



zt:

Mitglied der
Kammer der ZiviltechnikerInnen |
Architektinnen und IngenieurInnen
Wien, Niederösterreich, Burgenland

Architekt Ing DI Johannes Kandelsdorfer

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

7100 Neusiedl am See Untere Hauptstrasse 144

Tel. 02167/8049-0, Fax. 02167/8049-4, E-mail architekt@kandelsdorfer.com

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger - Fachgebiete 72.01, 73.01

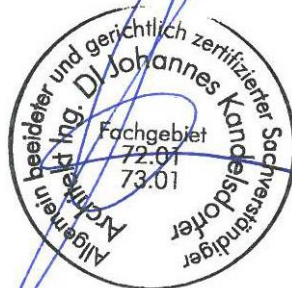
BEFUND UND GUTACHTEN

FÜR DIE LIEGENSCHAFT

**Untere Hauptstraße 99 BT 5
7100 Neusiedl am See
GST-NR. Wohneinheiten; EZ 7543, 7544, 5
KG 32016, Neusiedl am See**

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank NÖ- Wien AG Vertreten durch: Beck + Partner RA
Friedrich Wilhelm Raiffeisenplatz 1 Colmarplatz 1
1020 Wien 7000 Eisenstadt
(FN 203160s)

Verpflichtete Partei: Mag. Jürgen Olbrich Vertreten durch:
Hegelgasse 5/13a
1010 Wien



Neusiedl am See, am 26.05.2026

Bankverbindung: Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl, BLZ 20216, Konto Nr. 230-118-586/01, UID ATU 21089701



Arch. DI Johannes Kandelsdorfer
Staatl. befugter und beeideter Ziviltechniker
Arch. DI Martina Kandelsdorfer (z)

Kurzübersicht

Kunde	208226 Bezirksgericht Neusiedl am See Untere Hauptstraße 57 AT 7100 Neusiedl am See
Liegenschaft	Kennung: 208226 Wohneinheiten Untere Hauptstraße 99 AT 7100 Neusiedl am See Einlagezahl 7543, 7544, 5 Grundbuch Neusiedl am See (32016), Bezirksgericht Neusiedl am See, wirtschaftliche Teileinheit - Top ja
Stichtag	05.05.2026
Sachverständiger	Arch. DI Johannes Kandelsdorfer

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Allgemeine Daten

Kunde	208226 Bezirksgericht Neusiedl am See Untere Hauptstraße 57 AT 7100 Neusiedl am See
Liegenschaft	Kennung: 208226 Wohneinheiten Untere Hauptstraße 99 AT 7100 Neusiedl am See Einlagezahl 7543, 7544, 5 Grundbuch Neusiedl am See (32016), Bezirksgericht Neusiedl am See, wirtschaftliche Teileinheit - Top ja
Stichtag	05.05.2026
Sachverständiger	Arch. DI Johannes Kandelsdorfer
Eigentümer mit Anteilen	• GrNr. 533/1 Herrn Mag. Jürgen Olbrich zu 1320/60000 Anteilen • GrNr. 533/20 Herrn Mag. Jürgen Olbrich zu 60/600 Anteilen • GrNr. 533/21 Herrn Mag. Jürgen Olbrich zu 1320/60000 Anteilen

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Ertragswert	6.320.138,71
Wert inkl. Marktanpassung anteilig gerundet	644.700,00
Verkehrswert gerundet	593.100,00

INHALT :

1. ALLGEMEINES	Seite 4
1.1 Auftrag	Seite 4
1.2 Zweck	Seite 4
1.3 Liegenschaft	Seite 4
1.4 Eigentümer	Seite 4
1.5 Bewertungsstichtag	Seite 4
1.6 Grundlagen	Seite 4
2. BEFUND	Seite 6
2.1 Grundlagen	Seite 6
2.1.1 Grundbuchsstand (A1 Blatt)	Seite 6
2.1.2 Dingliche Rechte (A2 Blatt)	Seite 6
2.1.3 Eigentümer (B Blatt)	Seite 7
2.1.4 Dingliche Lasten (C Blatt)	Seite 7
2.1.5 Lage	Seite 8
2.1.6 Anschluss an öffentl Verkehrsverhältnisse	Seite 8
2.1.7 Topographie, Form	Seite 8
2.1.8 Verbauungsmöglichkeit, Flächenwidmung	Seite 9
2.1.9 Ver- und Entsorgung	Seite 9
2.1.10 Altlasten und Bodenkontamination	Seite 10
2.1.11 Makrostandort – Lage im Überblick	Seite 11
2.1.12 Mikrostandort – Lage im Detail	Seite 18
2.2 Objekt	Seite 28
2.2.1 Allgemeine Beschreibung	Seite 28
2.2.2 Anführung der Räumlichkeiten	Seite 29
2.2.3 Beschreibung der Baumaßnahmen	Seite 30
3. GUTACHTEN	Seite 53
3.1 Bewertung	Seite 53
3.1.1 Ertragswert	Seite 53
3.1.2 Berechnungsverfahren	Seite 55
3.1.4 Ermittlung von Ertragswert zu Verkehrswert	Seite 60
4. SCHLUSSBEMERKUNGEN	Seite 61
5. ANHANG	Seite 62
5.1 Grundbuchsauszug	Seite 62
5.2 Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)	Seite 69
5.3 Auszug aus der Flächenwidmung	Seite 70
5.4 Planauszüge, Baubescheide, Benützungsfreigabe	Seite 71
5.5 Photodokumentation	Seite 91

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Schriftlicher Auftrag von Bezirksgericht Neusiedl am See , Untere Hauptstraße 57 7100 Neusiedl am See vom 16 04 2026

1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft(en) EZ 7543, 7544, 5 GB 32016, Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 99 7100 Neusiedl am See.

1.3 Liegenschaft

Liegenschaft in Untere Hauptstraße 99 7100 Neusiedl am See.
EZ 7543, 7544, 5 GrNr. 533/1, 533/20, 533/21, Wohneinheiten BG Neusiedl am See.

1.4 Eigentümer

Das Miteigentumsrecht ist einverleibt für

- GrNr. 533/1 Herrn Mag. Jürgen Olbrich zu 1320/60000 Anteilen
- GrNr. 533/20 Herrn Mag. Jürgen Olbrich zu 60/600 Anteilen
- GrNr. 533/21 Herrn Mag. Jürgen Olbrich zu 1320/60000 Anteilen

1.5 Bewertungsstichtag

05.05.2026, als Tag der Besichtigung.

1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Besichtigung der Liegenschaft EZ 7543, 7544, 5 GB 32016, Neusiedl am See, am 05.05.2026 ohne Anwesenheit der betreibenden sowie verpflichteten Parteien, mit Photodokumentation

- Grundbuchsatzugs mit Abfragedatum 20 und 25 02 2026.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe.
- Genehmigter Einreichplan.
- Einsichtnahme in den Bauakt der Stadtgemeinde Neusiedl am See am 15 04 2026, und Kopien der Einreichpläne, Bauanzeige, Baufreigabe sowie Baubeschreibungen auszugsweise.
- Richtpreise für Liegenschaften.
- Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgericht Neusiedl am See.
- LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F. BGBl 1992/150 sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
- ÖNORM B 1800, B 1801 und B 1802.
- Literatur von Götz-Joachim Gottschalk "Immobilienwertermittlung - Wertermittlungsverfahren"
- Literatur von Ross-Brachmann 29. Auflage - "Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen"
- Literatur von Kranewitter - Manz Verlag 7. Auflage "Liegenschaftsbewertung"
- Literatur von Seiser - Kainz 2. Auflage 2014 - "Der Wert von Immobilien"
- Literatur von „ Der Sachverständige „ Hauptverband Ausgabe 02/2026
- Diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur.

Anhang Beilagen

- Beilage 1 Grundbuchsauszug
- Beilage 2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Beilage 3 Auszug aus der Flächenwidmung
- Beilage 4 Planauszüge
- Beilage 5 Photodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.7. Vorbemerkung

Ermittelt wird der Verkehrswert im Sinne des LBG auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigestellten und eingeholten Unterlagen, sowie der Angaben der Beteiligten.

Eine Funktionsprüfung technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen werden nicht durchgeführt.

Es erfolgt auch – mangels Verdachtsmomenten – keine Altlastenüberprüfung.

2 BEFUND

2.1 Grundlagen

- **EZ 5**

2.1.1.A Grundbuchsstand (A1 Blatt)

GST.Nr. 533/1

KG 32016, Neusiedl am See Neusiedl am See

Baufläche (gesamt) 7463m²

2.1.2.A Dingliche Rechte (A2 Blatt)

lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

2.1.3.A Eigentümer (B Blatt)

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für

Mag. Jürgen Olbrich, B.LNR 46

1320/60000

2.1.4.A Lasten (C Blatt)

lt. beiliegendem Grundbuchsauszug

- **EZ 7543**

2.1.1.B Grundbuchsstand (A1 Blatt)

GST.Nr. 533/20

KG 32016, Neusiedl am See Neusiedl am See

Baufläche (gesamt) 2388m²

2.1.2.B Dingliche Rechte (A2 Blatt)

It. beiliegendem Grundbuchsauszug

2.1.3.B Eigentümer (B Blatt)

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für

Mag. Jürgen Olbrich, B.LNR 4

60/600

2.1.4.B Lasten (C Blatt)

It. beiliegendem Grundbuchsauszug

- **EZ 7544**

2.1.1.C Grundbuchsstand (A1 Blatt)

GST.Nr. 533/21

KG 32016, Neusiedl am See Neusiedl am See

Baufläche (gesamt) 3909m²

2.1.2.C Dingliche Rechte (A2 Blatt)

It. beiliegendem Grundbuchsauszug

2.1.3.C Eigentümer (B Blatt)

Das Eigentumsrecht ist einverleibt für

Mag. Jürgen Olbrich, B.LNR 45

1320/60000

2.1.4.C Lasten (C Blatt)

It. beiliegendem Grundbuchsauszug

2.1.5 Lage

Die Liegenschaft liegt im Bebauungsgebiet „Untere Hauptstraße“, am Rande der Kernzone der Stadtgemeinde Neusiedl am See, und weist eine gute Infrastruktur sowie eine sehr gute Wohnlage auf.



Photo 01 – Orthophoto – Auszug aus dem GIS BGLD.

2.1.6 Anschluss an öffentliche Verkehrsverhältnisse

Ca. 100 Meter zur nächsten Bushaltestelle. – vor Objekt

Ca. 600 Meter zur nächsten Bahnhaltestelle – Bahnhof Neusiedl am See Seebad

Ca. 1500 Meter zum Stadtzentrum

2.1.7 Form und Topographie

Die Straßenfrontlänge der Grundstücke beträgt lt. Lageplan des vorliegenden Behördenplanes an der Erschließungsstraße ca. 110,00 m, sowie an der seitlichen Grundgrenze ca. 160,00 m im Mittel.

Die Grundstücke weisen eine regelmäßige, trapezförmig, rechteckige Grundform auf, und können im gesamten Grundstücksverlauf entlang der seitlichen Grundgrenzen als eben bezeichnet werden.

2.1.8 Flächenwidmung und Bebauung

Die gegenständlichen Liegenschaften liegen gemäß Flächenwidmungsplan in einem als Bauland Mischgebiet ausgewiesenen BM-Bereich, und sind lt. Auskunft des Bauamtes der Stadtgemeinde Neusiedl am See entsprechend dem Bebauungs- Teilbebauungsplan bzw. den Bestimmungen des bgl. BauG i.d.G.F zu bebauen.

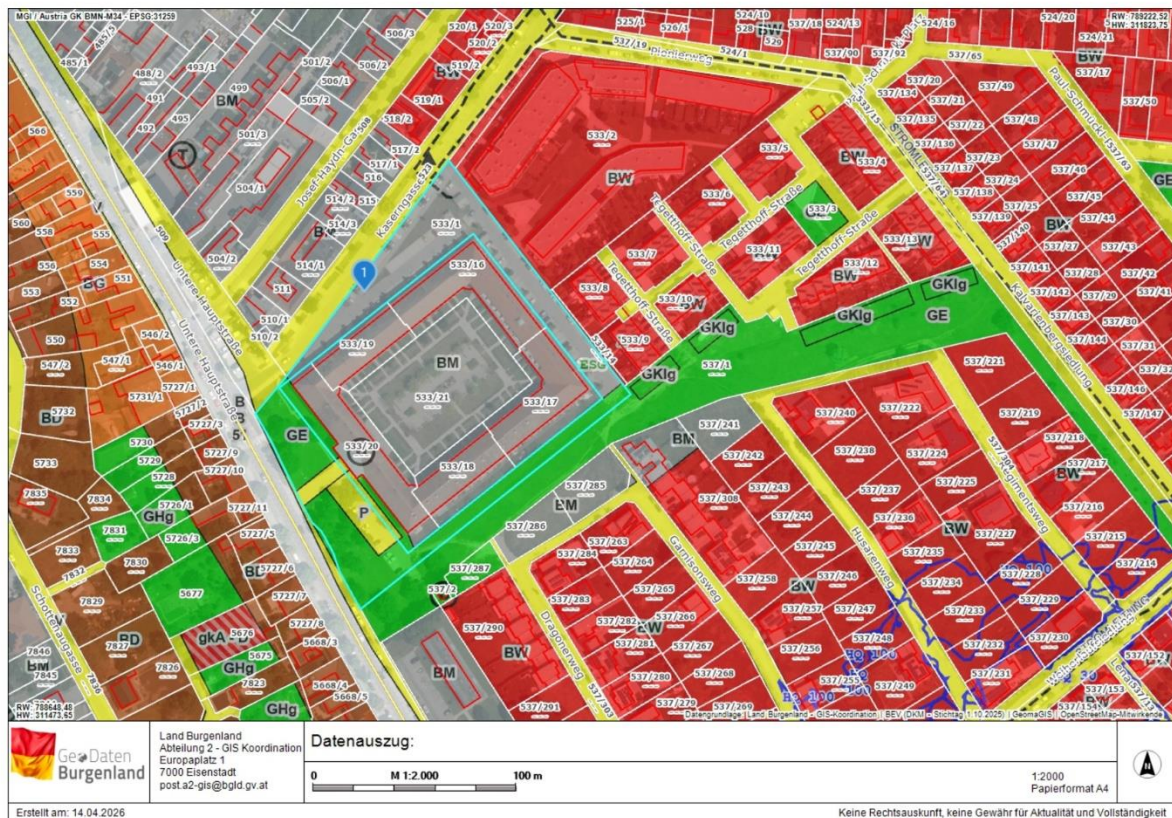


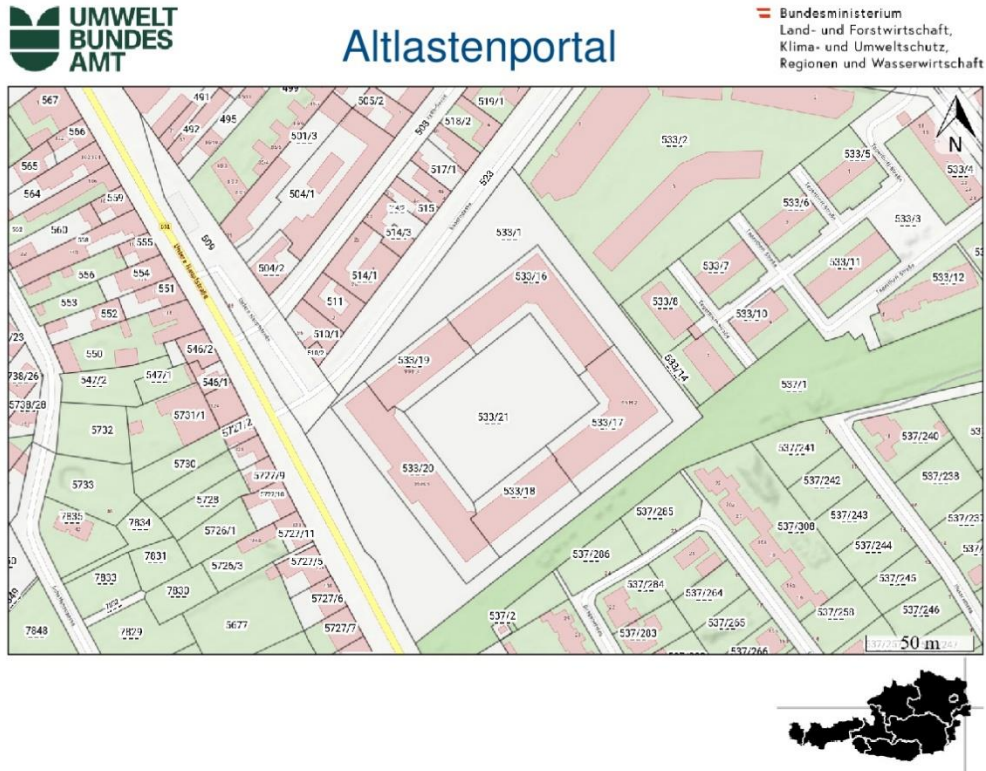
Photo 02 – Flächenwidmung – Auszug aus dem GIS BGLD.

2.1.9 Ver- und Entsorgung

Wasser	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz,
Abwasserentsorgung	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Strom	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.
Fernwärme	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz

2.1.10 Altlasten und Bodenkontamination

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Eigentümer als auch Dritten keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse bekannt gegeben wurden.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

2.1.11 Makrostandort – Lage im Überblick

2.1.11.1 Kaufkraft Bezirksanalyse

Die Analyse der Kaufkraft ermöglicht es, einen Überblick über die Verteilung der regionalen Kaufkraft zu erhalten. Die Bezugseinheit ist dabei der österreichische Mittelwert = 100.
(Quellen: OGM 2008, RegioData 2013)

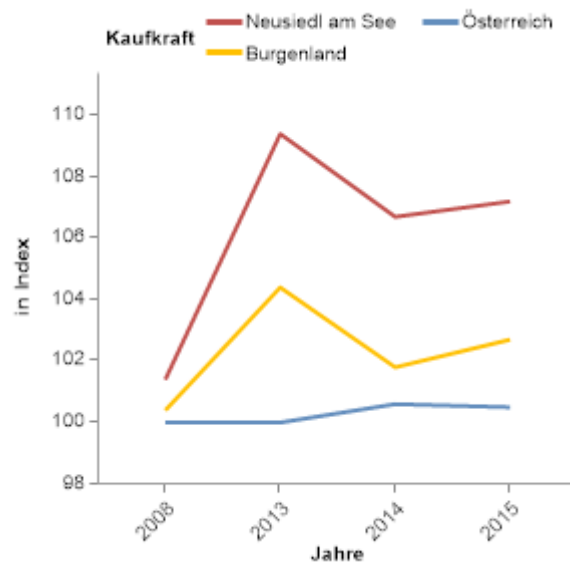
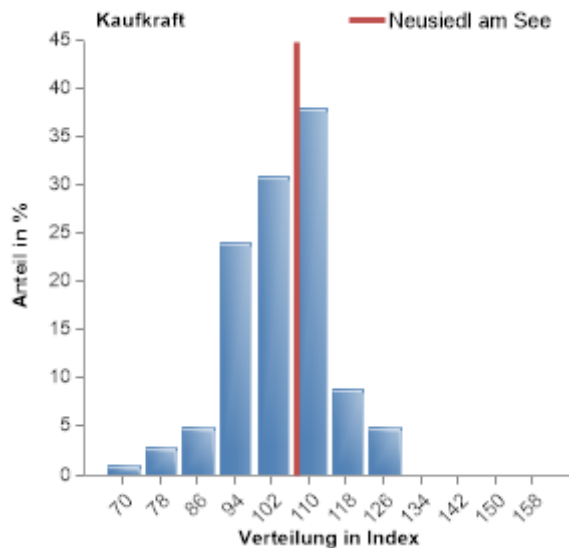
Kaufkraft

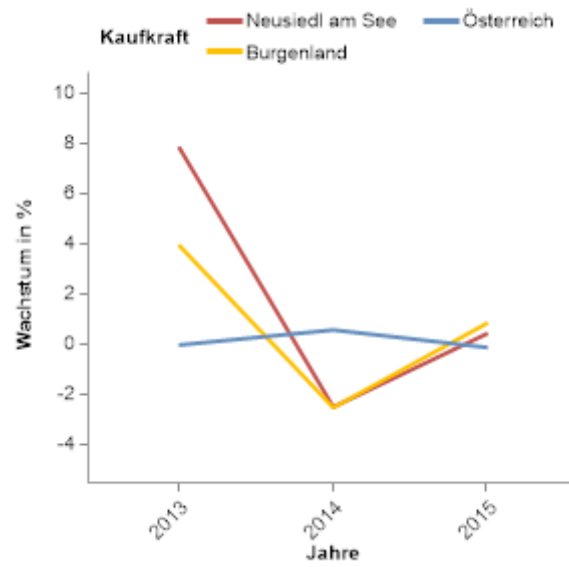
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km ²]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	56.504

Neusiedl am See

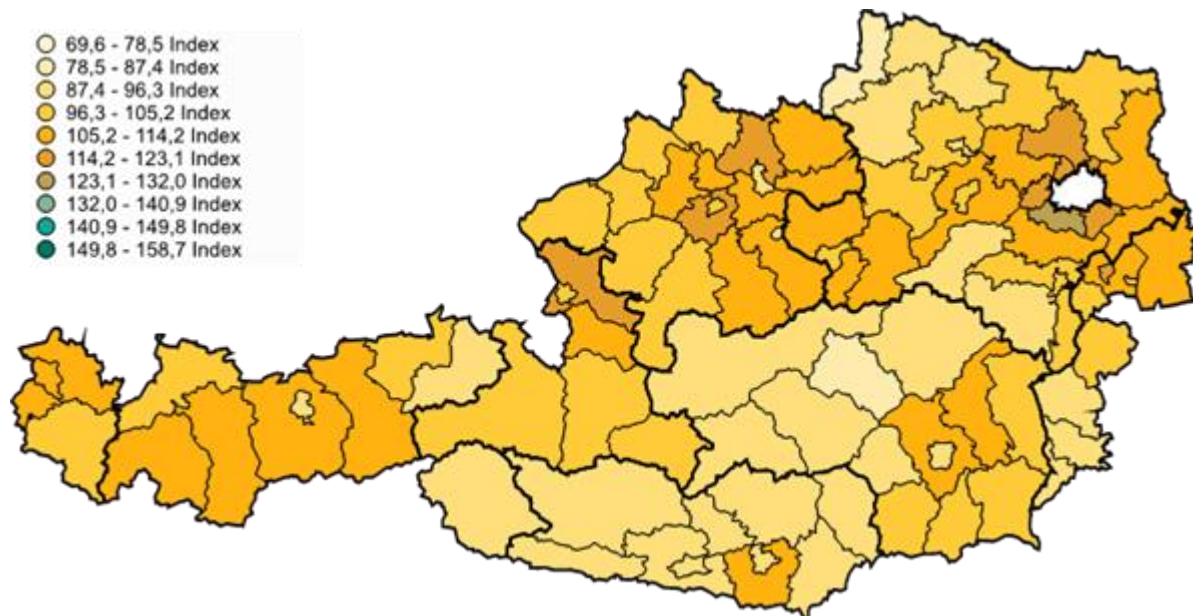


Details





Kaufkraft [Index]	2008	2013	2014	2015
Neusiedl am See	101,4	109,4	106,7	107,2
		+7,89%	-2,47%	+0,47%
Burgenland	100,4	104,4	101,8	102,7
		+3,98%	-2,49%	+0,88%
Österreich	100,0	100,0	100,6	100,5
		+0,00%	+0,60%	-0,10%



