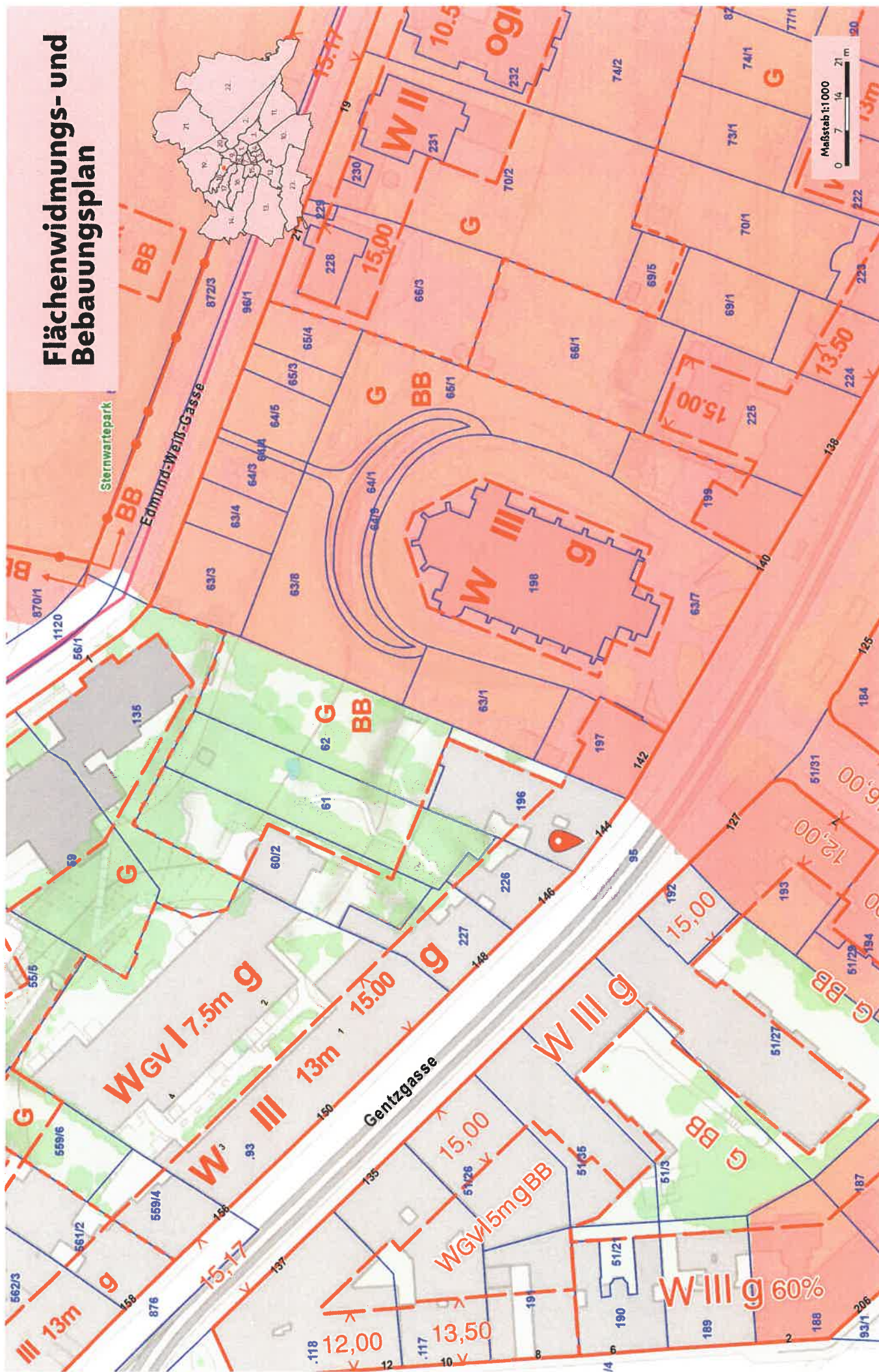
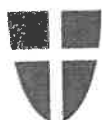


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan





18. Bezirk, Gentzgasse ONr. 144
Gste.Nr. 196 und 62 in
EZ 27 der Kat. Gem. Weinhaus

Gebietsgruppe West
(Bauinspektion)
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Telefax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA 37/581595-2016-56	Ing. Adrigan	01/4000-37752	Wien, 05.11.2024

Mitteilung

Sehr geehrter Herr Alexander Kainz

Gemäß § 74 Abs.2 der Bauordnung für Wien gilt, in begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Um die Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt;

Daher wird ihnen mitgeteilt, dass ihr Ansuchen mit 30. Oktober 2024 um die Verlängerung einer Bauvollendungsfrist nicht mehr möglich ist, da der Baubeginn mit 15. Juli 2019 gemeldet wurde. Es besteht nur gemäß § 74 Abs. 2 BO die Möglichkeit nach einer angezeigten und begonnenen Bauführung eine Fristverlängerung einer nicht vollendete Bauführung vor Ablauf von 4 Jahren zu beantragen. Mit der Erwirkung einer zwischenzeitlichen Planwechselgenehmigung zur Zahl.: MA37/581595-2016-58 vom 23. November 2021 wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert.

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

Ing. Adrigan

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 581595-2016-56

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	GNZ144 Projektentwicklungs GmbH
--	---------------------------------

In Abschrift an:

BauführerIn	AK Projekte Bau GmbH
-------------	----------------------

Behörden/Verwaltung:

MA 37 - Gebietsgruppe West - Bauinspektion
--

Von: *EXTERN* Alexander Kainz AKProjekte <ak@akprojekte.at>
An: MA 37 GG West, Bauinspektion
<ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at>
CC: Planung AKProjekte <planung@akprojekte.at>; Projekte AKProjekte
<projekte@akprojekte.at>
Gesendet am: 30.10.2024 11:32:53
Betreff: 18., Gentzgasse 144/ AZ: MA37/581595-2016-56

Sehr geehrter Herr Werkmeister Bauer,

ich, Alexander Kainz, alleiniger Geschäftsführer der GNZ144 Projektentwicklungs GmbH, möchte zur derzeitigen Situation im o.g. Objekt wie folgt Stellung nehmen:

Derzeit wird nicht gebaut, da das Projekt erst reorganisiert werden muss und wir dies soeben umsetzen. Es wird eine neue Baufirma und in weiterer Folge ein neuer Prüfenieur beauftragt werden, weshalb ich um Fristverlängerung für die Bekanntgabe des neuen Bauführers und Prüfenieurs sowie um Bauzeitverlängerung ersuche.

