCHREIBUNG DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE (DBA)

### 3.1 Druckbelüftungsanlagen des Stiegenhauses:

Es wird für das Stiegenhaus eine eigene Druckbelüftungsanlage nach dem Aufenthaltskonzept, gemäß 9.1.1 der TRVB S 112, errichtet.

Das Treppenhaus beginnt im Erdgeschoss und reicht über insgesamt fünf Geschosse bis zum 2.Dachgeschoss. Die Druckentlastungseinheit (Lichtkuppel 120 cm x 120 cm) ist im letzten Geschoß vorgesehen.

Für die Rauchfreihaltung erhält der Treppenraum einen einstufigen Zuluftventilator, der den benötigten Zuluftvolumenstrom ( $16.500\text{m}^3/\text{h}$ ) in das Treppenhaus einbläst. Die Aufstellung des Ventilators erfolgt im Erdgeschoss, die Ansaugung erfolgt über den Innenhof des Gebäudes über Jalousienklappen/Wetterschutzgitter und Kanalnetz im 1.OG. Durch über rauchempfindliche Elemente ausgelöste Steuerklappen wird sichergestellt, dass kein Rauch-Luftgemisch angesaugt wird

Für das Stiegenhaus ist eine Einblasstelle im Erdgeschoss vorgesehen.

Die Druckregelung erfolgt im letzten Obergeschoß. Die dort montierte Druckentlastungseinheit beinhaltet die Druckregelklappen sowie die dazugehörigen Lichtkuppeln. Die Druckregelklappe sorgt für einen maximalen Überdruck im Treppenraum von 50 Pa.

Für die Bemessung der DBA wurde die Ausgangstür im Erdgeschoss als geschlossen angenommen. Sämtliche in den Überdruckraum führende Türen erhalten Türschließer und schließen selbstständig.

Die automatische Auslösung der Anlagen erfolgt über rauchempfindliche Elemente die stockwerksweise im Stiegenhaus situiert sind. Nach Auslösung wird die Druckbelüftungsanlage durch die eigene zentrale Steuerung EKS in Betrieb gesetzt.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit über zwei Druckknopfmelder (einem im Erdgeschoss, einem im DG2) die Anlage in Betrieb zu setzen.

Die Jalousieklappe am Zuluftventilator sowie die Lichtkuppel werden von der eigenen Steuerung EKS angesteuert und bei Alarm motorisch geöffnet.

Die Verkabelung ist in E90 auszuführen, die Anspeisung erfolgt direkt vom Niederspannungshauptverteiler in einen eigenen Stromkreis.

Sämtliche Fenster im Treppenraum (sowohl Wohnungsfenster als auch Stiegenhausfenster) werden geschlossen gehalten um einen Differenzdruckbetrieb zu ermöglichen. Diese werden gegen das Öffnen gesichert! Auch die Leckagen werden vor Errichtung der Anlage nochmals geprüft.



### 3.2 Folgende Angaben wurden der Berechnung zugrunde gelegt:

#### Bauliche Gegebenheiten:

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Breite Treppenlauf in m:    | 1,29  |
| Breite Treppenaug in m:     | 0,39  |
| Anzahl der Geschosse:       | 5     |
| Geschoßhöhe (Mittelwert) m: | 3,90  |
| Breite Türblatt:            | 0,90m |
| Höhe Türblatt:              | 2,00m |
| Türschließer                | EN3   |
| Türöffnungskraft, ohne DDA  | 31N   |

#### 3.2.1 Randbedingungen für die Auslegung, Dimensionierungskriterien:

- Anforderungen: Aufenthaltskonzept lt. TRVB S112
- Gebäudehöhe : 5 oberirdische Geschosse
- Treppenraum, Erschließungsgänge sowie Türen direkt am Stiegenhaus, Aufzug
- Druckbelüftung Anforderungen gem. 9.1.1 (Aufhaltskonzept) der TRVB S112, 2004
- Lichtkuppel (Überdruckentlastungsorgan) im Stiegenhaus, angeordnet im obersten Stockwerk zur Druckentlastung.
- Eine automatische Abströmung der DBA- Zuluft aus der Nutzungseinheit wird lt. TRVB S112 nicht gefordert und ist auch nicht vorgesehen. Die Abströmung der Luft erfolgt über Leckagen und/oder manuell geöffnete Fenster in den Wohnungen sowie in den Erschließungsgängen.
- Strömungskriterium 1m/s: dies wird durch manuelles Öffnen (z.B. durch die Feuerwehr) einer Wohnungseingangstür etc und Fenster sichergestellt, Abströmung ins Freie
- Ausführung des Ventilators lt. TRVB S112 ohne Redundanz
- Anspeisung gemäß TRVB S112 über eigenen Stromkreis, ausgehend vom Niederspannungshauptverteiler
- Auslösung über die DBA- Steuereinheit und BMA und zusätzlich über einen Handauslösetaster im Erdgeschoss des Stiegenhaus
- Feuerwehrbedientableau

#### 3.2.2 Volumenstrom (Berechnung siehe Anlage!):

Bedingt durch die von uns geschätzten Leckagen durch die Türen und den Aufzugsschacht zuzüglich des erforderlichen Volumenstroms von 15.000 m<sup>3</sup>/h wurde ein Zuluftvolumenstrom von ca. 16.500 m<sup>3</sup>/h ermittelt.

Durch Treppenraumdruckverluste im Falle der Durchströmung steht an der Abströmstelle ein maximaler Differenzdruck von 45Pa zur Verfügung, wenn an der Einblasstelle 50 Pa nicht überschritten werden.

Ein Luftgeschwindigkeitsnachweis von 1 m/s im Türquerschnitt nach TRVB S112, Punkt 9.1.1 kann nur bei Vorhandensein von gesicherten Abströmöffnungen in den Nutzungseinheiten zur Atmosphäre realisiert werden. Eine Ansteuerung muss zudem zusätzlich berücksichtigt werden.

- Nennvolumenstrom Zuluftventilator : 16.500 m<sup>3</sup>/h

Die detaillierte Berechnung ist als Anlage den Unterlagen beigelegt.

### 3.3 Allgemeines

Die Anlage muss so geschaltet werden, dass das Zuluftgerät erst eingeschaltet wird, wenn die Abströmklappe oberhalb der Druckentlastungsklappe vollständig geöffnet ist (Endlagenschalter!). Ansonsten ist die erforderliche Druckentlastung nicht gewährleistet

Nach der positiven Einreichung überprüft die vom Bauherrn beauftragte abnehmende Überwachungsstelle anhand der Einreichunterlagen ob die Bestimmungen der TRVB S112 und die Vorgaben lt. Baubescheid eingehalten wurden.

Nach Errichtung der Anlage ist eine Abschlussprüfung durch eine akkreditierten Prüf- bzw. Überwachungs-/Inspektionsstelle durchzuführen.

Nach erfolgter Überprüfung wird bei mangelfreier Anlage, ein Überwachungsbericht ausgestellt.

Beilage: Einreichplan „ Grundriss EG, 1.OG + 2.OG“  
Einreichplan „ Grundriss 1.DG, 2.DG + DD“  
Zuluftvolumstromberechnung

|   |                |                              |  |   |            |
|---|----------------|------------------------------|--|---|------------|
| Wien Gersthofnerstraße 10                     |                | Anlagenkonzept:              |  | Zuluftventilator (ohne FU) und Druckentlastungseinheit: DV+DE | Datum:     |
| TRH   |                | Abluftweg:                   |  | ohne Abluftschacht  | 00.01.1900 |
| TRVB-Aufenthaltskonzept ohne Schleuse         |                | Ausgangstür:                 |  | Außentür bleibt geschlossen -> keine Maßnahmen                | Bearbeiter |
| Schutzzielanforderung:                        |                | Druckhaltung:                |  |   | 0          |
| Strömungsnachweis                             | 1,00 m/s bei ▶ | AT zu, TR-Tür Brandetage auf | 1. Druckkriterium (max. 100N), wenn alle Türen zu, min. 50Pa |   | Version:   |
| Türöffnungskraft 100N bei geschlossenen Türen |                |                              | 2. Druckkriterium (min. 10Pa), wenn (keine Angabe)           |   | V1         |

### Technische Vorgaben:

Breite Treppenlauf: 1,29 m  
 Breite Treppenauge: 0,39 m  
 Anzahl Geschosse: 5  
 Mittlere Geschoss.: 3,90 m

Breite Türblatt (typisch): 0,90 m  
 Höhe Türblatt (typisch): 2,00 m  
 Türschließer (typisch): EN3 -  
 Türöffnungskraft, ohne DDA: 31 N

### Bauliche Angabe:

Zuluftschacht: 0m x 0m

Abluftschacht 1: k. A.  
 Konvektionsausgleich:

### Technische Daten der Bauteile:

Zuluftgitter ohne JSK: 1000mm x 1000mm  
 Zuluftgitter mit JSK: k. A.

Transferklappe FWA: k. A.

Druckausgleich Tür 1: keine  
 Druckausgleich Tür 2: keine

Druckentlastung:  
 RK2 840x826

### Zuluftventilator:

Baugröße: DV-710/4  
 Nennvolumenstrom: 18.000 m³/h  
 Anschluss, Austritt: frei ausblasend  
 Druckerhöhung p stat.: 294 Pa stat.  
 max. Druckverluste Kanalnetz: 180 Pa  
 Auslegungsvolumenstrom: 16.500 m³/h

### Abluftventilator:

Abluftschacht 1:  
 Baugröße / Typ: k. A.  
 Volumenstrom: k. A. m³/h  
 Druckerhöhung p stat.: k. A. Pa stat.

Abluftschacht 2:  
 Baugröße: k. A.  
 Volumenstrom: k. A. m³/h  
 Druckerhöhung p stat.: k. A. Pa stat.

### Hinweise:

### Annahmen für die Auslegung:

zweite Schleusentür ist bei Messung Türöffnungskraft geöffnet

Die Ausgangstür in Freie ist berücksichtigt.  
 Auslegungstemperatur Innen / Außen: 20 / 20 °C

Abluftschacht 2: k. A.  
 Konvektionsausgleich:

ERK an Abluftsch. 1 k. A.  
 ERK an Abluftsch. 2 k. A.

Berechnungsmatrix: -Isotherm-

| Eingaben |                                    | Ausgabe Maximalwerte |                 |          |                   |                            |   |                 |                               |                             |                            | Ausgabe Etagenenergieergebnisse |                     |                      |                 |                     |                 |                             |                            |                                  |        | Ausgabe Druckentlastung |  |  |  |
|----------|------------------------------------|----------------------|-----------------|----------|-------------------|----------------------------|---|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------|-------------------------|--|--|--|
| Zelle    | Berechnung bei Brandalarm in Ebene | Schutzziel           | Konvektionsfall | Außentür | Regelklappe AUFZU | Zuluft TRH (Gesamt) [m³/h] | TRH Atmosphäre (Max.-Werte der Berechnung) [Pa] | Tür (Flur) [Pa] | Istwert Türöffnungs-kraft [N] | Leckage ins Geschoss [m³/h] | Istwert Luft-geschw. [m/s] | Istwert Türöffnungs-kraft [N]   | TRH Atmosphäre [Pa] | Flur Atmosphäre [Pa] | TRH Abluft [Pa] | TRH Atmosphäre [Pa] | TRH Abluft [Pa] | Regelklappe Atmosphäre [Pa] | Regelklappe Stel-lung [Pa] | Regelklappe Volumen-strom [m³/h] |        |                         |  |  |  |
| 3        | AT                                 | AT                   | AT              | AT       | AT                | AT                         | AT  | AT              | AT                            | AT                          | AT                         | AT                              | AT                  | AT                   | AT              | AT                  | AT              | AT                          | AT                         | AT                               | AT     |                         |  |  |  |
| 1        | EG00                               | dk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 57  | 0               | 57                            | 86                          | 60                         | 86                              | 57                  | 0                    | 57              | 86                  | 57              | 0                           | 57                         | 15                               | 15.533 |                         |  |  |  |
| 1        | EG00                               | sk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 29  | 0               | 29                            | 59                          | 13                         | 59                              | 29                  | 26                   | 29              | 29                  | 29              | 29                          | 0                          | 0                                | 938    |                         |  |  |  |
| 4        | OG01                               | dk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 57  | 0               | 57                            | 86                          | 60                         | 86                              | 57                  | 0                    | 57              | 86                  | 57              | 0                           | 57                         | 15                               | 15.533 |                         |  |  |  |
| 4        | OG01                               | sk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 30  | 0               | 30                            | 60                          | 13                         | 60                              | 29                  | 26                   | 29              | 29                  | 29              | 29                          | 0                          | 0                                | 939    |                         |  |  |  |
| 7        | OG02                               | dk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 57  | 0               | 57                            | 86                          | 59                         | 86                              | 57                  | 0                    | 57              | 86                  | 57              | 0                           | 57                         | 15                               | 15.533 |                         |  |  |  |
| 7        | OG02                               | sk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 31  | 0               | 31                            | 61                          | 13                         | 61                              | 29                  | 26                   | 29              | 29                  | 29              | 29                          | 0                          | 0                                | 939    |                         |  |  |  |
| 10       | DG01                               | dk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 57  | 0               | 57                            | 86                          | 58                         | 86                              | 57                  | 0                    | 57              | 86                  | 57              | 0                           | 57                         | 15                               | 15.533 |                         |  |  |  |
| 10       | DG01                               | sk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 32  | 0               | 32                            | 62                          | 13                         | 62                              | 29                  | 26                   | 29              | 29                  | 29              | 29                          | 0                          | 0                                | 939    |                         |  |  |  |
| 13       | DG02                               | dk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 57  | 0               | 57                            | 86                          | 58                         | 86                              | 57                  | 0                    | 57              | 86                  | 57              | 0                           | 57                         | 15                               | 15.533 |                         |  |  |  |
| 13       | DG02                               | sk                   | ISO             | zu       | 1                 | 16.500                     | 33  | 0               | 33                            | 63                          | 13                         | 63                              | 29                  | 26                   | 29              | 29                  | 29              | 29                          | 0                          | 0                                | 939    |                         |  |  |  |

Die Funktionsgarantie der berechneten DDA basiert auf der Annahme, dass die Ergebnisse dieser Berechnung der Realität entsprechen. Wir empfehlen, die Ergebnisse durch Dritte überprüfen zu lassen.