Amstetten	109,9	Landeck	106,1	Villach (Stadt)	92,3
Baden	109,1	Leibnitz	97,4	Villach Land	95,5
Bludenz	101,6	Leoben	85,4	Vöcklabruck	103,9
Braunau am Inn	99,3	Lienz	92,2	Voitsberg	90,7
Bregenz	107,3	Liezen	93,5	Völkermarkt	92,5
Bruck an der Leitha	107,0	Lilienfeld	92,0	Waidhofen an der Thaya	88,9
Bruck-Mürzzuschlag	91,3	Linz (Stadt)	94,4	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	101,9
Deutschlandsberg	100,2	Linz-Land	113,5	Weiz	107,4
Dornbirn	107,6	Mattersburg	104,7	Wels (Stadt)	102,5
Eferding	113,1	Melk	105,0	Wels-Land	114,9
Eisenstadt (Stadt)	118,6	Mistelbach	99,7	Wien 1.,Innere Stadt	158,7
Eisenstadt-Umgebung	109,6	Mödling	125,0	Wien 2.,Leopoldstadt	84,7
Feldkirch	108,7	Murau	95,5	Wien 3.,Landstraße	95,6
Feldkirchen	94,1	Murtal	89,2	Wien 4.,Wieden	99,4
Freistadt	109,1	Neunkirchen	95,7	Wien 5.,Margareten	78,0
Gänserndorf	105,7	Neusiedl am See	107,2	Wien 6.,Mariahilf	92,5
Gmünd	83,5	Oberpullendorf	97,0	Wien 7.,Neubau	93,5
Gmunden	103,4	Oberwart	95,0	Wien 8.,Josefstadt	104,5
Graz (Stadt)	95,6	Perg	112,6	Wien 9.,Alsergrund	96,4
Graz-Umgebung	109,8	Reutte	102,0	Wien 10.,Favoriten	76,3
Grieskirchen	108,2	Ried im Innkreis	101,5	Wien 11.,Simmering	87,3
Güssing	95,1	Rohrbach	104,1	Wien 12.,Meidling	82,1
Hallein	108,9	Rust (Stadt)	103,8	Wien 13.,Hietzing	119,4
Hartberg-Fürstenfeld	101,9	Salzburg (Stadt)	100,3	Wien 14.,Penzing	90,6
Hermagor	94,1	Salzburg-Umgebung	115,8	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	69,6
Hollabrunn	96,6	Sankt Johann im Pongau	104,1	Wien 16.,Ottakring	78,3
Horn	93,4	Sankt Pölten (Land)	107,5	Wien 17.,Hernals	86,1
Imst	107,4	Sankt Pölten (Stadt)	99,8	Wien 18.,Währing	103,3
Innsbruck-Land	110,7	Sankt Veit an der Glan	89,9	Wien 19.,Döbling	112,8
Innsbruck-Stadt	95,0	Schärding	98,5	Wien 20.,Brigittenau	75,5
Jennersdorf	92,9	Scheibbs	106,8	Wien 21.,Floridsdorf	92,1
Kirchdorf an der Krems	105,4	Schwarz	106,4	Wien 22.,Donaustadt	104,8
Kitzbühel	94,0	Spittal an der Drau	90,4	Wien 23.,Liesing	108,0
Klagenfurt (Stadt)	92,9	Steyr (Stadt)	88,6	Wiener Neustadt (Land)	104,7
Klagenfurt Land	105,4	Steyr-Land	108,1	Wiener Neustadt (Stadt)	97,6
Korneuburg	120,1	Südoststeiermark	101,9	Wien-Umgebung	122,0
Krems (Land)	104,4	Tamsweg	102,8	Wolfsberg	91,5
Krems an der Donau (Stadt)	95,5	Tulln	112,2	Zell am See	103,3
Kufstein	99,9	Urfahr-Umgebung	115,9	Zwettl	93,6

Amstetten	+0,73%	Landeck	-1,49%	Villach (Stadt)	-0,86%
Baden	-0,18%	Leibnitz	-3,18%	Villach Land	+0,32%
Bludenz	+0,89%	Leoben	+1,55%	Vöcklabruck	-0,76%
Braunau am Inn	-1,10%	Lienz	+0,22%	Voitsberg	+0,11%
Bregenz	+1,23%	Liezen	-1,48%	Völkermarkt	-1,91%
Bruck an der Leitha	-2,37%	Lilienfeld	+2,79%	Waidhofen an der Thaya	-1,98%
Bruck-Mürzzuschlag	+1,00%	Linz (Stadt)	+0,85%	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	+0,69%
Deutschlandsberg	-1,28%	Linz-Land	+0,98%	Weiz	-0,74%
Dornbirn	+0,37%	Mattersburg	+0,29%	Wels (Stadt)	+1,59%
Eferding	-0,44%	Melk	-0,47%	Wels-Land	-0,17%
Eisenstadt (Stadt)	+1,80%	Mistelbach	-0,80%	Wien 1.,Innere Stadt	-1,79%
Eisenstadt-Umgebung	+0,55%	Mödling	+0,24%	Wien 2.,Leopoldstadt	-0,24%
Feldkirch	+1,21%	Murau	-0,62%	Wien 3.,Landstraße	+1,59%
Feldkirchen	-0,21%	Murtal	+0,11%	Wien 4.,Wieden	-1,39%
Freistadt	+2,06%	Neunkirchen	+0,63%	Wien 5.,Margareten	+0,52%
Gänserndorf	+0,09%	Neusiedl am See	+0,47%	Wien 6.,Mariahilf	-1,39%
Gmünd	-0,83%	Oberpullendorf	+0,10%	Wien 7.,Neubau	-1,16%
Gmunden	+0,39%	Oberwart	+0,96%	Wien 8.,Josefstadt	+0,19%
Graz (Stadt)	-0,42%	Perg	+0,27%	Wien 9.,Alsergrund	+0,21%
Graz-Umgebung	+1,29%	Reutte	-1,83%	Wien 10.,Favoriten	-0,78%
Grieskirchen	-0,37%	Ried im Innkreis	-0,20%	Wien 11.,Simmering	-1,13%
Güssing	-0,52%	Rohrbach	+0,39%	Wien 12.,Meidling	-0,73%
Hallein	+0,55%	Rust (Stadt)	+3,90%	Wien 13.,Hietzing	+0,67%
Hartberg-Fürstenfeld	-0,49%	Salzburg (Stadt)	+0,60%	Wien 14.,Penzing	-0,22%
Hermagor	-0,21%	Salzburg-Umgebung	+0,35%	Wien 15.,Rudolfsheim-Fünfhaus	+0,58%
Hollabrunn	-0,72%	Sankt Johann im Pongau	-0,10%	Wien 16.,Ottakring	+0,26%
Horn	-0,64%	Sankt Pölten (Land)	-0,46%	Wien 17.,Hernals	+0,58%
Imst	-1,38%	Sankt Pölten (Stadt)	-0,20%	Wien 18.,Währing	+0,49%
Innsbruck-Land	+1,47%	Sankt Veit an der Glan	-0,55%	Wien 19.,Döbling	+1,17%
Innsbruck-Stadt	+0,32%	Schärding	-1,60%	Wien 20.,Brigittenau	-1,82%
Jennersdorf	-0,54%	Scheibbs	-0,74%	Wien 21.,Floridsdorf	-1,07%
Kirchdorf an der Krems	-0,28%	Schwaz	+0,95%	Wien 22.,Donaustadt	-0,76%
Kitzbühel	-0,63%	Spittal an der Drau	-1,63%	Wien 23.,Liesing	+0,28%
Klagenfurt (Stadt)	+0,22%	Steyr (Stadt)	-0,56%	Wiener Neustadt (Land)	+0,38%
Klagenfurt Land	+0,19%	Steyr-Land	+0,75%	Wiener Neustadt (Stadt)	-0,51%
Korneuburg	+0,50%	Südoststeiermark	+1,80%	Wien-Umgebung	+0,83%
Krems (Land)	+0,10%	Tamsweg	-1,34%	Wolfsberg	-1,93%
Krems an der Donau (Stadt)	+0,53%	Tulln	+0,72%	Zell am See	-0,96%
Kufstein	-%	Urfahr-Umgebung	+0,70%	Zwettl	-0,74%

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.1.11.2 Flächenstruktur Bezirksanalyse

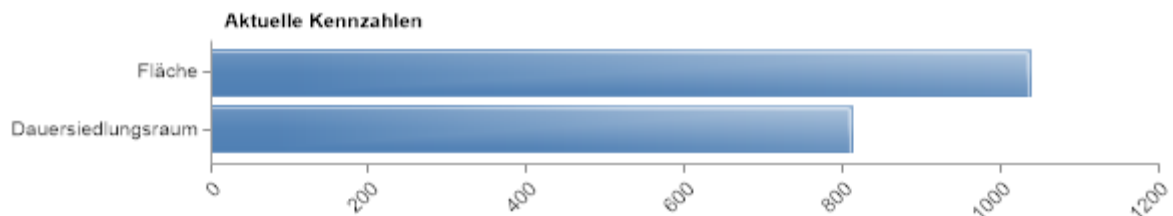
Die Flächenstruktur ermöglicht es, einen Bezirk hinsichtlich der Gesamtfläche und dem Dauersiedlungsraum zu analysieren. Sowohl die Fläche als auch der Dauersiedlungsraum wird in km² angegeben. (Quelle: Statistik Austria 2014)

Neusiedl am See



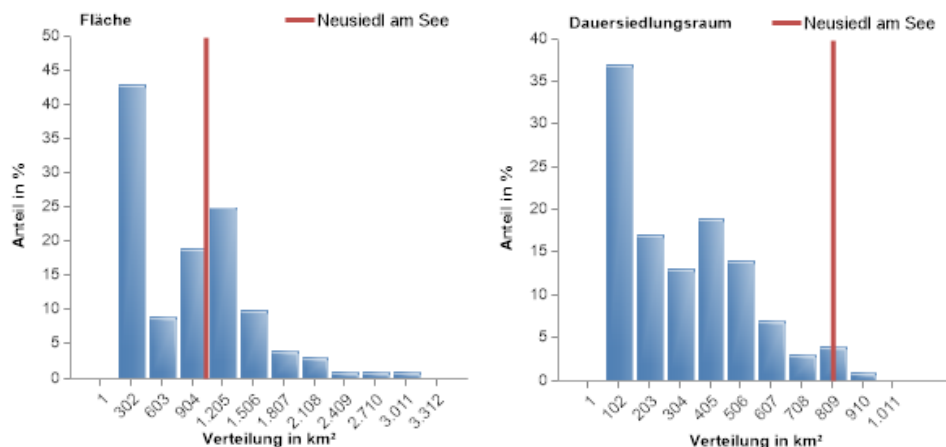
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km ²]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	61.194

Details



	Neusiedl am See	Nordburgenland (NUTS3)	Burgenland	Österreich
Fläche [km ²]	1.037,6	1.790,7	3.961,9	83.879,2
Dauersiedlungsraum [km ²]	811,3	1.256,1	2.484,7	32.583,6

Verteilung über alle Bezirke Österreichs



(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.1.11.3 Bevölkerungsprognose Bezirksanalyse

Die Analyse der Bevölkerungsprognose ermöglicht es, einen Überblick über die Verteilung der prognostizierten Gesamtbevölkerung über die Jahre zu erhalten. Die Aufteilung erfolgt nach Jahresscheiben und wird in der Anzahl der Personen angegeben. (Quelle: Statistik Austria 2014)

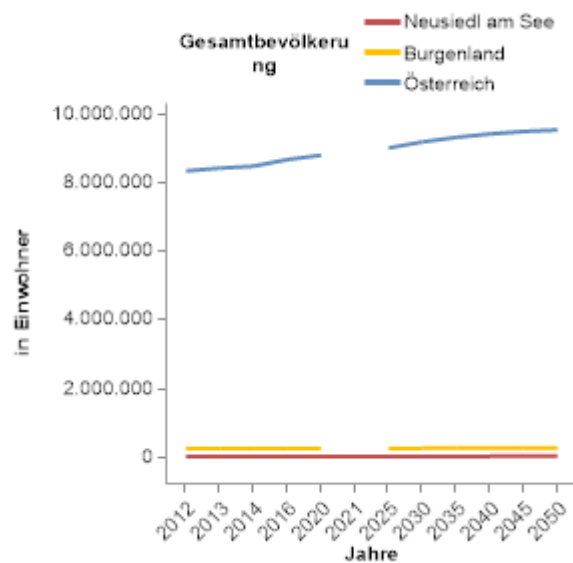
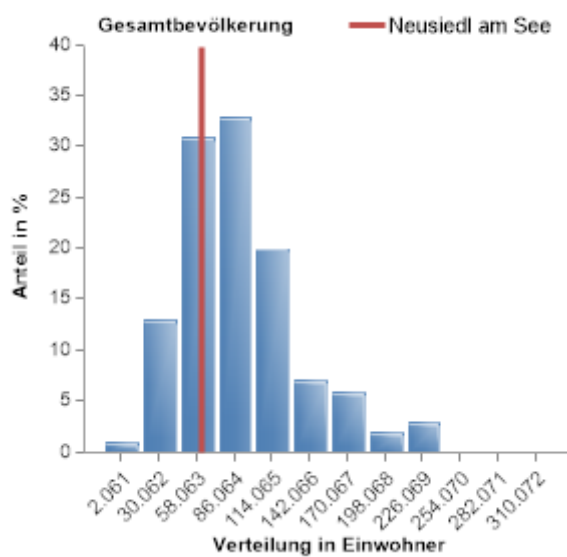
Gesamtbevölkerung

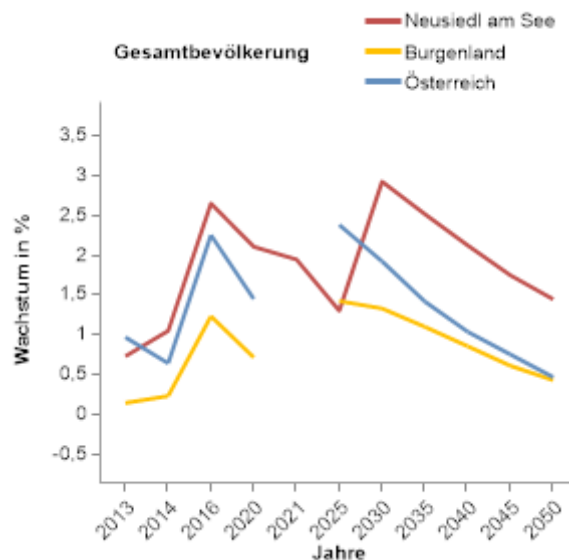
Neusiedl am See	
Bundesland	Burgenland
Fläche [km²]	1.037,6
Gesamtbevölkerung [Einwohner]	61.194

Neusiedl am See



Details





Gesamtbevölkerung [Einwohner]	2014	2016	2020	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Neusiedl am See	56.504	58.007	59.236	60.397	61.194	62.989	64.581	65.961	67.123	68.105
		+2,66%	+2,12%	+1,96%	+1,32%	+2,93%	+2,53%	+2,14%	+1,76%	+1,46%
Burgenland	287.416	291.011	293.154		297.375	301.381	304.752	307.418	309.357	310.754
		+1,25%	+0,74%		+1,44%	+1,35%	+1,12%	+0,87%	+0,63%	+0,45%
Österreich	8.507.786	8.700.471	8.828.106		9.039.296	9.214.311	9.346.413	9.445.166	9.518.070	9.564.535
		+2,26%	+1,47%		+2,39%	+1,94%	+1,43%	+1,06%	+0,77%	+0,49%

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.1.12 Mikrostandort – Lage im Detail

2.1.12.1 Marktpreisstruktur Bezirksanalyse

Die Marktpreisstruktur ermöglicht es, einen Bezirk mit einer Kategorie des Immobilienpreisspiegels und deren Qualitätsstufen zu analysieren. (Quelle: Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand: 2015)

Mietwohnungen ab 60 m²

Neusiedl am See

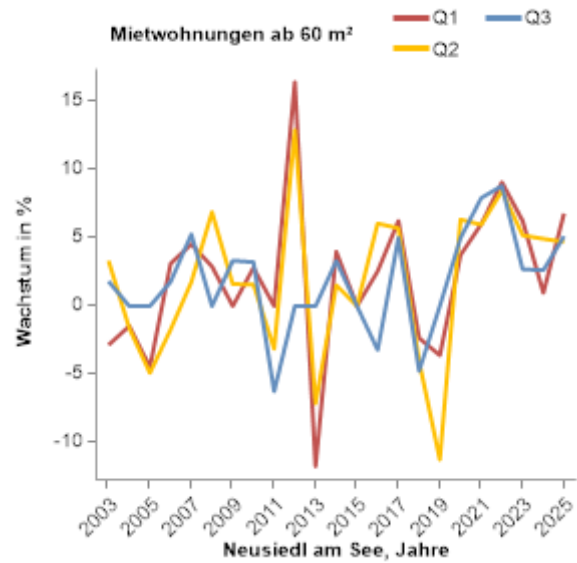
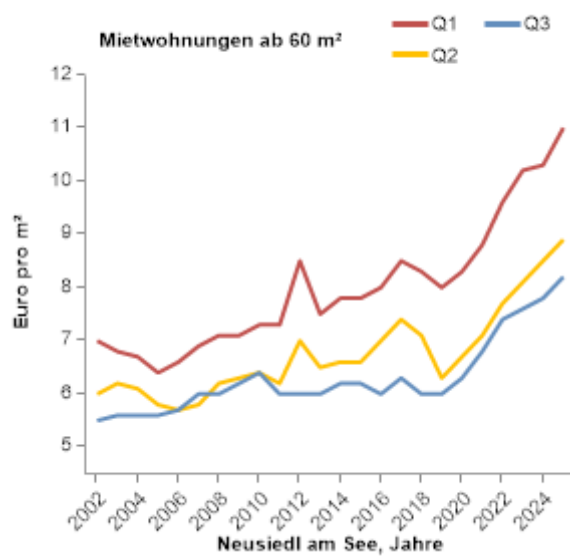
Mietwohnungen gem. § 1 Abs 4 MRG (frei vereinbarter Mietzins): Wohnungen, die nach dem 30.6.1953 (ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln) neu errichtet wurden bzw. Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen, die im Wohnungseigentum stehen und in Gebäuden gelegen sind, die nach dem 8.5.1945 neu errichtet worden sind. Die durchschnittlichen Mietpreise sind in EURO pro Quadratmeter (EUR/m²) angegeben. (Bei den angegebenen Durchschnittsmieten handelt es sich um Nettomieten pro Quadratmeter ohne Betriebskosten und ohne gesetzliche Umsatzsteuer.) Die Preise für Mietwohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt.

Q1 -- Sehr guter Wohnwert: Sehr gute Wohnlage, sehr gute Ausstattung (Parkettböden, Marmor), großer Balkon, Terrasse, Grünlage, repräsentative Architektur.

Q2 -- Guter Wohnwert: Gute Wohnlage, Standardausstattung (bessere Qualität), Balkon, Loggia, Gemeinschaftsanlage, ansprechende Architektur.

Q3 -- Mittlerer Wohnwert: Gemischt-bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, Mindestausstattung (Spannteppich, Mindestverfliesung in den Sanitärräumen), anspruchslose Architektur.



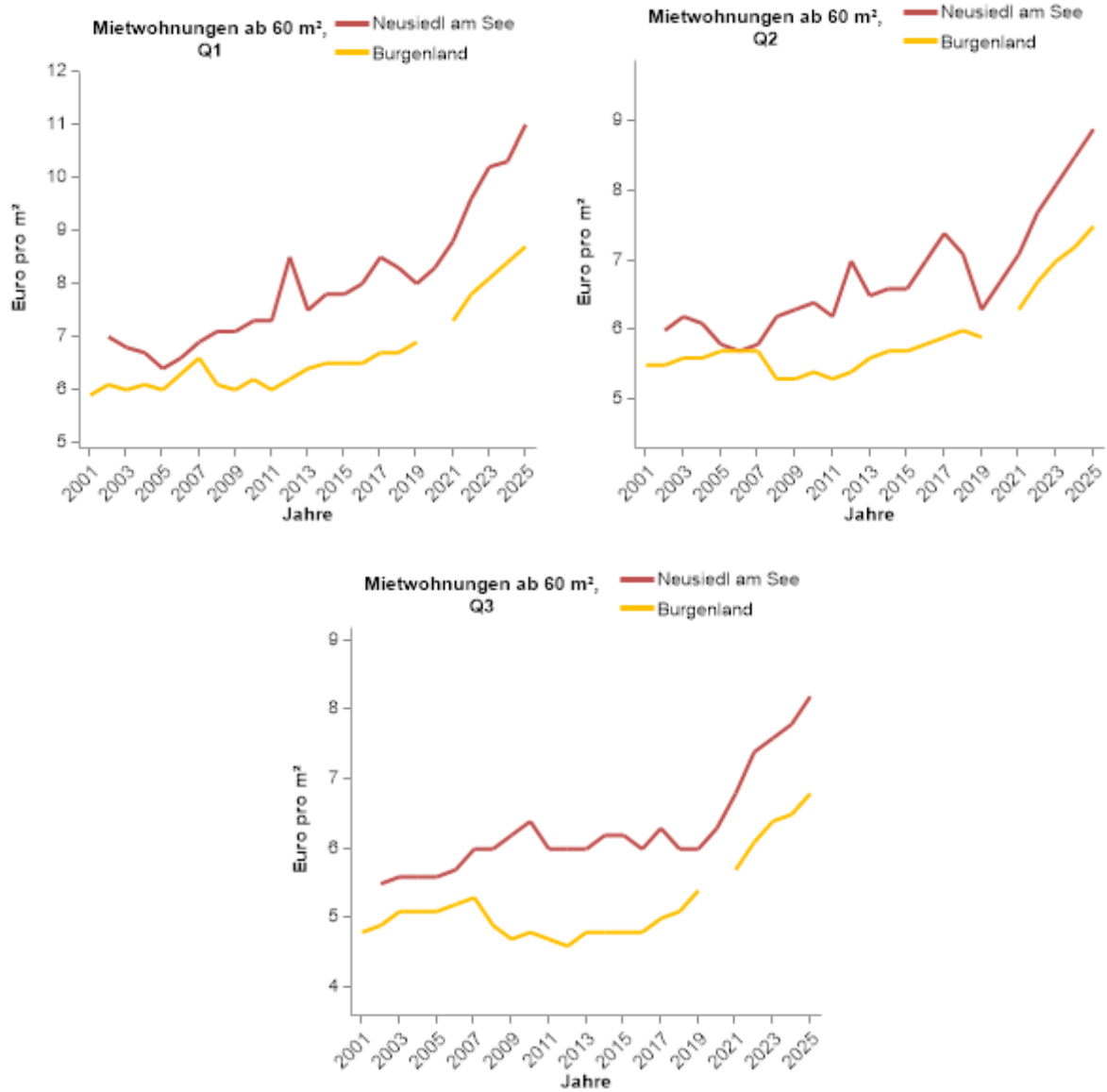


Details

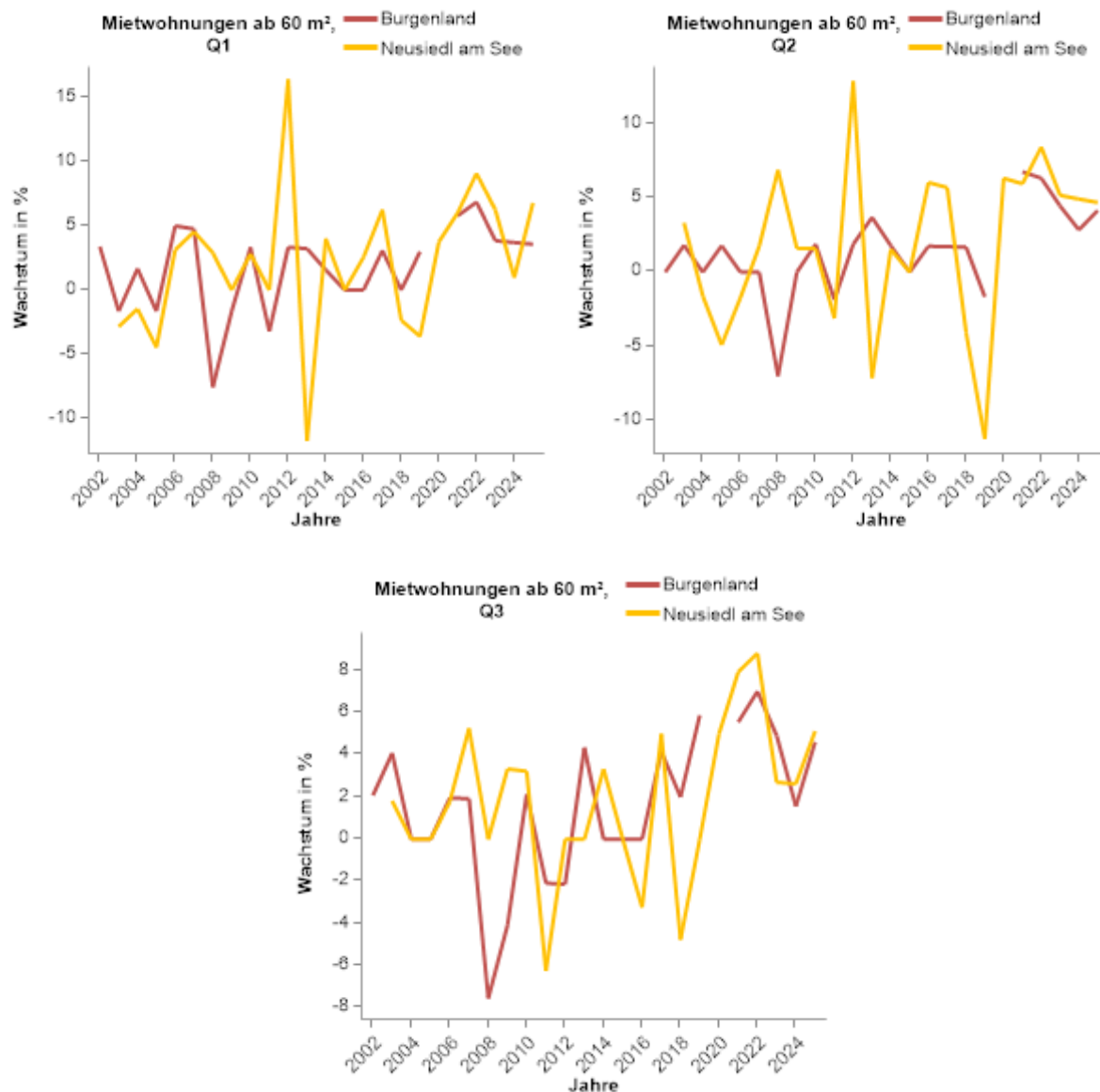
Neusiedl am See	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mietwohnungen ab 60 m², Q1	8,0	8,5	8,3	8,0	8,3	8,8	9,6	10,2	10,3	11,0
		+6,25%	2,35%	-3,61%	+3,75%	+6,02%	+9,09%	+6,25%	+0,98%	+6,80%
Mietwohnungen ab 60 m², Q2	7,0	7,4	7,1	6,3	6,7	7,1	7,7	8,1	8,5	8,9
		+5,71%	4,05%	11,27%	+6,35%	+5,97%	+8,45%	+5,19%	+4,94%	+4,71%
Mietwohnungen ab 60 m², Q3	6,0	6,3	6,0	6,0	6,3	6,8	7,4	7,6	7,8	8,2
		+5,00%	4,76%	+0,00%	+5,00%	+7,94%	+8,82%	+2,70%	+2,63%	+5,13%
Mittelwert	7,0	7,4	7,1	6,8	7,1	7,6	8,2	8,6	8,9	9,4
		+5,71%	4,05%	-4,23%	+4,41%	+7,04%	+7,89%	+4,88%	+3,49%	+5,62%