Mit freundlichen Grüßen,

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

Alexander Kainz
Geschäftsführer und Gesellschafter

AK PROJEKTE<<
FRIEDRICHSHOF

A-1130 Wien, Lainzer Str. 133/1
Web: www.akprojekte.at
Mail: ak@akprojekte.at
Mobil AT: +43 (0) 69917886000
Mobil THA: +66 (0) 647679511
Office: +43 (1) 890 03 02 Fax 89



Betreff:
18., Gentzgasse 144

Gst.Nr. 65 in
EZ 27, Kat.Gem. Weinhaus

Gebietsgruppe West - Bauinspektion
Spetterbrücke 4, 3. Stock
1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37750
Fax: (+43 1) 4000-99-37750
ggw.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/581595-2016-56	Bauer Werkmeister	4000/37765	Wien, 22.10.2024

Mitteilung

Es wird Ihnen mitgeteilt, dass Sie gemäß § 127 Abs. 3a der Bauordnung für Wien (BO) unverzüglich eine Prüffingenieurin oder einen Prüffingenieur für die anhängige Bauführung in oben genannter Liegenschaft zu bestellen und der MA 37, Bauinspektion, schriftlich namhaft zu machen haben.

Sie werden aufmerksam gemacht, dass bei Nichtbeachtung Strafanzeige erstattet werden müsste.

Da derzeit keine Prüffingenieurin bzw. kein Prüffingenieur namhaft gemacht ist, ist die Fortführung der Bauführung bis zur Bekanntgabe einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs nicht zulässig.

Ergeht an:

Grund(mit)eigentümerin	Dr. Beclin Barbara Martina, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH
BauführerIn	AK Projekte Bau GmbH
VertreterIn	Danubius Immobilienverwertungs GmbH

Der Sachbearbeiter:Bauer
Werkmeister

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

☒ Bb mit Erhebung ☐ Bb ohne Erhebung ☒ Baustellenkontrolle

Adresse: 18. Gertzeasse 144

Aktenzahl: 18-581595-2016

StoDt Wien

Baubewilligung rechtskräftig
§ 70a(6) – Frist eingehalten
§ 70b(3) – Vollständig belegt
§ 62(3) – Frist eingehalten

☒ ja ☐ nein → 5./6.
☐ ja ☐ nein → 5./6.
☐ ja ☐ nein → 5./6.
☐ ja ☐ nein → 5./6.

Magistrat der Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:

Datum der Prüfung:

- Baubeginn angezeigt ☒ ja für: ☐ nein → 7.
- Bauführer/in: bekanntgegeben? ☐ ja ☐ nein → 5./6.
berechtigt? ☐ ja ☐ nein → 5./6.
Pläne unterfertigt? ☐ ja ☐ nein → 7.
- baurechtl. GF benannt? ☐ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich
- Prüferingenieur/in: bekanntgegeben? ☐ ja ☐ nein → 5./6. ☐ nicht erforderlich
gegengezeichnet? ☐ ja ☐ nein → 7.
- GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ☐ ja ☐ bereits erfolgt ☐ nicht erforderlich
Ausgleichsabgabe vorzuschreiben? ☐ ja – Ü-Akt an Bew.-Dezernat ☐ nicht erforderlich
TEILABBRUCH? ☐ nein ☐ ja Überwachung der Baustelle erforderlich
- ☐ Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ Erhebung vor Ort:

Datum der Erhebung: 04.07.22

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ☐ ja ☐ nein → 1.
- Hinweistafel vorhanden? ☐ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

☐ Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf? ☐ ja ☐ nein → 7.
- Statische Unterlagen liegen auf? ☐ ja ☐ nein → 5./6. ☐ noch / nicht erforderlich
- Beschauten des Prüferingenieurs liegen auf? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ noch / nicht erforderlich
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt? ☐ ja → 2. ☒ nein
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung? ☐ ja → 2./6. ☒ nein ☐ konnte nicht festgestellt werden
- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt?
sind im Rahmen des § 73 Abs.3 BO? ☐ ja ☒ nein ☐ nein → 5./6./eventuell 8.

Risikoorientierte Baustelle (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.): ☐ ja → 3. ☐ nein

Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt? ☐ ja → 3. ☒ nein
Bei Teilabbruch - Schutzzone? ☐ ja → 4. ☐ nein

Anmerkungen hier oder umseitig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):

kein Zutritt in DG möglich

Forts. Rückseite/Beilage

im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüferingenieur/in, Polier:

optional zu setzende Maßnahmen:

- ☐ 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.) ☐ 5. Baueinstellung ☐ 7. BW / BF / baurechtl. GF, PI aufgefordert
☐ 2. Mahnung ☐ 6. Strafantrag ☐ 8. Anzeige des PI bei Kammer
☐ 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI
☐ 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f.Tragwerke vereinbart für um Uhr

Beilagen: ☐ Fotos ☐ Ausdruck BAUGIS ☐ Skizzen

Der/Die Sachbearbeiter/in: MA 37/S

Für den Abteilungsleiter:

☒ anschl. Ü-Akt

☐ Ablegen in Reg.EZ

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.



18. Bezirk, Gentzgasse ONr. 144
EZ 27 der Kat. Gem. Weinhaus

Gebietsgruppe West
(Stadterneuerung 2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37810
Telefax: (+43 1) 4000-99-37810
ggw.stadterneuerung2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

ku. 28.12.71

Aktenzahl	Sachbearbeiterin:	Durchwahl	Datum
MA37/581595-2016-58	Ing. ⁱⁿ Cenefels	01/4000-37837	Wien, 23. Nov. 2021

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

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 und 5 BO, die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 11. Okt. 2017 zur Zl.: MA 37/18 – Gentzgasse 144/581595-2016-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In den beiden Dachgeschoßen werden anstelle von 3 Wohnungen nunmehr 5 Wohnungen geschaffen. Die raumbildenden Dachaufbauten (Gauben) werden versetzt angeordnet. Das festverlegte Rettungswegesystem an der Außenwand gegen die rechte Grundgrenze entfällt und wird das Treppenhaus mit einer Druckbelüftungsanlage ausgestattet.