# Bezirksvertretung für den 18. Bezirk

## Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ: BV 18 - 2017/1514

Wien, 23.5.17

18. Bezirk, Gersthofer Straße ONr. 10  
EZ 1097 der Kat. Gem. Währing

### Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)

#### BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 18. Bezirk hat in seiner Sitzung vom  
in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/544505-2017-1  
anhängige Bauvorhaben, ist nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde  
liegenden Pläne gemäß § 69 BO nachstehende Abweichung von Vorschriften des  
Bebauungsplanes zulässig:

Durch den Lichthofzubau in einzelnen Geschossen im Hoftrakt darf von der Bestimmung des  
Bebauungsplanes abgewichen werden, wonach im rückwärtigen Teil der Liegenschaft das Ausmaß  
der bebauten Fläche mit maximal 50 % begrenzt ist. Die bebaute Fläche wird bereits durch den  
Bestand überschritten, durch den Lichthofzubau wird die bebaute Fläche um weitere 6 m<sup>2</sup>  
überschritten.

#### Begründung

Gemäß § 69 Abs. 1 der BO hat die Behörde nach Maßgabe des § 69 Abs. 2 BO über die  
Zulässigkeit der dort näher genannten Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes für  
das einzelne Bauvorhaben zu entscheiden.

Die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes wird durch die Abweichung im  
Sinne des § 69 Abs. 1 BO nicht unterlaufen.

Bei der Entscheidung für die Bewilligung der Abweichung war weiters nach Abs. 1 leg cit zu  
berücksichtigen, dass

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden  
Nutzung typischerweise entsteht,
- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend  
beeinflusst wird,
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

Nach Abs. 2 leg cit ist die Abweichung zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirkt (Abs. 2 Z 1) und
- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirkt (Abs. 2 Z 2).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes erreicht wird und
- das Dach des Hoftraktes begrünt wird.
- Der gegenständliche Lichthofzubau ist ohne Einfluss auf das örtliche Stadtbild und liegt somit nicht innerhalb des Schutzzweckes der Schutzzone.

Gegen die Bewilligung der Abweichung sprechen keine maßgeblichen Gründe.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

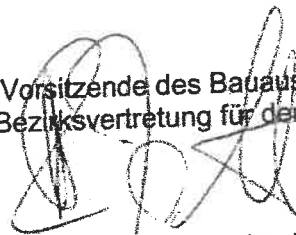
### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 133 Abs. 7 BO eine abgeordnete Beschwerde nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid, der sich auf die Bewilligung oder Versagung von Abweichungen nach § 133 Abs. 1 Z 1 BO stützt, verbunden werden.

Beilagen: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses

Verteilerliste laut Anhang:

Der Vorsitzende des Bauausschusses der  
Bezirksvertretung für den 18. Bezirk:



(Name der/s Genehmigenden in BLOCKSCHRIFT)

BV-Stv. Ing. Robert Zöchling

## Anhang

### Verteilerliste zu Bauausschussbescheid

#### Ergeht an:

|   |   |
|---|---|
| EinbringerIn/BauwerberIn,<br>Grund(mit)eigentümerIn | RE-MA Realitätenmanagement GmbH<br>Alser Straße 63, A-1080 Wien         |
| Grund(mit)eigentümer                                | Gronauer Andreas<br>Gersthofer Straße 10/15, A-1180 Wien                |
| Grund(mit)eigentümer                                | Karimov Artem<br>Währinger Gürtel 112/9, A-1090 Wien                    |
| Grund(mit)eigentümerin                              | Karimova Arina<br>Währinger Gürtel 112/9, A-1090 Wien                   |
| Grund(mit)eigentümer                                | Konlechner Norbert<br>Schottenfeldgasse 71/15, A-1070 Wien              |
| Grund(mit)eigentümerin                              | Nader Susanne<br>Währinger Straße 168/46, A-1180 Wien                   |
| Grund(mit)eigentümer                                | Mag. Seebacher Stefan<br>Bürgerspitalgasse 15/19, A-1060 Wien           |
| Grund(mit)eigentümerin                              | Mag. Seebacher-Wunsch Katharina<br>Bürgerspitalgasse 15/19, A-1060 Wien |
| Grund(mit)eigentümerin                              | Mag. Stromberger Melanie<br>Schottenfeldgasse 71/15, A-1070 Wien        |
| Grund(mit)eigentümer                                | Zdrahal Bernhard<br>Gersthofer Straße 10/16, A-1180 Wien                |

#### Behörden/Verwaltung:

|   |
|---|
| Bauausschuss für den 18. Bezirk           |
| MA 21 - Bauausschuss § 69                 |
| MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv |

**BAUAUSSCHUSS DER BEZIRKSVERTRETUNG  
DES 18. BEZIRKES DER STADT WIEN**

Amtshaus für den 18. Bezirk Wien 18., Martinstraße 100 1180 Wien

**Anwesenheitsliste**

für die Sitzung am Mittwoch, dem 23. Mai 2018, 16.00 Uhr


|           | <b>Ausschussmitglied</b>   |              | <b>Ersatzausschussmitglied</b>                      |
|-----------|--|--------------|---|
| <b>1</b>  | BV-Stv. Ing. Robert Zöchling<br><i>[Signature]</i>                         | i. V.<br>für | BzR Mag. Marcel Kneuer                              |
| <b>2</b>  | BzR <sup>in</sup> Mag <sup>a</sup> Clarissa Böck<br><i>[Signature]</i>     | i. V.<br>für | BzR Mag. Dr. Anselm Fleischmann                     |
| <b>3</b>  | BzR <sup>in</sup> Dipl.-Ing. <sup>in</sup> Ute Rom<br><i>[Signature]</i>   | i. V.<br>für | BzR Mag. Jakob Veit                                 |
| <b>4</b>  | BzR <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Barbara Ruhsmann<br><i>[Signature]</i> | i. V.<br>für | BzR <sup>in</sup> Mag <sup>a</sup> Magdalena Wagner |
| <b>5</b>  | BzR Ing. Konrad Weber<br><i>[Signature]</i>                                | i. V.<br>für | BzR Dipl.-Ing. Heinrich Krautstoffl                 |
| <b>6</b>  | BzR <sup>in</sup> Roswitha Stigler<br><i>[Signature]</i>                   | i. V.<br>für | BzR <sup>in</sup> Nina Pfaller                      |
| <b>7</b>  | BzR <sup>in</sup> Mag <sup>a</sup> Viktoria Bernt<br><i>[Signature]</i>    | i. V.<br>für | BV-Stv. Mag. Johannes Schreiber                     |
| <b>8</b>  | BzR Victor Patzka<br><i>[Signature]</i>                                    | i. V.<br>für | BzR <sup>in</sup> Claudia Doppler                   |
| <b>9</b>  | BzR <sup>in</sup> Brigitte Aichinger<br><i>[Signature]</i>                 | i. V.<br>für | BzR <sup>in</sup> Andrea Renn                       |
| <b>10</b> | BzR Dr. Andreas Hoferl<br><i>[Signature]</i>                               | i. V.<br>für | BzR Mag. Robert Stein                               |
| <b>11</b> | BzR Gerald Kerschbaum<br><i>[Signature]</i>                                | i. V.<br>für | BzR Lothar Planner                                  |
| <b>12</b> | BzR Dipl.-Ing. Christian Lanjus-Wellenburg<br><i>[Signature]</i>           | i. V.<br>für | BzR <sup>in</sup> Mag <sup>a</sup> Birgit Cottogni  |

# EINREICHPLAN

FÜR DEN DACHGESCHOSSAUSBAU IM STRASSENTRAKT UND IM HOFTRAKT, FÜR DIVERSE UMBAUTEN IN DEN BESTANDSWOHNUNGEN SOWIE FÜR DEN AUSTAUSCH VON FENSTERN

AUF DER LIEGENSCHAFT  
GERSTHOFERSTRASSE 10, 1180 WIEN

VERGEBÜHRT  
gem. § 14  
in Verb. m. § 3 Abs. 2  
Gebührengesetz 1957

|   |  |
|---|--|
| GRUNDST. NR. : 585/1, 1441  | EINLAGEZAHL : 1097   |
| GRUNDST. GR. :  | KAT. GEM. : 01514 WÄHRING  |
| BAUWERBER:<br><br><b>RE-MA Realitätenmanagement GmbH</b><br><br>Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2,<br>1080 Wien <i>Mr. G. Juchacz</i>                        | GRUNDEIGENTÜMER:<br><br><b>RE-MA Realitätenmanagement GmbH</b><br><br>Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2,<br>1080 Wien <i>Mr. G. Juchacz</i>   |
| BAUFÜHRER:<br><br><b>SAMIX GmbH</b><br>Sendnergasse 2/1/2/2, 2320 Schwechat<br>Tel./Fax: 01/252 3333<br>Mail: office@samix.at<br>FN 445498w <i>Mr. G. Juchacz</i> | PLANVERFASSER:<br><br><b>RH+architekten zt gmbh</b><br>Staatlich befugte und bereicherte Ziviltechniker<br>Arch. DI Mileta Rado<br>wallensteinplatz 3-4/1/3-15/1200 wien tel +43 1 270 74 67  |

Magistrat der Stadt Wien  
**Magistratsabteilung 37 - Baupolizei**  
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2

ZI.: MA37/18-544505-2017-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid



Wien, 09.10.2018

Für den Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Gessen  
Oberstadtbaurat *Mr. G. Juchacz*

**MA37**  
**BAUPOLIZEI**  
SICHER BAUEN  
Stadtwien



|   |            |             |                      |           |           |   |   |   |   |   |   |   |      |
|---|------------|-------------|----------------------|-----------|-----------|---|---|---|---|---|---|---|------|
| PARIE:  | A          | B           | <b>C<sub>1</sub></b> | D         | E         | F | G | H | J | K | L | M | BÜRO |
| PLANINHALT<br><br><b>GRUNDRISS EG, 1. OG UND 2.OG<br/>LAGEPLAN, KELLER, SCHNITT</b> | MASSTAB =  | 1:100 1:500 |                      | PLAN NR.: | <b>01</b> |   |   |   |   |   |   |   |      |
|   | PROJ. NR.: | GER_10      |                      | GEZ.:     |           |   |   |   |   |   |   |   |      |
|   | DATUM:     | 27.03.2017  |                      |           |           |   |   |   |   |   |   |   |      |



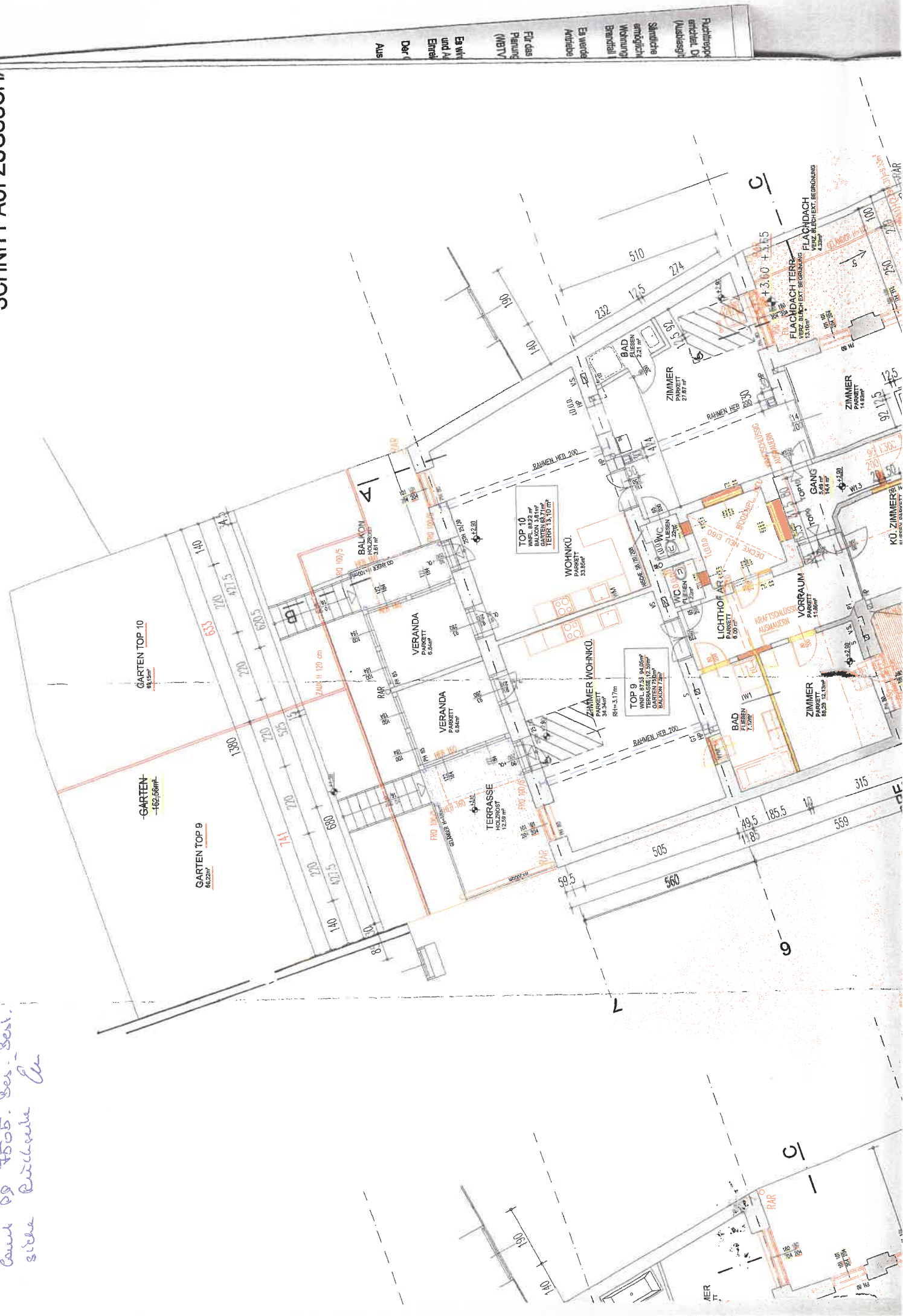






Bezeichnung des übertragenen  
Cant 09 7505. Bes. Best.  
siehe Rückseite

# SCHNITT AUFZUGSSCHA



Flachdach  
entw. Di  
(Auslassig)  
Ständige  
entf.lich  
Wohnung  
Brandfall  
Ea werde  
Antrabe  
Ea werde  
Planung  
(MBV)  
Für das  
Aus  
Ea wird  
und Al  
Ehret  
Der  
Aus

# EINREICHPLAN

FÜR DEN DACHGESCHOSSAUSBAU IM STRASSENTRAKT UND IM HOFTRAKT, FÜR DIVERSE UMBAUTEN IN DEN BESTANDSWOHNUNGEN SOWIE FÜR DEN AUSTAUSCH VON FENSTERN AUF DER LIEGENSCHAFT