Neusiedl am See	Mietwohnungen ab 60 m², Q1	Mietwohnungen ab 60 m², Q2	Mietwohnungen ab 60 m², Q3
Standardabweichung	1,22	0,83	0,71
Variationskoeffizient	0,15	0,12	0,11
Mittelwert	7,99	6,76	6,31
Min	6,40	5,70	5,50
Max	11,00	8,90	8,20
Anzahl Jahre	24	24	24

Bezirksanalyse, Jahresverlauf



Bezirksanalyse, Wachstum



(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.1.12.2 Marktrating Neusiedl am See – Wohnen Immobilienmarkt

Wohnen Gesamt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Neusiedl am See

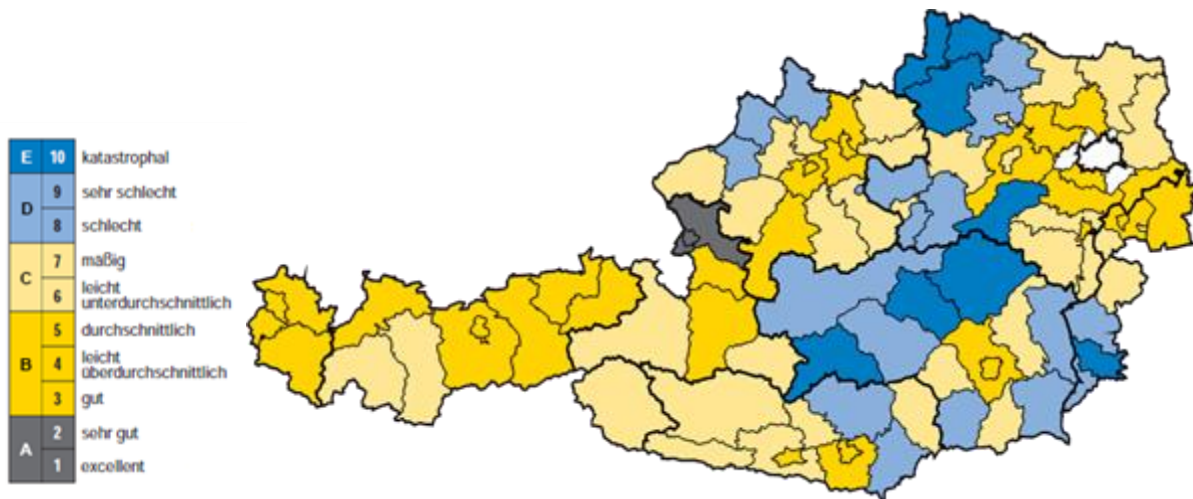


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gesamtnote (Wohnen)	5 ▼	1 ▶	A ▶
Soziodemographische Entwicklung	8 ▼	3 ▼	A ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	3 ▲	1 ▶	A ▶
Immobilienmarkt (Wohnen)	4 ▶	1 ▶	A ▶

Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend der den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet, sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.



Ratingskala

Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		1	A
Kaufkraftindex je Einwohner	63.613,00 Index	1		1	A
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	5,30 %	8		C	
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde	64 / 100 Punkte			1	A
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde	66 / 100 Punkte	1		1	A
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus	35 / 100 Punkte	4		C	

Soziodemografie (30%)		absolut	3	A
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung	20,00 %	5	B	
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung	19,10 %	4	A	
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020	34,10 %	1	A	
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020	24,70 %	1	B	
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss	27,50 %	1	A	

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%)		absolut	1	A
Allgemeines Preisniveau der Gemeinde	391 / 100 Punkte	3	A	
Sportliche Möglichkeiten in der Gemeinde	52 / 100 Punkte	1	A	
Kulturelle Möglichkeiten in der Gemeinde	47 / 100 Punkte	1	A	
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)	66 / 100 Punkte	1	A	
Medizinnahe Unternehmen, die in der Gemeinde tätig sind	64 / 100 Punkte	3	A	
Die Verfügbarkeit von Bildungseinrichtungen in der Gemeinde und in unmittelbarer Umgebung	64 / 100 Punkte	3	A	

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.1.12.3 Marktrating Neusiedl am See – Handel Immobilienmarkt

Handel Gesamt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Neusiedl am See

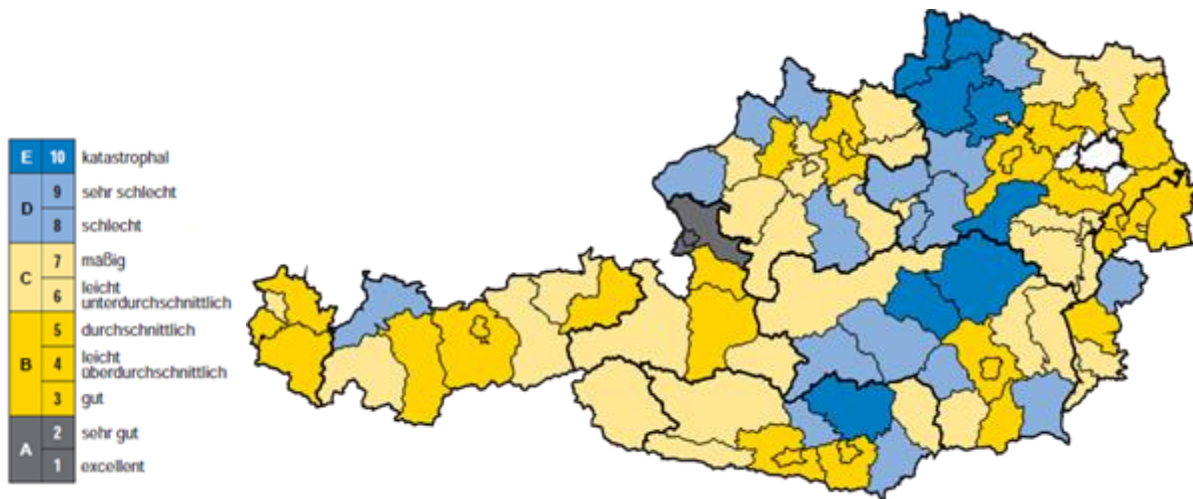


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gesamtnote (Handel)	5 ▶	1 ▶	A ▶
Soziodemographische Entwicklung	8 ▼	3 ▼	A ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	3 ▲	1 ▶	A ▶
Immobilienmarkt (Handel)	4 ▲	1 ▶	A ▶

Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend der den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet, sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.



Ratingskala

Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		1	A
Kaufkraftindex je Einwohner	63.613,00 Index	1		1	A
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	5,30 %	8		8	C
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde	64 / 100 Punkte	1		1	A
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde	66 / 100 Punkte	1		1	A
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus	35 / 100 Punkte	4		4	C

Soziodemografie (30%)		absolut	3	A
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung	20,00 %	5	B	
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung	19,10 %	4	A	
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020	34,10 %	1	A	
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020	24,70 %	1	B	
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss	27,50 %	1	A	

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Handel (40%)		absolut		1	A
Der Handelsindex misst die absoluten Anzahl an Handelsgebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Handelsgebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde	66 / 100 Punkte	1	A		
Handelsunternehmen aus der Modebranchen (zB.: Bekleidung, Schuhe, Sport, Schmuck, etc.)	66 / 100 Punkte	1	A		
Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche (zB.: Bäcker, Metzger, Lebensmittelketten, etc.)	66 / 100 Punkte	1	A		
Handelsunternehmen aus den Branchen KFZ, Möbel, Sport und Elektronik	66 / 100 Punkte	1	A		

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.1.12.4 Marktrating Neusiedl am See – Tourismus Immobilienmarkt

Tourismus Gesamt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Neusiedl am See

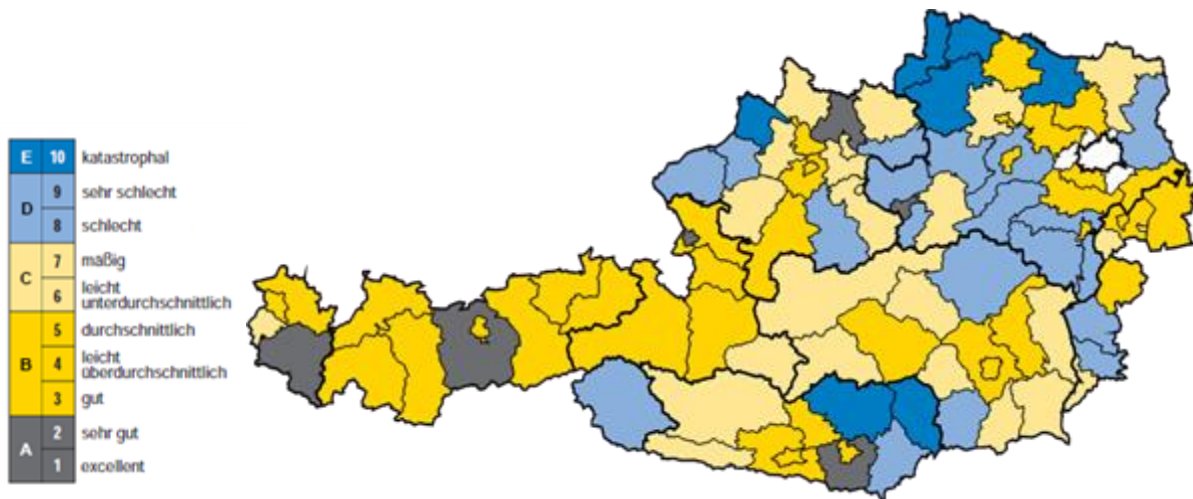


	Bezirksrating	Rating in Österreich	Rating im Bundesland
Bundesland	Burgenland	Burgenland	Burgenland
Nuts3-Region	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)	Nordburgenland (NUTS3)
Bezirk	Neusiedl am See	Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gemeinde		Neusiedl am See	Neusiedl am See
Gesamtnote (Tourismus)	5 ▶	1 ▶	A ▶
Soziodemographische Entwicklung	8 ▼	3 ▼	A ▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	3 ▲	1 ▶	A ▶
Immobilienmarkt (Tourismus)	6 ▶	1 ▶	A ▶

Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend der den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet, sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.



Ratingskala

Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)		absolut		1	A
Kaufkraftindex je Einwohner	63.613,00 Index	1		1	A
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	5,30 %	8		C	
Der Büroindex misst die absoluten Anzahl an Bürogebäude in der Gemeinde sowie dem Anteil der Bürogebäude am gesamten Gebäudebestand in der Gemeinde	64 / 100 Punkte			1	A
Geschätzter Umsatz der Unternehmen in der Gemeinde	66 / 100 Punkte	1		1	A
Erreichbarkeit der Gemeinde zur Landeshauptstadt, Bahnhöfen, Schulen, Einkaufszentren und Krankenhaus	35 / 100 Punkte	4		C	

Soziodemografie (30%)		absolut	3	A
Anteil der unter 18 jährigen an der Gesamtbevölkerung	20,00 %	5	B	
Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung	19,10 %	4	A	
Bevölkerungswachstum von 2001 bis 2020	34,10 %	1	A	
Bevölkerungswachstum von 2011 bis 2020	24,70 %	1	B	
Bildung 15 Jahre und älter - Anteil der Personen mit Tertiärabschluss	27,50 %	1	A	

Objektspezifischer Immobilienmarkt - Tourismus (40%)		absolut		1	A
Unternehmen für Beherbergungen		62 / 100 Punkte		1	A
Unternehmen aus der Gastronomie		62 / 100 Punkte		1	A

(c) Sprengnetter Austria GmbH 2026

2.2 Objekte

Historisches Gebäude, Grundstücksparzelle

2.2.1 Allgemeine Beschreibung

Das Objekt besteht (s. Photodokumentation im Anhang)

- A) Aus einem mehrgeschossigen ehemaligen Kasernengebäude mit teilweiser Unterkellerung im generalsanierten Zustand unter denkmalpflegerischen Vorgaben mit Aussenbereichen: am **19.12.2016 ZI. 131-9/179-2016** baubewilligt.
Die Trennstücke 1 bis 5 teilen das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in 5 selbständige Bauwerke die einzeln verkauft wurden. Das Trennstück 6 und das Grundstück 533/1 bilden die von sämtlichen Nutzern der Trennstücke 1 bis 5 benötigten Allgemeinflächen die sämtliche Eigentümer der Trennstücke 1 bis 5 anteilig zusätzlich erwerben.
- Aus Objekten in Massivbauweise, die in 5 Bauteile gegliedert wurden.
Die Gesamtanlage besteht aus 106 WE sowie 146 PKW- und 132 Fahrradstellplätzen
Im zu bewertenden Bauteil 5 befinden sich 22 WE, situiert im Erd- und im Obergeschoss.
Eine Teilunterkellerung ist vorhanden, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Als Vertikalerschließung sind entsprechende Stiegenanlagen, bei Bauteil 5 ohne Liftanlagen, vorhanden.
- Die gepflegte und gärtnerisch gestaltete Innenhofanlage steht zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.
- Die Belichtung der Räume erfolgt über die Straßen- und Gartenseite.
Als Dachkonstruktion wurde ein parallel zur Erschließungstrasse geführtes steiles Satteldach generalsaniert.
Die Ausmaße des Objektes betragen ca. 91,70/17,40 m.
Zum Zeitpunkt der Befundung wirken die Objekte gepflegt.
- Der vorhandene Bauzustand ist im wesentlichen als sehr gut zu bezeichnen, und entspricht dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Stand der Technik in guter Ausführung (Generalsanierung mit bezugsfertigem Zustand) und dem jeweiligen Baualter.
- Eine Benützungsbewilligung auf Basis des Einreichplanes liegt mit **04 02 2019 ZI. 131-9/179-2016** vor
- Ebenso befinden sich die gestalteten Außenanlagen in einem sehr guten Zustand und sind begrünt bzw. bekiest.
ausgeführt.
Eine Einfriedung des Grundstücks, ist nicht vorhanden.
- Die Erschließung des Grundstückes, insbesondere der zu bewertende Bauteil 5 erfolgt von der südlich gelegenen Unteren Hauptstraße aus.
- Nähere Details sowie Photodokumentationen sind den Planunterlagen zu entnehmen. (s. Anlage)

2.2.2 Anführung der Räumlichkeiten und Zubehörteile:

Auf Basis Einreichplanung – Bauteil 5

	WHG	GESCHOSS	WHG Anzahl	WNF m2	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	GARTEN
4	5.1	EG	1	124,82				
2	5.2	EG	1	47,42				
2	5.3	EG	1	46,78	38,30			38,30
2	5.4	EG	1	46,97	13,21			20,80
2	5.5	EG	1	46,69	14,15			20,84
2	5.6	EG	1	46,72	14,14			20,86
2	5.7	EG	1	47,10	13,27			20,91
2	5.8	EG	1	46,75	26,63			39,78
2	5.9	EG	1	47,44				
4	5.10	EG	1	123,90			11,36	97,20
4	5.11	OG1	1	133,19				
2	5.12	OG1	1	50,13	7,00			
2	5.13	OG1	1	48,88	6,68			
2	5.14	OG1	1	49,62	5,63			
2	5.15	OG1	1	48,87	6,48			
3	5.16	OG1	1	77,30	7,99			
3	5.17	OG1	1	114,55	5,28			
2	5.18	OG1	1	48,14	5,47			
2	5.19	OG1	1	49,95	6,00			
2	5.20	OG1	1	49,55	6,64			
2	5.21	OG1	1	50,02	6,88			
4	5.22	OG1	1	133,62	9,40			
	GESAMT HAUS 5		22	1478,41	193,15	0,00	11,36	258,69
	GESAMT		106	6415,19	1405,85	56,18	171,54	1802,68

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



2.2.3 Allgemeine Beschreibung – Beschreibung der Baumaßnahmen: lt. vorl. Bestand und genehmigten Einreichunterlagen

STADTGEMEINDE NEUSIEDL AM SEE

BAUAMT
BAUBEWILLIGUNG

Zahl: 181-P/179-2016
Neusiedl am See, am 18.12.2016

Der Bürgermeister:

KURT LENTSCH



BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

PROJEKTBESCHREIBUNG

Projekt: Schloß Neusiedl
Neubau einer Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen und 146 Stellplätzen.

KG.: 32016 Neusiedl am See
EZ: 5

HAUS 1:

Bauwerber &
Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 1, Untere Hauptstraße 99
GstNr.: 533/16
Grundstücksgröße: 2001m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

HAUS 2:

Bauwerber &
Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 2, Untere Hauptstraße 99
GstNr.: 533/17
Grundstücksgröße: 1858m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



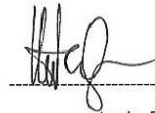
HAUS 3:

Bauwerber &

Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 3, Untere Hauptstraße 99

GstNr.: 533/18

Grundstücksgröße: 1294m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

HAUS 4:

Bauwerber &

Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 4, Untere Hauptstraße 99

GstNr.: 533/19

Grundstücksgröße: 1060m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



HAUS 5:

Bauwerber &

Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 5, Untere Hauptstraße 99

GstNr.: 533/20

Grundstücksgröße: 2388m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

SCHLOSSGARTEN HOF:

Bauwerber &

Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 1-5, Untere Hauptstraße 99

GstNr.: 533/21

Grundstücksgröße: 3909m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



SCHLOSSGARTEN STRASSE:

Bauwerber &

Grundstückseigentümer: Miteigentümergeinschaft
7100 Neusiedl am See – Haus 1-5, Untere Hauptstraße 99

GstNr.: 533/1

Grundstücksgröße: 7463m²



Arch. DI Ernst Unterluggauer
u.m.a. architektur ZT GmbH
Trautsongasse 3, 1080 Wien

Untere Hauptstraße 99

PLANVERFASSER:

uma Architektur Ziviltechniker GmbH

Trautsongasse 3

1080 Wien



Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

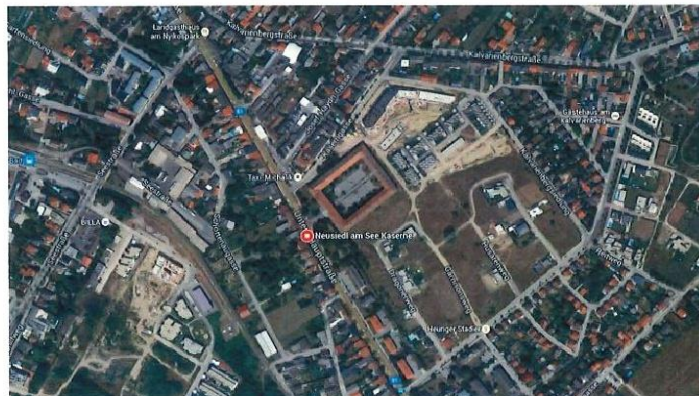
u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Lage in Neusiedl am See

Neusiedl zählt zu den am schnellsten wachsenden Gemeinden Österreichs und erfreut sich durch seine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung nach Wien und Eisenstadt sowie zum Flughafen Wien Schwechat einer sehr hohen Zuwanderung.

Der Neusiedler Bezirk ist heute ein Paradies für Segler, Radfahrer, Surfer und Eisläufer. Neben dem Tourismus stellt der Weinbau traditionell die Lebensader des Bezirks dar. Neusiedl selbst punktet durch seine teils noch erhaltene, alte Architektur, die liebevoll sanierten Höfe, das Angebot an Schulen (Volksschulen, Gymnasien, Mittelschulen, Handelsakademie, Wirtschafts- und Tourismusschule, Zentralmusikschule) sowie die schon angesprochene exzellente Infrastruktur.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Bestandsgebäude



Die „Berger Kaserne“ in Neusiedl wurde in Jahren 1853 – 1856 erbaut.

Der schlossartige Charakter der denkmalgeschützten Gesamtanlage aus dem Jahr 1856 mit seinem parkähnlichen Innenhof und imposanten Raumhöhen sowie die solitäre Lage und unmittelbare Nähe zum Neusiedlersee macht die Liegenschaft einzigartig.

Das historische, denkmalgeschützte Gebäude selbst stellt ein wichtiges Beispiel für den sogenannten ärarischen, spätklassizistischen Stil dar – der ursprüngliche monumentale Charakter der Anlage ist noch gut erhalten.

Im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt wird im Besonderen auf die Fassade, die Dachgestaltung als auch die Gartengestaltung in höchstem Maße Wert gelegt.

Nach der Revitalisierung werden in diesem Juwel 106 Wohnungen entstehen. Der früher als Exerzierplatz dienende Innenhof soll als private Freifläche, gemeinsam genutzte Spiel- und Erholungsfläche dienen.

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Nutzung Wohnen als bestandssichernde Maßnahme

Die Umgebung ist Wohngebiet, die Struktur des Gebäudes legt die Nutzung durch kleinteiliges Wohnen nahe.