Vom Erdgeschoß bis in das 2. Dachgeschoß wird in den einzelnen Geschoßen die innere Einteilung und Widmung der Räume nach Versetzen von Trenn- und Scheidewänden abgeändert.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 68 Abs. 1 BO, und auf Grund der mit Bescheid vom 8. September 2021 zur GZ: BV 18 – 412312/17/7 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der Aufzugsschacht im Innenhof wird geringfügig vergrößert und wird im 2. Dachgeschoß ein Verbindungsgang vom Treppenhaus zu den im Straßentrakt liegenden Wohnungen errichtet.

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

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides mit Ausnahme der Auflagen Punkt 9, 10 und 14 sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

- 1.) Feststellanlagen für Brandschutzabschlüsse
- 1.1.) Betriebsbedingt offen stehende Feuerschutztüren und -tore sowie Rauchabschlüsse sind mit zugelassenen Feststellanlagen gemäß ÖNORM EN 14637 bzw. bei Drehflügeltüren in Verbindung mit ÖNORM EN 1155 auszurüsten und bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB 151 anzusteuern.
- 1.2.) Die vorschriftsmäßige Installation und einwandfreie Funktionsfähigkeit der Feststellanlage muss anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch ein entsprechendes Installationsattest einer fachkundigen Person nachgewiesen werden.
- 1.3.) Die Feststellanlage muss durch wiederkehrende Prüfungen zumindest alle drei Monate auf ihre einwandfreie Funktionsfähigkeit von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden.
- 1.4.) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung (Installationsattest) und wiederkehrende Prüfungen der Feststellanlagen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 1.5.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Feststellanlage müssen unverzüglich behoben werden.
- 2.) Ansteuerung von brandschutztechnischen Einrichtungen
- 2.1.) Die Ansteuerung der Druckbelüftungsanlage (DBA) bzw. sonstiger Brandschutzeinrichtungen muss über Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 erfolgen.
- 2.2.) Durch die Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:
 - Aktivierung der Druckbelüftungsanlage
 - Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
- 2.3.) Die angesteuerten Brandschutzeinrichtungen ist/sind vor seiner Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer zur Abnahme befugten Stelle überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von den Rauchmeldern angesteuerten Brandschutzeinrichtungen mit einzubeziehen.
- 2.4.) Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
- 2.5.) Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer zur Abnahme befugten Stelle nachweisbar überprüft werden.
- 2.6.) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Druckbelüftungsanlage einschließlich der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen zur Aktivierung sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 2.7.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen müssen unverzüglich behoben werden.
- 3.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

- 3.1.) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
- 3.2.) Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
- 4.) Druckbelüftungsanlage (DBA) gemäß TRVB 112
 - 4.1.) Die im Treppenhaus vorgesehene Druckbelüftungsanlage (DBA) im "Aufenthaltskonzept" ist gemäß TRVB 112 zu errichten und zu betreiben.
 - 4.2.) Die Druckbelüftungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen von einer zur Abnahme befugten Stelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 112 nachweisbar überprüfen zu lassen.
 - 4.3.) Die Druckbelüftungsanlage ist entsprechend der Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal jährlich durch eine Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
 - 4.4.) Die Druckbelüftungsanlage ist mindestens einmal alle 2 Jahre nachweisbar einer Revision durch eine zur Abnahme befugten Stelle zu unterziehen.
 - 4.5.) Die Druckbelüftungsanlage muss nachweisbar regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 112 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
 - 4.6.) Über die Abnahmeprüfung und wiederkehrende Prüfung (Revision) der Druckbelüftungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 4.7.) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Druckbelüftungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 4.8.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Druckbelüftungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.
- 5.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 6.) Bei der Verwendung von lotrechten Verglasungen in Schachtwänden von Aufzügen (Schachturnwehrung) sind für die Bemessung der Glasscheiben einschließlich ihrer Befestigungen je nach Anordnung des Aufzugsschachtes die relevanten Belastungsannahmen, wie die Einzellast (ÖNORM EN 81-20, Abschnitt 5.2.1.8); die Horizontallast (gemäß ÖNORM EN 1991-1-1 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-1); die stoßartige Belastung („weicher Stoß“ gemäß ÖNORM B 3716-3) und der Winddruck (Druck- oder Sogwirkung gemäß ÖNORM EN 1991-1-4 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-4), zu berücksichtigen. Es darf nur Verbund-Sicherheitsglas (VSG) verwendet werden.
- 7.) Gemäß § 128 Abs. 2 Ziff.2 BO ist der Fertigstellungsanzeige auch ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und von ihm sowie vom Bauführer unterfertigt sein muss, anzuschließen.

Weiters ist ein Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle über die Wirksamkeit der Druckbelüftung des Treppenhauses auf Grund einer durchgeführten Messung, wobei die Anforderungen der TRVB 112 zu entnehmen sind.

B e g r ü n d u n g

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

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

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

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

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

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

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

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 1099999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

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

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

Bauwerke, insbesondere Aufenthaltsräume, müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass keine die Gesundheit der BenutzerInnen gefährdende Immission aus Bauprodukten auftritt.

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung eines Aufzuges eine Anzeige gemäß §7 WAZG 2006 zu erstatten. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: Baupolizei MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140).