GERSTHOFERSTRASSE 10, 1180 WIEN

**MENGEBÜHRT**  
Gem. 314  
in Verb. m. § 3 Abs. 1  
Gebührengesetz 1957

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
| GRUNDST. NR. : | <b>585/1, 1441</b>  | EINLAGEZAHL :   | <b>1097</b>   |
| GRUNDST. GR. : |   | KAT. GEM. :   | <b>01514 WÄHRING</b>  |
| BAUWERBER:     | <b>RE-MA Realitätenmanagement GmbH</b><br><br>Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2,<br>1080 Wien<br><i>M. h. J. T. h. e. n.</i> | GRUNDEIGENTÜMER:  | <b>RE-MA Realitätenmanagement GmbH</b><br><br>Alserstrasse 63, Albertgasse 59, Top 2,<br>1080 Wien<br><i>M. h. J. T. h. e. n.</i>                                 |
| BAUFÜHRER:     | <b>SAMIX GmbH</b><br>Sendnergasse 2A/20, 2320 Schwechat<br>Tel/Fax: 01/ 252 3333<br>Mail: office@samix.at<br>FN 445498w           | PLANVERFASSER:  | <b>RH+architekten zt gmbh</b><br>Staatlich befugte und besidete Ziviltechniker<br>Arch DI Mileta Rado<br>wallensteinplatz 3-4/1/15, 1200 wien tel +43 1 270 74 67 |
|                |   | Magistrat der Stadt Wien<br><b>Magistratsabteilung 37 - Baupolizei</b><br>Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2   |   |
|                |   | ZI.: MA37/18-544505-2017-1  |   |
|                |   | Hierauf bezieht sich der Bescheid   |   |
|                |   | FÜR DEN ABTEILUNGSLEITER:<br>Dipl.-Ing. Gessner<br>Oberstadtsrätin  |   |
|                |   | Wien, 09.10.2018  |   |
|                |   |   |   |

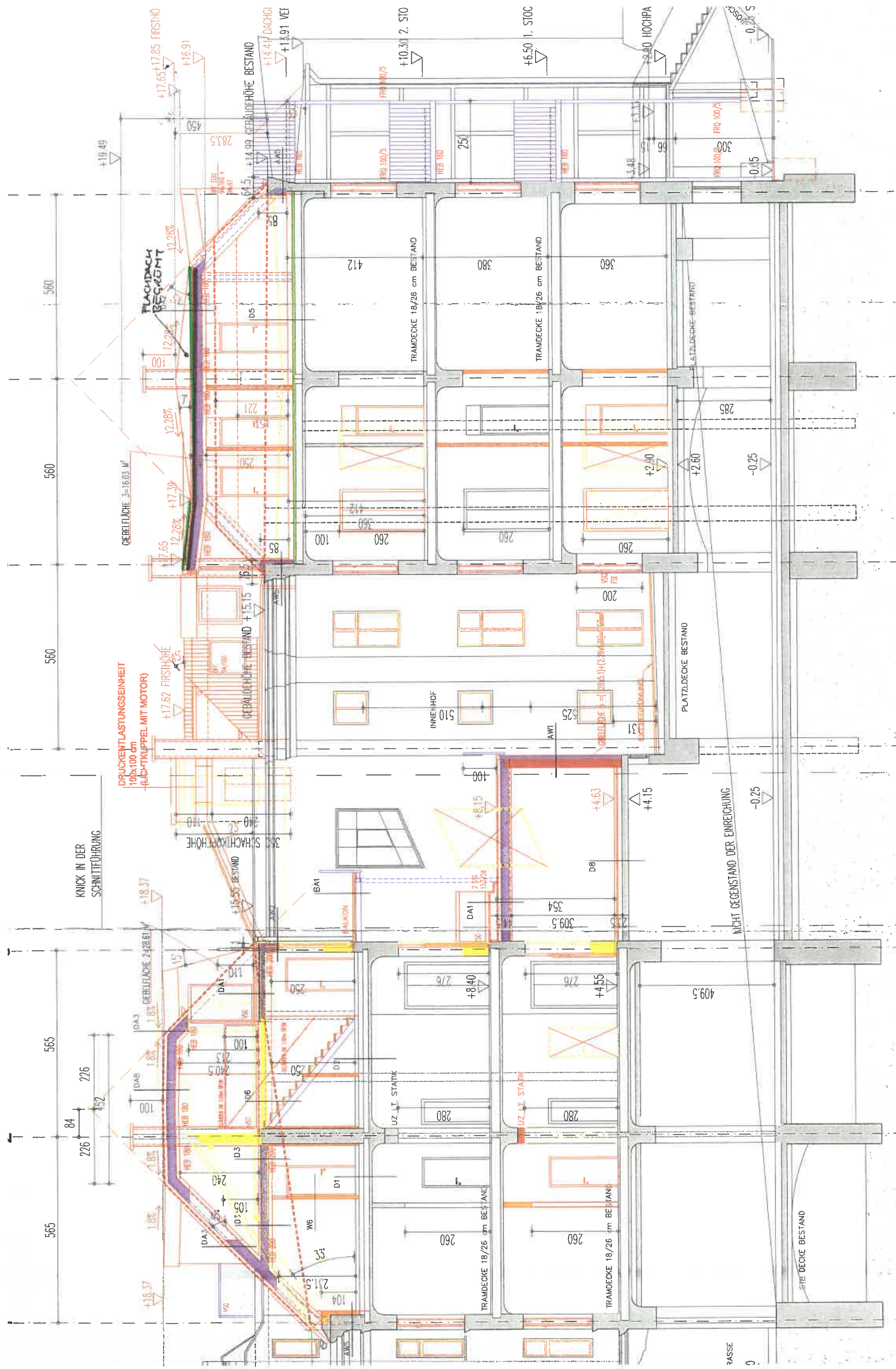
|                            |                    |   |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |            |           |
|----------------------------|--------------------|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|------------|-----------|
| PARIE:                     | A                  | B | <b>C<sub>3</sub></b> | D | E | F | G | H | J | K | L | M          | BÜRO      |
| PLANINHALT                 | MASSTAB = 1:100    |   |                      |   |   |   |   |   |   |   |   | PLAN NR. : | <b>03</b> |
| <b>SCHNITTE, ANSICHTEN</b> | PROJ. NR. : GER_10 |   |                      |   |   |   |   |   |   |   |   | INDEX:     |           |
|                            | GEZ. : GZM         |   |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |            |           |
|                            | DATUM : 27.03.2017 |   |                      |   |   |   |   |   |   |   |   |            |           |

RH+ architekten zt gmbh



SCHNITT C-C  
ANSICHT SÜDWEST HOFTRAKT





DRUCKENTLASTUNGSEINHEIT  
100x100 cm  
(4x4-KRÜPPEL MIT MOTOR)

FLACHDACH  
BEGABMT

GERÄULDEBESTAND  
3=16,03 M

TRAMDECKE 18/26 cm BESTAND

TRAMDECKE 18/26 cm BESTAND

PLATZDECKE BESTAND

STIEGDECKE BESTAND

INNE-HOF  
510

NICHT GEGENSTAND DER EMPFEHLUNG

KNICK IN DER  
SCHNITTFÜHRUNG

UZ LT STATIK

UZ LT STATIK

RASSE

0



EZ: 1097

Einlegen in :

- EZ  
 REG-EZ  
 Gehsteigreferat

KG: WÄHRING

## FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Zahl der Fertigstellungsanzeige : MA37/ 18/Gersthofer Straße 10/1051582-2014-47

Bewilligungszahl : MA 37/ 1051582-2014-1  
Bewilligungszahl : MA 37/ 1051582-2014-68  
Bewilligungszahl : MA 37/  
Bewilligungszahl : MA 37/  
Bewilligungszahl : MA 37/

**ERGESCHLOSS**

| Belege :  | vorgelegt                           | nachgereicht am :                         |
|---|-------------------------------------|---|
| - Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> 01.08 |
| - Erklärung des/r Bauführers/in   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                  |
| - Ausführungsplan/pläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                  |
| - Überprüfungsberichte des/der Prüfengeurs/in   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                  |
| - Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt) | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> 26.09 |
| - Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                  |
| - Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                  |
| - Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                  |
| - Bestätigung ü. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                  |
| - sonstige vorgeschriebenen Unterlagen/Nachweise  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>                  |

| Gesetzliche Erfordernisse:                               | nicht erford.                       | erforderlich  |
|--|-------------------------------------|---|
| - grundbücherliche Durchführung der Abteilung            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitteilung an MA 64   |
| - Gehsteigerstellung                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mitt. an Gehsteigref. |
| - Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein                 |

### Fertigstellungsanzeige ....

- unvollständig belegt - Mitteilung am : 16.03.2017
- vollständig belegt am : \_\_\_\_\_ (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)

### Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau)  JA  NICHT ERFORDERLICH
- Kostenersatz für Gehsteig vorzuschreiben  NEIN  JA → Ä.A. an Bewilligungsdezernat
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes  NEIN  JA → Protokollieren und Kopie einlegen
- 22,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben  50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben

Der/Die Sachbearbeiterin:  
Wkm. Ohr

Für den Abteilungsleiter:

Datum : 13 SEP 2017

Ing. Obritzhauser 14. 09. 17

Verfasser (ZiviltechnikerIn):

ARCHITEKT DIPL. ING. PETER LODAN  
ENDBRUSTGASSE 7/2  
1160 WIEN

Wien, 17. 2. 2017

GEBÜHRENFREI!

Bauvorhaben:

BAULICHE ÄNDERUNGEN IM EG

(Gegenstand)

1180 WIEN; GERSTHOFERSTR. 10

(Adresse)

FA. IVE-MA REALITÄTENMANAGEMENT GMBH.

(BauwerberIn)

MA 37/18-1051582-2014-1

(Geschäftszahl der ursprünglichen Baubewilligung)

## Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige gem. § 128 BO

Es wird bestätigt, dass das o.a. Bauvorhaben bewilligungsgemäß (inklusive aller gegebenenfalls erwirkten Planwechselbewilligungen) und den Bauvorschriften entsprechend ausgeführt wurde.

### I. Pflichtstellplätze:

- es wurden 1 Pflichtstellplätze (AUSLETERUNGSGABE 06.03.2017 BEZAHLT)
- auf dem Bauplatz
- außerhalb des Bauplatzes ordnungsgemäß hergestellt
- es waren keine Stellplätze zu schaffen

Weiters wird die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt. Folgende Unterlagen werden beigelegt:

### II. Ausführungspläne:

- das Bauvorhaben wurde ohne Abweichung vom erst bewilligten Plan durchgeführt, es ist daher keine Vorlage von Ausführungsplänen erforderlich
- da während der Bauausführung bereits bewilligte bzw. angezeigte Abänderungen erfolgt sind, wird ein der Ausführung entsprechender Plan vorgelegt
- da während der Bauführung bisher nicht angezeigte Änderungen erfolgt sind, wird ein Ausführungsplan mit farblicher Darstellung dieser Änderungen vorgelegt
- Weiters wird **bestätigt**, dass die **vorgenommenen und im Ausführungsplan farblich dargestellt Abänderungen**, die nun im Rahmen der Fertigstellungsanzeige, durch Ersichtlichmachung in den Ausführungsplänen bekannt gegeben wurden, **den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten**

### III. Überprüfungsbefunde:

- es war kein Prüfenieur zu bestellen
- da ein Prüfenieur zu bestellen war, werden die Nachweise über die von ihm durchgeführten Überprüfungen gemäß § 127 Abs. 3 vorgelegt

#### IV. Zuverlässigkeit der Tragwerke:

Die Nachweise über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke liegen mit folgenden Inhalten vor:

Das Gebäude ist der Schadensfolgeklasse

- CC 1
- CC 2
- CC 3

zuzuordnen.

Für die Zuverlässigkeiten wurden nachfolgende Personenzahlen zugrunde gelegt:

\_\_\_\_\_ Personen gemäß ÖNORM B 1990-1

\_\_\_\_\_ Personen gemäß ÖNORM B 1998-3 (mit Zeitfaktoren gewichtet)

#### V. Positive Gutachten über

- Abgasanlagen
- den Kanal
- die Senkgrube
- die Hauskläranlage

#### VI. Positive Gutachten über besondere sicherheitstechnische Einrichtungen

- die Brandmeldeanlage
- die Sprinkleranlage
- die Notstromanlage
- \_\_\_\_\_

es waren **keine besonderen sicherheitstechnischen Einrichtungen erforderlich**

#### VII. Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen

- da bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 vorzusehen waren, wird bestätigt, dass diese Maßnahmen in Form \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ durchgeführt wurden

#### VIII. Wärme- und Schallschutz

- da der Bau hinsichtlich des **Wärme- und Schallschutzes** anders, als ursprünglich bewilligt ausgeführt wurde, wird ein Nachweis über die Erfüllung des baulichen Wärmeschutzes (neuer Energieausweis) sowie des Schallschutzes vorgelegt

## IX. Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

- Das Bauvorhaben **unterliegt nicht** den Bestimmungen des § 115.
- Es handelt sich um Bauführungen gemäß § 115.

Es wird bestätigt, dass die **Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens** eingehalten wurden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTv) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4, gegebenenfalls in Verbindung mit ÖNORM B 1600 eingehalten wurden.

- Abweichungen im Sinne des § 2 WBTv von der OIB-Richtlinie 4
  - liegen nicht vor.**
  - liegen vor.** Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben

Das gleiche Schutzniveau wie bei der Anwendung der OIB-Richtlinie 4 wird durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen erreicht.

- Abweichungen von den Bauvorschriften im Sinne des § 68 BO
  - liegen nicht vor.**
  - liegen vor.** Die Abweichungen werden in der Beilage beschrieben

Die Abweichungen werden im Sinne des § 68 durch die in der Beilage beschriebenen Maßnahmen begründet.

## X. Gestaltung der Grünflächen

- es war kein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen vorzulegen
- das im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Gestaltungskonzept gem. § 63 Abs. 5 wurde umgesetzt
- abweichende, jedoch gleichwertige Gestaltung der Grünflächen wurde ausgeführt

## XI. Aufzug

- für jeden **Aufzug** liegt eine vollständig belegte Anzeige nach § 7 Wr. Aufzugsgesetz – WAZG 2006 vor
- Aufzüge** wurden keine errichtet

## XII. Kraftbetriebene Parkeinrichtung

- für jede **kraftbetriebene Parkeinrichtung** liegt eine vollständig belegte Anzeige nach § 13 Wr. Garagengesetzes – WGarG 2008 vor
- kraftbetriebene Parkeinrichtung** wurden keine errichtet

## XIII. Mechanische Garagenlüftungsanlage

- für jede **mechanische Garagenlüftungsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und wurde die Fertigstellungsanzeige erstattet
- es war keine Errichtung einer **mechanische Garagenlüftungsanlage** erforderlich

**XIV. Rauch- und Wärmeabzugsanlage**

- für jede **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** wurde eine Baubewilligung erwirkt und wurde die Fertigstellungsanzeige erstattet
- es war keine Errichtung einer **Rauch- und Wärmeabzugsanlage** erforderlich

**XV. Bauwerksbuch**

- Es wird bestätigt, dass ein **Bauwerksbuch** gemäß §128a BO angelegt wurde.
- Das Anlegen eines **Bauwerksbuches** ist gemäß §128a BO nicht erforderlich.