So können in den Bestandsgeschoßen insgesamt 106 Wohnungen mit 36 - 152 m² geschaffen werden.

Dadurch wird es auch möglich, die Anlage in ihrem jetzigen Erscheinungsbild zu belassen und keine zusätzlichen Baukörper zu errichten.

Maßnahmenkatalog Bauarbeiten

Die Außenhülle soll in ihrem historischen Charakter erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Sanierung der Fassade/ erhaltenswerter Bauelemente

Historisches Foto:



Sanierung des Putzes, Ergänzung des ursprünglichen Zierrates, Sanierung der Kaminköpfe und des vorhandenen Südtors.

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Hofseitige Fassade

Die Öffnungen der Loggien werden wiederhergestellt, Nutzung der Loggien als Zugang und private Freiräume.

Mauerwerkstrockenlegung

Nach Durchführung der Messung der Mauerfeuchte werden die geeigneten Maßnahmen zur Trockenlegung definiert.

Fenstertausch Straßenfassade

Die straßenseitigen Fensteröffnungen sollen dem Denkmalschutz Rechnung tragend erhalten bleiben. Es werden neue Kastenfenster eingebaut.

Der Fensterzierrat und die Lisenen werden im ursprünglichen Erscheinungsbild der Straßenfassade, sowie ca. 20m „ums Eck“ wiederhergestellt.

Dachlandschaft

Das äußere Erscheinungsbild wird bewahrt, die Kaminköpfe werden saniert, bei Bedarf entsprechend des Bestandes erneuert. Technisch erforderliche Leitungen über Dach werden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt und hofseitig angeordnet.

Gestaltung der Außenanlagen

Die Grünanlage vor dem Haupteingang wird erhalten und gärtnerisch gestaltet. Zusätzlich werden unter den bestehenden Bäumen PKW Abstellplätze angeordnet.

Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Seitentrakte sind ebenfalls PKW Abstellplätze geplant. Entlang des südöstlichen Seitentraktes befindet sich die von der Flächenwidmung vorgesehene Grünspange Richtung Kalvarienberg, dort werden Mietergärten situiert.

Im Stellplatzbereich wird je 5 Stellplätze ein Baum mit einem Stammdurchmesser von 16-18cm gepflanzt.

Gestaltung Innenhof

Der als Exerzier- und Parkplatz genutzte Innenhof wird als private Freifläche gemeinsam genutzte Spiel- und Erholungsfläche, sowie als Erschließungsfläche genutzt. Hierzu ist ein künstlerisches, detailliertes, dem Schlosscharakter der Anlage entsprechendes Gartengestaltungskonzept der Einreichplanung beigelegt.

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Wohnungseinbau im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß:

Das Innere des Gebäudes wird so bestandsschonend wie möglich adaptiert. Die aussteifenden Quertrennwände bleiben erhalten, die Wohnungen übernehmen die Größe der bestehenden Einheiten. Alle Gewölbedecken über dem Erdgeschoß bleiben erhalten. Die historischen Stiegenhäuser werden erhalten. Notwendige Erschließungsgänge werden in Form von Laubengängen an den Außenfassaden, in Abstimmung mit dem Denkmalamt, errichtet.

Dachgeschoßausbau:

Die Ost-, Süd-, und Westtrakte werden in ihrem derzeitigen Zustand als Dachboden als Kaltdach erhalten. Im Nordtrakt (Haus 1 und Haus 2) wird das Dachgeschoß ausgebaut, um 2 geschoßige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Terrassen werden Richtung Innenhof orientiert. Dachflächenfenster Richtung Norden gewährleisten den Blick Richtung Kalvarienberg.

Technische Gebäudeausrüstung Maßnahmen:

Es werden sämtliche technische Einbauten neu hergestellt. D.h. eine neue Wasserinstallation, Kanalisation, neue Elektroinstallation und Schwachstrominstallation. Die Heizung wird neu errichtet und an das Fernheizsystem angeschlossen. Die Schmutzwässer werden an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Die Regenwässer werden in einem eigenen Kanalsystem geführt, teilweise zur Versickerung gebracht und teilweise über ein Retentionsbecken über eine Drosselung verzögert ins Kanalsystem eingeleitet (siehe beiliegendes Gutachten).

Lifteinbau:

In den Häusern 1 und 2 werden im großzügigen Stiegenauge Lifte eingebaut und erschließen Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß. In den Häusern 3, 4 und 5 wird kein Lifteinbau vorgesehen, da die Gebäude nur zwei Geschoße aufweisen (kein Dachgeschoßausbau).

Kamine:

Die bestehenden Kamine werden geschliffen und als Kamin, wo technisch möglich, verwendet. Die historischen Kamine sind grundsätzlich ab 1. Obergeschoß gemauert – einige wenige reichen ins Erdgeschoß.

Müllentsorgung:

Links und rechts vom Haupteingang werden bestehende Räume als zentrale Müllräume für die gesamte Anlage verwendet (abgesprochen mit dem Müllentsorgungsbetrieb).

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Grundstücksteilung:

Allgemein:

Das Bestandsgebäude wird in 5 Projekte/Grundstücke geteilt. Zwei weitere Grundstücksteile dienen den allgemeinen Nutzung durch Grünflächen und Parkplätzen. Eines davon ist der Innenhof, das andere die umgebende Fläche bis zur Grundstücksgrenze des Ursprungsgrundstücks.

Das Haus 1:

Das Grundstück weist eine Fläche von 2.001m² auf.

9 Wohnungen werden im Dachgeschoß untergebracht, 24 Wohnungen in den beiden Bestandsgeschoßen.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Gebäudeklasse gemäß OIB:

Haus	Gebäudeklasse
Haus 1	GK 4
Haus 2	GK 4
Haus 3	GK 3
Haus 4	GK 3
Haus 5	GK 3

Brandschutzmaßnahmen

Wie bereits erwähnt, ist die gesamte Anlage in fünf Gebäude getrennt. Jedes dieser Gebäude verfügt über eine Treppe und an den Grundstücksgrenzen über Brandwände. Jedes Gebäude ist ein eigener Brandabschnitt.

Diese Brandabschnittsbildung wird auch im Dachboden abgebildet und geht bis an die Unterkante der Dachhaut (Ziegeldeckung). Unterhalb der Ziegeldeckung wird zur beiden Seiten der Brandwand eine jeweils 1 Meter auskragende EI90 Brandschürze in Leichtbauweise hergestellt. In die Wände werden um eine Begehbarkeit des Dachbodens zu gewährleisten EI2 30 C Brandschutztüren eingebaut. Jeder Dachbodenteil ist über das jeweilige Gebäudestiegenhaus erschlossen. Als Trennung zwischen Stiegenhaus und Dachboden wird im Bereich des Zwischenpodests im obersten Stiegenhaus eine brandhemmende Tür (EI2 30C) eingebaut.

Die Gebäudeteile 1 und 2, für welche ein Dachgeschoßausbau geplant ist, wird das jeweilige Stiegenhaus als eigener Brandabschnitt im Dachgeschossbereich ausgeführt. Die Stiegenhausbereiche 1 und 2 werden, konstruktiv vom übrigen Dachausbau getrennt, als EI90 Einheit ausgebildet. Die Türen zu den anschließenden Räumen (Dachboden, Wohnung, Erschließungsgang) werden brandhemmend als EI2 30 C Türen ausgeführt.

Sämtliche Aufenthaltsräume werden mit Batterieversorgten Brandmeldern ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren, welche direkt vom Stiegenhaus in die Wohnung führen werden brandhemmend EI2 30C ausgeführt.

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Das Haus 2:

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.858m² auf.

5 Wohnungen werden im Dachgeschoß untergebracht, 21 Wohnungen in den beiden Bestandsgeschoßen.



BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Das Haus 3:

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.294m² auf.

6 Wohnungen werden im Erdgeschoß untergebracht, 6 Wohnungen im Obergeschoß.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Das Haus 4:

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.060m² auf.

7 Wohnungen werden im Erdgeschoß untergebracht, 6 Wohnungen im Obergeschoß.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



Das Haus 5:

Das Grundstück weist eine Fläche von 2.388m² auf.

10 Wohnungen werden im Erdgeschoß untergebracht, 12 Wohnungen im Obergeschoß.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



SCHLOSSGARTEN HOF:

Das Grundstück weist eine Fläche von 3.909m² auf.

Der Hof wird als Schloßgarten angelegt. Er dient der Erschließung der 5 Häuser, sowie als Erholungsfläche und Spielplatz.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



SCHLOSSGARTEN STRASSE:

Das Grundstück weist eine Fläche von 7.463m² auf.

Diese Fläche dient der Erschließung des Gesamtkomplexes, sowie der Unterbringung der 156 Stellplätze und einiger ostseitigen Gartenflächen. Der Vorplatz zur Unteren Hauptstraße wird als gestalteter Garten konzipiert.



Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



GEBÄUDEDATEN:

1) Wohnnutzflächenaufstellung

WHG	GESCHOSS	WHG Anzahl	WNF m2	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	GARTEN
Whg 1.1	EG	1	109,64			30,40	21,30
Whg 1.2	EG	1	38,49	14,12			22,63
Whg 1.3	EG	1	37,40	13,24			20,81
Whg 1.4	EG	1	39,32	17,51			20,80
Whg 1.5	EG	1	56,50	21,89			43,68
Whg 1.6	EG	1	56,28	21,99			43,27
Whg 1.7	EG	1	57,33				
Whg 1.8	EG	1	36,99	12,48			16,73
Whg 1.9	EG	1	66,52	25,56			40,34
Whg 1.10	EG	1	77,24	25,36			40,49
Whg 1.11	EG	1	61,30	25,50			40,47
Whg 1.12	EG	1	80,10	25,49			40,61
Whg 1.13	OG1	1	49,98		10,39		
Whg 1.14	OG1	1	85,10		12,03		
Whg 1.15	OG1	1	79,71	13,02			
Whg 1.16	OG1	1	83,86	25,14			
Whg 1.17	OG1	1	62,38	22,67			
Whg 1.18	OG1	1	51,25	13,26			
Whg 1.19	OG1	1	45,32	19,26			
Whg 1.20	OG1	1	38,71	11,96			
Whg 1.21	OG1	1	57,11	22,14			
Whg 1.22	OG1	1	47,88	12,20			
Whg 1.23	OG1	1	64,38	22,17			
Whg 1.24	OG1	1	81,32	22,95			
Whg 1.25	DG1	1	146,30			11,46	
Whg 1.26	DG1	1	40,07	6,69			
Whg 1.27	DG1	1	39,35	6,93			
Whg 1.28	DG1	1	38,76	6,89			
Whg 1.29	DG1	1	39,45	6,97			
Whg 1.30	DG1	1	39,54	6,89			
Whg 1.31	DG1	1	39,62	6,97			
Whg 1.32	DG1	1	39,75	7,00			
Whg 1.33	DG1	1	63,41	10,83			
GESAMT HAUS 1		33	1.950,36	447,08	22,42	41,86	351,13

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



	WHG	GESCHOSS	WHG Anzahl	WNF m2	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	GARTEN
2	2.1	EG	1	52,17	17,17			21,41
2	2.2	EG	1	38,41	13,15			21,08
2	2.3	EG	1	36,12	14,15			18,95
4	2.4	EG	1	103,84			12,06	39,39
2	2.5	EG	1	57,23			11,47	45,93
2	2.6	EG	1	38,27	12,55			15,59
3	2.7	EG	1	63,51	25,68		11,38	99,12
2	2.8	EG	1	36,84	12,82			30,24
2	2.9	EG	1	37,79	12,66			30,23
4	2.10	EG	1	61,47	25,50		11,37	106,76
3	2.11	EG	1	76,70	25,54		11,33	123,81
2	2.12	OG1	1	54,41	15,51			
3	2.13	OG1	1	81,48	9,06			
4	2.14	OG1	1	107,32				
3	2.15	OG1	1	85,37		12,42		
2	2.16	OG1	1	37,09	11,57			
2	2.17	OG1	1	49,29	21,29			
2	2.18	OG1	1	56,32	13,17			
3	2.19	OG1	1	65,12	22,11			
2	2.20	OG1	1	34,22	11,53			
2	2.21	OG1	1	41,01	12,27			
1/1	2.22	DG1	1	40,01	7,37			
1/1	2.23	DG1	1	39,31	7,14			
1/1	2.24	DG1	1	39,45	7,22			
1/1	2.25	DG1	1	39,58	7,04			
3	2.26	DG1	1	152,34			12,09	
	GESAMT HAUS 2		26	1524,67	304,50	12,42	69,70	552,51

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



	WHG	GESCHOSS	WHG Anzahl	WNF m2	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	GARTEN
3	3.1	EG	1	60,93	13,36		9,26	69,81
3	3.2	EG	1	67,47	25,62		9,36	92,61
3	3.3	EG	1	77,40	25,69		11,07	100,35
2	3.4	EG	1	61,65	25,71		9,52	88,01
3	3.5	EG	1	37,72	12,80			19,89
3	3.6	EG	1	65,95	25,63		9,41	88,22
2	3.7	OG1	1	47,54		10,52		
3	3.8	OG1	1	64,98	21,61			
3	3.9	OG1	1	83,30	23,80			
3	3.10	OG1	1	64,10	22,01			
2	3.11	OG1	1	57,29	12,35			
2	3.12	OG1	1	47,59	22,05			
	GESAMT HAUS 3		12	735,92	230,63	10,52	48,62	458,89

	WHG	GESCHOSS	WHG Anzahl	WNF m2	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	GARTEN
3	4.1	EG	1	59,93	13,53			
2	4.2	EG	1	37,05	12,69			20,08
3	4.3	EG	1	64,80	25,35			40,49
2	4.4	EG	1	39,38	12,62			20,33
2	4.5	EG	1	61,00	25,53			40,40
2	4.6	EG	1	37,92	12,63			20,05
3	4.7	EG	1	63,02	25,64			40,11
2	4.8	OG1	1	47,04		10,82		
3	4.9	OG1	1	64,98	21,49			
3	4.10	OG1	1	80,39	24,83			
3	4.11	OG1	1	64,80	21,12			
2	4.12	OG1	1	57,50	22,83			
2	4.13	OG1	1	48,02	12,23			
	GESAMT HAUS 4		13	725,83	230,49	10,82	0,00	181,46

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



	WHG	GESCHOSS	WHG Anzahl	WNF m2	LOGGIA	BALKON	TERRASSE	GARTEN
4	5.1	EG	1	124,82				
2	5.2	EG	1	47,42				
2	5.3	EG	1	46,78	38,30			38,30
2	5.4	EG	1	46,97	13,21			20,80
2	5.5	EG	1	46,69	14,15			20,84
2	5.6	EG	1	46,72	14,14			20,86
2	5.7	EG	1	47,10	13,27			20,91
2	5.8	EG	1	46,76	26,63			39,78
2	5.9	EG	1	47,44				
4	5.10	EG	1	123,90			11,36	97,20
4	5.11	OG1	1	133,19				
2	5.12	OG1	1	50,13	7,00			
2	5.13	OG1	1	48,88	6,68			
2	5.14	OG1	1	49,62	5,63			
2	5.15	OG1	1	48,87	6,48			
3	5.16	OG1	1	77,30	7,99			
3	5.17	OG1	1	114,56	5,28			
2	5.18	OG1	1	48,14	5,47			
2	5.19	OG1	1	49,95	6,00			
2	5.20	OG1	1	49,55	6,64			
2	5.21	OG1	1	50,02	6,88			
4	5.22	OG1	1	133,62	9,40			
	GESAMT HAUS 5		22	1478,41	193,15	0,00	11,36	258,69
	GESAMT		106	6415,19	1405,85	56,18	171,54	1802,68

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



2) Stellplatzermittlung

82 WE < 67m² 1P pro WE = 82 Parkplätze

24 WE > 67m² 1,5P pro WE = 36 Parkplätze

Zwischensumme 118 Parkplätze

+20% Besucherparkplätze = 23 Parkplätze (davon 4 Behindertenparkplätze)

+10% Carsharingparkplätze = 5 Parkplätze

Summe: 146 Parkplätze

Vorhanden: 146 Parkplätze

3) Fahrräder

Je 30m² Wohnnutzfläche (exkl. Freiräume):

6303,50m²/30 = 126 erforderliche Fahrradabstellplätze

132 vorhandene Fahrradabstellplätze

4) Baumpflanzungen

Je 5 PKW Abstellplätze ist 1 Baum erforderlich (156/5 = 31)

31 Bäume erforderlich

33 Bäume vorhanden

Untere Hauptstraße 99

Schloß Neusiedl

BEILAGEN:

BAUBESCHREIBUNG

u.m.a. architektur
ziviltechniker gmbh



3. GUTACHTEN

3.1 Bewertung

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Lt. §7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

§4 Vergleichswertverfahren

§5 Ertragswertverfahren und

§6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Kranewitter, Götz Joachim Gottschalk, Ross-Brachmann und auf das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen.

Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren (§ 5 LBG).

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden, das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größte Gewicht zukommen wird, da Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

3.1.1 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswertes werden die jeweiligen Jahresroherträge sowie die Jahresreinerträge unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und eines Kapitalisierungszinssatzes herangezogen.

Für die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes wird der Bewertung des Hauptverbandes der Sachverständigen gefolgt, und für die Wohnliegenschaften 2,50% für jeweils sehr gute Lagen angesetzt.

Die übliche Lebensdauer berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer und wird für das gegenständliche Objekt (Mehrwohnungshäuser, Miet- und Eigentumswohngebäude) mit 65 Jahren angenommen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt zum Bewertungsstichtag 58 Jahre (Mehrwohnungshäuser, Miet- und Eigentumswohngebäude).

Quelle: Liegenschaftsbewertung 7. Auflage von Heimo Kranewitter, Seite 76 - 77

Aktualisierungsdatum: Mai 2017

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (**Gebäudetyp**), der Bauweise (**Konstruktion und verwendete Baustoffe**), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
- normale Bauausführung	60 – 70
- einfache Bauausführung	50 – 60
- Fertighäuser	60 – 70
- Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40 – 60
Mehrwohnhäuser	
- Miet- und Eigentumswohngebäude	60 – 70
- Sozialer Wohnbau	50 – 60
Garagen	
- Garagen Massivbau	50 – 70
- Fertiggaragen	40 – 50
- Parkhäuser und Tiefgaragen	40 – 50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40 – 60
Handelsimmobilien	
- Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30 – 50
- Supermärkte	20 – 30
Gewerbe- und Industriegebäude	
- Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30 – 50
	20 – 40
- Lagerhallen und Logistikimmobilien	10 – 30
- Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	20 – 30
- Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	
Hotels	20 – 40
Schulen	40 – 60
Tankstellen	10 – 20

3.1.2 Berechnungsverfahren

Da das begutachtete Objekt reine Ertragswertkomponenten aufweist, wird das Ertragswertverfahren zur Definition des Verkehrswertes herangezogen.

Alle Preisansätze/Mieten für die definierten Bauteile/Tops wurden inkl. MwSt angenommen.

Diverse zusätzliche bauliche Ausstattungen sowie für den jeweiligen Bauteil zu erwartende, vorhandene Ausführungen wurden, soweit vorhanden, im Ertragswertverfahren berücksichtigt.

In den fiktiven Mieten /m2 wurden die anteiligen Nutzungen des Innenhofes (Grnr. 533/21) sowie der PKW Stellplätze (GrNr. 533/1) inkludiert.

Als Miete/m2 Wohnnutzfläche wurde € 13.-/m2 indexiert inkl. MwSt., inkl. PKW Stellplätze und Innenparknutzung angenommen.

Eventuelle Belastungs- und Veräußerungsverbote sind im C Blatt des Grundbuchauszuges definiert.

Die Bewertung erfolgt ohne Geldlasten.

3.1.2.1 Kapitalisierungszinssatz:

Als Zinssatz für die Kapitalisierung ist der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz für die Ertragswertberechnung) anzuwenden, da für den Eigentümer des Grundstücks die langfristige Wertsteigerung des Objekts im Vordergrund steht.

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,5 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 – 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 – 2,5 %			
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %

Quelle: Zeitschrift "Sachverständige", Heft 2/2025, Seite 66

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert)

Bezugnehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtet in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV

2017/2, 86 und SV 2018/2, 83 sowie 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, 2023/1, 7, SV 2024/2, 91, und SV 2025/2, 66, veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

3.1.2.2 Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist nicht brauchbar.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in % der Herstellungskosten berechnet. Je nach Art des Gebäudes, dessen Alter, dessen technischen Zustands, dessen Erhaltungszustands sowie dessen Konstruktionsart sind sehr unterschiedliche Sätze anzuwenden.

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser älter	0,5 – 1,5 %
Geschäftshäuser	0,5 – 1,5 %
Bürogebäude	0,5 – 1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5 – 2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	> 2,0 %

Bei der Analyse der Instandhaltungskosten ist zu unterscheiden bzw. abzugrenzen zwischen:

- Instandhaltung

Bei der Instandhaltung eines Gebäudes werden vorbeugende Maßnahmen getätigt, die den bestehenden ordnungsgemäßen Zustand aufrechterhalten bzw. drohende Schäden am Objekt von vornherein unterbinden. Zur Instandhaltung zählen laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen geringeren Umfangs wie z.B. Austausch von Ersatzteilen, Ausmalen der Räume, Ausbessern des Verputzes, Fassadenanstrich usw. Durch Instandhaltungsmaßnahmen verlängert sich die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nicht.

- Instandsetzung

Durch die Instandsetzung wird ein ordnungswidriger Zustand in einen ordnungsgemäßen Zustand geführt. Es erfolgt die Behebung eines Baumangels oder Bauschadens. Zur Instandsetzung zählen größere Reparaturen wie z.B. der Einbau neuer Fenster als Ersatz der alten desolaten Fenster, Austausch der abgewohnten Bodenbeläge, Erneuerung der Dacheindeckung usw. Gegebenenfalls können Instandsetzungsmaßnahmen auch

Modernisierungsanteile beinhalten. Durch Instandsetzungsmaßnahmen kann sich, vor allem wenn ein Modernisierungsanteil enthalten ist, die Restnutzungsdauer verlängern.

- Modernisierung

Darunter fallen nachhaltig werterhöhende Maßnahmen an einem Gebäude, die in der Regel die Restnutzungsdauer verlängern. Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert eines Gebäudes hinsichtlich der Nutzung, der funktionellen Eigenschaften, der Wirtschaftlichkeit sowie den Anforderungen an den Stand der modernen Erkenntnisse und Technik. Modernisierungsmaßnahmen sind bspw. die Verbesserung der sanitären Einrichtungen, die Modernisierung der Heizungsanlage, die Verbesserung der Energie- und Wasserversorgung, die Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung, die erstmalige Aufbringung einer Wärmedämmfassade usw.

3.1.2.3 Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten sowie durch das Leerstehen von zur Vermietung bestimmten Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Bei gewerblich genutzten Räumen ist das Risiko größer, da diese oft schwieriger zu vermieten sind.

Im Mietausfallwagnis wird nur das Risiko aus dem fluktuationsbedingten und funktionalen, also dem vorübergehenden Leerstand, berücksichtigt. Ein lang andauernder (dauerhafter) bzw. struktureller Leerstand wird bei der Wertermittlung zusätzlich zum Mietausfallwagnis bspw. bei der Miethöhe, mit einem Sonderwert wegen Leerstand, dem Ansatz von Flächenaufbereitungskosten usw. berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis ist stark von der Lage und Nutzungstauglichkeit des Objekts, der Mieterstruktur und –bonität, der Miet- und Betriebskostenhöhe, der Mietvertragsgestaltung sowie der Angebots- und Nachfragekonstellation am Immobilienmarkt abhängig und wird mit einem **Prozentsatz des Jahresrohertrags** berechnet:

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0 – 5,0 %
Büros und Praxen	4,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 – 10,0 %

Die angeführten Sätze sind durchschnittliche Erfahrungswerte und können sowohl nach unten als auch nach oben abweichen.

3.1.2.4 Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind die Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Die Verwaltungskosten werden normalerweise, nach derzeitiger österreichischer Rechtslage, den Mietern in den Betriebskosten weiterverrechnet.