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

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

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI.ⁱⁿ Eimer

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 581595-2016-58

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	GNZ144 Projektentwicklungs GmbH Flachgasse 30/3, A-1150 Wien unter Anschluss der Pläne A1-A2 und B1-B2 und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Dr. Beclin Barbara Martina, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Bilgeri Michaela, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerIn EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Mag. Giannini Evelyne Gentzgasse 144/16, A-1180 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Gillmayr Sieglinde, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Haller Theresia, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Jergitsch Katharina Nora, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

Grund(mit)eigentümer EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Kroiss Georg Bernhard, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerin	Mag. Öhlschläger Simone Fünkhgasse 35c, A-3021 Pressbaum
Grund(mit)eigentümer EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Salesse Marc Marie Félix Martin, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerIn EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Salesse Veronica, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümer EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Scheutz Johannes Christof, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	Punkt - Architektur - Technik & Energie GmbH Östliche Scheunenstraße 41, A-2201 Gerasdorf bei Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
BauführerIn	AK Projekte Bau GmbH Flachgasse 30/3, A-1150 Wien unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 21 - Bauausschuss § 69 unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der Pläne C1-C2 und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
MA 37 - Gruppe A (Aufzüge und Kesselanlagen)



**Stadt
Wien**

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Bezirksvertretung für den 18. Bezirk

Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ: BV18-412312/1717

Wien, 08. SEP. 2021

18. Bezirk, Gentzgasse ONr. 144
EZ 27 der Kat. Gem. Weinhaus

**Abweichungen von Vorschriften
des Bebauungsplanes
gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)**

BESCHIED

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 18. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 08. SEP. 2021 in Anwesenheit der in der Anlage genannten Mitglieder wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/18 – Gentzgasse 144/581595-2016-58 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne nachstehende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 69 der BO zulässig:

Der abgeänderte vergrößerte Aufzugsschachtzubau darf die festgesetzte Baufluchtlinie um bis zu 2,30 m (vormals 2,00 m) und die im gegenständlichen Fall höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m um 14,23 m (vormals 13,40 m) überschreiten.

Weiters wird nunmehr durch die Abänderung der Dachform im Bereich des Fensterbandes die Bestimmung, dass der höchste Punkt des Daches nicht mehr als 4,50 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen darf, um 0,37 m überschritten.

Begründung

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

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

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

- die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert wird,
- an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,

- das vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst wird,
- die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

Nach Abs. 2 leg cit sind die Abweichungen zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere und zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirkt (Abs. 2 Z 2),
- durch die Vergrößerung des Aufzugsschachtes die Optik des ursprünglichen Treppenhauses einerseits von innen her beibehalten wird und andererseits von außen eine symmetrische Ansicht erhält und
- aus statischen Gründen eine konstruktive Verbindung zwischen Aufzugseinhausung und dem Bestand linear vollflächig gewährleistet wird.

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes und des geplanten Baues erreicht wird und
- die Firsthöhenüberschreitung nur durch den Einbau eines steileren Fensterbandes hervorgerufen wird, die ausgeführte Firsthöhe aber unverändert bleibt, da nur die ausgeführte Gebäudehöhe an der Baulinie nunmehr tiefer zu liegen kommt.

Gegen die Bewilligung der Abweichungen sprechen keine maßgeblichen Gründe.

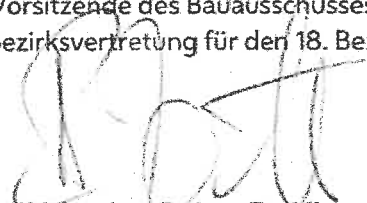
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

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

Beilagen: Anwesenheitsliste der Mitglieder des Bauausschusses

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


BV-Stv. Ing. Robert Zöchling

Anhang

Verteilerliste zu Bauausschussbescheid

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	GNZ144 Projektentwicklungs GmbH Flachgasse 30/3, A-1150 Wien
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Dr. Beclin Barbara Martina, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Bilgeri Michaela, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerIn EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Mag. Giannini Evelyne Gentzgasse 144/16, A-1180 Wien
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Gillmayr Sieglinde, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Haller Theresia, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerin EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Jergitsch Katharina Nora, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümer EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Kroiss Georg Bernhard, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerin	Mag. Öhlschläger Simone Fünkhgasse 35c, A-3021 Pressbaum
Grund(mit)eigentümer EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Salesse Marc Marie Félix Martin, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümerIn EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Salesse Veronica, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien
Grund(mit)eigentümer EZ 27 Kat.Gem. Weinhaus	Scheutz Johannes Christof, zu Handen Danubius Immobilienverwertungs GmbH Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien

Behörden/Verwaltung:

Bauausschuss für den 18. Bezirk



**Stadt
Wien**

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

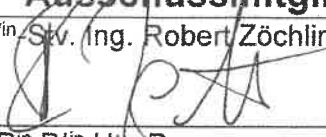
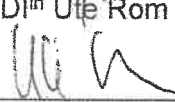
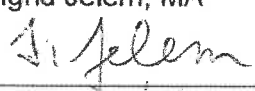
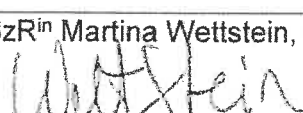
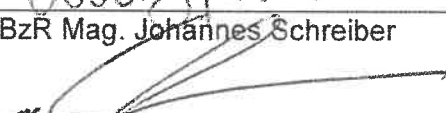
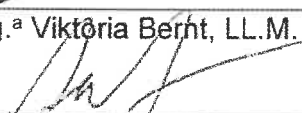
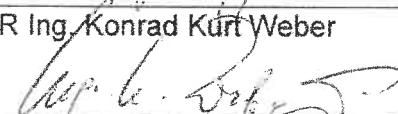
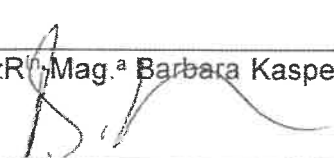
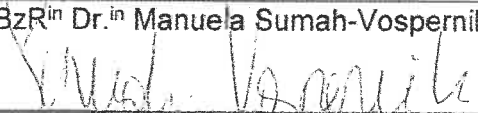
Verteilerseite 2 von 2

MA 21 - Bauausschuss § 69
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv
MA 37 - Gruppe A (Aufzüge und Kesselanlagen)

**BAUAUSSCHUSS DER BEZIRKSVERTRETUNG
DES 18. BEZIRKES DER STADT WIEN**
Amtshaus für den 18. Bezirk Wien 18., Martinstraße 100 1180 Wien