**XVI.**

---

---

---

---

---



(Unterschrift des/der Ziviltechniker/in  
mit Rundsiegel)

| <u>Aktenzahl</u>    | <u>Sachbearbeiter/in:</u> | <u>Durchwahl</u> | <u>Datum</u>        |
|---------------------|---------------------------|------------------|---------------------|
| MA37/1051582-2014-1 | DI. <sup>in</sup> Eimer   | 01/4000-37834    | Wien, 11. Aug. 2015 |

I.) **Bauliche Herstellungen**  
**Bauliche Änderungen**

**Baubewilligung**

II.) **Zubau gemäß § 71 BO**

**B E S C H E I D**

**I.) Baubewilligung**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In den beiden Lokalen im Erdgeschoß werden Raumeinteilungen und Raumwidmungen geändert, und es wird ein Müllraum errichtet. Die bestehende Garage wird aufgelassen, das Garagentor in der Brandmauer wird geschlossen und es werden stattdessen drei Fensteröffnungen (Fixverglasung EI 90) hergestellt. Hofseitig werden zwei Freitreppen hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von einem Stellplatz wird nicht entsprochen.

- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt zur Gänze um einen Stellplatz hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

## **II.) Bewilligung gemäß § 71 BO**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Plänen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 71 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54 BO auf jederzeitigen Widerruf die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Erdgeschoß im Bereich der linken Grundgrenze wird der gesamte Hof mit deiner Brandschutzverglasung überdacht.

Von der Ersichtlichmachung der Abtragungsverpflichtung des nach § 71 BO bewilligten Bauwerks im Grundbuch wird gemäß § 130 Abs. 4 BO abgesehen.

### **Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Diese bzw. dieser hat gem. § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.**
- 3.) **Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 4.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 5.) **Der Bauwerber hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
  1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
  2. das Datum des Baubeginns und
  3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.“**
- 6.) **BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüfingenieurInnen vornehmen zu lassen.**
- 7.) **Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.**

- 8.) Von der Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges wird gemäß § 54 Abs.1 BO abgesehen.
- 9.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmieteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;**
  - **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**
  - **die vom/von der Prüflingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
  - **positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);**
  - **ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde**

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 genannten Unterlagen wird gemäß § 128 Abs. 3 BO verzichtet.

### **B e g r ü n d u n g**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Bei der mündlichen Verhandlung am 20. Mai 2015 erhob die Grundmieteigentümerin der Liegenschaft 18., Bäckenbrünnlgasse ONr. 7A, Frau Eva-Maria Lamplmayr, Einwände gegen die Freitreppen, da sie eine Lärmbelästigung fürchtet.

Gemäß § 134a BO in der geltenden Fassung werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Die Freitreppen dienen zur Verbindung der beiden bestehenden Wohnungen zum Garten. Da gemäß § 134a Abs. 1 lit. e BO die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken ergeben, nicht geltend gemacht werden können, ist der Einwand als unzulässig zurückzuweisen.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 ist für die Bauführung ein KFZ Stellplatz zu schaffen.

Da jedoch dieser Stellplatz nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden kann, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014. LGBl. Nr. 27/2014 EUR 12.000 pro Stellplatz beträgt.

Die Hofüberdachung konnte gemäß § 71 BO nur gegen jederzeitigen Widerruf bewilligt werden, da das Ausmaß der bebauten Fläche bereits durch das bestehende Gebäude überschritten wird.

Von der Gehsteigerstellung war gemäß § 54 Abs. 1 BO abzusehen, da die Herstellungskosten des Gehsteiges im Verhältnis zu den Kosten des Zubaus und des Nebengebäudes wirtschaftlich nicht vertretbar sind.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist, und der Eingabe - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen ist. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

### **H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und die darin verbindlich erklärten Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt oder in den Einreichunterlagen anders dargestellt sind. Im Einzelnen wird auf die Bestimmungen der BO und auf die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) verwiesen. Weiters stellen grundsätzlich die ÖNORMen den Stand der Technik im Sinne des § 88 Abs. 1 BO dar.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr: 20/1973 zu achten.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG wird hingewiesen. Auskünfte zum BauKG erhalten Sie zum Beispiel bei der Landesinnung Bau Wien, Wolfengasse 4, 1010 Wien.

Bei Baubeginn ist jedenfalls zu überprüfen, ob die der Berechnung zugrundeliegenden statischen Sachverhalte den Tatsachen vor Ort entsprechen. Die Auswirkungen aller früheren und/oder gleichzeitigen Baumaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

Das nach § 71 BO bewilligte Bauwerk ist bei Widerruf der Bewilligung ohne Anspruch auf Entschädigung oder den Ersatz irgendwelcher Kosten abzutragen.

Es wird daran erinnert, dass neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muss.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeitsstätten die Arbeitsstättenverordnung einzuhalten ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim jeweils zuständigen Arbeitsinspektorat und auf der Internetplattform [www.arbeitsinspektion.gv.at](http://www.arbeitsinspektion.gv.at).

### **G e b ü h r e n h i n w e i s**

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit beiliegendem Bescheid vorgeschrieben.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

#### **Ergeht an:**

- 1.) RE-MA Realitätenmanagement GmbH, Alser Straße 63, 1080 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B und der Formulare Bauführerbekanntgabe, Prüffingenieurbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige, Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker), und des KEG-Bescheides
- 2.) Frau Eva-Maria Lamplmayr, Bächenbrünnlgasse 7a/24, 1180 Wien, als Anrainerin

#### **In Abschrift an:**

- 3.) RH+ Architekten ZT GmbH, Wenhartgasse 6, 1210 Wien, als Planverfasserin
- 4.) MA 37/Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)

- 5.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss des Planes C
- 6.) MA 37/Bauinspektion (Ausgleichsabgabe mit Baubeginn) ( 1 KFZ)
- 7.) MBA 21 – Betriebsanlagenzentrum für die Bezirke 9., 18., 19., 20., 21., 22.
- 8.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 9.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DI<sup>n</sup> Gessner  
Oberstadtbaurätin

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

KU: 22.01.16

18. Bezirk, Gersthofer Straße ONr. 10  
EZ 1097 der Kat. Gem. Währing



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Stadterneuerung II  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37810  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810  
E-Mail: [ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

| Aktenzahl            | Sachbearbeiter/in:      | Durchwahl     | Datum               |
|----------------------|-------------------------|---------------|---------------------|
| MA37/1051582-2014-37 | DI. <sup>in</sup> Eimer | 01/4000-37834 | Wien, 14. Dez. 2015 |

**Ausgleichsabgabe nach dem  
Wiener Garagengesetz  
Vorschreibung**

**BESCHEID**

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 54 des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), in Verbindung mit § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014 wird auf Grund der Feststellungen des Bescheides der Magistratsabteilung 37 vom 11. August 2015, Zl. MA 37/1051582-2014-1 der RE-MA Realitätenmanagement GmbH für das Bauvorhaben in Wien 18., Gersthofer Straße ONr. 10 die Ausgleichsabgabe in der Höhe von EUR 12000 vorgeschrieben.

Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten, widrigenfalls die zwangsweise Eintreibung veranlasst wird.

**B e g r ü n d u n g**

Gemäß § 48 Abs. 1 des WGarG 2008 entsteht bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung eine Stellplatzverpflichtung, die entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen ist.

Bleibt bei einem Bauvorhaben nach der nachvollziehbaren Berechnung der Stellplatzverpflichtung die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter der sich aus dem Gesetz oder dem Stellplatzregulativ (§ 48 Abs. 2) ergebenden Anzahl zurück, ist dies, sofern nicht § 70a der Bauordnung für Wien anzuwenden ist, im Baubewilligungsbescheid festzustellen und auszusprechen, um wie viel die Zahl der vorgesehenen Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten oder dem sich aus dem Stellplatzregulativ ergebenden Ausmaß zurückbleibt (§ 52 Abs. 1).

Abgabepflichtig ist gemäß § 53 Abs. 1 der Bauwerber oder die Bauwerberin.

Die Ausgleichsabgabe ergibt sich gemäß § 54 WGarG 2008 aus dem Produkt des Einheitssatzes und der Zahl der fehlenden Stellplätze. Der Einheitssatz beträgt nach

- § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000 pro Stellplatz.

Im Baubewilligungsbescheid der Magistratsabteilung 37 wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben um einen Stellplatz hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt.

Die Abgabe war daher spruchgemäß festzusetzen.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

### **H i n w e i s**

Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

### **Ergeht an:**

- 1.) RE-MA Realitätenmanagement GmbH, Alser Straße 63, 1080 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin
- 2.) ✓ MA 37/Bauinspektion
- 3.) zum Akt (Vorschreibung mittels eBezahlen)

Für den Abteilungsleiter:

DI<sup>in</sup> Gessner  
Oberstadtbaurätin

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

KK 8.9.2016

18. Bezirk, Gersthofer Straße ONr. 10  
EZ 1097 der Kat. Gem. Währing



Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei – Gebietsgruppe West  
Stadterneuerung II  
Spetterbrücke 4, 2. Stock  
A – 1160 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37810  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810  
E-Mail: [ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at](mailto:ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at)  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

| Aktenzahl            | Sachbearbeiter/in:      | Durchwahl     | Datum                |
|----------------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| MA37/1051582-2014-68 | DI. <sup>in</sup> Eimer | 01/4000-37834 | Wien, 3. August 2016 |

**I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)**

**II.) Zubau**

**III.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung**

**IV.) Gebrauchsabgabe**

**B E S C H E I D**

**I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, § 83 Abs. 2 sowie 3 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 11. August 2015, Zl.: MA 37/1051582-2014-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es werden im Bereich der beiden Geschäftslokale geringfügig Raumeinteilungen und Raumwidmungen geändert. Hofseitig wird eine Geländeänderung durchgeführt. An der Straßenfassade werden ein beleuchtetes Steckschild und zwei Leuchtschilder sowie ein unbeleuchtetes Steckschild und ein Ladenvorbau hergestellt.

**II.) Zubau**

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird durch Schließung des Bereiches unter der hofseitigen Veranda ein Zubau errichtet.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

**Ergänzend wird vorgeschrieben:**

- 1.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

**III.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung**

Unter einem wird der Bauwerberin nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt bzw. gilt die Erlaubnis durch Fristablauf als erteilt, den öffentlichen Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch

- Einen Ladenvorbau im Ausmaß von 21,95 m<sup>2</sup> Schaufläche
- Ein Steckschild (nicht leuchtend) im Ausmaß von 1m x 1m und 80 cm Auskragung
- Ein Steckschild (leuchtend) im Ausmaß von 0,95 m x 0,95 m
- Ein Steckschild (leuchtend) im Ausmaß von 0,29 m x 0,8 m
- Einzelbuchstaben ruhend selbstleuchtend im Ausmaß von 4,57 m x 0,77 m

benützen zu dürfen.

Gemäß § 2 Abs. 7 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966 wird die Bewilligung für das nicht leuchtende Steckschild auf die Dauer von 10 Jahren ab Rechtskraft des Bescheides erteilt.

Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

**IV.) Gebrauchsabgabe**

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine

- eine jährliche Gebrauchsabgabe von EUR 140,50 festgesetzt.

Für Bauteile, die in Anlage 1 des GAG fallen, ist keine Gebrauchsabgabe zu entrichten.

**Die Einzahlung der einmaligen Abgabe bzw. der jährlichen oder monatlichen Abgabe für das laufende Abgabengjahr hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlschein zu erfolgen.** In Hinkunft ist die festgesetzte Monats- bzw. Jahresabgabe, sofern nicht die Abgabe für den gesamten Erlaubniszeitraum auf einmal zu entrichten war, für jedes Abgabengjahr im Vorhinein bis zum 31. Jänner eines jeden Jahres einzuzahlen.

**B e g r ü n d u n g**

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

Der Ladenvorbau darf im Sinne des § 83 Abs. 3 BO gegen Widerruf errichtet werden.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif B Post 3 des Gesetzes vom 8.7.1966, LGBl. 20/1966, in der Fassung vom 28. Feb. 2013, LGBl. 11/2013.

## **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Beschwerde mit EUR 30,00 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Als Nachweis der Entrichtung der Gebühr ist der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Die Beschwerde samt Einzahlungsnachweis kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Sie haben das Recht gegen Abschnitt IV.) dieses Bescheides Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z. B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

## **H i n w e i s a u f R e c h t s v o r s c h r i f t e n**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien ([www.wien.at/bezahlen](http://www.wien.at/bezahlen)) vorzunehmen.

### **Ergeht an:**

- 1.) RE-MA Realitätenmanagement GmbH, Alserstraße 63/2, 1080 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A und B

2.) MA 28 (per E-Mail an <mailto:b-m37@m28.magwien.gv.at>) als Grundeigentümerin)

**In Abschrift an:**

- 3.) POLBAU Gronus KG, Guschelbauergasse 6-8, 1210 Wien, als Bauführerin
- 4.) RH+ Architekten ZT GmbH, Wenhartgasse 6, 1210 Wien, als Planverfasserin
- 5.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss des Planes C
- 6.) MA 46 mit Planausschnitt (Ansicht) und Berechnungsblatt zur Information (Tarif B3)
- 7.) MBA 21 – Betriebsanlagenzentrum für die Bezirke 9., 18., 19., 20., 21., 22.
- 8.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 9.) Bezirkspolizeikommissariat f. d. 18. Bezirk (Bewilligung nach der StVO)
- 10.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DI<sup>in</sup> Gessner  
Oberstadtbaurätin

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)


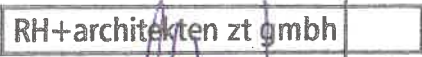



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen  
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur/>

# BESTANDSPLAN

FÜR DIE BAULICHE ÄNDERUNGEN DER ERDGESCHOSS LOKALE  
IN DER GERSTHOFERSTRASSE 10, 1180 WIEN

|   |   |
|---|---|
| GRUNDST. NR. : 585/1, 1441  | EINLAGEZAHL : 1097  |
| GRUNDST. GR. :  | KAT. GEM. : 01514 WÄHRING   |
| BAUWERBER:<br><br><b>RE-MA Realitätenmanagement GmbH</b><br><br>Alserstrasse 63<br>1080 Wien<br><br><i>Dr. G. Jutten</i>  | GRUNDEIGENTÜMER:<br><br><b>RE-MA Realitätenmanagement GmbH</b><br><br>Alserstrasse 63<br>1080 Wien<br><br><i>Dr. U. Jutten</i>  |
| BAUFÜHRER:<br><br><b>BAUTRÄGER BAUMANAGEMENT<br/>HANDELS GmbH</b><br><br>Guschnelbauergasse 6-8/5<br>A-1210 Wien<br>Tel.: +43 1 27 06459<br>Tel.: +43 676 638 1505<br>E-Mail: office@fecino.at | PLANVERFASSER:<br><br><b>RH+architekten zt gmbh</b><br><br>Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker<br>Arch DI Mileta Rado<br>Wallensteinplatz 3-4/1/3/15, 1200 wien tel +43 1 270 74 67<br> |

Magistrat der Stadt Wien  
**Magistratsabteilung 37 - Baupolizei**  
Gebietsgruppe West, Stadtinspektion

ZI.: MA37/1051582-2012-47

Dieser Plan lag der Fertigstellungsanzeige zu Grunde.