Zu den bei der Verwaltung anfallenden Leistungen zählen:

- Vermietung
- Mietbuchhaltung, Überwachung des Miteingangs, Mahnwesen
- Abrechnung von Nebenkosten, Betriebskosten, Steuern und Abgaben

- Mietanpassung und –änderung
- Planung, Beauftragung, Überwachung und Abrechnung von Instandhaltungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten
- Rechnungsprüfung und Zahlungsverkehr
- Erstellung des Jahresabschlusses
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation und Personalangelegenheiten

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter oder Pächter weiterverrechnet werden.

3.1.2.5 Ertragswert

Ertragsobjekte

Der Bauteil 5 des Objektes "Schloss Neusiedl am See" besteht in Summe aus 22 WE im Erdgeschoss sowie Obergeschoss. Diese Wohneinheiten befinden sich in einer generalsanierten ehemaligen Kaserne mit in Summe 106 Wohneinheiten. Die zu bewertenden Anteile des Bauträgers betragen 60/600 Anteile.

Wohneinheiten

58 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 2,50 %

Jahresroherträge

Wohnungen BT 5 22 WE

1.478,41 m2 à monatlich 13,00 (fiktiv)	230.631,96
--	------------

Jahresrohertrag	230.631,96
------------------------	-------------------

10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (1)	-23.063,20
-------------------------------------	------------

Jahresreinertrag	207.568,76
-------------------------	-------------------

(1) Bewirtschaftungsaufwand

5,00 % Mietausfallwagnis	-11.531,60
--------------------------	------------

5,00 % Verwaltungskosten	-11.531,60
--------------------------	------------

Summe (Basis Prozentwerte: 230.631,96)	-23.063,20
---	-------------------

Ertragswert des Objektes

Jahresreinertrag 207.568,76, Kapitalisierungszins 2,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 58,00 Jahre, Vervielfältiger 30,44841

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
-----------------------------------	------

Ertragswert	6.320.138,71
--------------------	---------------------

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	6.320.138,71
--------------	--------------

Ertragswert der Liegenschaft	6.320.138,71
-------------------------------------	---------------------

3.1.2.6 Verkehrswert

Verkehrswert

Verkehrswert

Ertragswert	6.320.138,71	
Eigentumsanteile 60 zu 600	632.013,87	
2,00 % positiv wertbeeinflussende Umstände (2)	12.640,28	
Wert inkl. Marktanpassung zum 05.05.2026 (gerundet)		644.700,00
(2) positiv wertbeeinflussende Umstände		
2,00 % Marktanpassung LBG §7, Marktanpassung gem §7, Liegenschaftsbewertungsgesetz	12.640,28	
Zerschlagungswert		
8,00 % Abschlag Zerschlagung (3)	-51.576,00	
Zerschlagungswert	593.124,00	
(3) Abschlag Zerschlagung		
8,00 % Abschlag Miteigentum, Bauherrenmodell, keine real zugeteilten Wohneinheiten	-51.576,00	
Verkehrswert zum 05.05.2026 (gerundet)		593.100,00

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit eine leichte Steigerung bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann. – auf Makro- und Mikrostandortanalysen wird verwiesen. Gleichartige Anlageobjekte werden derzeit in Neusiedl am See mit geringfügig höheren Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 2% vorgenommen.

3.1.3 Ermittlung des Ertragswertes zu Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG ermittelte anteilige Verkehrswert der Liegenschaft(en) , Grundbuch KG 32016, Neusiedl am See, BG Neusiedl am See, EZ 5, 7543, 7544, topographische Bezeichnung Untere Hauptstraße 99, 7100 Neusiedl am See GrNr. 533/1, 533/20, 533/21 ohne Geldlasten (gerundet)

€ 593.100,00,--

(in Worten: **Euro fünfhundertdreißigtausendeinhundert**)

4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zu Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z.B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. - Änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgt auf Basis der Angaben der Anwesenden sowie auf Basis der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme.

Für die Bewertung wird keine Bodenkontamination sowie Altlastenfreiheit angenommen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Objekt verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden aufweist. Weiters kann nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gesetzeskonform an die öffentlichen Hauptleitungen angeschlossen wurden.

Dem Gutachten liegen keine Untersuchungen bezüglich Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz), Baustatik, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien und schadstoffbelastender Baustoffe, Befall von tierischen und pflanzlichen Schädlingen, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertreter) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbare Zusammenhänge stehen.

Befund und Gutachten werden in zweifacher Ausfertigung erstellt, eine Ausfertigung erhält der Auftraggeber, die vierte Ausfertigung verbleibt im Akt des Sachverständigen.

Das Gutachten wird im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs (DES) übermittelt.

Als Original gelten nur die gesiegelten und unterfertigten Originalausdrucke in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Das vorliegende Gutachten besteht aus 61 Seiten Text, 29 Blatt Anhang sowie 15 Seiten Photodokumentation (94 Photos)

NEUSIEDL AM SEE, AM 26.05.2025



Architekt Ing. DI J. Kandelsdorfer
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 144
Tel. 02167/8049, Fax 02167/8049 DW 4
architekt@kandelsdorfer.com, www.kandelsdorfer.com

Architekt DI Kandelsdorfer Johannes
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Grundbuchsauszüge

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 7543

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 4 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5263/2025

Plombe 811/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
533/20 G GST-Fläche * 2388
Bauf. (10) 1396
Bauf. (20) 992

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****
2 a 21/1953 6596/2000 712/2007 5193/2017 RECHT der Duldung der bestehenden
Leitungen für das Schmutz- und Abfallwasser über Gst 537/4 537/5 für
Gst 533/20
b 5193/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5
3 a 8607/1996 712/2007 5193/2017 Denkmalschutz hins Gst 533/20
(Berger-Kaserne, Objekt Nr. 1 - Hauptgebäude)
b 5193/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5
4 a 5193/2017 RECHT der Mitbenützung der Energieübernahmestelle sowie des
Gehens hins Gst 533/16 für Gst 533/20
5 a 5193/2017 RECHT der Duldung des Bestandes und des Betriebes von
Stellplätzen sowie die Zufahrt zu diesen hins Gst 533/1 für Gst
533/20
6 a 5193/2017 RECHT des Gehens über Gst 533/21 für Gst 533/20
7 a 5193/2017 RECHT des Gehens über Gst 533/1 für Gst 533/20
8 a 5193/2017 RECHT des Gehens über Gst 533/16 für Gst 533/20
9 a 5193/2017 RECHT des Gehens über das Stiegenhaus zum Keller über Gst
533/19 für Gst 533/20
10 a 5193/2017 RECHT der Verpflichtung zur Erhaltung der sich auf dem Gst
533/16 befindlichen Bauten und Anlagen für Gst 533/20
11 a 5193/2017 RECHT der Verpflichtung zur Erhaltung der sich auf dem Gst
533/19 befindlichen Bauten und Anlagen für Gst 533/20

***** B *****

4 ANTEIL: 60/600

Mag. Jürgen Olbrich

GEB: 1981-09-21 ADR: Hauptstraße 11/11, Mödling 2340

a 5193/2017 Kaufvertrag 2016-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 4

a 5193/2017 Pfandurkunde 2016-09-09

Seite 1 von 2

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 444.500,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- c 5193/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7543 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 4
EZ 5 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 41
EZ 7544 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 34
- d 5193/2017 IM RANG NACH C-LNR 7 8 9 10 11 12 13 14
- 9 a 2876/2010 5193/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und Betriebes von Lichtwellenleiterrohren und Koaxialkabeln sowie Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser Leitungsanlage gem. Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2010-05-27 ob Gst 533/20 für B.net Burgenland Telekom GmbH (FN 271830a)
- b 5193/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5
- 12 a 5193/2017
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung des Müllraumes sowie des Gehens hins Gst 533/20 gem Punkt 2.1.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2017-08-09 für Gst 533/16 533/17 533/18 533/19
- 13 a 5193/2017
DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 533/20 gem Pkt 2.5.7.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2017-08-09 für Gst 533/16 533/17 533/18 533/19
- 14 a 5193/2017
REALLAST zur Verpflichtung zur Erhaltung der sich auf dem Gst 533/20 befindlichen Bauten und Anlagen gem Pkt 3.4.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2017-08-09 für Gst 533/16 533/17 533/18 533/19
- 15 auf Anteil B-LNR 4
a 5263/2025 Exekutionsantrag 2025-12-02, Exekutionsbewilligung 2025-12-02
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.163,42
samt 11,73% Z aus EUR 7.163,42 seit 2025-01-03,
Kosten EUR 1.184,93, Antragskosten EUR 393,50
für PORSCHE BANK AG (FN 58517f)
(BG Innere Stadt Wien - 70 E 548925t)
- b 5263/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 52
EZ 7543 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 15
EZ 7544 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 47

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

25.02.2026 11:48:05



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 7544

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 45 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 560/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
533/21 G Bauf. (20) * 3909

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a 21/1953 6596/2000 712/2007 5193/2017 RECHT der Duldung der bestehenden
Leitungen für das Schmutz- und Abfallwasser über Gst 537/4 537/5 für
Gst 533/21

b 5193/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5

3 a 8607/1996 712/2007 5193/2017 Denkmalschutz hins Gst 533/21

(Berger-Kaserne, Objekt Nr. 1 - Hauptgebäude)

b 5193/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 5

***** B *****

45 ANTEIL: 1320/60000

Mag. Jürgen Olbrich

GEB: 1981-09-21 ADR: Hauptstraße 11/11, Mödling 2340

a 5193/2017 Kaufvertrag 2016-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

34 auf Anteil B-LNR 45

a 5193/2017 Pfandurkunde 2016-09-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 444.500,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

c 5193/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 7543 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 4

EZ 5 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 41

EZ 7544 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 34

d 1127/2018 VORRANG von LNR 42 vor 34

39 a 2876/2010 5193/2017

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und

Betriebes von Lichtwellenleiterrohren und Koaxialkabeln

sowie Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser

Leitungsanlage gem. Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2010-05-27

ob Gst 533/21 für B.net Burgenland Telekom GmbH

(FN 271830a)

b 5193/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 5

42 a 5193/2017

Seite 1 von 2

- DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 533/21 gem Pkt 2.S.
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2017-08-09 für Gst 533/16
533/17 533/18 533/19 533/20
- b 1127/2018 1129/2020 1068/2024 VORRANG von LNR 42 vor 1 2 3 4
5 6 7 8 9 10 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26
27 28 29 30 31 32 33 34 35
- 47 auf Anteil B-LNR 45
- a 5263/2025 Exekutionsantrag 2025-12-02, Exekutionsbewilligung
2025-12-02
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.163,42
samt 11,73% Z aus EUR 7.163,42 seit 2025-01-03,
Kosten EUR 1.184,93, Antragskosten EUR 393,50
für PORSCHE BANK AG (FN 58517f)
(BG Innere Stadt Wien - 70 E 548925t)
- b 5263/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 52
EZ 7543 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 15
EZ 7544 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 47
- 48 auf Anteil B-LNR 45
- a 560/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- s.A. für
Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG (FN 203160s)
(4 E 6/26y)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

20.02.2026 08:47:04

JUSTIZ**REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH****GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 5

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 46 ***
 *** C-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5263/2025

KASERNE

Plombe 766/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
533/1	G Bauf.(20)	*	7463 Untere Hauptstraße 99

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 21/1953 6596/2000 712/2007 Recht der Duldung der bestehenden Leitungen
 für das Schmutz- und Abfallwasser über Gst 537/4 537/5 für Gst 533/1

5 a 8607/1996 712/2007 Denkmalschutz hins Gst 533/1
 (Berger-Kaserne, Objekt Nr. 1 - Hauptgebäude)

22 b gelöscht

***** B *****

46 ANTEIL: 1320/60000

Mag. Jürgen Olbrich

GEB: 1981-09-21 ADR: Hauptstraße 11/11, Mödling 2340

a 5193/2017 Kaufvertrag 2016-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3051/1994 712/2007 3508/2018

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung (20 kV-Kabel) gem
 Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1993-08-31 über Gst 533/1 für
 Energie Burgenland AG, FN 126805d

4 a 3930/2008 3508/2018

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und
 Betriebes einer Transformatorenstation und der elektrischen
 Leitungen gem. Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2008-03-25 ob
 Gst 533/1 für Energie Burgenland AG, FN 126805d

5 a 2876/2010

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes und
 Betriebes von Lichtwellenleiterrohren und Koaxialkabeln
 sowie Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser
 Leitungsanlage gem. Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2010-05-27
 ob Gst 533/1 für B.net Burgenland Telekom GmbH (FN 271830a)

6 a 4062/2010 3508/2018

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, Bestandes und
 Betriebes von elektrischen Leitungen sowie der Unterlassung

- jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gem. Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2010-06-14 hins. Gst 533/1 für Energie Burgenland AG, FN 126805d
- 7 a 24010/2012
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen Leitungsanlage auf Gst 533/1 sowie der Unterlassung jeder Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gem Pkt. 1. Dienstbarkeitsvertrag 2012-12-05 für Energie Burgenland GmbH (FN 126805d)
- 41 auf Anteil B-LNR 46
a 5193/2017 Pfandurkunde 2016-09-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 444.500,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
c 5193/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7543 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 4
EZ 5 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 41
EZ 7544 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 34
d 1128/2018 VORRANG von LNR 44 45 46 vor 41
- 44 a 5193/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung und Mitnutzung einer Fläche als Zu-, Durch- und Abfahrt für die Feuerwehr über Gst 533/1 gem Pkt II. des Dienstbarkeitsvertrages vom 2017-09-14 für Gst 533/2
b 1128/2018 1129/2020 1068/2024 VORRANG von LNR 44 vor 8 9 10
11 12 13 14 15 16 17 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42
- 45 a 5193/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung des Bestandes und des Betriebes von Stellplätzen sowie die Zufahrt zu diesen hins Gst 533/1 gem Pkt 2.4. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2017-08-09 für Gst 533/16 533/17 533/18 533/19 533/20
b 1128/2018 1129/2020 1068/2024 VORRANG von LNR 45 vor 8 9 10
11 12 13 14 15 16 17 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42
- 46 a 5193/2017
DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 533/1 gem Pkt 2.5. Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2017-08-09 für Gst 533/16 533/17 533/18 533/19 533/20
b 1128/2018 1129/2020 1068/2024 VORRANG von LNR 46 vor 8 9 10
11 12 13 14 15 16 17 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31
32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42
- 52 auf Anteil B-LNR 46
a 5263/2025 Exekutionsantrag 2025-12-02, Exekutionsbewilligung 2025-12-02
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.163,42
samt 11,73% Z aus EUR 7.163,42 seit 2025-01-03,
Kosten EUR 1.184,93, Antragskosten EUR 393,50
für PORSCHE BANK AG (FN 58517f)
(BG Innere Stadt Wien – 70 E 548925t)
b 5263/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 52
EZ 7543 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 15
EZ 7544 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 47

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

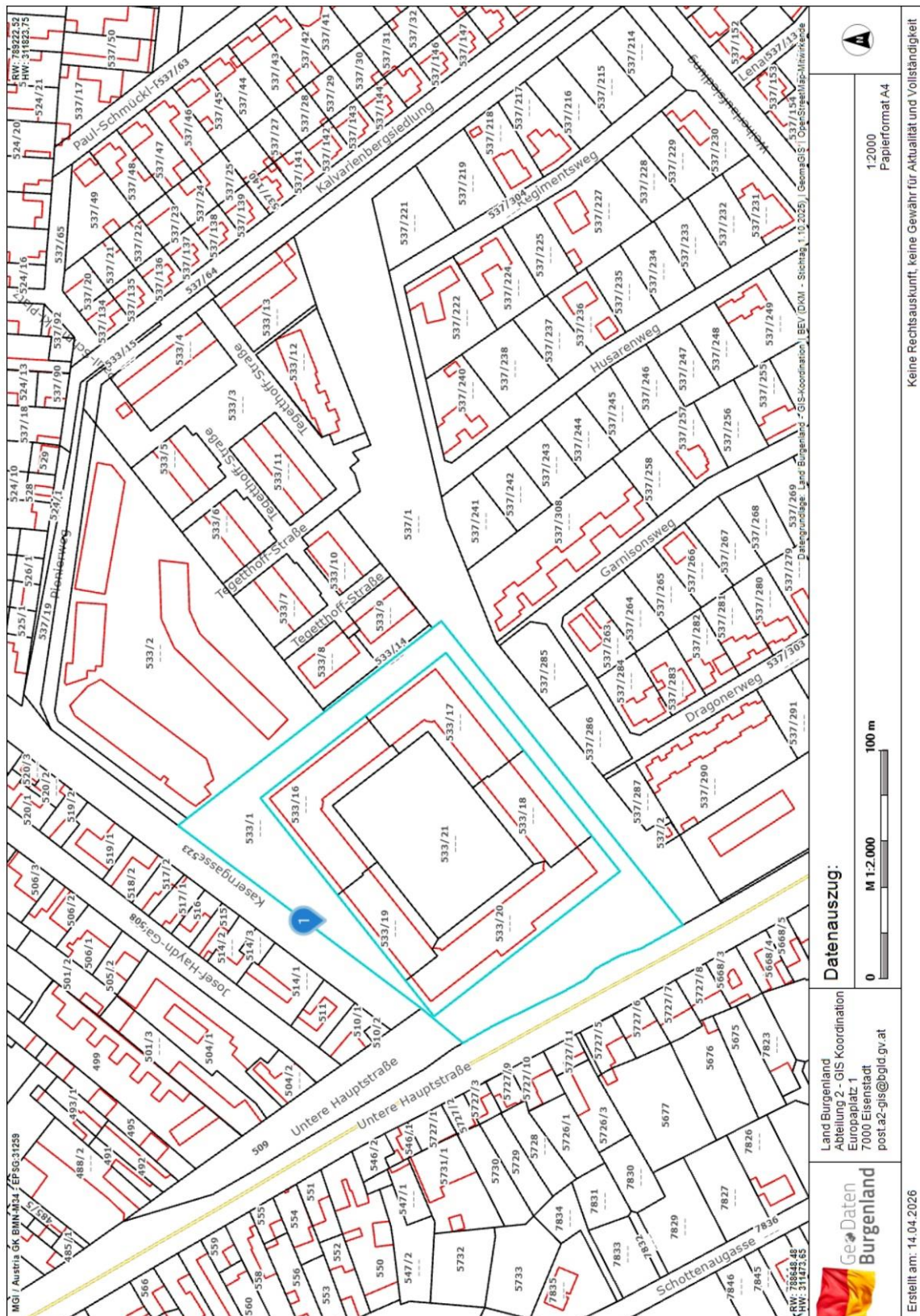
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

20.02.2026 11:28:45

Seite 3 von 3

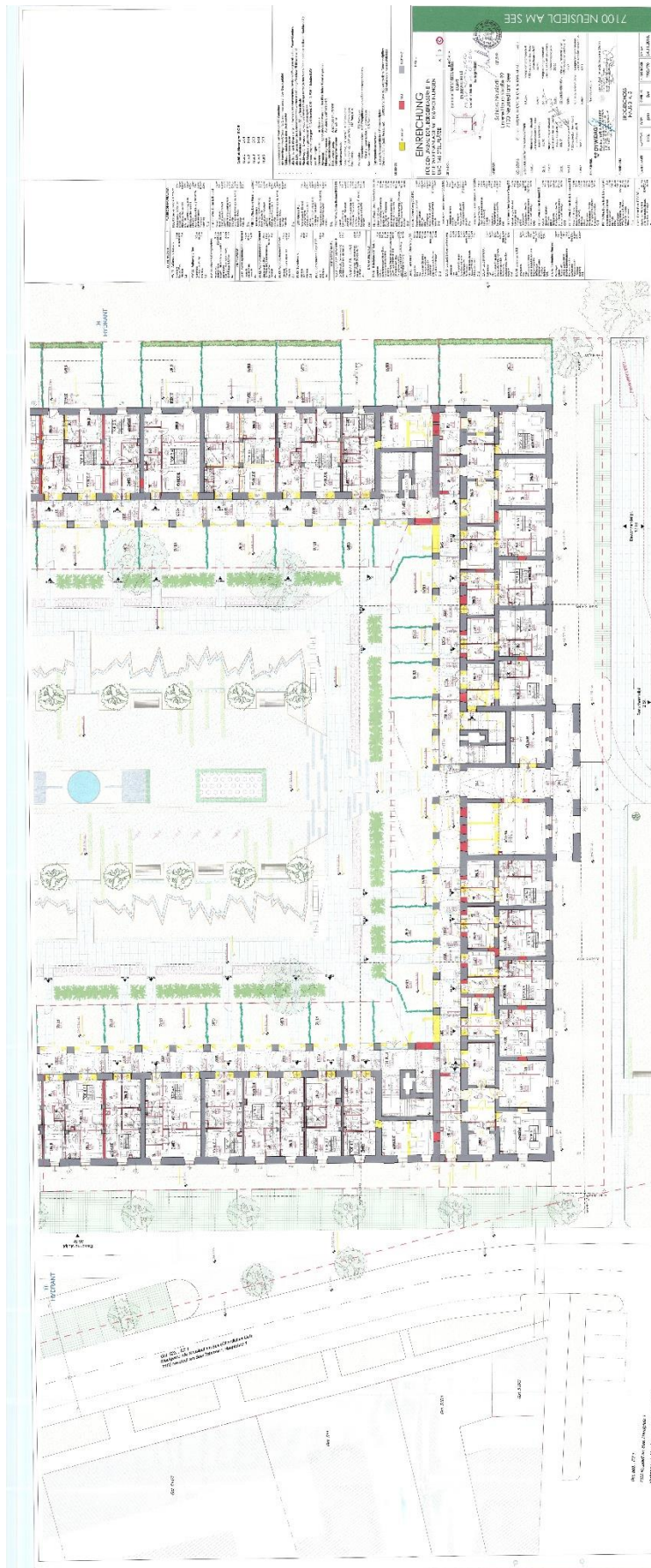
5.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe



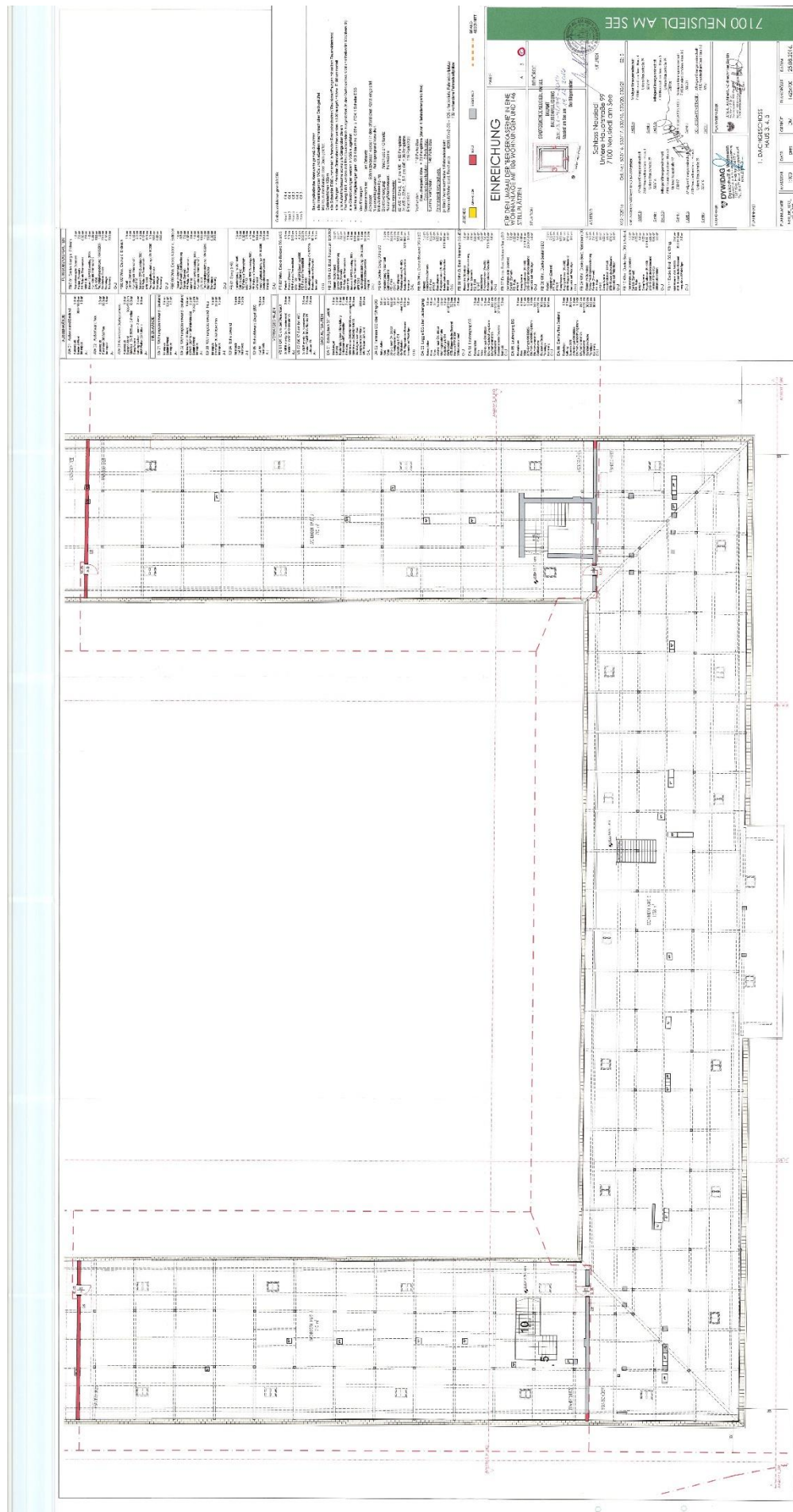
5.3 Auszug aus der Flächenwidmung



5.4 Planauszüge, Baubescheide auszugsweise, Mietzinsliste









Stadtgemeinde Neusiedl am See

7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 1

T: 02167/2300, F: 02167/2300-322

www.neusiedlamsee.at, e-mail: bauamt@neusiedlamsee.at



Aktenzahl: 131-9/179-2016

Neusiedl am See, am 19.12.2016

Betreff: Umbau der ehem. "Berger Kaserne" in eine Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen und 143 Stellplätzen

Baubewilligung

Miteigentümergeinschaften Haus 1/2/3/4/5, p. Vollmacht z. Hd. Arch. DI Ernst Unterluggauer, Trautsongasse 3, 1080 Wien

Bescheid

Firma Miteigentümergeinschaften Haus 1/2/3/4/5, p. Vollmacht z. Hd. Arch. DI Ernst Unterluggauer, Trautsongasse 3, 1080 Wien hat mit Eingabe vom 07.11.2016 um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Umbau der ehem. "Berger Kaserne" in eine Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen und 143 Stellplätzen auf dem Grundstück, in 7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 99, Gst. Nr.: 533/1, KG: Neusiedl am See, EZ: 5, angesucht.