Anwesenheitsliste

für die Sitzung am Mittwoch, dem 08. September 2021, 16.00 Uhr

Ausschussmitglied		Ersatzausschussmitglied	
1	BV ⁱⁿ -Stv. Ing. Robert Zöchling 	i. V. für	BzR ⁱⁿ Naomi Sametinger, BA
2	BzR ⁱⁿ DI ⁱⁿ Ute Rom 	i. V. für	BzR ⁱⁿ Mag. ^a Magdalena Wagner
3	BzR ⁱⁿ Ingrid Jelem, MA 	i. V. für	BzR Mag. Marcel Kneuer
4	BzR Mag. Jakob Kastner 	i. V. für	BzR DI Martin Rotter
5	BzR DI Thomas Michel 	i. V. für	BzR Dr. Guido Schwarz
6	BzR ⁱⁿ Martina Wettstein, BSc 	i. V. für	BzR Alfred Aust
7	BzR Mag. Johannes Schreiber 	i. V. für	BV ⁱⁿ -Stv. Oliver Möllner, MA
8	BzR ⁱⁿ Mag. ^a Viktoria Bernt, LL.M. 	i. V. für	BzR ⁱⁿ Mag. ^a Beate Traindl
9	BzR Ing. Konrad Kurt Weber 	i. V. für	BzR Thomas Scheuba, BSc
10	BzR Marcus Altmann E	i. V. für	BzR Ingo Höllinger
11	BzR ⁱⁿ Mag. ^a Elisabeth Kaiser, MA 	i. V. für AO	BzR ⁱⁿ Mag. ^a Barbara Kasper, MA 
12	BzR ⁱⁿ Dr. ⁱⁿ Manuela Sumah-Vospernik 	i. V. für	BzR Johannes Mühlbacher

11

**BAUAUSSCHUSS DER BEZIRKSVERTRETUNG
DES 18. BEZIRKES DER STADT WIEN**
Amtshaus für den 18. Bezirk Wien 18., Martinstraße 100 1180 Wien

Anwesenheitsliste

für die Sitzung am Mittwoch, dem 08. September 2021, 16.00 Uhr

Weitere TeilnehmerInnen	
1	DI ⁱⁿ Karin Gessner
2	DI ANDREAS NUSS
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	

AUSWECHSLUNGSPLAN

GST.NR.	EZ.	KG.
65	27	01515 WEINHAUS

FÜR DEN UMBAU DER WOHNUNGEN
IM 1. UND 2. DACHGESCHOSS
VON 3 WOHNUNGEN AUF 5 WOHNUNGEN
UND EINBAU EINER DRUCKBEFESTIGUNGSANLAGE IM STH
IN 1180 WIEN, GENTZGASSE 144
ZI.: MA37/581595-2016-58

Hierauf bezieht sich der Bescheid

BEHÖRDE

Wien, 23.11.2021

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Eimer

Eimer

BAUWERBER

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

A-1150 Wien, Flachgasse 30/OG 3
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 489845k

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

A-1150 Wien, Flachgasse 30/OG 3
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 489845k

Danubius
Immobilienverwertung GmbH
FN 211 257y
1010 Wien, Gonzagagasse 9

BAUFÜHRER

AK PROJEKTE BAU GmbH

A-1150 Wien, Flachgasse 30/OG 3
Tel: +431890 03 02, Fax DW 89, FN 377392p

PLANVERFASSTER

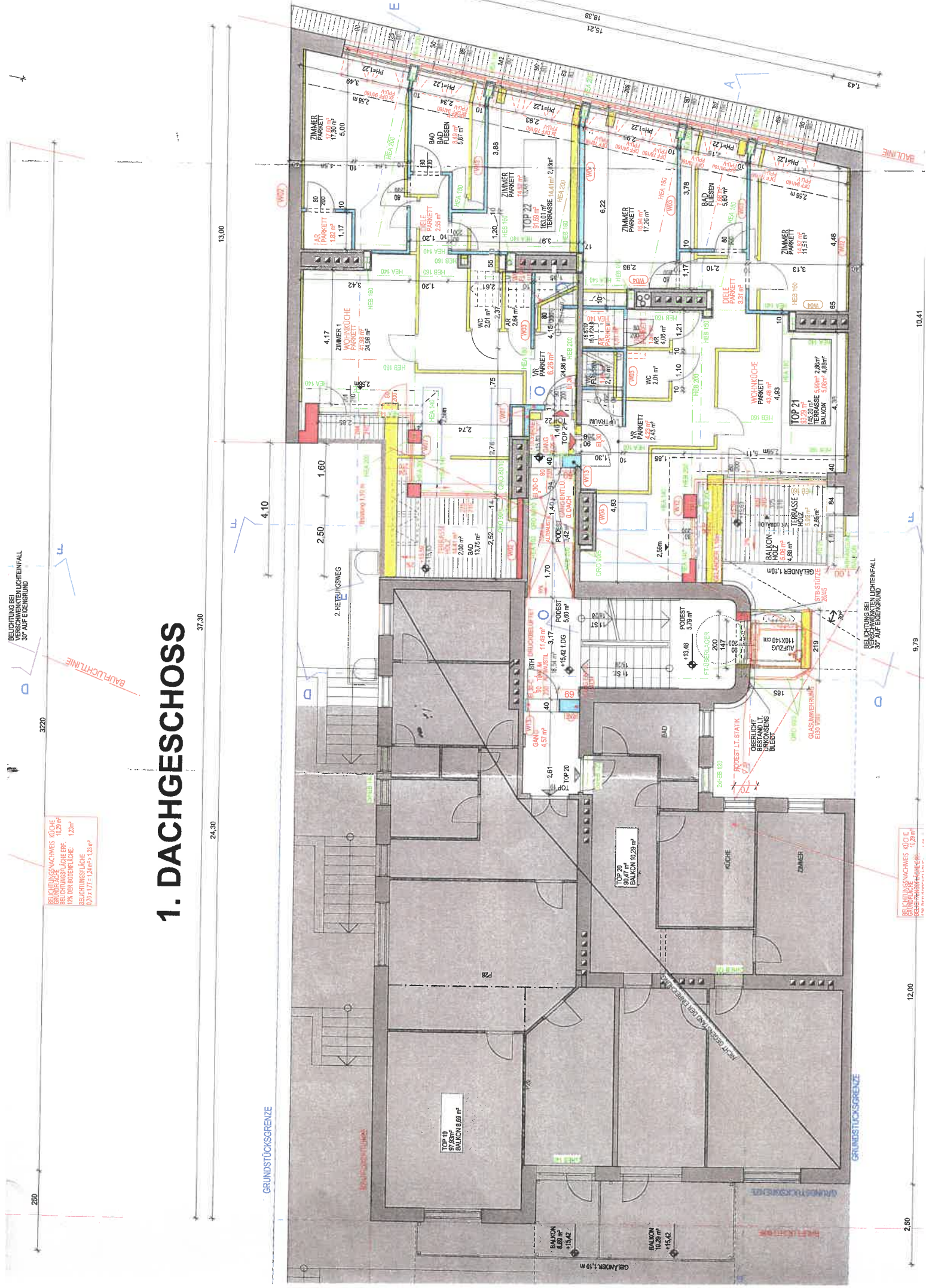
PUNKT
Architektur - Technik & Energie GmbH
Östliche Scheunenstrasse 41
2201 Gerasdorf
Telefon: 0664 - 216 27 80
Email: office@a-t-e.at