Der grau dargestellte Bestand bildet keinen Konsens!

Für die Abhaltung steiler:

Obritzhäuser



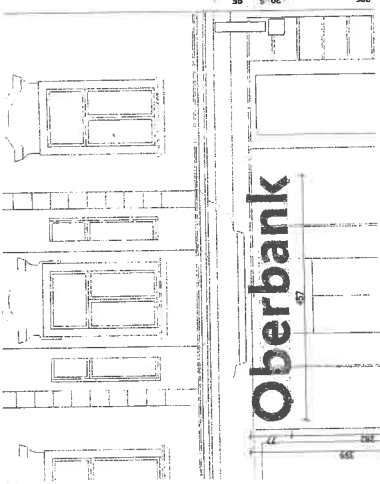
|   |                  |             |   |            |   |            |   |   |   |   |   |   |      |
|---|------------------|-------------|---|------------|---|------------|---|---|---|---|---|---|------|
| PARIE:  | A                | B           | C | D          | E | F          | G | H | J | K | L | M | BÜRO |
| PLANINHALT<br><b>GRUNDRISS ERDGESCHOSS<br/>DACHDRAUFSICHT INNENHOF<br/>SCHNITT A-A, B-B, LAGEPLAN</b> | MASSTAB =        | 1:100 1:500 |   | PLAN NR. : |   | <b>03</b>  |   |   |   |   |   |   |      |
|   | PROJ. NR. :      | GER_10      |   | INDEX:     |   |            |   |   |   |   |   |   |      |
|   | GEZ. :           | MSL         |   | DATUM :    |   | 08.08.2016 |   |   |   |   |   |   |      |
|   | Wien, 14.09.2017 |             |   |            |   |            |   |   |   |   |   |   |      |

**RH+ architekten zt gmbh**

DIESES PROJEKT BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©





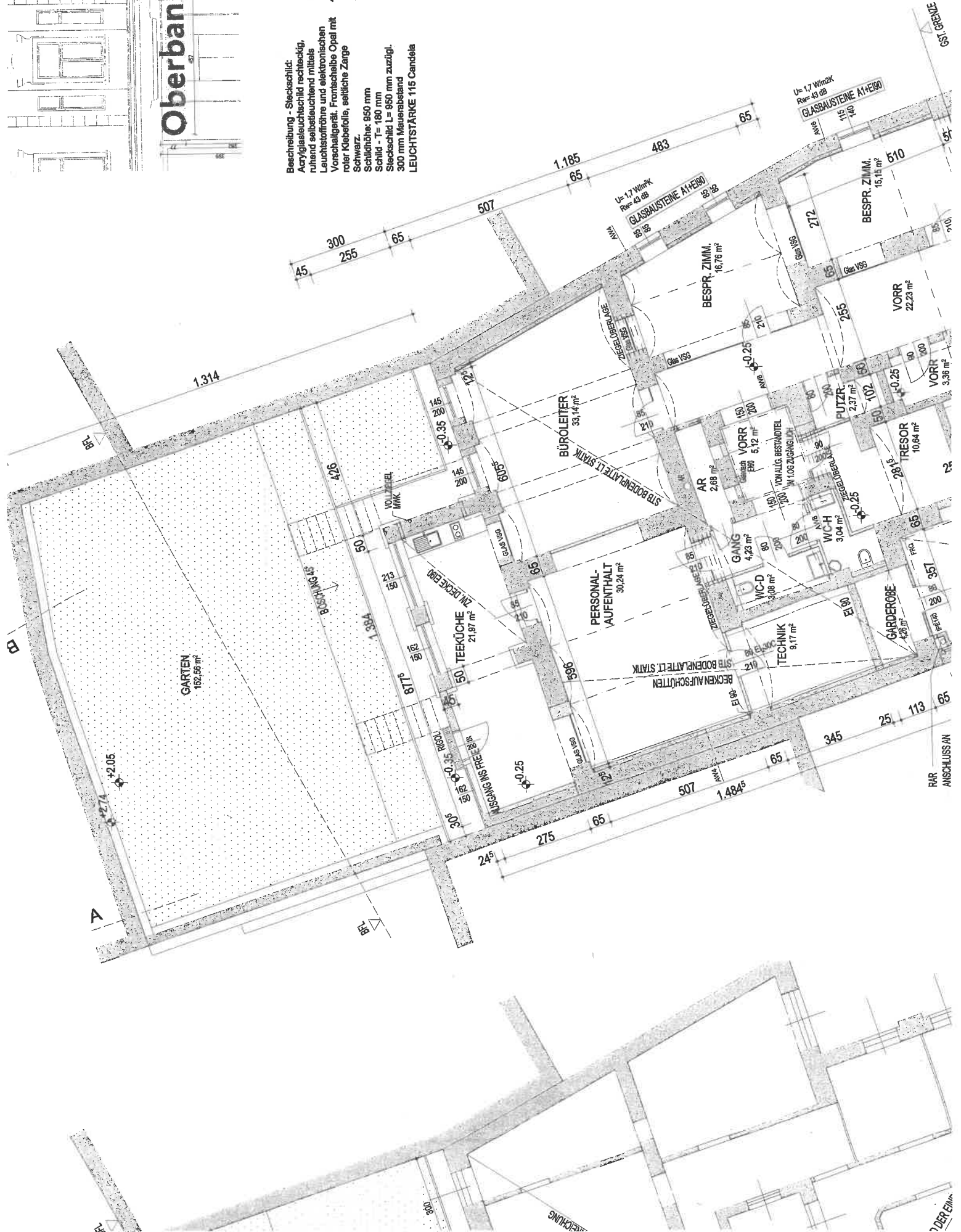


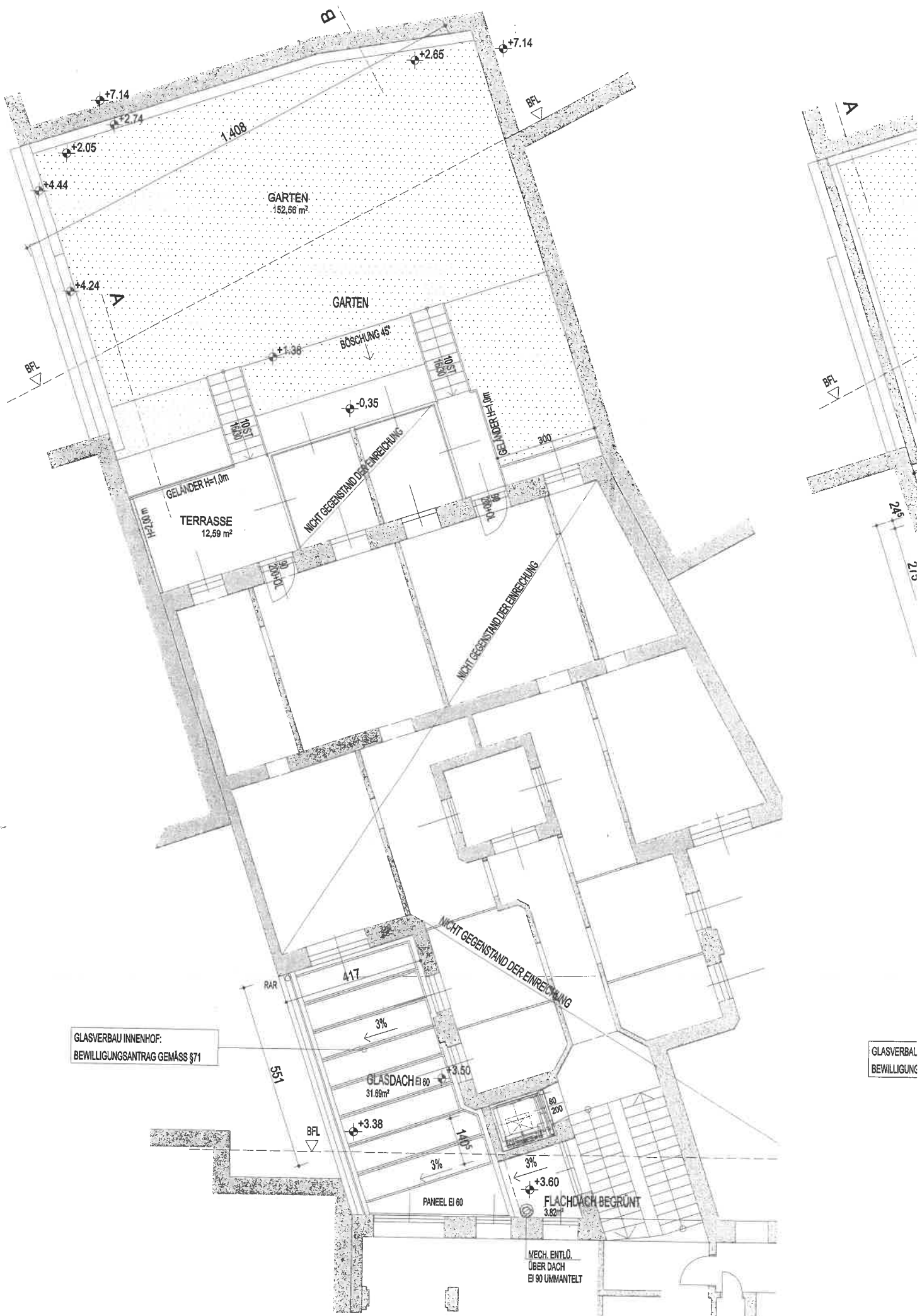
# Oberbank

## Detail Ansicht

Beschreibung:  
 Einzelbuchstaben ruhend selbst  
 mittels LED-Ausleuchtung.  
 Frontscheibe Rot, seitliche Zart  
 Versalböhe: 770mm  
 Buchstaben: T= 80mm  
 Schrift ca. L= 4570mm  
 LEUCHTSTÄRKE 111 Candela

Beschreibung - Steckschild:  
 Acrylglasleuchtschild rechteckig,  
 ruhend selbstleuchtend mittels  
 Leuchtstoffröhre und elektronischen  
 Vorschaltgerät. Frontscheibe Opal mit  
 roter Kieborbil, seitliche Zange  
 Schwarz.  
 Schildhöhe: 950 mm  
 Schild - T= 180 mm  
 Steckschild L= 950 mm zuzügl.  
 300 mm Mauerabstand  
 LEUCHTSTÄRKE 115 Candela





GLASVERBAU INNENHOF:  
BEWILLIGUNGSANTRAG GEMÄSS §71

GLASVERBAU  
BEWILLIGUNG

GRUNDRISS DACHDRAUFSICHT INNENHOF / GARTEN



BELEUCHTUNGSSTÄRKE:  
BEI TAG 10 LUX  
BEI NACHT 20:00-06:00 1LUX

1180 WIEN  
ING. MONIKA SCHWARZ  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a  
1180 WIEN

MANHART EMILIE  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a/8  
1180 WIEN

MAG. (FH) MAHDAVI SASCHA  
HUTWEIDENGASSE 62  
1190 WIEN

ING. MONIKA SCHWARZ  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a/17  
1180 WIEN

HINTERMAYER MATTHIAS  
BERGHEIDENG. 2  
1130 WIEN

SOBOTKA HELMUTH  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a  
1180 WIEN

Dkfrn. STÖRMER ERIKA  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a  
1180 WIEN

LEITERMAYERG. 38/5  
1180 WIEN

CZERWINSKI AGATA  
LEITERMAYERG. 38/5  
1180 WIEN

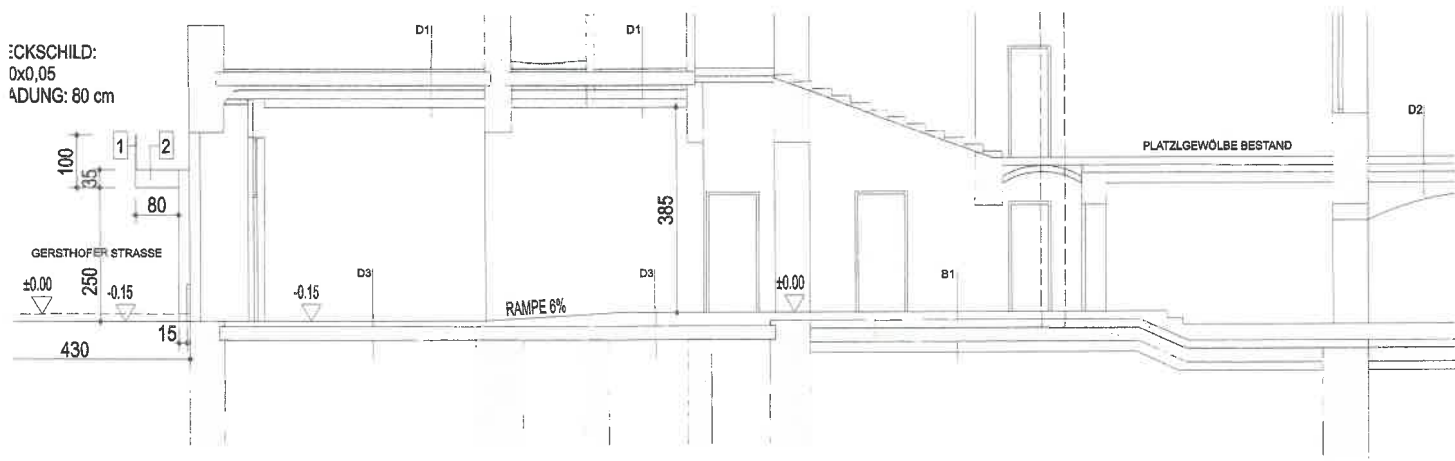
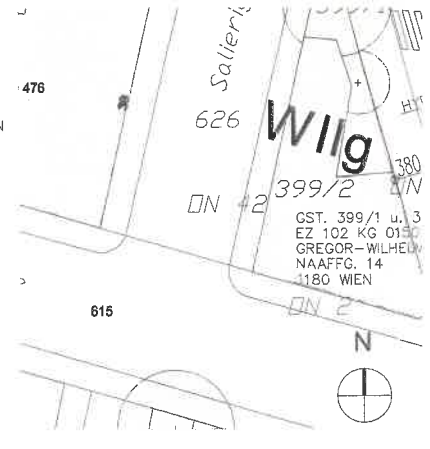
DIPL.-ING. HANSEN CHRISTIAN  
GEYERG. 4/6/48  
1180 WIEN