Am 22.11.2016 fand die Bauverhandlung statt. Hierbei ergab sich folgender

I. Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt dem Bauwerber Miteigentümergeinschaften Haus 1/2/3/4/5, p. Vollmacht z. Hd. Arch. DI Ernst Unterluggauer, Trautsongasse 3, 1080 Wien über das Ansuchen vom 07.11.2016 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 22.11.2016 gemäß § 18 im Zusammenhalt mit § 30 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 i.d.g.F. und der Burgenländischen Bauverordnung 2008, LGBl. 63/2008 i.d.g.F., sowie den darin für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien die

baubehördliche Bewilligung

für den Umbau der ehem. "Berger Kaserne" in eine Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen und 143 Stellplätzen in 7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 99, nach Maßgabe des Befundes, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Pläne, der Baubeschreibung vom 4.11.2016 und ergänzende Unterlagen vom 07.12.2016 sowie unter Einhaltung der nachstehenden Hinweise und Auflagen.

A. Befunde:

Befund des Bausachverständigen:

Auf dem Grundstücken Nr.: **533/1**, KG: **Neusiedl am See**, EZ: **5**, welches im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „BM“ – Gemischtes Baugebiet gewidmet ist, soll die ehemalige „Kaserne“

in eine Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen sowie 146 PKW- und 132 Fahrradabstellplätzen umgebaut werden.

Das gesamte Grundstück (Bauparzelle) weist laut Grundbuch eine Größe von 19.973 m² auf. Das Gebäude wird auf Grund von erforderlichen Brandabschnitten in fünf Bauteile geteilt.

Das historische, denkmalgeschützte Gebäude soll in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt revitalisiert werden, wobei auf die Erhaltung der Fassaden und Dachgestaltung in höchstem Maße Wert gelegt wird. Weiters soll eine Mauertrockenlegung durchgeführt und die Fenster durch neue Kastenfenster ersetzt werden.

Die Grünanlage vor dem Haupteingang wird erhalten und gärtnerisch gestaltet. Zusätzlich werden unter den bestehenden Bäumen PKW-Abstellplätze angeordnet.

Entlang der nordwestlichen (Kaserngasse) und nordöstlichen Seitentrakte werden ebenfalls PKW-Abstellflächen geschaffen. Entlang des südöstlichen Seitentraktes werden im Bereich der Baulandwidmung Mietergärten errichtet und die verbleibende, als Grünland gewidmete Fläche wird analog der Gestaltung der Grünen Spangen ausgestaltet.

Der Innenhof, welcher als Exerzier- und Parkplatz genutzt wurde, soll nun für private Freifläche sowie für Spiel- und Erholungsfläche genutzt werden.

Das Innere des Gebäudes wird so bestandsschonend wie möglich adaptiert. Die aussteifenden Quertrennwände bleiben erhalten, die Wohnungen übernehmen die Größe der bestehenden Einheiten. Alle Gewölbedecken über dem Erdgeschoss sowie die historischen Stiegenhäuser bleiben ebenfalls erhalten. Notwendige Erschließungsgänge werden in Form von Laubengängen an den Aussenfassaden, in Abstimmung mit dem Denkmalamt, errichtet.

Die Ost-, Süd- und Westtrakte werden in ihrem derzeitigen Zustand als Dachboden mit einem Kaltdach erhalten. Im Nordtrakt (Haus 1 und 2) wird der Dachboden als Dachgeschoß ausgebaut, um zweigeschossige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Terrassen werden in den Innenhof orientiert. Dachflächenfenster Richtung Norden gewährleisten den Blick Richtung Kalvarienberg.

Die Wohnungen weisen eine Nutzfläche von ca. 37 m² bis ca. 152 m² auf.

Im Haus 1 werden auf zwei Ebenen insgesamt 33 Wohnungen, im Haus 2 sind auf drei Ebenen 26 Wohnungen, im Haus 3 auf zwei Ebenen 12, im Haus 4 sind auf zwei Ebenen 13 Wohnungen und im Haus 5 auf ebenfalls zwei Ebenen insgesamt 22 Wohnungen untergebracht.

Sämtliche Installationen (Wasser-, Elektroinstallation und Kanalisation) werden erneuert.

Die Zentralheizungsanlage wird ebenfalls erneuert und an das Fernwärmeheizsystem angeschlossen.

Sämtliche Schmutzwässer werden in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) eingeleitet. Die anfallenden Regenwässer sollen in einem eigenen Kanalsystem geführt, teilweise zur Versickerung gebracht und teilweise über ein Retentionsbecken und mittels einer Drossel verzögert ins öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

In den Häusern 1 und 2 werden im Stiegenhaus Lifte eingebaut, welche das Erd-, 1. Ober- und das Dachgeschoß erschließen. In den zweigeschossigen Häusern 3 bis 5 wird kein Lift eingebaut.

Der Antrieb erfolgt elektrisch und es sollen 3 Haltestellen errichtet werden. Im Bereich des Schachtkopfes ist eine Brandrauchentlüftung vorgesehen. Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton bzw. in einer Stahlglaskonstruktion (Unterfahrt/Aufzugsgrube) ausgeführt.

Die Errichtung und der Betrieb der Aufzugsanlage hat entsprechend der Aufzugssicherheitsverordnung, der Hebeanlagen-Betriebsverordnung und der EN 81-1 zu erfolgen.

Ein Gutachten über die Vorprüfung der Aufzugsanlage liegt nicht vor.

Für die Lagerung des anfallenden Hausmülls werden links und rechts vom Haupteingang bestehende Räume als zentrale Müllräume für die gesamte Anlage verwendet.

Weitere Details sind dem Einreichplan und der Baubeschreibung zu entnehmen.

Das Objekt entspricht der **Gebäudeklasse für Haus 1 und 2 GK 5, sowie für Haus 3, 4 und 5 GK 3.**

Befund des Brandsachverständigen:

Die bestehende Kellerdecke ist als Ziegelgewölbe ausgeführt und kann ohne weiteren Nachweis in die Feuerwiderstandsklasse REI90 eingestuft werden.
Die Kellerräume sind mit Rauchabzugsöffnungen ausgestattet.
Die Boden- Wand- und Deckenbeläge in den Stiegenhäusern und im Gang der Häuser 1 und 2 im 1. DG sind mind. in A2 ausgeführt.
Das Objekt wird ohne Vollwärmeschutzsystem an der Fassade errichtet.
Im Bereich des Zuganges von der Unteren Hauptstraße und an der Nordwestseite des Objektes ist jeweils ein Überflurhydrant vorhanden.
Die Beheizung des Objekts erfolgt über Fernwärme.
Das Gebäude wird grundsätzlich in 5 fünf durch alle Geschosse führende Brandabschnitte unterteilt. Diese Brandabschnittsbildung wird auch im Dachboden abgebildet und geht bis an die Unterkante der Dachhaut (Ziegeldeckung). Unterhalb der Ziegeldeckung wird zur beiden Seiten der Brandwand eine jeweils 1 Meter auskragende EI90 Brandschürze in Leichtbauweise hergestellt. In die Wände werden um eine Begehbarkeit des Dachbodens zu gewährleisten EI230-C Brandschutztüren eingebaut. Jeder Dachbodenteil ist über das jeweilige Stiegenhaus erschlossen. Als Trennung zwischen Stiegenhaus und Dachboden wird im Bereich des Zwischenpodests im obersten Stiegenhaus eine Tür in der Feuerwiderstandsklasse EI230-C eingebaut.
Die Gebäudeteile 1 und 2, für welche ein Dachgeschoßausbau geplant ist, wird das jeweilige Stiegenhaus als eigener Brandabschnitt im Dachgeschossbereich ausgeführt. Die Stiegenhausbereiche 1 und 2 werden, konstruktiv vom übrigen Dachausbau getrennt, als EI90 Einheit ausgebildet. Die Türen zu den anschließenden Räumen (Dachboden, Wohnung, Erschließungsgang) werden in der Feuerwiderstandsklasse EI230-C ausgeführt.
Sämtliche Aufenthaltsräume werden mit Batterieversorgten Brandmeldern ausgestattet.
Die Wohnungseingangstüren, welche direkt vom Stiegenhaus in die Wohnung führen werden in der Feuerwiderstandsklasse EI230-C ausgeführt.

Auflagen:

Auflagen des Bausachverständigen:

Die Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes 1997 i.d.g.F. (BauG Nov 2008, LGBl. Nr. 53/2008, Bgld. BauVO 2008, LGBl. Nr. 63/2008 und die OIB-Richtlinien 1-6) sind zu erfüllen und einzuhalten.
Hierbei wird folgendes besonders hervorgehoben:

1. Der Bewilligungswerber (Bauwerber) hat zur Durchführung des Bauvorhabens eine nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Person (Bauführer) zu bestellen, den Zeitpunkt des Baubeginns und den Bauführer der Baubehörde bekannt zu geben.
2. Vor Rechtskraft der Baubewilligung sowie Übernahme der Bauplakette, welche gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen ist, darf mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden (§ 18 Bgld. BauG.1997).
3. Für Bauführungen dürfen nur geeignete und dem Stand der Technik entsprechende Bauprodukte verwendet werden. Als geeignet gelten jedenfalls jene Bauprodukte, die nach den bauprodukte- und akkreditierungsrechtlichen Bestimmungen zugelassen sind (§ 7 Bgld. BauG 1997).
4. Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Folge angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen.
Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der

Seite 3 von 15

Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.

Bautechnische Anforderungen an Bauwerke im Sinne dieser Verordnung sind:

- Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
- Brandschutz,
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- Schallschutz,
- Energieeinsparung und Wärmeschutz

5. Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der Baubewilligung ab, gelten für die Baubewilligungspflicht der Abweichungen und für das Verfahren die Bestimmungen des Bgld. Baugesetz 1997. Es ist dabei unter Vorlage eines Änderungsplanes eine neuerliche Verhandlung zu beantragen (§ 26 Abs.2 Bgld. BauG.1997).
6. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn vollendet ist (§ 19 Bgld. BauG.1997).
7. Auf der Baustelle ist eine Ausfertigung der Pläne, Baubeschreibungen und Berechnungen aufzulegen (§ 18 Z 11 Bgld. BauG.1997).
8. Vor Beginn der Bauarbeiten (Abbrucharbeiten) ist eine Beweissicherung der betroffenen Nachbarobjekte im Einvernehmen mit den jeweiligen Haus- und Grundeigentümern vorzunehmen.
9. Im Zuge der Abbruch- und Bauarbeiten sind die entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, damit keine Gefährdung der Sicherheit von Personen, sowie Schäden an Versorgungsleitungen, an Nachbargrundstücke und deren Gebäude, sowie der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen. Sämtliche, während dieser Arbeiten entstehenden Schäden sind umgehend auf eigene Kosten in fachtechnisch einwandfreier Weise zu beheben. Weiters sind auch Funktionsbeeinträchtigungen von Kaminen, Lüftungen und dergleichen, auch wenn diese erst nach Baufertigstellung festgestellt werden, auf Kosten des Bauwerbers bzw. Bauträgers zu beheben. Die Kosten für verursachte Schäden können nur im Zivilrechtsweg eingeklagt werden. Desweiteren dürfen durch die Bauarbeiten keine Verkehrsbehinderungen eintreten und die Baustelle ist ordnungsgemäß abzuschränken und bei Dunkelheit zu beleuchten.
10. Bau- und Abbruchmaterial dürfen nur auf dem Grundstück des Bauwerbers gelagert werden. Eine Lagerung auf öffentlichen Verkehrsflächen ist untersagt. Eine straßenpolizeiliche Ausnahmegenehmigung dafür ist auf Bundes- und Landesstraßen bei der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See und auf Gemeindestraßen beim Gemeindeamt Neusiedl am See gesondert gemäß § 90 StVO zu beantragen.
11. Fundierungen und andere Bauteile, die sich ganz oder teilweise im Boden befinden, sind aus Baustoffen herzustellen, die schädigenden Einflüssen wie insbesondere Feuchtigkeit und aggressiven Wässern und Bodeninhaltsstoffe ausreichend widerstehen, dass die Anforderungen an die Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit erfüllt werden (OIB 1 Abs. 2).
12. Gebäude sind in allen Teilen der OIB-Richtlinie 6 sowie gemäß § 34 Bgld. BauVO nach dem Stand der Technik zu errichten bzw. zu renovieren, sodass die nach der jeweiligen Verwendung benötigte Energiemenge begrenzt wird und hocheffiziente alternative Systeme sofern verfügbar, in Betracht gezogen werden. Eine Energiekennzahlberechnung gemäß OIB 6 P 1.2.1. ist vor Erstellung des Baubescheides der Baubehörde vorzulegen.
13. Die Zugänge zu den Dachbodenräumen sind in EI2 30c auszuführen. Falls für die Lüftungsleitungen im Dachbodenraum nicht schwer entflammable Materialien verwendet werden, müssen diese Leitungen brandbeständig ummantelt werden. Die Ausmündungen der Lüftungsleitungen sind in einem Abstand von mehr als 2,0 m von der Grundstücksgrenze anzubringen.
14. Die Grundgrenzen sind genau einzuhalten. Bei Unklarheit des Grenzverlaufes sind die Grundgrenzen von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen feststellen zu lassen.

15. Wesentliche Geländeveränderungen dürfen, sofern sie nicht Gegenstand dieses Bauansuchen sind, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht vorgenommen werden (§ 2 Abs. 4 Bgld. BauG).
16. Dachvorsprünge und sonstige Bauteile dürfen die Grundgrenzen zu den Anrainern/Nachbarn nicht überragen. Für die technisch einwandfreie Ableitung des Regenwassers bei Anbau an ein Anrainergebäude hat der Bauwerber auf eigene Kosten Sorge zu tragen.
17. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage (z. B. WLW Nördl. Burgenland) zu gewährleisten.
18. Die elektrische Stromversorgung ist durch Anschluss an das Leitungsnetz des Energieversorgungsunternehmens Netz Burgenland Strom GmbH oder eines gleichwertigen alternativen Anbieters zu gewährleisten.
19. Die Müllentsorgung hat über den Bgld. Müllverband zu erfolgen. Sämtliche Müllsammelgefäße sind ausschließlich auf eigenem Grund unterzubringen, wobei durch die Aufstellung der Sammelgefäße das örtliche Erscheinungsbild nicht gestört werden darf. Gegebenenfalls sind die Sammelbehälter hinter einem Sichtschutz zu verbergen. Bei der Errichtung von Müllräumen ist die OIB-Richtlinie 2 Pkt. 3.9.2 zu berücksichtigen. Ein Konzept bezüglich der erforderlichen Müllcontaineraufstellung ist der Baubehörde vor Erstellung des Baubescheides vorzulegen.
20. Sämtlich anfallendes Schmutzwasser ist in den bestehenden Ortskanal einzuleiten. Ist eine Schmutzwasserkanalisation nicht vorhanden, sind die Abwässer bis zur Errichtung des Ortskanals in eine ordnungsgemäße Senkgrube gemäß OIB-Richtlinie 3 Pkt. 3.2 einzuleiten. Zur Errichtung der Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist die ÖNorm B 2501 heranzuziehen.
21. Sämtliche Oberflächen- und Dachabwässer sind auf das eigene Grundstück zur Versickerung abzuleiten bzw. ist dies nicht möglich, sind diese in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Dachabwässer zur öffentlichen Verkehrsfläche sind über eine Dachrinne und Regensinkkasten in das Kanalnetz einzuleiten. Der Nachweis über die Versickerung und die Einhaltung der maximalen Abflusswerte bis zu einem 10-jährigen Ereignis ist gem. DWA-A 138 (früher ATV-A 138) zu erbringen. Ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung der Regenwässer ist der Baubehörde vor Erstellung des Baubescheides vorzulegen.
22. Werden Abwässer aus Entwässerungsgegenständen die unter der maßgeblichen Rückstauenebene liegen eingeleitet, so müssen diese über selbsttätig und verlässlich arbeitende Hebeanlagen entwässert werden.
23. Vor Herstellung des Hausanschlusses ist unbedingt das Einvernehmen mit dem Bauamt der Stadtgemeinde Neusiedl am See herzustellen.
24. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abbruchmaterialien sind auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verführen.
25. Es ist darauf zu achten, dass eine entsprechende Trennung gem. Verordnung zum Abfallwirtschaftsgesetz durchgeführt wird.
26. Die Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes 1997, der Bgld. Bauverordnung 2008, des Bgld. Raumplanungsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sowie die Verordnungen der Teilbebauungspläne/Bebauungspläne/Bebauungsrichtlinien und die OIB-Richtlinien sind genauestens einzuhalten.
27. Die Dacheindeckung hat in dunklen, nicht reflektierenden Farbtönen zu erfolgen.
28. Gebäude sind in allen Teilen nach dem Stand der Technik und der ÖNorm B 8115 Teil 1, 2 und 3 so auszuführen, dass nach dem jeweiligen Verwendungszweck, Lage und Umgebung der erforderliche bauliche Schallschutz, die Anforderungen an die Raumakustik, sowie der erforderliche Erschütterungsschutz gewährleistet ist; vor allem ist im Bereich aneinander gebauter Gebäude eine von der Fundamentsohle bis zur Dachhaut durchgehende Trennfuge mit einliegender Weichfaserplatte mit 2 cm Stärke vorzusehen (OIB Richtlinie 5 Abs. 2.2)
29. Sämtliche Feuchträume sind mit einem wasserdichten Fußbodenbelag auszustatten, die Wände sind bis auf Türstockhöhe mit einem abwaschbaren Wandbelag bzw. Fliesen zu versehen. Hinsichtlich des Feuchtigkeitsschutzes wird auf die Bestimmungen des § 15 der BauVO 2008, LGBI. 63/2008 hingewiesen.

30. Innenliegende Sanitär- und Nebenräume sind mechanisch über Dach zu entlüften. In Außenmauern liegende Be- und Entlüftungsöffnungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten hochzuführen. Bezüglich Fenster, Belichtungsflächen und Öffnungen wird auf die Bestimmungen des § 19 der BauVO 2008, LGBl. 63/2008 verwiesen. Aufenthaltsräume und Sanitärräume müssen durch unmittelbar ins Freie führende Fenster ausreichend gelüftet werden können. Davon kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine mechanische Lüftung vorgesehen ist, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt. In Räumen, deren Verwendungszweck eine erhebliche Erhöhung der Luftfeuchtigkeit erwarten lässt (insbesondere in Küchen, Bäder, Nassräume etc.), ist die natürliche oder mechanische Be- oder Entlüftung so einzurichten, dass eine zu Schäden führende Wasserdampfkondensation verhindert wird (OIB Richtlinie 3 Abs. 10.1).
31. Stiegen, Balkone und Terrassen sind mit einem mind. 1,00 m hohen, standsicheren Geländer bzw. mit einem Handlauf zu versehen, welche die Sicherheit von Personen gewährleisten.
32. Zum Schutz des Lebens und der Gesundheit von Personen wird auf die §§ 24 bis 30 der BauVO 2008, LGBl. 63/2008 hingewiesen. Die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen hat mindestens 2,50 m bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern mindestens 2,40 m zu betragen. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, muss der Luftraum dennoch mindestens dasselbe Ausmaß haben wie bei einer waagrechten Decke. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,5 m unberücksichtigt bleiben (OIB Richtlinie 3 Abs. 11.2.1).
33. (1) An entsprechend dem Verwendungszweck zugänglichen Stellen des Bauwerks, bei denen Absturzgefahr besteht, müssen geeignete Schutzvorrichtungen gegen ein Abstürzen von Personen (z. Bsp. Geländer, Brüstungen, absturzsichernde Verglasungen) angebracht werden, außer eine Absicherung widerspräche dem Verwendungszweck (z. Bsp. bei Laderampen, Schwimmbecken).
(2) Wenn absturzgefährdete Stellen des Bauwerks dem Verwendungszweck entsprechend auch für Kinder zugänglich sind, müssen Schutzvorrichtungen (Abs. 1) so ausgeführt sein, dass Kindern das Durchschlüpfen nicht möglich ist und das Hochklettern erschwert wird.
(3) Schächte, Einbringöffnungen und dergleichen müssen trag- und verkehrssicher abgedeckt werden (§ 26 Bgld. BauVO 2008).
34. Folgende Glaselemente müssen aus geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. ESG, hergestellt werden:
 - Ganzglastüren und Verglasungen in Türen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche
 - vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände) entlang begehrter Flächen bis 1,00 m Höhe über der Standfläche. Davon sind Fenster ab einer Parapethöhe von 85 cm ausgenommen.
 - vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände) entlang begehrter Flächen in Bauwerken mit möglichem Menschengedränge bis 1,50 m Höhe über der Standfläche.Anstelle der Verwendung von Sicherheitsglas können auch Schutzvorkehrungen angebracht oder konstruktive Maßnahmen getroffen werden, die ein gefährbringendes Splittern des Glases bei Aufprall von Personen verhindern.
Die vor genannten Verglasungen, welche als Absturzsicherungen dienen, sind aus geeigneten Verbund-Sicherheitsgläsern (VSG) auszuführen. Bei Isolierverglasungen und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
35. In sämtlichen Aufenthaltsräumen mit Ausnahme der Küche sowie Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, sind Rauchwarnmelder gemäß den Hersteller Richtlinien zu montieren.
36. Als erste Löschhilfe sind ausreichende und geeignete Löschmittel (Handfeuerlöscher) gemäß OIB-Richtlinie 2 Pkt.3.10.1 bereitzustellen.
37. Das gesamte Objekt ist laut OIB-Richtlinie 4 Pkt. 7 mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNorm EN 62305-3 auszustatten bzw. ist der Baubehörde ein Protokoll über die Risikoanalyse vorzulegen.