PLANINHALT

GRUNDRISSE, LAGEPLAN 1:500

DATUM	MASSTAB
19.11.2020	1:100

1. DACHGESCHOSS

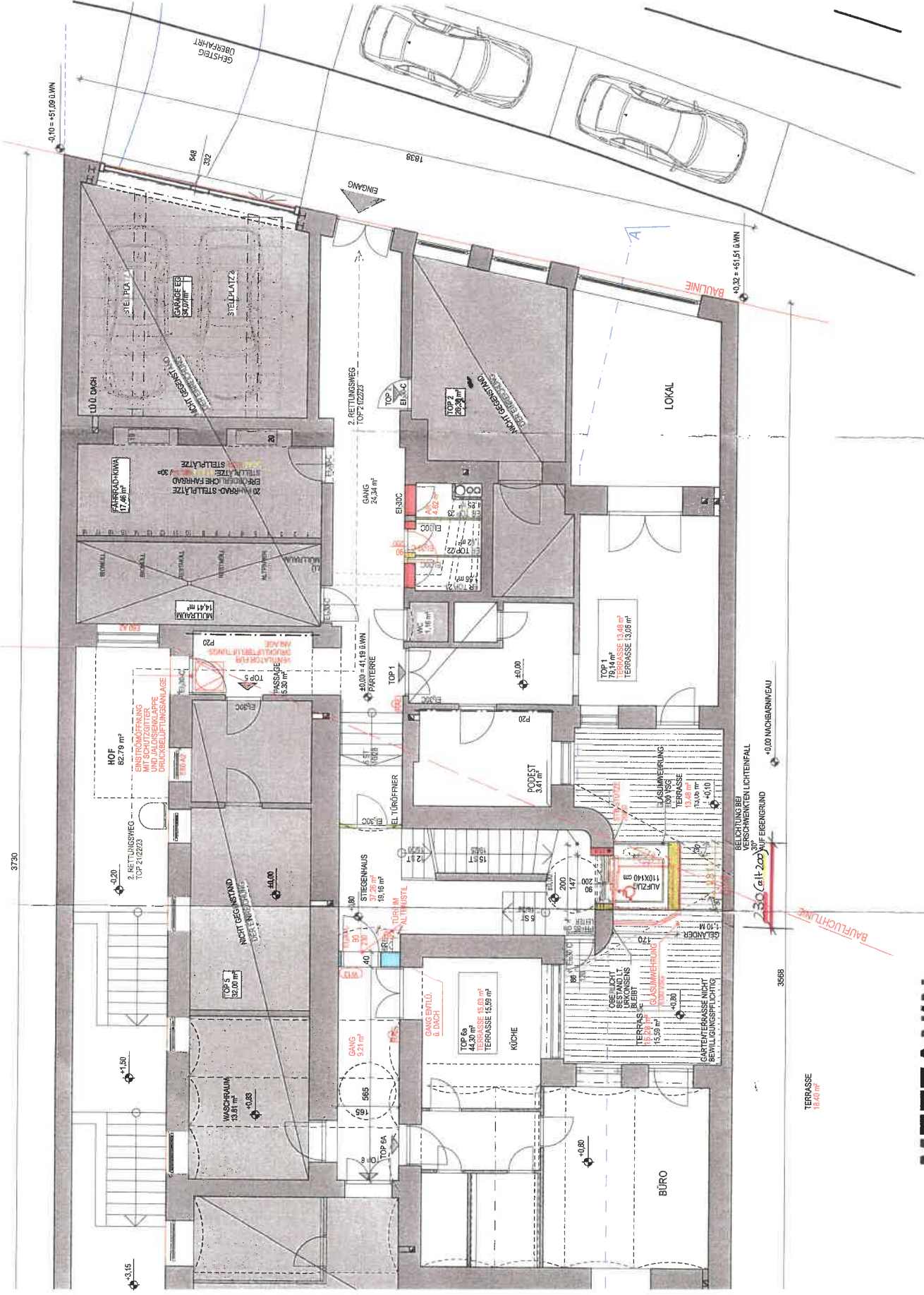


BAUFLU.