HANSEN MARESA  
GEYERG. 4/6/48  
1180 WIEN

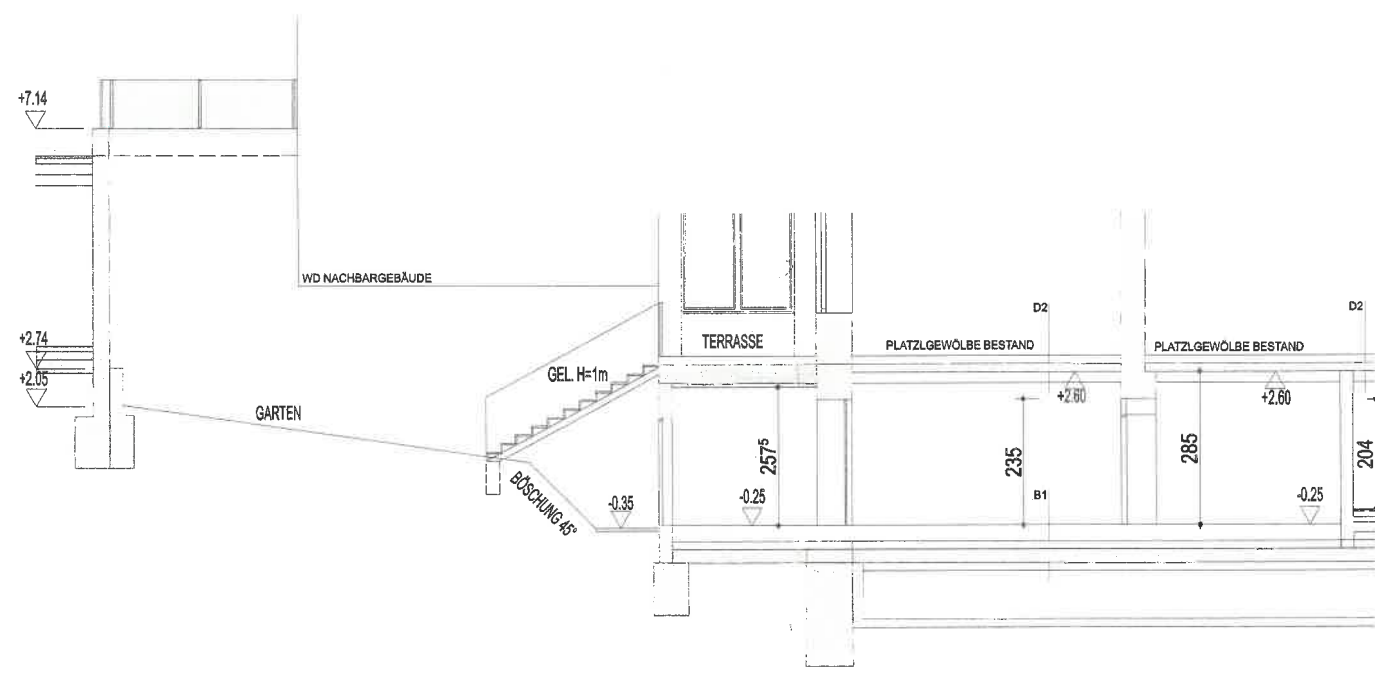
PREM FRANZ  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a  
1180 WIEN

PREM GERTRUDE  
BÄCKENBRÜNNLG. 7a/14  
1180 WIEN

KRAUS GEORG  
GRÄFWEG 3/35/3  
1190 WIEN



SCHNITT B-B



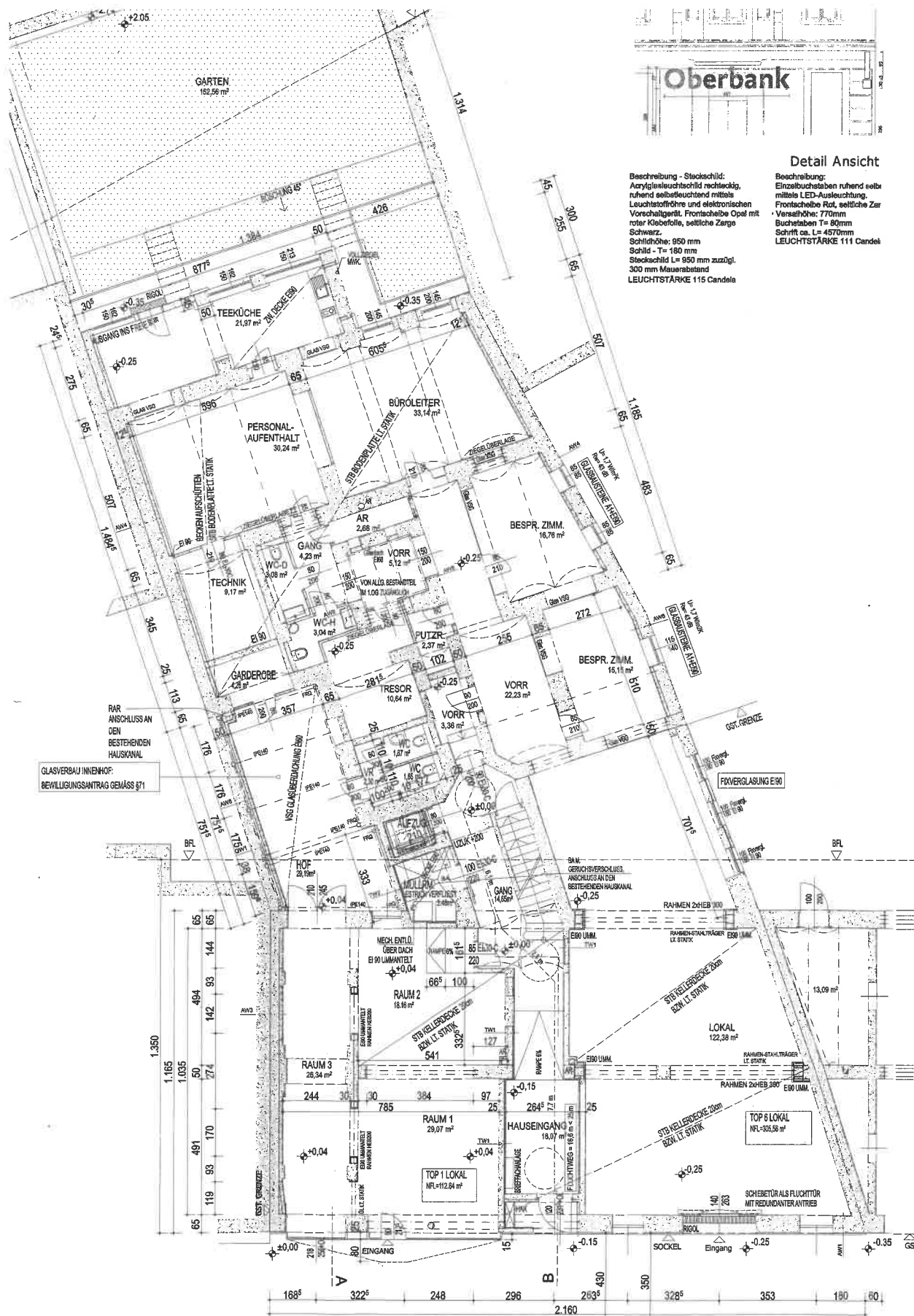
SCHNITT A-A



**Detail Ansicht**

**Beschreibung - Steckschild:**  
 Acrylglasleuchtschild rechteckig,  
 ruhend selbstleuchtend mittels  
 Leuchtstoffröhre und elektronischen  
 Vorschaltgerät. Frontscheibe Opal mit  
 roter Klebefolie, seitliche Zergie  
 Schwarz.  
 Schildhöhe: 850 mm  
 Schild-T = 180 mm  
 Steckschild L = 950 mm zuzügl.  
 300 mm Mauerabstand  
**LEUCHTSTÄRKE 115 Candela**

**Beschreibung:**  
 Einzelbuchstaben ruhend selbst  
 mittels LED-Ausleuchtung.  
 Frontscheibe Rot, seitliche Zergie  
 Versatztiefe: 770mm  
 Buchstaben T = 80mm  
 Schrift ca. L = 4570mm  
**LEUCHTSTÄRKE 111 Candela**



ECKSCHILD:  
 0x0,05  
 ADUNG: 8C

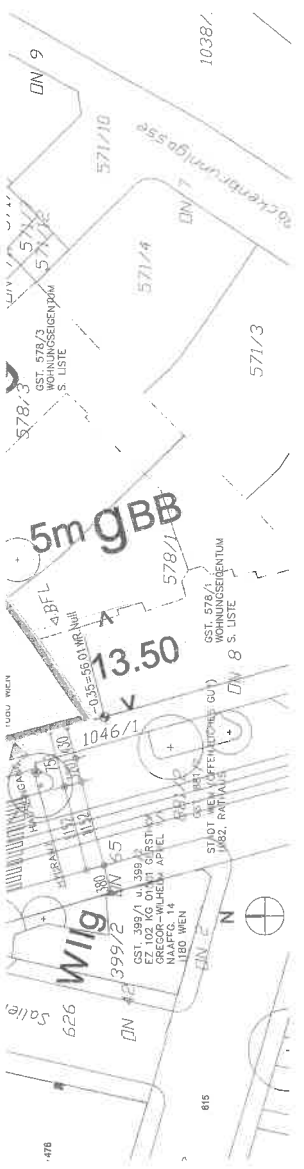
SCHNITTE

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

GRÜNSTREIFEN

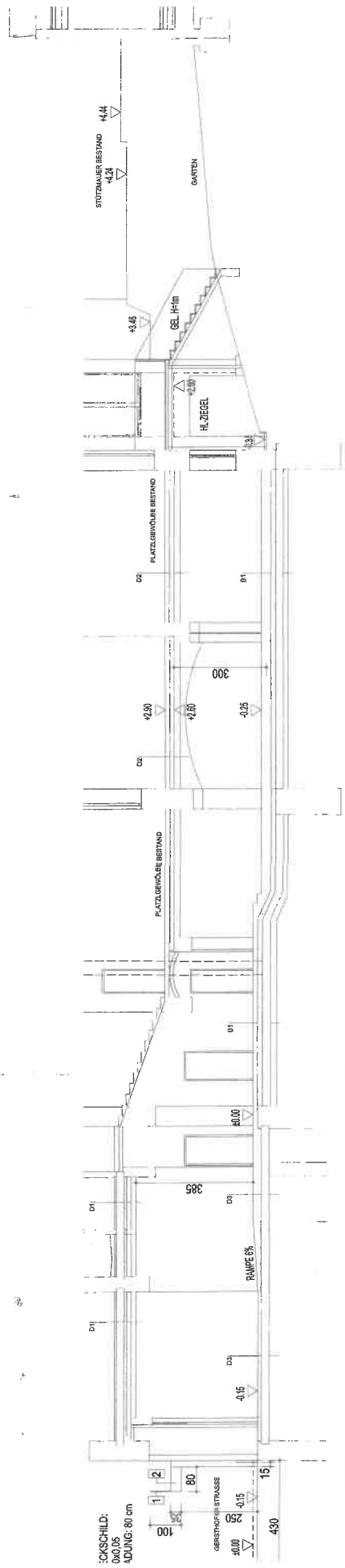
GEHSTIEG

**BELEUCHTUNGSSTÄRKE:  
BEI TAG 10 LUX  
BEI NACHT 20:00-06:00 1LUX**



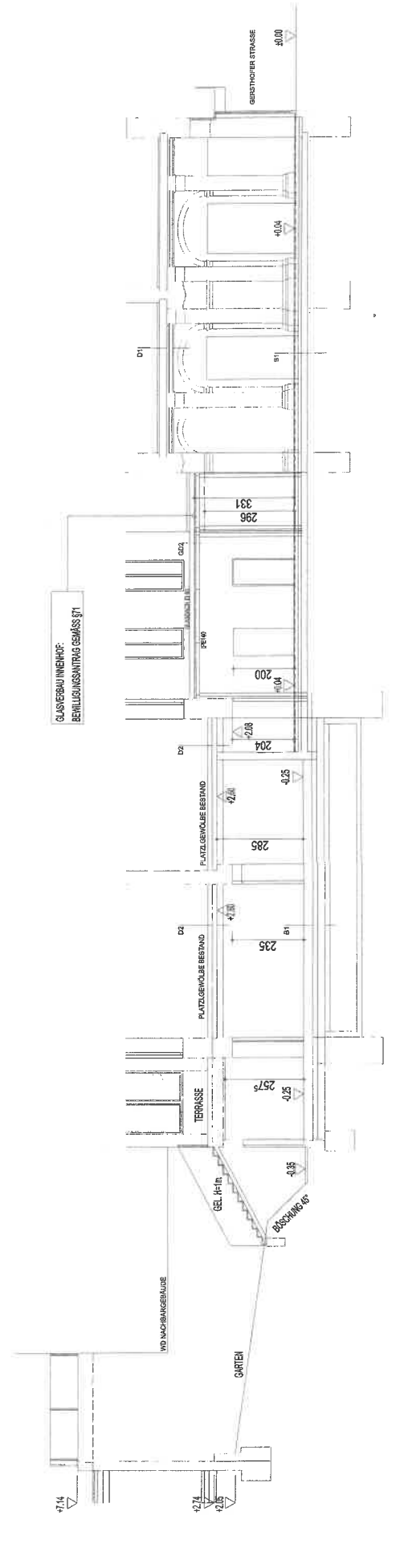
LAGEPLAN M 1:500

- ING. MONIKA SCHWARZ  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- MANHART EMILIE  
BRÄUERBRÜNNL. 7a/8  
1180 WIEN
- MAG. (FH) MANDI SÄSCHIA  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- ING. MONIKA SCHWARZ  
BRÄUERBRÜNNL. 7a/17  
1180 WIEN
- HEINRICH MATTHIAS  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- SCIBOTKA MELNUTH  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- OLGA STÖRMER ENKA  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- ING. MONIKA SCHWARZ  
LEITENMÄRGER. 38/5  
1180 WIEN
- DIPL.-ING. HANSEN CHRISTIAN  
GEFERS. 4/6/48  
1180 WIEN
- HANSEN MARESCA  
GEFERS. 4/6/48  
1180 WIEN
- PREM FRANZ  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- PREM GERTRUDE  
BRÄUERBRÜNNL. 7a/14  
1180 WIEN
- KRALUS GEORG  
BRÄUERBRÜNNL. 7a  
1180 WIEN
- GRÄF-MES. 3/25/3  
1180 WIEN



SCHNITT B-B

TEILANSICHT - HOF



SCHNITT A-A

# PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG



**1180 Wien, Gersthoferstraße 10  
am  
29.02.2024**

## ANWESENHEIT:

|                    |   |                          |
|--------------------|---|--------------------------|
| WOHNUNGSEIGENTÜMER | gem. Anwesenheitsliste:                 | 1574/1857 = 84,76 %      |
| IMV:               | Adrian Anselm Kluger, MA                | Verwalter                |
|                    | Thomas Gruber                           | Leitung Wohnungseigentum |
| BEGINN:            | 17.00 UHR                               |                          |
| ENDE:              | 18.50 UHR                               |                          |
| ORT:               | PAULANERGASSE 15,<br>Besprechungsraum 1 | 1040 WIEN                |
| VERFASSER:         | Adrian Anselm Kluger, BA MA             |                          |

## TAGESORDNUNG

- Begrüßung
- Finanzbericht
- Diverse Forderungen WEG ggü. Vorverwaltung bzw. Bauträger

## BEGRÜSSUNG und VORSTELLUNG TEAM

Herr Adrian Kluger begrüßt im Namen der IMV Immobilien Management GmbH die anwesenden EigentümerInnen und stellt Herrn Thomas Gruber als Leiter Abteilung Wohnungseigentum vor.