38. Die Baustelle ist entsprechend abzusichern.
39. Sie sind verpflichtet, nach Grabarbeiten zur Herstellung von Kanal, Stromanschluss etc. auf öffentlichem Gut (Gehsteig, Straße, Grünfläche, Wege), die ordnungsgemäße Wiederherstellung (Materialaustausch und gleichwertige Asphaltierung) zu veranlassen.
40. Für den Fall von Grabarbeiten ist zusätzlich das Einvernehmen mit den jeweiligen Einbautenträgern (Netz Bgld. Erdgas GmbH, Netz Bgld. Strom GmbH, WLV, Post) herzustellen, wobei für Aufgrabungen gesondert um eine straßenpolizeiliche Bewilligung gem. § 90 StVO auf Bundes- und Landesstraßen bei der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See und auf Gemeindestraßen beim Gemeindeamt Neusiedl am See ansuchen ist. Siehe auch unter Auflagenpunkt 10.
41. Verkehrsbehindernde Ablagerungen auf Gehsteigen und Straßen sind untersagt.
42. Auftretende Verunreinigungen von öffentlichen Flächen aller Art sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken und ehe möglichst zu entfernen.
43. Um eine straßenpolizeiliche Genehmigung ist gesondert anzuschauen.
44. Genaue Gehsteig- und Straßenhöhen sind vom Straßenprojektanten der Stadtgemeinde Neusiedl am See vor Baubeginn auf eigene Kosten einzuholen.
45. Die Baubehörde ist vor Herstellung der Fassade (Gestaltung und Farbgebung) zu informieren.
46. Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes (des Bauvorhabens) der Baubehörde anzuzeigen.
Der Fertigstellungsanzeige des Bauträgers sind folgende Unterlagen anzuschließen:
 - a) Schlussüberprüfungsprotokoll eines befugten Sachverständigen
 - b) Rauchfangbefund
 - c) Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei Neubauten ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung 1994, BGBl. Nr. 562 vorzulegen.
 - d) Überprüfungsbericht eines befugten Elektrotechnikers

Dem Bausachverständigen sind zur Schlussüberprüfung folgende Unterlagen vorzulegen:

 - e) Bestätigung, Befund bzw. rechtsgültige Erklärung eines befugten Fachmannes der bauausführenden Firma (Bauführers), dass das Bauvorhaben nach Maßgabe des Verwendungszweckes dem Stand der technischen Wissenschaften, der ÖNORM, dem Bgld. BauG. insbesondere § 3 und der Bgld. BauVO entspricht, insbesondere gem. § 3 bezüglich Festigkeit und Standsicherheit, Wärmeschutz und
 - f) Energieeinsparung, Schall- und Brandschutz, Feuchtigkeitsschutz, Gesundheit und Hygiene entspricht, Heiz und Öllagerräume sowie Rauch- und Abgasfänge entsprechend § 3 ausgeführt wurden.
 - g) Sicherheitsbestätigung (Befund) eines befugten Fachmannes/der ausführenden Firma über die fachgerechte und ordnungsgemäße Wasser-, Abwasser-, Gas- und der mit Erdgas, Öl bzw. festen Brennstoffen beheizten Warmwasserzentralheizungsinstallation über die ordnungsgemäße Ausführung – Sicherheitsprotokoll.
 - h) Sicherheitsbestätigung des Fensterherstellers
 - i) Sicherheitsbestätigung über die eingebauten Sicherheitsverglasungen (ESG, VSG, etc.)
47. Eine Schachtentlüftung 1% des Schachtquerschnittes, mind. Querschnitt jedoch 300 cm², ist zu errichten.
48. Die Aufzugsschachtgrube ist mit einem öldichten Anstrich zu versehen.
49. Der Nachweis über die erfolgte Abnahme durch den TÜV ist der Baubehörde vorzulegen und im Betrieb zur Einsichtnahme bereitzuhalten.
50. Der Nachweis der erfolgten Einschulung der Aufzugswärter sind der Behörde in Kopie vorzulegen.
51. Für die Ausführung der Elektroinstallation ist ein Sicherheitsprotokoll eines befugten Fachunternehmens der Behörde in Kopie vorzulegen und an Ort und Stelle zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Dieses ist wiederkehrend alle 3 Jahre von einem befugten Fachunternehmen erneuern zu lassen.

52. Dem Ansuchen um Benützungsfreigabe ist ein Schlussüberprüfungsprotokoll und die Abnahme der Aufzugsanlage durch ein akkreditieren Unternehmen vorzulegen.
53. Die regelmäßige Überprüfung (Dokumentation im Anlagenbuch) ist gemäß § 4 Hebeanlagen-Betriebsverordnung (kurz „HBV“) durchzuführen.
54. Wöchentliche Betriebskontrollen sind gemäß § 7 HBV durchzuführen.
55. Die Betreuung der Hebeanlage hat gemäß § 12 HBV zu erfolgen. Mit der Durchführung der Betriebskontrollen, für die Befreiung von Personen und für die normale Betreuung der Hebeanlage, ist ein mit dieser Hebeanlage vertrauter Hebeanlagenwärter oder ein Betreuungsunternehmen zu beauftragen und dies im Aufzugsbuch bzw. Anlagenbuch zu vermerken.
56. Die Aufzugsanlage ist nachweislich an den Potentialausgleich anzuschließen.
57. Über die fachgerechte Ausführung der Elektroinstallation ist ein Prüfbefund eines befugten Fachunternehmens anfertigen zu lassen. Die elektrische Anlage ist sodann in Abständen von 5 Jahren nachweislich auf das Auftreten von Berührungsspannungen überprüfen zu lassen. Der Nachweis der wiederkehrenden Überprüfung ist bei der Aufzugsanlage zur behördlichen Einsichtnahme aufzulegen.
58. Es ist eine Konformitätserklärung in deutscher Sprache, aus der die Einhaltung der Maschinen Sicherheitsverordnung - MSV BGBl. II Nr. 282/2008 hervorgeht, und bei der Aufzugsanlage der Hebeanlage zur Einsichtnahme aufzulegen.
59. Der Nachweis über die erfolgte Abnahme gemäß § 3 HBV ist der Baubehörde vorzulegen und bei der Aufzugsanlage zur Einsichtnahme bereitzuhalten.
60. Der Bauträger hat die Fertigstellung der Aufzugsanlage (des Bauvorhabens) unter Vorlage eines Abnahmebefundes durch ein akkreditiertes Unternehmen der Baubehörde anzuzeigen.

Auflagen des Brandsachverständigen:

61. Auf der Erschließungsstraße und den Zufahrten dürfen außerhalb der Parkflächen keine Fahrzeuge abgestellt werden.
62. Sämtliche Türen im Fluchtwegverlauf nach der Wohnungseingangstür bis zum öffentlichen Gut außerhalb des Innenhofs sind entweder nicht versperrbar auszuführen oder mind. mit Fluchttürbeschlägen gemäß ÖNORM EN 179 auszustatten.
63. An den beiden Außenzugängen des Objektes an der Nordost (vom Parkplatz) und an der Südwestseite (von der Untere Hauptstraße) ist jeweils eine mit dem genormten Feuerwehrschlüssel sperrbare Schlüsselbox anzuordnen. In dieser Schlüsselbox hat sich der Schlüssel zu befinden mit dem alle Türen außer Wohnungseingangstüren und Parteienkeller gesperrt werden können.
64. Sämtliche Aufenthaltsräume ausgenommen Küchen und alle Räume die durchquert werden müssen sind mit Rauchwarnmeldern gemäß ÖNORM EN 14604 und TRVB 122S auszustatten.
65. Der Gang im 1. Dachgeschoß der Häuser 1 und 2 sowie die Stiegenhäuser sind mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß TRVB E102 auszustatten.
66. Die Trennwände und Trenndecken der Wohnungen untereinander, der Wohnungen zum Gang oder zum Stiegenhaus sind mind. in der Feuerwiderstandsklasse REI60 auszuführen.
67. Die Wände und Decken des Müllraums sind als Trennbauteile in der Feuerwiderstandsklasse REI90 auszuführen.
68. Die Türen in den Feuerschutzabschlüssen EI30 des Stiegenhauses 5 sind mind. in der Feuerwiderstandsklasse EI₂30-C auszuführen.
69. Die Feuerschutztüren der Müllräume und alle Feuerschutztüren die von Gängen in Stiegenhäuser führen sind mit Selbstschließeinrichtungen „C3“ auszustatten.
70. Sämtliche Durchführungen durch brandabschnittsbildende Bauteile und Trennbauteile sind nach den Bestimmungen der TRVB 110 abzuschotten.
71. Die Tragkonstruktion der Decke zwischen 1. und 2. DG ist mind. in R30 auszuführen.
72. Die Dachkonstruktion im Bereich Haus 1 und 2 ist mind. in der Feuerwiderstandsklasse R60 auszuführen oder in der Feuerwiderstandsklasse EI60 zu verkleiden.

73. Die Wärmedämmung im Bereich der Dachkonstruktion ist mind. in A2 auszuführen.
74. Im Bereich der Stiegenhäuser dürfen keine E-Verteiler untergebracht werden.
75. Die brandabschnittsbildenden Bauteile und die Trennbauteile der Stiegenhäuser sind so auszubilden, dass die im Brandfall versagende Bauteile der angrenzenden Dachkonstruktion (brandschutztechnisch ungeschützt) oder der Dachkonstruktion im Bereich der Häuser 1 und 2 (EI60 verkleidet) nicht in beschädigt werden und keine Brandweiterleitung innerhalb der Konstruktion erfolgen kann (z. B. Holzmassivbau in mind. REI60).
76. Die Stiegenhäuser sind mit einer Rauchabzugseinrichtung gemäß Tabelle 3 GK4 der OIB RL 2 (2015) und der TRVB 122 S auszustatten.
77. Die Brandabschnittsbildung unter Dach im Bereich der brandabschnittsbildenden Wände im Dachraum und die brandabschnittsbildenden Wände im Dachraum selbst sind so auszuführen, dass die im Brandfall versagende Bauteile der angrenzenden Dachkonstruktion (brandschutztechnisch ungeschützt) oder der Dachkonstruktion im Bereich der Häuser 1 und 2 (EI60 verkleidet) nicht in beschädigt werden und keine Brandweiterleitung innerhalb der Konstruktion erfolgen kann.
78. Die brandabschnittsbildenden Wände im Dachraum müssen in der Feuerwiderstandsklasse REI90-M ausgeführt sein und müssen ohne Befestigung an der Dachkonstruktion standsicher errichtet sein.
79. Die Brandfallsteuerung für den Aufzug ist gemäß B2474 auszuführen.
80. Für die Erste Löschhilfe ist in jedem Stiegenhaus je Geschoß und im Gang der Häuser 1 und 2 im 1. DG ein tragbarer Feuerlöscher geeignet für die Brandklassen A, B und C mit einer Füllmenge von 6kg oder ein tragbarer Feuerlöscher geeignet für die Brandklassen A und B mit einer Füllmenge von 6l. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen.
81. Alle Wohnungen welche nicht über ein Stiegenhaus erschlossen werden oder der Aufstellungsort des tragbaren Feuerlöschers mehr als 30 m von einem Punkt in der Wohnung entfernt ist, muss in der Wohnung ein tragbarer Feuerlöscher geeignet für die Brandklassen A, B und C mit einer Füllmenge von 6kg oder ein tragbarer Feuerlöscher geeignet für die Brandklassen A und B mit einer Füllmenge von 6l. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen.
82. Die tragbaren Feuerlöscher in den Stiegenhäusern sind mit Wandhalterungen maximal 1,30 m über den Fußboden von Oberkante Feuerlöscher gemessen zu montieren und sind gemäß ÖNORM EN 7010 zu kennzeichnen. Bei der Montage ist zu beachten, dass die tragbaren Feuerlöscher einerseits leicht zu entnehmen sind, jedoch andererseits nicht verstellt werden können.
83. In den Kellerabteilen dürfen keine brennbaren Flüssigkeiten sowie brennbare oder brandfördernde Gase gelagert werden (Hausordnung).
84. Die Stiegenhäuser 1 und 2 sind mit einer trocken Steigleitung gemäß TRVB 128 S auszustatten wobei die Schlauchanschlüsse im EG, OG und im 1. DG anzuordnen sind. Die Einspeisestellen sind an der Nordostseitigen Außenfassade anzuordnen.
85. Die tragbaren Feuerlöscher sind alle zwei Jahre von einer sachkundigen Person gemäß den Bestimmungen der ÖNORM F 1053 überprüfen zu lassen.
86. Das Objekt ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305 (Risikoabschätzung gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305-2) auszustatten.
87. Folgende Nachweise sind dem Schlussüberprüfungsprotokoll beizulegen:
 - a) Nachweis über die periodische Überprüfung der tragbaren Feuerlöscher gemäß ÖNORM F 1053 (z.B. Prüfplakette 5-eckig).
 - b) Klassifizierungsberichte über den Feuerwiderstand der Feuerschutzabschlüsse und Einbaubestätigungen.
 - c) Klassifizierungsberichte über den Feuerwiderstand der Trockenbauwände (Brandabschnitte, Trennbauteile) und Ausführungsbestätigungen.
 - d) Ausführungsbestätigung über die Ausbildung der brandabschnittsbildenden Bauteile und der Trennbauteile der Stiegenhäuser, dass die im Brandfall versagende Bauteile der angrenzenden Dachkonstruktion oder der Dachkonstruktion im Bereich der Häuser 1 und 2

nicht beschädigt werden und keine Brandweiterleitung innerhalb der Konstruktion erfolgen kann.

- e) Ausführungsbestätigung über die Ausbildung der Brandabschnittsbildung unter Dach im Bereich der brandabschnittsbildenden Wände im Dachraum und die brandabschnittsbildenden Wände im Dachraum selbst, dass die im Brandfall versagende Bauteile der angrenzenden Dachkonstruktion oder der Dachkonstruktion im Bereich der Häuser 1 und 2 nicht in beschädigt werden und keine Brandweiterleitung innerhalb der Konstruktion erfolgen kann.
- f) Ausführungsbestätigung über die Ausbildung der brandabschnittsbildenden Wände im Dachraum in der Feuerwiderstandsklasse REI90-M und das sie ohne Befestigung an der Dachkonstruktion standsicher errichtet sind.
- g) Ausführungsbestätigungen das die HKLS und Elektroinstallationen nach den Bestimmungen der TRVB 110 abgeschottet wurden.
- h) Elektrische Anlage-Überprüfung: Nachweis über die Erstprüfung (inkl. Fluchtwegorientierung) der elektrischen Anlage. Das Ergebnis der Prüfung ist mit einem Prüfprotokoll (bundeseinheitlichen Fassung samt Beilagen) nachzuweisen.
- i) Protokoll Blitzschutzanlage: Nachweis über die erstmalige Überprüfung eines befugten Fachmannes über die Wirksamkeit der Blitzschutzanlage.
- j) Überprüfungsprotokoll für die Rauchwarnmelder gemäß Anhang 3 der TRVB 122 S

Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahme der LUA:

Nachdem eine Teilnahme nicht möglich ist, wird mitgeteilt, dass, unter besonderer Berücksichtigung von § 3 Abs. 4 u. 5 des Bgld. BauG. sowie Einhaltung der von den beigezogenen Sachverständigen für erforderlich erachteten Auflagen, prinzipiell kein Einwand gegen die Erteilung der Genehmigung besteht.

Darüber hinaus muss seitens der LUA angeregt werden, folgende Punkte im Zuge der Verhandlung zu berücksichtigen:

- 1.) Auf den vorgesehenen Parkplatzflächen sollten, im Verhältnis 1:5 (also von je fünf Stellplätze zu einem Baum), standortgerechte großkronige Laubbäume (Stammumfang ca. 16-18 cm) gepflanzt werden; diese Maßnahme, die der Beschattung und dem Mikroklima auf der Parkplatzfläche dienen soll, ist in den Planunterlagen so nicht vermerkt. Weiter begrüßt die LUA die Bepflanzungsmaßnahmen, die, laut Planunterlagen, auf den das Gebäude und die Parkplatzflächen umgebenden Retentionsflächen angedacht sind, sofern diese nicht etwaigen wasserbautechnischen Bedenken entgegenstehen.
- 2.) Seitens der LUA muss auf §34 der Bgld. BauVO hingewiesen werden, da sich aus den Planunterlagen keine Hinweise darauf finden lassen, dass dieses Bauwerk "so geplant oder ausgeführt" wird, "dass die bei seiner Verwendung benötigte Energiemenge nach Stand der Technik begrenzt wird" (Bgld BauVO §34, Abs 1); diesbezüglich wird angeregt etwaige alternative Energiesysteme und regenerative Energiequellen zu integrieren (wie z.B. Photovoltaikanlagen auf dem Dach, Wärmepumpen, Brunnenkühlung etc.), die das Gebäude in seinem Betrieb sowohl energieeffizienter als auch sparsamer werden lassen.
- 3.) Die geplanten Parkplatzflächen am nordöstlichen Seitentrakt, sowie vor dem Haupteingang sind lt. Planunterlagen auf Flächen situiert, die im digitalen Flächenwidmungsplan mit "GE - Grünland-Erholung" ausgewiesen sind und befinden sich im Natura-2000-Gebiet "Neusiedler See - Nordöstliches Leithagebirge"; diesbezüglich wäre für diese Parkplatzflächen sowie die lediglich die im Lageplan verzeichneten baulichen Maßnahmen einer Bewilligung durch die Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See durchzuführen, im Zuge dessen zu prüfen wäre, ob die projektierten Maßnahmen der "Sicherung" und "Bewahrung der im Gebiet vorkommenden

Arten" gem. FFH-Richtlinie bzw. Verordnung für das "Europaschutzgebiet Neusiedler See - Nordöstliches Leithgebirge" sowie der "Allg. Naturschutzverordnung" zuwiderlaufen.
4.) Wäre, falls nicht schon geschehen, eine Stellungnahme des Vereins "Welterbe Fértő-Neusiedler-See" einzuholen, da das projektierte Gebäude in mehrerlei Hinsicht, die Maßgeblichkeitskriterien des diesbezüglichen Gestaltungsbeirates überschreitet:

http://www.welterbe.org/files/downloads/welterbebauen/Gestaltungsrichtlinien_Fassung_2011_de.pdf

Stellungnahme des Verein Welterbe:

Nach Durchsicht kann ich festhalten, dass ich keine Veranlassung sehe, das bestehende und nach außen ohnehin unverändert bleibende, denkmalgeschützte Gebäude dem Gestaltungsbeirat zum Welterbe zur Beratung vorzulegen, insbesondere deshalb, da auch das Bundesdenkmalamt in die Planung miteinbezogen war.

Einbautenträger:

Stellungnahme des Wasserleitungsverbandes:

Die Kaserne hat derzeit einen bestehenden Hausanschluß bei einer Grundstücksteilung wird jedes Grundstück anschußpflichtig. Bei Übergabe der Wohneinheiten ist der Wasserleitungsverband in Kenntnis zu setzen. Die Hydranten rund um die Kaserne werden vom Gebäude her versorgt und sind nicht öffentlich. Wenn öffentliche Hydranten gewünscht werden ist von der Gemeinde Neusiedl am See um Aufstellung von Hydranten anzusuchen.

Stellungnahme der Netz Burgenland Erdgas GmbH:

Grundsätzlich besteht seitens der Netz Burgenland Erdgas GmbH gegen das geplante Bauvorhaben, bei plan- und projektmäßiger Ausführung kein Einwand, wenn folgende Bedingungen eingehalten bzw. erfüllt werden.

1. Bei der Durchführung von Planungsarbeiten bzw. spätestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten ist mit der zuständigen Betriebsleitung der Netz Burgenland Erdgas GmbH das Einvernehmen herzustellen und um Leitungsbekanntgabe anzusuchen.
2. Die projektierte Anlage ist so zu errichten, dass der ungestörte Bestand und Betrieb der Netz Burgenland Erdgas - eigenen Anlagen samt Nebeneinrichtungen (z. B. Kathodenschutz) gewährleistet wird und durch das Bauvorhaben weder eine Gefährdung noch eine Erschwerung bei der Wartung der bestehenden Netz Burgenland Erdgas - Anlagen eintritt.
3. Für alle Schäden oder Folgeschäden die nachweislich durch den Bau, Bestand und Betrieb des gegenständlichen Bauvorhabens an Netz Burgenland Erdgas - Anlagen entstehen, haftet der Konsenswerber.
4. Sind durch das gegenständliche Projekt Änderungen oder Schutzmaßnahmen an den Netz Burgenland Erdgas - Anlagen erforderlich, oder ergeben sich dadurch Erschwerungen für Bestand und Betrieb, so ergehen die daraus entstehenden Kosten zu Lasten des Konsenswerbers.
5. Im Zuge der Baudurchführung ist vom Konsenswerber darauf zu achten, dass folgende Bedingungen eingehalten werden:
 - 5.1 Vor Durchführung der Bauarbeiten ist mit der zuständigen Betriebsleitung der Netz Burgenland Erdgas GmbH eine Freigabebegehung durchzuführen.
 - 5.2 Mit den Bauarbeiten darf erst nach Ausfertigung des Freigabeprotokolls begonnen werden.

- 5.3 Die Netz Burgenland Erdgas GmbH behält sich vor, während des Bauablaufes eine Bauaufsicht zu stellen und eventuelle erforderliche Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Konsenswerber festzulegen.
Sind vom gegenständlichen Projekt Hochdruckleitungen der Netz Burgenland Erdgas GmbH berührt, ist in jedem Falle eine Bauaufsicht anzufordern, vor deren Eintreffen mit den Bauarbeiten im Bereich der Hochdruckleitungen nicht begonnen werden darf.
- 5.4 Bei Kreuzungen und Parallelführungen zwischen Gasleitungen und anderen Einbauten sind Abstände gemäß ÖNORM B 2533 einzuhalten.
Ausgenommen davon sind Gasleitungen, für deren Bestand und Betrieb die Netz Burgenland Erdgas GmbH Servitutsrechte besitzt. In diesem Falle ist mit der Netz Burgenland Erdgas GmbH eine Sondervereinbarung abzuschließen.
- 5.5 An Kreuzungsstellen ist die oben liegende Fremdleitung bei Nichteinhaltung des lotrechten Abstandes gemäß ÖNORM B 2533 mit einem mindestens 2 m langen Überschubrohr (Kunststoff) zu versehen. 1 m links und rechts der Kreuzungsstelle darf die Künette nicht mechanisch verdichtet werden. Bei Einbautenquerungen unter der Erdgasleitung muss als Hinterfüllungsmaterial Schotter (max. Korngröße 0-70 mm) 0,5 m links und rechts bzw. bis 15 cm unter der Gasleitung eingebracht und händisch verdichtet werden. Die Gasleitung ist rundum mindestens 15 cm in Sand (Körnung 0-2 mm) einzubetten.
- 5.6 Nach Freilegung von Gasleitungen ist in jedem Fall die zuständige Betriebsleitung der Netz Burgenland Erdgas GmbH zu verständigen, damit die Möglichkeit besteht, den Zustand der Gasleitung zu kontrollieren.
- 5.7 Stahlrohrleitungen der Netz Burgenland Erdgas GmbH werden durch eine kathodische Korrosionsschutzanlage geschützt. Beim Einschalten fremder Schutzanlagen darf der Wert für die Potentialänderung die festgelegten Grenzen der ÖVE B 5 nicht überschreiten. Wenn die vorgeschriebenen Werte überschritten werden, so sind geeignete Schutzmaßnahmen einvernehmlich festzulegen.
- 5.8 In unmittelbarer Nähe der Gasleitung muss so sorgfältig gegraben werden, dass die Gefährdung der Gasleitung ausgeschlossen ist. (Nähere Bestimmungen siehe ÖVGW-Richtlinie GW 10, Ausgabe Juni 2003).
- 5.9 Sollte eine Gasleitung beschädigt werden, ist unverzüglich die zuständige Betriebsleitung der Netz Burgenland Erdgas GmbH zu verständigen und die Grabungsarbeiten sind bis zum Eintreffen des Netz Burgenland Erdgas-Organes einzustellen. Bei Gasausströmung ist jegliche Entzündungsmöglichkeit zu vermeiden und die Umgebung abzusperren (Nähere Bestimmungen siehe ÖVGW-Richtlinie GW 10, Ausgabe Juni 2003).
- 5.10 Den Mitarbeitern der Netz Burgenland Erdgas GmbH ist die Möglichkeit zu geben, die Einhaltung der Vorschriften zu kontrollieren. Die Fertigstellung der Arbeiten ist unverzüglich der Netz Burgenland Erdgas GmbH schriftlich anzuzeigen, damit der betreffende Leitungsabschnitt mittels Gasspürgerät überprüft werden kann.