- | | |
|-----------------------|------------------|
| - W1 - Innenwand | 1,25 cm GK Plati |
| 1,25 cm GK Platten | |
| 7,50 cm Metallständer | |
| 1,25 cm GK Platten | |
| - W2 - Innenwand | 1,25 cm GK Plati |
| 1,25 cm GK Platten | |
| 7,50 cm Metallst | |
| 1,25 cm GK Plati | |
| 1,25 cm GK Plati | |

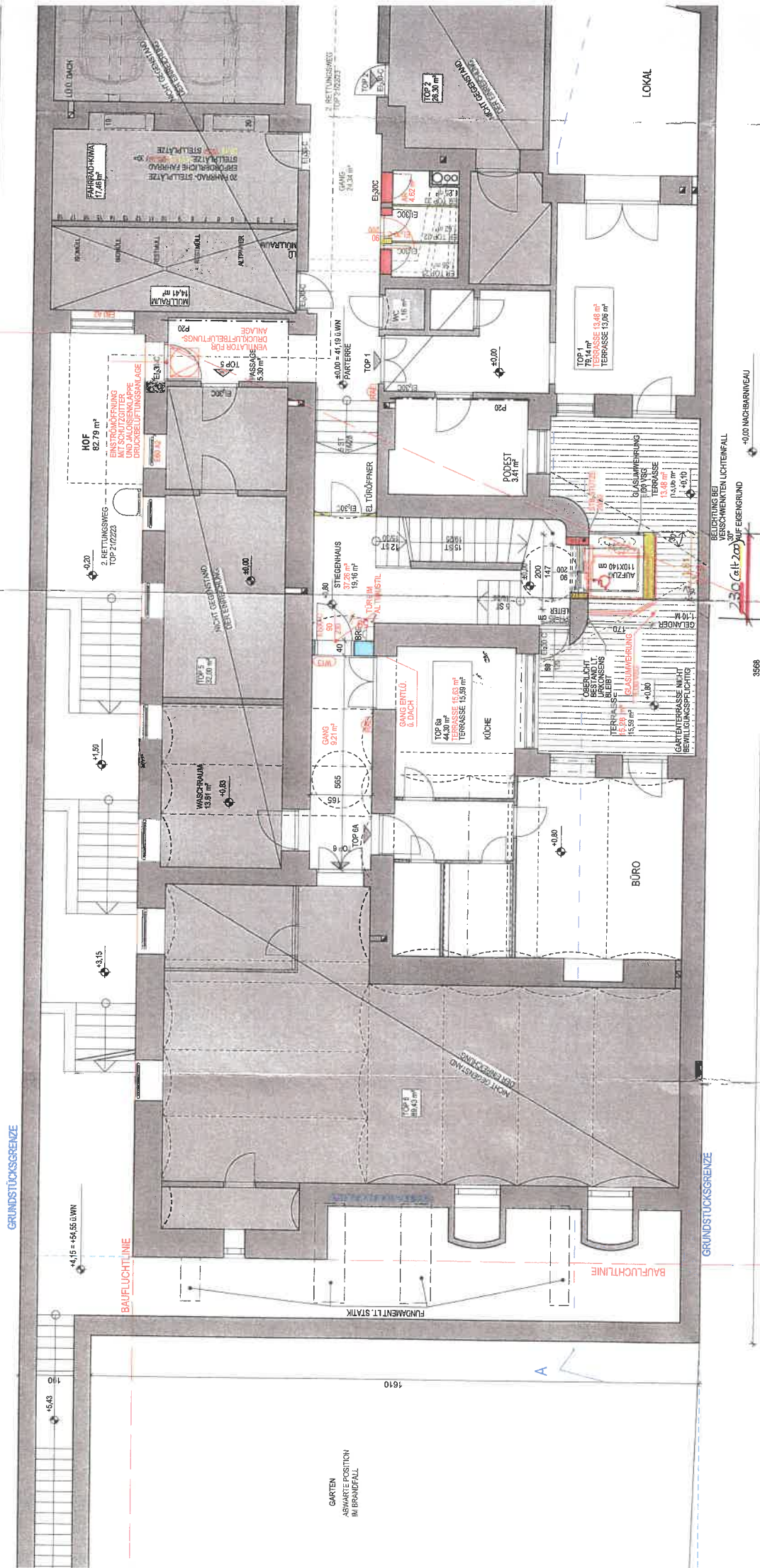
In den Nassräumen GKF Platten



MEZZANIN

PARTERRE

MEZZANIN



GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GARTEN
ABWARTUNG
IM GRUNDPLAN