Die Hausverwaltung ist erreichbar unter der Telefonnummer Tel.: 01/586 69 55 / Fax: 01/586 57 13 von Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 17.00 Uhr bzw. Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Die Ansprechpartner für die Liegenschaft sind:

|             |                          |         |                    |
|-------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Leitung     | Thomas Gruber            | DW: 310 | t.gruber@imv.co.at |
| Verwaltung  | Adrian Anselm Kluger, MA | DW: 308 | a.kluger@imv.co.at |
| Assistenz   | Mariona Lajqi            | DW: 321 | m.lajqi@imv.co.at  |
| Buchhaltung | Jasmin Lerche            | DW: 253 | j.lerche@imv.co.at |

24 h Notruf (Notfälle) (außerhalb der Bürozeiten) 0664/4000 190

## FINANZBERICHT

### BETRIEBSKOSTEN:

Derzeit werden folgende monatliche/jährliche Akkontobeiträge eingehoben:

Betriebskosten allgemein € 1,80/m<sup>2</sup> ; 3.266,56 mtl. ; 39.198,72 jährl.

## **RÜCKLAGE:**

Die derzeitigen monatlichen/jährlichen Einnahmen der Rücklage stellen sich wie folgt dar:

Rücklage Gebäude € 0,90/m<sup>2</sup> ; 1.631,44 mtl. ; 19.577,28

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben sowie verwalterischer Notwendigkeit wird das RL-Akonto per April 2024 auf 1,10/m<sup>2</sup> erhöht. Die Soll-Einnahmen ab April 2024 belaufen sich somit auf 1.993,98 € monatlich, das sind 23.927,76 € jährlich.

Herr Kluger führt aus, dass der buchhalterische Ist-Zustand der Rücklage vom Soll-Zustand abweicht. Theoretisch hätte die Eigentümergemeinschaft derzeit einen Rücklagenstand von 9.179,04 €. Faktisch jedoch ist die Eigentümergemeinschaft derzeit wenig liquide. Dies ergibt sich daraus, dass einerseits Wohnbeiträge nicht rechtzeitig (bzw. teilweise gar nicht) eingezahlt werden, andererseits schuldet die Vorverwaltung der Eigentümergemeinschaft nach wie vor die gesamte Reparaturrücklage. Denn mit der Verwaltungsübernahme durch die IMV Management GmbH hätte durch die Vorverwaltung die Aushändigung der Reparaturrücklage stattfinden sollen, was jedoch nicht passiert ist.

Da die Reparaturrücklage, die von der Vorverwaltung selbst mit € 9.305,90 beziffert worden ist, der Eigentümergemeinschaft zusteht, erging an die Vorverwaltung per 09. Jänner 2024 ein gerichtlicher Zahlungsbefehl, der von der beklagten Partei erwartungsgemäß beeinsprucht worden ist. Die vorbereitende Tagsatzung wird am 10. April 2024 am Bezirksgericht für Handelssachen Wien stattfinden.

Zu dieser Thematik versucht in weiterer Folge Dr. Müller, Geschäftsführer der RE-MA Realitätenmanagement GmbH (infolge kurz „RE-MA“), darzulegen, nicht die Eigentümergemeinschaft, sondern seine Gesellschaft habe Forderungen. Herr Dr. Müller versucht sodann eine Diskussion über einzelne Details zu führen. Dieser Versuch wird jedoch zurückgewiesen. Gegenüber den Eigentümern in der Versammlung wird auch dargelegt, dass offensichtlich die Eigentümergemeinschaft bis dato nicht einmal eine eigene UID-Nummer hatte und die meisten Rechnungen auf die RE-MA selbst ausgestellt waren, sodass auch keine Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft bestand, diese zu begleichen; dies unabhängig von der Frage, ob überhaupt eine Berechtigung dem Grunde nach bestünde.

Herr Kluger informiert die Anwesenden, dass mit 01.März 2024 an alle EigentümerInnen eine Rücklagen-Sondervorschreibung in Höhe von insgesamt 165.000,- € ergehen wird. Diese sei unbedingt notwendig, da einerseits, wie schon erwähnt, das Liegenschaftskonto sich im Minus befände. Andererseits wären der Hausverwaltung nach Überprüfung durch den Sachverständigen Herrn DI Helmut D. Gratzl Mängel bekannt geworden, die aus Gründen der Pflicht der Hausverwaltung zur Gewährleistung der Objektsicherheit ohne Verzug zu beheben seien. Die Kosten dafür wurden in einem Maßnahmenkatalog von Herrn DI Gratzl mit ca. 140.000,- € beziffert. In Kombination mit den Kosten eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens sowie dem für den Ausgleich des Minussaldo am Liegenschaftskonto notwendigen Geldbetrag ergibt sich die Summe von 165.000,- €. Herr Kluger betont, dass eine fristgerechte Einzahlung der Beträge erwartet wird, da andernfalls die Maßnahmen nicht umgesetzt werden können.

## **DIVERSE FORDERUNGEN WEG GGÜ. BAUTRÄGER BZW. VORVERWALTUNG**

Teilweise im Finanzbericht vorweggenommen, hält Herr Kluger betreffend dieses Tagesordnungspunktes wie folgt fest: allen Anwesenden dürfte bekannt sein, dass die Liegenschaft eine Reihe baulicher Mängel aufweist, die aus Sicht der Hausverwaltung auf das schuldhafte Verhalten des Bauträgers RE-MA zurückzuführen sind. RE-MA betreibt nach wie vor eine aus Sicht der

Hausverwaltung sowohl ausführungstechnisch, als auch rechtlich fragwürdige Baustelle im Haus.

Die einzige der Hausverwaltung vorliegende Baubewilligung betreffend die Baustelle im Haus müsste laut Herrn DI Gratzl bereits ausgelaufen sein, was die Baustelle generell unzulässig werden ließe. Herr Dr. Müller streitet dies ab und behauptet, sehr wohl eine aufrechte Baugenehmigung zu besitzen. Nachweisen konnte er dies allerdings nicht.

*Auch wurde bis zur Fertigstellung des Protokolls der Eigentümerversammlung keine gültige Baubewilligung an die Hausverwaltung übermittelt (Anm. d. Verf)*

Den Bauzustand erörtert in weiterer Folge Dipl.-Ing. Helmut D. Gratzl und legt nochmals dar, dass gewisse Maßnahmen unbedingt sofort zu veranlassen sind. Er klärt auch auf, dass er derzeit die Behörde nicht verständigt hat, da diesfalls zu befürchten ist, dass diese ein Betretungsverbot aussprechen könnte. In weiterer Folge versucht die RE-MA darzustellen, dies sei alles unrichtig, es handle sich noch um eine Baustelle und sie werde alles erledigen.

Rechtsanwältin Frau Mag Vitek, als die von der Hausverwaltung herangezogene rechtsfreundliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft, hält in Übereinstimmung mit den übrigen EigentümerInnen gegenüber RE-MA fest, dass dieses Argument seit Jahren vorgeschoben werde. Etliche der von Herrn DI Gratzl angeführten Mängel würden seit Jahren bestehen und wären RE-MA auch bekannt.

Auf die Frage von RA Mag. Stuxer, ob die Möglichkeit besteht, dass seine Mandantschaft Leistungen selbst erbringt, wird klargelegt, dass selbstverständlich niemand die RE-MA daran hindern wird, erforderliche Leistungen ordnungsgemäß durchzuführen, eine weitere Verzögerung jedoch nicht tragbar ist und bei Leistungen durch die RE-MA eine koordinierte Vorgangsweise in Abstimmung mit der Verwaltung erforderlich sein wird.

Nach längerer „Diskussion“ sagt die RE-MA zu, bis Donnerstag (07.03.2024) mitzuteilen, welche Maßnahmen von ihnen, wann durchgeführt werden und für welche Maßnahmen die RE-MA die Verantwortung übernimmt bzw. die Leistungsverpflichtung anerkennt.

Zu der Thematik der statischen Sicherheit der Balkone wurde vereinbart, dass Dr. Müller den von Dipl.-Ing. Helmut D. Gratzl empfohlenen Statiker die vorliegende Statik zur Prüfung und Freigabe übermitteln wird. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass die Kosten einer derartigen Überprüfung und Freigabe von der RE-MA zu tragen sind und – sollte der Statiker die beabsichtigte Durchführung bestätigen und die Durchführung auch in dieser Weise vorgenommen werden – kein Hindernis für die Durchführung vor Ort besteht; sämtliche Termine sind vorab zu koordinieren.

*Die versprochene Übermittlung von Statikunterlagen ebenso wie die verbindliche Zusage der Mängelbehebung sind bis dato (07.03.2024) erwartungsgemäß ausgeblieben (Anm. d. Verf.)*

Herr Kluger fasst noch einmal zusammen: Nachdem RE-MA nun auch die letzten Fristen verstreichen hat lassen, die ihr zur Behebung der Mängel gewährt worden sind, können die Schäden nur mehr im Zuge einer Ersatzvornahme behoben werden. Die Kosten der Ersatzvornahme werden anschließend im Verhältnis der an die Eigentümergemeinschaft abgetretenen schadenersatzrechtlichen Ansprüche der einzelnen WohnungseigentümerInnen gerichtlich eingeklagt (nach Zustimmung durch die Eigentümergemeinschaft per Umaufbeschluss).

Ausdrücklich festgehalten wird auch, dass die Sondervorschreibung jedenfalls mit 01.03.2024 an die Eigentümer ergehen wird, dies mit einer Zahlungsfrist bis 31.03.2024.

Da die Sondervorschreibung lediglich für die Sofortmaßnahmen erfolgt, ist zu überlegen, ob hinsichtlich des sonstigen aufgestauten Erhaltungsbedarfes eine Kreditaufnahme sinnvoll ist.

\* \* \* \* \*

Herr Adrian Anselm Kluger, BA MA bedankt sich bei den anwesenden WohnungseigentümerInnen für Ihre Anwesenheit und konstruktiven Diskussionsbeiträge. Weiters möchten wir Sie informieren, dass wir Ihre Anliegen so schnell wie möglich bearbeiten werden.

Dieses Protokoll wird gem. § 25/3 iVm § 24/5 WEG jedem Eigentümer übersandt und am schwarzen Brett am Mo.11.03.2024 ausgehängt.

Gez. Adrian Anselm Kluger, BA MA

Wien, 07.03.2024

Beilagen:

Anwesenheitsliste samt Vollmachten

Befund 040-2023 (HDG-ING GmbH)

Gutachten 001-2024 (HDG-ING GmbH)

Positionsweiser Maßnahmenkatalog (HDG-ING GmbH)

**Ihre Immobilie Objektadresse: 1180 Wien, Gersthofstraße 10:**  
**Wichtige Informationen für das kommende Jahr 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Inflation ist das bestimmende wirtschaftliche Thema des Jahres. Viele Länder kämpfen mit steigenden Preisen - im europäischen Vergleich ist die Inflation in Österreich jedoch besonders hoch. Hierzulande ist die Teuerung vor allem in den Konsumbereichen Wohnen und Energie zu beobachten. Das schlägt sich in steigenden Betriebskosten nieder. Um in dieser herausfordernden Lage ein Optimum für Sie zu erreichen, braucht es daher als Ihrer Hausverwaltung besonderes Geschick und langjähriges Know How.

Bitte finden Sie nachfolgend, was das insbesondere im nächsten Jahr für Sie bedeutet – alle Informationen sind natürlich auch online für Sie einsehbar (alle Beträge netto).

**1. Durchgeführte Maßnahmen zum Werterhalt**

Folgende Maßnahmen haben wir vorgenommen, um die Lebensdauer von Gebäude und Haustechnik zu verlängern und den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten:

- **Systematische Erfassung und Aufarbeitung der bestehenden Baumängel (nicht abgeschlossen)**

**2. Energiepreisentwicklung**

Wie Sie es bereits aus den vergangenen Jahren gewohnt sind, haben wir als Ihre Hausverwaltung den gesamten Gas- und Strombedarf für die Allgemeinflächen aller von uns verwalteten Liegenschaften zu einem besonders günstigen Fixpreis auch wieder für das Jahr 2024 eingekauft. Diese betragen für das Jahr 2024:

für Strom ca. EUR 153,80 €/MWh = **EUR 0,15380/kWh**

**Die angeführten Preise liegen somit ein Vielfaches unter dem derzeitigen Marktpreis.**

**3. Realisierte Kosteneinsparungen 2024**

Sämtliche laufende Verträge betreffend die Liegenschaft wurden mit Übernahme der Verwaltung durch die IMV mit 01.09.2023 auf Wirtschaftlichkeit geprüft. Mit Neuvergabe der Hausreinigung sowie des Winterdienstes und der Aufnahme der Liegenschaft in den KELAG-Rahmenvertrag (Allgemeinstrom) konnten wir für Gemeinschaft günstigere Konditionen erzielen.

#### **4. Vorausschau Budget 2024**

Folgende Aufwendungen (Wertanpassungen berücksichtigt) sind für das kommende Jahr geplant:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Allgemeine Betriebskosten 2024 | € 39.198,72 |
| Beiträge zur Rücklage 2024     | € 19.577,28 |

Diese Aufwendungen sind auf Basis der aktuell verfügbaren Informationen geschätzt und bilden die Berechnungsbasis der monatlichen Akontozahlungen, die ab Jänner 2024 verrechnet werden.