Telefonnummern:

Netz Burgenland Erdgas GmbH

05 / 7790 - 0*

oder bei Gebrechen der Netz Burgenland Erdgas - NOTRUF 128

Seite 12 von 15

Stellungnahme der Netz Burgenland Strom GmbH: Festlegungen für Grab-, Baggerungs- und sonstige Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen der Netz Burgenland Erdgas GmbH.

1. Spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten an der gegenständlichen Anlage ist die Netz Burgenland Strom GmbH Außenstelle Neusiedl/See, Tel. 02682/ 9000 – 2344 oder 2345 DW, schriftlich oder telefonisch zu verständigen.
2. Die Bekanntgabe der Kabellagen erfolgt an Ort und Stelle und wird in einem Protokoll festgehalten.
3. Sollten durch das gegenständliche Bauvorhaben Arbeiten (Verlegung, Schutz-, Sicherungsmaßnahmen, etc.) an Kabelanlagen der Netz Burgenland Erdgas GmbH erforderlich werden, so gehen die Kosten zu Lasten des Bauwerbers.
4. Die einschlägigen ÖVE-Vorschriften, ÖNORMEN und die „Anweisung zum Schutze von Erdkabeln“ vom Verband der Elektrizitätswerke Österreichs, sind zu beachten.
5. Bei un vermuteter Freilegung von Kabelanlagen oder bei Beschädigung dieser, ist sofort die Netz Burgenland Strom GmbH Außenstelle Neusiedl/See (siehe Punkt 1.) zu verständigen. Die Arbeit ist bis zum Eintreffen eines Aufsichtsorgans einzustellen.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass um naturschutzbehördliche und wasserrechtliche Bewilligung gesondert bei der Bezirksverwaltungsbehörde anzuschauen ist.

Der Bauwerber hat die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 27 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 idgF. der Baubehörde anzuzeigen.

Vor Erteilung der Benützungsfreigabe darf das Gebäude nicht benützt werden.

Hinweise des Brandsachverständigen:

- Bezüglich der Aufstellung und Einbau von Feuerungsanlagen (Einzelfeuerstätten) und Leitungsführungen (Dunstabzug, Abgasführung) sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2331 einzuhalten.
- Es dürfen nur raumluftunabhängige Feuerungsanlagen (Einzelfeuerstätten) verwendet werden.
- Die Bestimmungen der TRVB 149 „Brandschutz auf Baustellen“ und die Sicherheitsmaßnahmen betreffend Feuer- und Heißarbeiten sind einzuhalten.
- In einer Entfernung von max. 60 m zu den Hauptzugängen (Einfahrten in die Innenhöfe) ist ein Überflurhydrant (mind. DN80 und 2 x Storz B) anzuordnen – Verantwortung der Gemeinde.

Gutachten

Der Bausachverständige stellt fest:

Bei plangemäßer Ausführung und bei Einhaltung nachstehender Hinweise und Auflagen besteht gegen die Errichtung des Bauvorhabens kein Einwand.

Der Brandsachverständige stellt fest:

Die brandschutztechnische Beurteilung erfolgte für ein Gebäude das sich über mehrere Grundstücke erstreckt aber einen Bauplatz darstellt.

Das Objekt ist im Bereich Haus 1 und 2 (1. und 2, DG) an der Nordostseite in die Gebäudeklasse GK5 einzustufen die übrigen Bereiche können in die GK 3 eingestuft werden.

Vor den Zugangstoren an der an Nordost und Südwestseite zum Innenhof sind im Bereich der Zufahrten zu den Parkplätzen Aufstellflächen für die Feuerwehr auf diesen Zufahrtsflächen vorhanden. Außer an der Südostseite des Objektes können Hochrettungsgeräte in geeigneter Entfernung zu Objekt aufgestellt werden. Der Innenhof ist aufgrund der Durchgangslichten mit schweren Einsatzfahrzeugen nicht einfahrbar. Die Stiegenhauszugänge können von den Aufstellflächen innerhalb von ca. 55m erreicht werden.

Die Rauchabzugsöffnungen im Keller können aufgrund der vorhandenen Anzahl auch mit der Größe von ca. 0,40m² akzeptiert werden.

Die Wohnungen im OG werden größtenteils über einen Laubengang (1. Fluchtrichtung) erschlossen. Der Laubengang mündet im Stiegenhaus und führt weiter ins Freie. Die Ausführung des Laubengangs kann aufgrund der Rettungsmöglichkeit aus allen über den Laubengang erschlossenen Wohnungen über den Innenhof mit tragbaren Leitern der Feuerwehr akzeptiert werden. Dies gilt auch für das Haus 1 (Gebäudeklasse GK5) da sich für die durch den Laubengang erschlossenen Wohnungen im OG kein höheres Gefährdungspotential als für die übrigen über Laubengänge erschlossene Bereiche (Gebäudeklasse GK3) ergibt.

Die erforderliche Löschwasserrate für die vorliegenden Objekte beträgt ca. 2.200 l/min. Die Objekte liegen mitten im Ortgebiet von Neusiedl. Die erforderliche Löschwasserrate für den Grundschatz bei der vorliegenden Bebauung in diesem Bereich beträgt 2.400 l/min. Die Löschwasserrate für den Grundschatz ist somit für das gegenständliche Objekt ausreichend. Für die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist gemäß §7 FWG 1994 der Gemeinde verantwortlich. Eine Überprüfung erfolgte nicht.

B. Berechnung der Verfahrenskosten

Verfahrenskosten gemäß Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013

idgF.:

2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 5 halben Stunden	164,00 €
TP 16 Überprüfung und Bewilligungsvermerk Einreichung	20,00 €
TP 12a Neu-, Zu-, Um- und Aufbauten § 18	2.000,00 €

Summe der Verfahrenskosten	2.184,00 €
-----------------------------------	-------------------

Hinweis:

Weiters entsteht eine Gebührenschuld nach § 14 Gebührengesetz 1957 BGBl. Nr. 267/1957 idgF. in der Höhe von:

Ansuchen (TP 6)	28,60 €
Beilage Grundbuchauszug (TP 5)	3,90 €
Beilage Anrainerverzeichnis (TP 5)	3,90 €
Niederschrift (TP 7)	28,60 €
Beilage Einreichpläne (TP 5), 3 Parien á 15 Pläne	351,00 €
Beilage Baubeschreibungen (TP 5), 3fach	65,40 €
Beilage Energieausweise (TP 5), 3fach	218,00 €
Beilage Entwässerungskonzept (TP 5), 3fach	65,40 €
5 Vollmachten Grundeigentümer	19,50 €

Summe Bundesgebühren	784,30 €
-----------------------------	-----------------

Der **Gesamtbetrag von € 2.968,30** ist mit beiliegendem Erlagschein binnen einem Monat nach Zustellung einzuzahlen.

II. Begründung

Zu A:

Das Bauvorhaben konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Bedingungen und Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Zu B:

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Die Bundesstempelgebühr wurde gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 und Verordnung der festen Gebührensätze des § 14 Gebührengesetz (GebG-ValV 2011) idgF. in der Höhe von € 784,30 für das Ansuchen, Niederschrift, Grundbuchauszug, Baubeschreibungen, Pläne und Energieausweis berechnet.

Die Gemeindeverwaltungsabgabe in der Höhe von € 2.020,00 gründet sich auf die Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 4/2002.

Die Kommissionsgebühren gemäß §§ 76 und 77 AVG und der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. Nr. 3/2002 wurden auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Dauer von fünf halben Stunde in der Höhe von € 164,00 bemessen.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

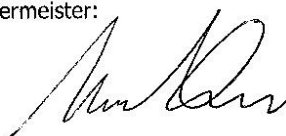
III. Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von zwei Wochen ab seiner Zustellung bei der Stadtgemeinde Neusiedl am See schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen. Die Einbringung kann auch per Fax erfolgen.

Damit Ihre Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- diesen Bescheid bezeichnen (geben Sie bitte das Bescheiddatum, das Geschäftszeichen und die erlassende Behörde an),
- einen Antrag auf Abänderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung dieses Antrages enthalten

Der Bürgermeister:




Kurt Lentsch

Erght gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer	Miteigentümergemeinschaften Haus 1/2/3/4/5, p. Vollmacht z. Hd. Arch. DI Ernst Unterluggauer	Trautsongasse 3, 1080 Wien
Eigentümer	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA Gesellschaft mbH	Würtzlerstr 15, 1030 Wien
Planverfasser	U.M.A. Architektur-Ziviltechniker GmbH	Trautsongasse 3, 1080 Wien
Sonstige Partei	Amt der Bgld. Landesregierung LAD - Landesumweltanwaltschaft	Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
	Bundesdenkmalamt	Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien

Seite 15 von 15

Stadtgemeinde Neusiedl am See

7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 1

T: 02167/2300, F: 02167/2300-322

www.neusiedlamsee.at, e-mail: rathaus@neusiedlamsee.at



Aktenzahl: 131-9/179-2016

Neusiedl am See, am 04.02.2019

Betreff: Umbau der ehem. "Berger Kaserne" in eine Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen und 143 Stellplätzen

Benutzungsfreigabe

Miteigentümergeinschaften Haus 1/2/3/4/5, p. Vollmacht z. Hd. Arch. DI Ernst Unterluggauer, Trautsongasse 3, 1080 Wien

B e s c h e i d S p r u c h

I.

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 19.12.2016, Zahl: 131-9/179-2016 die Baubewilligung für die Umbau der ehem. "Berger Kaserne" in eine Wohnhausanlage mit 106 Wohnungen und 143 Stellplätzen auf dem Grundstück in 7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 99, Gst. Nr.: 533/16, KG: Neusiedl am See, EZ: 7539, 533/17, KG: Neusiedl am See, EZ: 7540, 533/18, KG: Neusiedl am See, EZ: 7541, 533/19, KG: Neusiedl am See, EZ: 7542, 533/20, KG: Neusiedl am See, EZ: 7543 erteilt.

Am 30.01.2019 wurde das **Schlussüberprüfungsprotokoll** erstellt und am 31.01.2019 ho. vorgelegt.

Aufgrund des positiven Schlussüberprüfungsprotokolls erteilt daher die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz gemäß § 27 des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 idgF. die

B e n ü t z u n g s f r e i g a b e

Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. Berechnung der Verfahrenskosten

Verfahrenskosten gemäß Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013 idgF.:

TP 15a Benutzungsfreigabe (§27)	22,10 €
---------------------------------	---------

Summe der Verfahrenskosten	22,10 €
-----------------------------------	----------------

Hinweis:

Weiters entsteht eine Gebührenschuld nach § 14 Gebührengesetz 1957 BGBl. Nr. 267/1957 idgF. in der Höhe von:

Ansuchen (TP 6)	14,30 €
Beilage Schlussüberprüfungsprotokoll (TP 5)	3,90 €

5.5 Photodokumentation

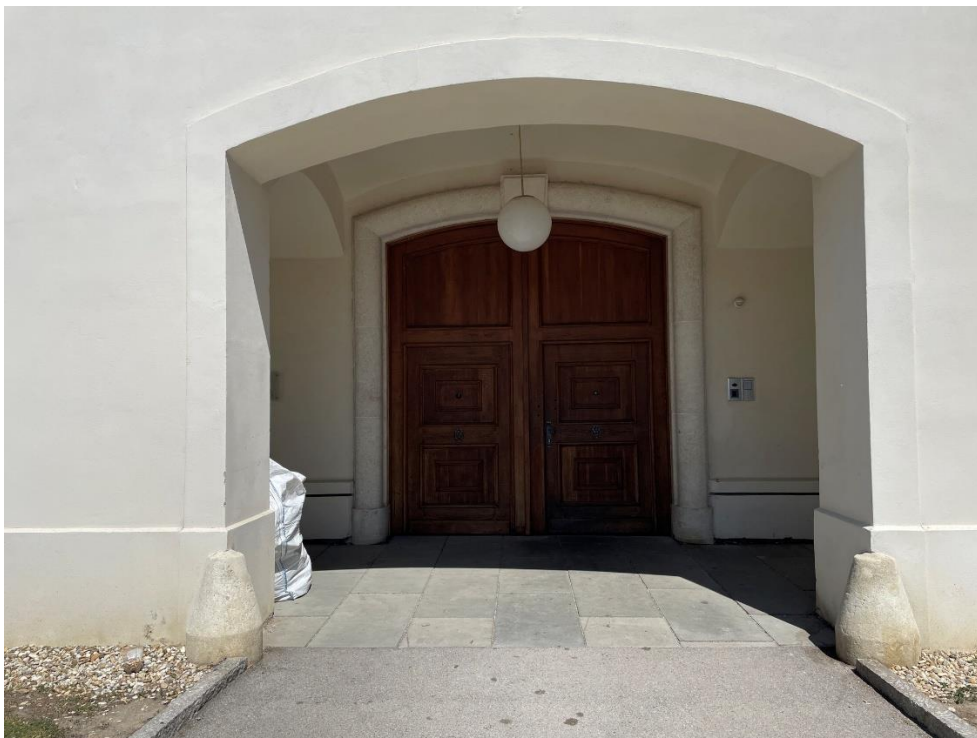
5.5.1 Bilder

Photo 01



Blick auf Gesamtobjekt von der Straßenseite

Photo 02



Blick auf Objekt – Durchgang zu Freiflächen

Photo 03



Blick auf Gartenseite - Freiflächen

Photo 04



Blick auf Längsfassade Strassenseite mit Zugang zu Bauteil 5t

Photo 05



Blick auf Hauptstiege im Erdgeschoss

Photo 06



Blick auf Abgang zu Kellergeschoss

Photo 07



Blick auf Innenräume im Obergeschoss BT 5

Photo 08



Blick auf Foyerbereiche im Obergeschoss BT 5

Photo 09



Blick auf zukünftige Laubengänge im Obergeschoss

Photo 10



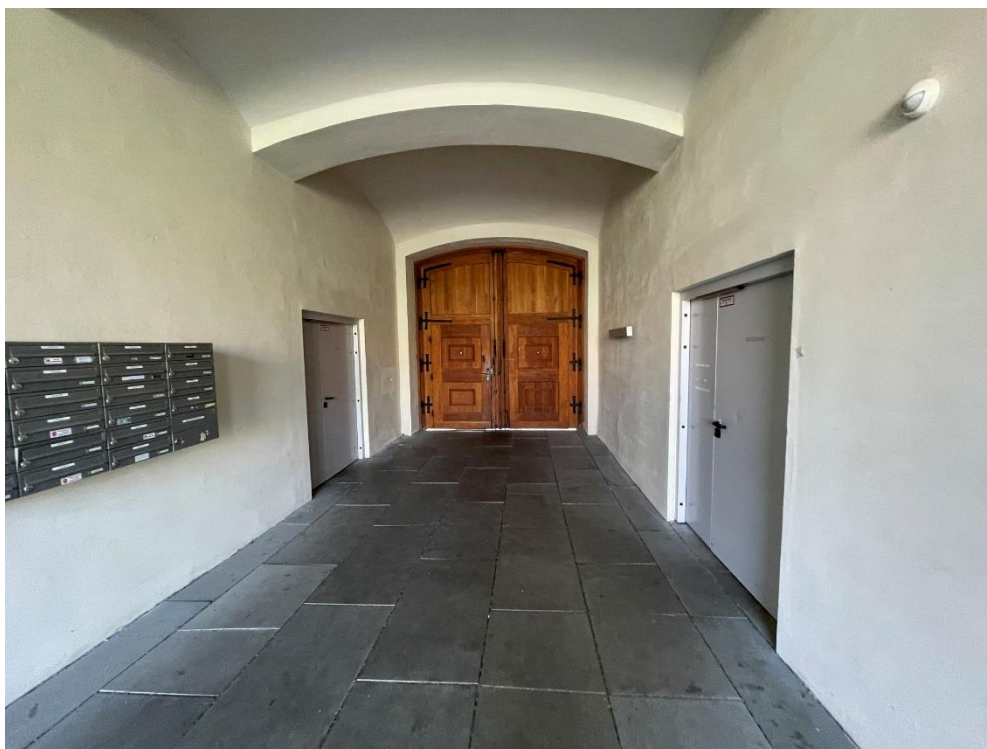
Blick auf Ecksituation BT 5 neben Durchfahrt im Erdgeschoss

Photo 11



Blick auf Innenhoffassade BT 5

Photo 12



Blick auf Erschließungsgang in Richtung Hauptzugang

Photo 13



Blick auf gesamte Innenhoffassade BT 5

Photo 14



Blick auf unausgebauten Dachstuhl im Dachgeschoss

Photo 15



Blick auf Parkplatzsituierung an westlicher Längsfassade

Photo 16



Blick auf gestaltete Freiflächen im Innenhof von Obergeschoss

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6038H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.404.980 KB\Fotos



IMG_6039H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.404.984 KB\Fotos



IMG_6040H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.404.136 KB\Fotos



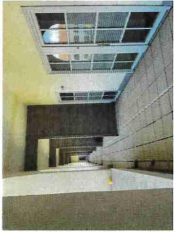
IMG_6041H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.412.538 KB\Fotos



IMG_6042H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.413.675 KB\Fotos



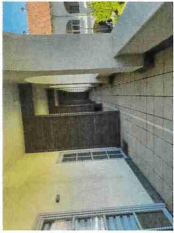
IMG_6043H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.413.054 KB\Fotos



IMG_6044H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.413.401 KB\Fotos



IMG_6045H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.415.424 KB\Fotos



IMG_6046H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.422.397 KB\Fotos



IMG_6047H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.422.574 KB\Fotos



IMG_6048H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.423.042 KB\Fotos



IMG_6049H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.423.099 KB\Fotos



IMG_6050H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.423.491 KB\Fotos



IMG_6051H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.423.222 KB\Fotos



IMG_6052H\card\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.432.660 KB\Fotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl am See 17

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6053H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.444.067 KB\Fotos



IMG_6054H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.432.059 KB\Fotos



IMG_6055H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.432.768 KB\Fotos



IMG_6056H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.433.885 KB\Fotos



IMG_6057H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.444.499 KB\Fotos



IMG_6058H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.444.573 KB\Fotos



IMG_6059H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.443.383 KB\Fotos



IMG_6060H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.443.293 KB\Fotos



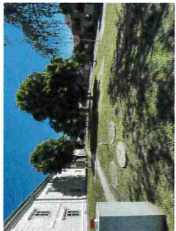
IMG_6061H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.442.635 KB\Fotos



IMG_6062H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.442.663 KB\Fotos



IMG_6063H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.453.252 KB\Fotos



IMG_6064H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.456.158 KB\Fotos



IMG_6065H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.454.804 KB\Fotos



IMG_6066H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.453.612 KB\Fotos



IMG_6067H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.464.891 KB\Fotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl amSee 2/7

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6068H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.464.314 KB\Fotos



IMG_6069H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.465.388 KB\Fotos



IMG_6070H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.464.453 KB\Fotos



IMG_6071H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.474.610 KB\Fotos



IMG_6072H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.473.790 KB\Fotos



IMG_6073H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.473.861 KB\Fotos



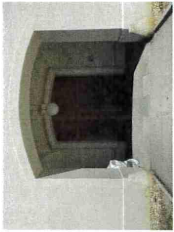
IMG_6074H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.474.639 KB\Fotos



IMG_6075H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.475.175 KB\Fotos



IMG_6076H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.485.180 KB\Fotos



IMG_6021_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.03.427.68 KB\Fotos



IMG_6023_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.421.283 KB\Fotos



IMG_6024_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.431.217 KB\Fotos



IMG_6025_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.431.529 KB\Fotos



IMG_6026_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.439.21 KB\Fotos



IMG_6027_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.441.313 KB\Fotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl amSee 3/7

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6028_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.441.219 KB\Fotos



IMG_6029_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.441.387 KB\Fotos



IMG_6030_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.451.009 KB\Fotos



IMG_6031_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.451.003 KB\Fotos



IMG_6032_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.451.109 KB\Fotos



IMG_6033_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.461.125 KB\Fotos



IMG_6034_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.461.365 KB\Fotos



IMG_6035_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.461.111 KB\Fotos



IMG_6036_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.471.248 KB\Fotos



IMG_6037_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.479.23 KB\Fotos



IMG_6038_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.471.276 KB\Fotos



IMG_6039_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.471.266 KB\Fotos



IMG_6040_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.481.100 KB\Fotos



IMG_6041_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.488.36 KB\Fotos



IMG_6042_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG -Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.481.165 KB\Fotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl amSee 4/7

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6043_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.49784 KBFotos



IMG_6044_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.49761 KBFotos



IMG_6045_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.491407 KBFotos



IMG_6046_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.50698 KBFotos



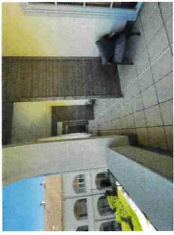
IMG_6047_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.50506 KBFotos



IMG_6048_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.50711 KBFotos



IMG_6049_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.50714 KBFotos



IMG_6050_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.51908 KBFotos



IMG_6051_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.51773 KBFotos



IMG_6052_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.51532 KBFotos



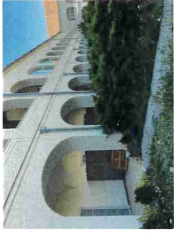
IMG_6053_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.51634 KBFotos



IMG_6054_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.52786 KBFotos



IMG_6055_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.521105 KBFotos



IMG_6056_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.52106 KBFotos



IMG_6057_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.521126 KBFotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl am See 5/7

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6058_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.531.134 KBFotos



IMG_6059_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.53844 KBFotos



IMG_6060_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.531.211 KBFotos



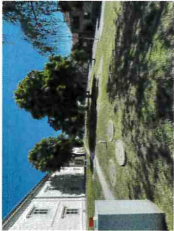
IMG_6061_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.54943 KBFotos



IMG_6062_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.54847 KBFotos



IMG_6063_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.54645 KBFotos



IMG_6064_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.541.629 KBFotos



IMG_6065_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.551.265 KBFotos



IMG_6066_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.55938 KBFotos



IMG_6067_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.551.333 KBFotos



IMG_6068_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.561.097 KBFotos



IMG_6069_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.561.333 KBFotos



IMG_6070_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.561.134 KBFotos



IMG_6071_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.571.176 KBFotos



IMG_6072_2H\cad\208226 SV Raika NÖ
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15.33.57981 KBFotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl amSee 6/7

20826 SV Raika NÖ Wien AG - Olbrich 320 4 E 6/26y



IMG_6073_2H\card\208226 SV Raika NO
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15:33:571 015 KB\Fotos



IMG_6074_2H\card\208226 SV Raika NO
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15:33:571 254 KB\Fotos



IMG_6075_2H\card\208226 SV Raika NO
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15:33:581 417 KB\Fotos



IMG_6076_2H\card\208226 SV Raika NO
Wien AG - Olbrich 320 4 E
626y-8\Gutachten\Fotos\2026\05\05
15:33:581 413 KB\Fotos

Architekten Kandelsdorfer ZT GmbH Untere Hauptstrasse 144 7100 Neusiedl am See 7/7