#### **5. Investitionen 2024**

Aufgrund des problematischen baulichen Zustandes der Liegenschaft und dem laufenden Bekanntwerden weiterer Baumängel, ist die Hausverwaltung derzeit in intensiver Vorbereitung betreffend deren Behebung. Dazu werden Sachverständigengutachten eingeholt, Leistungsverzeichnisse erstellt und die Arbeiten ordnungsgemäß ausgeschrieben.

Derzeit bekannt sind Undichtigkeiten im Dach und ernste Problemen in der Statik einzelner Balkone. Ebenso werden die Elektroanlage sowie die Gasleitungen auf Verkehrssicherheit und Normkonformität geprüft.

Schadenersatzansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Bauträger bzw. der Vorverwaltung wird die Verwaltung konsequent geltend machen. Die Wahrung der Rechte der Eigentümergemeinschaft hat für uns als Verwaltung oberste Priorität.

Aller Wahrscheinlichkeit nach wird die Eigentümergemeinschaft zur Behebung der Mängel hier und da in Vorleistung gehen müssen (insbesondere bei Gefahr in Verzug). Aufgrund der geringen Rücklage werden die notwendigen Arbeiten je nach Kostenumfang entweder per Sondervorschreibung den einzelnen Eigentümern vorgeschrieben werden oder es wird ein entsprechendes Darlehen aufgenommen werden müssen.

#### **6. Betriebskosten & Rücklage - monatliche Akontozahlungen**

Ihr monatlicher Beitrag zum Werterhalt der Immobilie bleibt für kommendes Jahr unverändert, da wir derzeit noch keine Einschätzung für die laufenden Kosten treffen können. Wir werden die Einnahmen und Ausgabensituation beobachten und gegebenenfalls unterjährig anpassen.

|                           | monatliches Akonto 2023 | monatliches Akonto 2024 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Allgemeine Betriebskosten | € 1,80 / m <sup>2</sup> | € 1,80 / m <sup>2</sup> |
| Beiträge zur Rücklage     | € 0,90 / m <sup>2</sup> | € 0,90 / m <sup>2</sup> |

#### **7. Rücklage – so sorgen wir vor**

Notwendige Reparaturen und wichtige Instandhaltungsmaßnahmen müssen jederzeit durchgeführt werden können. Dafür sparen wir für Sie die Rücklagen an.

Rücklagenentwicklung:

|        | 2022              | 2023          |
|--------|-------------------|---------------|
| 01.01. | - nicht bekannt - | € 2.653,24    |
| 31.12. | € 2.653,24        | € 9.073,06 *) |

\*) Stand: 30.09.2023

## **8. Kontaktlose Kommunikation – sicherer Zugriff auf Ihre Daten von zuhause und unterwegs**

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass eine Verfügbarkeit von Daten und die Erreichbarkeit der Hausverwaltung für unsere Kunden immer wichtiger werden. Daher möchten wir unser Online-Angebot für Sie in Erinnerung rufen: Mit IMV-Online, der neuartigen App, realisieren wir kontaktlose Kommunikation und innovative Services - direkt, schnell und einfach, aber ohne persönliche Begegnung.

Informieren Sie sich gleich unter <https://imv.co.at> oder fordern Sie Ihren persönlichen Zugangscodes an

<https://portal.imv.co.at>

## **9. A1 Internet exklusiv für unsere Kunden**

Das Thema der Digitalisierung ist im privaten und beruflichen Bereich wichtiger denn je und hat durch COVID-19 noch mehr an Bedeutung gewonnen. Durch eine veränderte Arbeits- und Schulwelt (Homeoffice/Homeschooling) ist ein schnelles und stabiles Internet für die gesamte Familie zu einem wichtigen Ausstattungsmerkmal der eigenen 4 Wände geworden.

In Kooperation mit A1 freut es uns, ein spezielles Angebot, exklusiv für unsere Kunden anbieten zu können. Nähere Informationen dazu entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Flyer.

## **10. Erweiterung Dienstleistungsangebot - Bautechnische Leistungen**

Es freut uns Ihnen mitteilen zu können, dass wir mit der Gründung der Themis Baumanagement GmbH im 1. Halbjahr 2023 unser Dienstleistungsangebot für Sie im Bereich bautechnischer Leistungen innerhalb unserer Unternehmensgruppe erweitern konnten. Neben der Umsetzung der Objektsicherheitsbegehungen gemäß Ö-Norm B1300 für Ihr Objekt, die im Bestbieterverfahren ermittelt wurde und der klassischen Bauverwaltung ist es uns nun auch möglich, zusätzlich technische Leistungen wie die örtliche Bauaufsicht oder die Baustellenkoordination anzubieten. Dabei profitieren Sie neben besonders konkurrenzfähigen Preisen von den Synergien und kurzer Informationswege innerhalb der Unternehmensgruppe.

Als Ihr Immobilienmanager arbeiten wir ständig daran, schon heute zu verstehen, wie die Menschen morgen leben werden. Noch vor zwei Jahren hätte niemand den rasanten Zinsanstieg und die aktuelle Entwicklung in der Immobilienbranche für möglich gehalten. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sind für uns daher zu Kernaufgaben eines guten Managements geworden, um uns rasch auf ständig neue Gegebenheiten einstellen zu können.

In den letzten Jahren kamen wir vom Regen in die Traufe: Wir mussten aus der Corona-Krise lernen, Supply-Chain-Probleme lösen und steigende Rohstoffpreise bewältigen. Solche Rahmenbedingungen erfordern vor allem: Schnelligkeit, langjährige Erfahrung und die Kraft des Branchenführers

Und ein flexibles Management, das sich rasch auf neue Situationen einstellen kann: Wir machen das.

Mit großem Dank für Ihr Vertrauen wünschen wir Ihnen viel Gutes und Gesundheit im neuen Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

IMV Immobilien Management GmbH

Mag. (FH) Markus Woratschek e.h.    Adrian Anselm Kluger, BA MA e.h.  
Geschäftsführer                            Verwaltung Wohnungseigentum

Beilagen:      Dauerrechnung  
                  A1 Flyer

*PS: Wie bereits schon aus dem letzten Jahr bekannt, konnten wir im Zuge unserer Verhandlungen mit dem Energielieferanten Kelag ein spezielles Angebot exklusiv für unsere Kunden vereinbaren: Optimieren Sie jetzt Ihre persönliche Energieversorgung in Ihrer Wohnung. Informationen und Wechsel: [www.kelag.at/imv](http://www.kelag.at/imv) oder 0463 525 5054.*

**HDG-ING GmbH**  
**Gersthofstr.10, 1180 Wien**  
**Fertigstellung der Sanierung eines MFH**  
**Massenermittlung**

Stand 09.02.2024  
 Massenermittlung gemäß Grundris Einreichplan EG+1.0G RH+Architekten  
 Aufteilung gilt ausschließlich UNBEDINGT SOFORT MASSNAHMEN  
 alle Abbrucharbeiten inkl. Entsorgung  
 Sanierungsarbeiten inkl. Lieferm und Einbau exkl. Statikeranweisungen  
 Hinweis: Da die Preise im Baugewerbe sich ständig verändern, werden hier Zahlen von 2021 verwendet!  
 Es wird nach Analyse der eingegangenen Angebote zu starken Abweichungen kommen!

| Bauteil   | Lage | Bauelement             | Bearbeitung | Gewerk | Ampel | Schlagworte  | Arbeitsschritte   | l/b/h | Menge | Einheit | €/ Einheit | Zwischen-summe | Schadens-anteil | Teilsomme   |
|-----------|------|------------------------|-------------|--------|-------|--|---|-------|-------|---------|------------|----------------|-----------------|-------------|
| Baustelle |      | Baustelle einrichten   |             | BM     |       |  | einmalige Pauschale   |       | 1     | Stk.    | 2 500,00 € | 0,00 €         |                 | 2 500,00 €  |
| Baustelle |      | StIGE Plan             |             | BM     |       |  |   |       | 1     | Stk.    | 1 500,00 € | 0,00 €         |                 | 1 500,00 €  |
| Baustelle |      | Mulde                  |             | BM     |       | Standfläche Genehmigung                                      | Massen trennen jedes Gewerk   |       | 8     | m²      | 78,00 €    | 0,00 €         |                 | 640,00 €    |
| Baustelle |      | Müll Entsorgung        |             | alle   |       |  |   |       | 1     |         | 500,00 €   | 0,00 €         |                 | 500,00 €    |
| Baustelle |      | prov Zugänge           |             | BM     |       |  | herstellen prov. Zugänge um die Zugänge zu den Eingangstüren während der Bauarbeiten zu gewährleisten |       | 0     | Stk.    | 1 700,00 € | 0,00 €         |                 | 1 700,00 €  |
| Baustelle |      | Standgerüst            |             | BM     |       |  | jeweils Abnahme durch Nutzer  |       | 0     | m²      | 40,00 €    | 0,00 €         |                 | 0,00 €      |
| Baustelle |      | Rollerüst              |             | BM     |       |  |   |       | 0     | Stk.    | 200,00 €   | 0,00 €         |                 | 0,00 €      |
| Baustelle |      | Entwässerungskonzept   | Planung     | AN     |       |  | Aufmasz zur Erstellung aktueller Pläne  |       | 0     | Stk.    | 1 250,00 € | 0,00 €         |                 | 0,00 €      |
| Baustelle |      | Brandschutzkonzept     | Planung     | AN     |       |  | Aufmasz zur Erstellung aktueller Pläne  |       | 1     | Stk.    | 1 250,00 € | 0,00 €         |                 | 1 250,00 €  |
| Baustelle |      | Lüftungskonzept        | Planung     | AN     |       |  | Aufmasz zur Erstellung aktueller Pläne  |       | 1     | Stk.    | 1 250,00 € | 0,00 €         |                 | 1 250,00 €  |
| Baustelle |      | Müllentsorgungskonzept | Planung     | AN     |       |  | Aufmasz zur Erstellung aktueller Pläne  |       | 0     | Stk.    | 1 250,00 € | 0,00 €         |                 | 0,00 €      |
| Baustelle |      | Begehung               |             | alle   |       |  | Schadflächen markieren  |       | 1     | Stk.    | 450,00 €   | 0,00 €         |                 | 450,00 €    |
| Baustelle |      | Beruhigen              |             | alle   |       |  | wöchentl.   |       | 0     | Stk.    | 450,00 €   | 0,00 €         |                 | 0,00 €      |
| Baustelle |      | Reinigung              |             | alle   |       |  | Umlage  |       | 0     | Stk.    | 450,00 €   | 0,00 €         |                 | 0,00 €      |
| Baustelle |      | Endabnahme             |             | alle   |       |  |   |       | 1     | Stk.    | 1 500,00 € | 0,00 €         |                 | 1 500,00 €  |
| Baustelle |      | Räumung                |             | alle   |       |  |   |       | 1     | Stk.    | 1 500,00 € | 0,00 €         |                 | 1 500,00 €  |
| Baustelle |      | techn. Doku            |             |        |       |  |   |       | 1     | Stk.    | 3 500,00 € | 0,00 €         |                 | 3 500,00 €  |
| Baustelle |      | Versicherungen         |             |        |       |  |   |       |       |         |            |                |                 |             |
| Teilsomme |      |                        |             |        |       |  |   |       |       |         |            |                |                 | 15 240,00 € |
| Bauteil   | Lage | Bauelement             | Bearbeitung | Gewerk | Ampel | Schlagworte  | Arbeitsschritte   | l/b/h | Menge | Einheit | €/ Einheit | Zwischen-summe | Schadens-anteil | Teilsomme   |
| KG        |      |                        |             |        |       |  |   |       |       |         |            |                |                 |             |
|           |      |                        |             |        |       | Kellerschwamm beseitigen                                     |   | 10    |       | m²      | 180,00 €   | 1 800,00 €     | 100,00%         | 1 800,00 €  |
|           |      |                        |             |        |       | Lüftung wiederherstellen                                     |   | 20    |       |         | 90,00 €    | 1 800,00 €     | 30,00%          | 540,00 €    |
|           |      |                        |             |        |       | Rattenbauten verschließen                                    |   | 20    |       | m²      | 85,00 €    | 1 700,00 €     | 100,00%         | 1 700,00 €  |
|           |      |                        |             |        |       | Brandschutz herstellen                                       |   | 100   |       | m²      | 120,00 €   | 12 000,00 €    | 50,00%          | 6 000,00 €  |
|           |      |                        |             |        |       | Schimmel im Schleusenraum beseitigen                         |   | 10    |       | m²      | 150,00 €   | 1 500,00 €     | 100,00%         | 1 500,00 €  |
|           |      |                        |             |        |       | Gasleitungen richtig befestigen und mit Signalfarbe versehen |   | 50    |       | lfm     | 78,00 €    | 3 900,00 €     | 30,00%          | 1 170,00 €  |
| Teilsomme |      |                        |             |        |       |  |   |       |       |         |            |                |                 | 12 710,00 € |
| Bauteil   | Lage | Bauelement             | Bearbeitung | Gewerk | Ampel | Schlagworte  | Arbeitsschritte   | l/b/h | Menge | Einheit | €/ Einheit | Zwischen-summe | Schadens-anteil | Teilsomme   |
| EG        |      |                        |             |        |       |  |   |       |       |         |            |                |                 |             |
| Bank      |      |                        |             |        |       |  |   |       |       |         |            |                |                 |             |
|           |      |                        |             |        |       | Außenfassaden-Bereiche richtig abdichten und fertigmachen    |   | 48    |       | lfm     | 60,00 €    | 2 880,00 €     | 50,00%          | 1 440,00 €  |







Geschäftslokal 1-5







Klimagerät im Kellergang

mitgemieteter Kellerraum

# Geschäftslokal 6-8





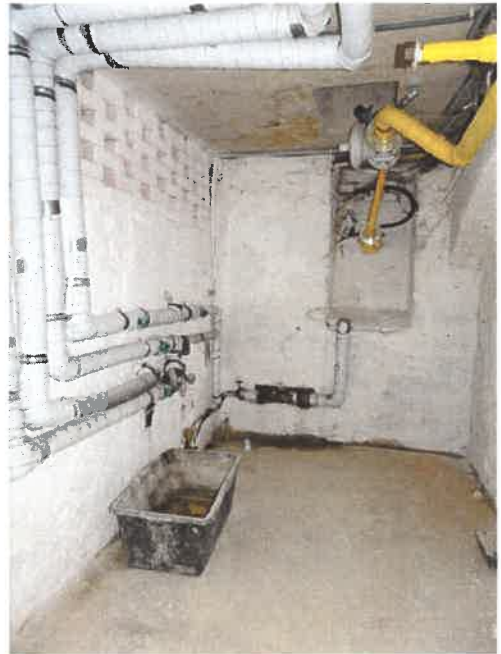


allgemeine  
Bereiche





Keller







Stiegen-  
haus



Innenhof