TERASSE
15.89 m²

BELEUCHTUNG BEI
VERSCHWENKTEN LICHTENFÄHLEN
30°

2.30 (A11-200) AUF GARTEN

10.00 NACHBARNIVEAU

3568

BAUFUCHTLINIE

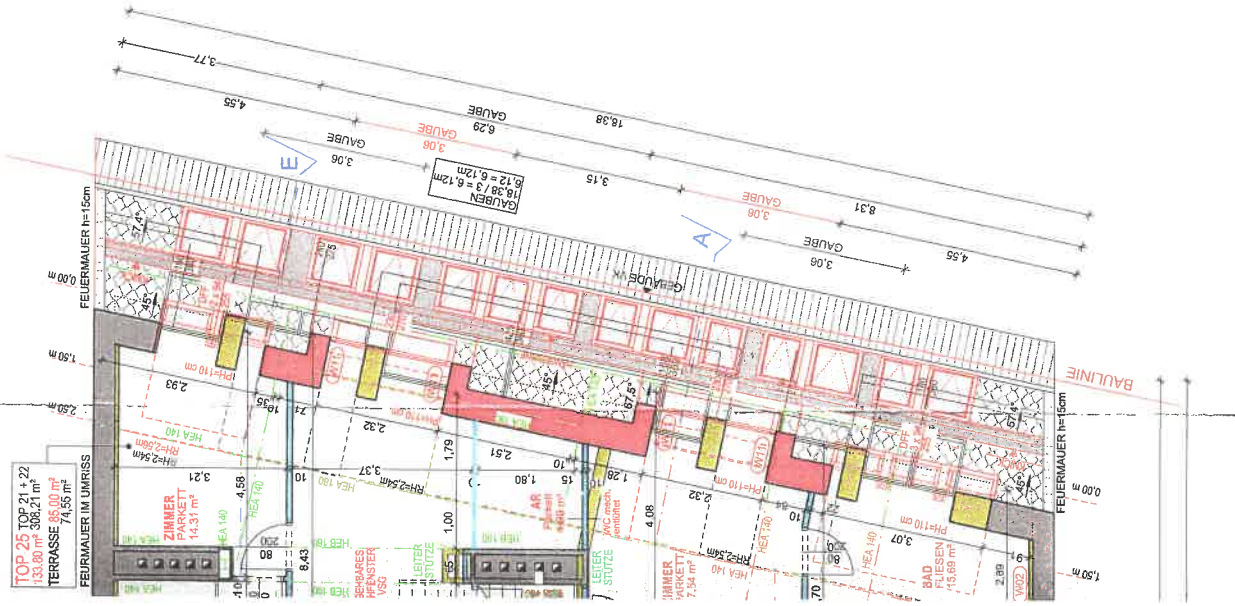
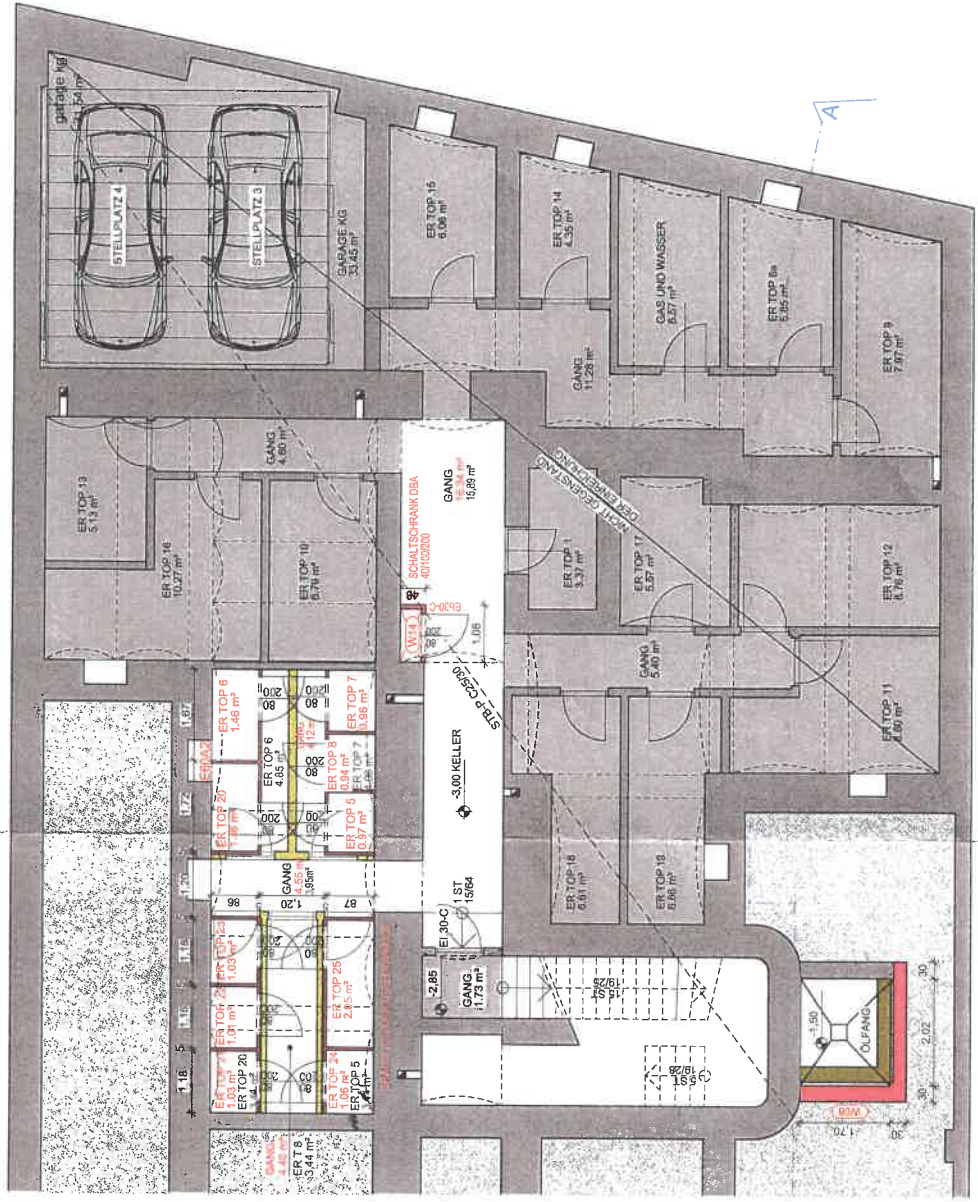
BAUFUCHTLINIE

FUNDAMENT LT. STATIK

1610

A

KELLER



AUSWECHSLUNGSPLAN

GST.NR.

65

EZ.

27

KG.

01515
WEINHAUS

FÜR DEN UMBAU DER WOHNUNGEN
IM 1. UND 2. DACHGESCHOSS
VON 3 WOHNUNGEN AUF 5 WOHNUNGEN
UND EINBAU EINER DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE IM STH
IN 1150 WIEN, FLACHGASSE 30

Zl.: MA37/581595-2016-58

BEHÖRDE

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Eimer

Wien, 23.11.2021

BAUWERBER

Projektentwicklungs GmbH
Wien, Flachgasse 30/OG 3
1150, 03 02, Fax DW 89, FN 489845k

GRUNDSTÜCKSEIGNER

Projektentwicklungs GmbH
A-1150 Wien, Flachgasse 30/OG 3
Tel: +43 1 890 03 02, Fax DW 89, FN 489845k
Danubius
Immobilienverwaltung GmbH
FN 211 257y
1010 Wien, Gerasdorfgasse 9

BAUFÜHRER

AK PROJEKTE BAU GmbH
A-1150 Wien, Flachgasse 30/OG 3
Tel: +43 1 890 03 02, Fax DW 89, FN 377392p

PLANVERFASSER

PUNKT
Architektur, Technik & Energie GmbH
Östliche Scheunenstrasse 41
2201 Gerasdorf
Telefon: 0664 - 216 27 80
Email: office@a-t-e.at

PLANINHALT

SCHNITTE - ANSICHTEN - DD

DATUM

19.11.2020

MASSTAB

1:100

BESTAND

ABBRUCH

NEU

GIPSKARTON

STAHLTRÄGER

RH 1,50m-2,50m

RH ≥ 2,50m

RH 1,50m-1,10m

RH ≥ 2,10 m

RAE - RAUCHABZUGSEINRICHTUNG

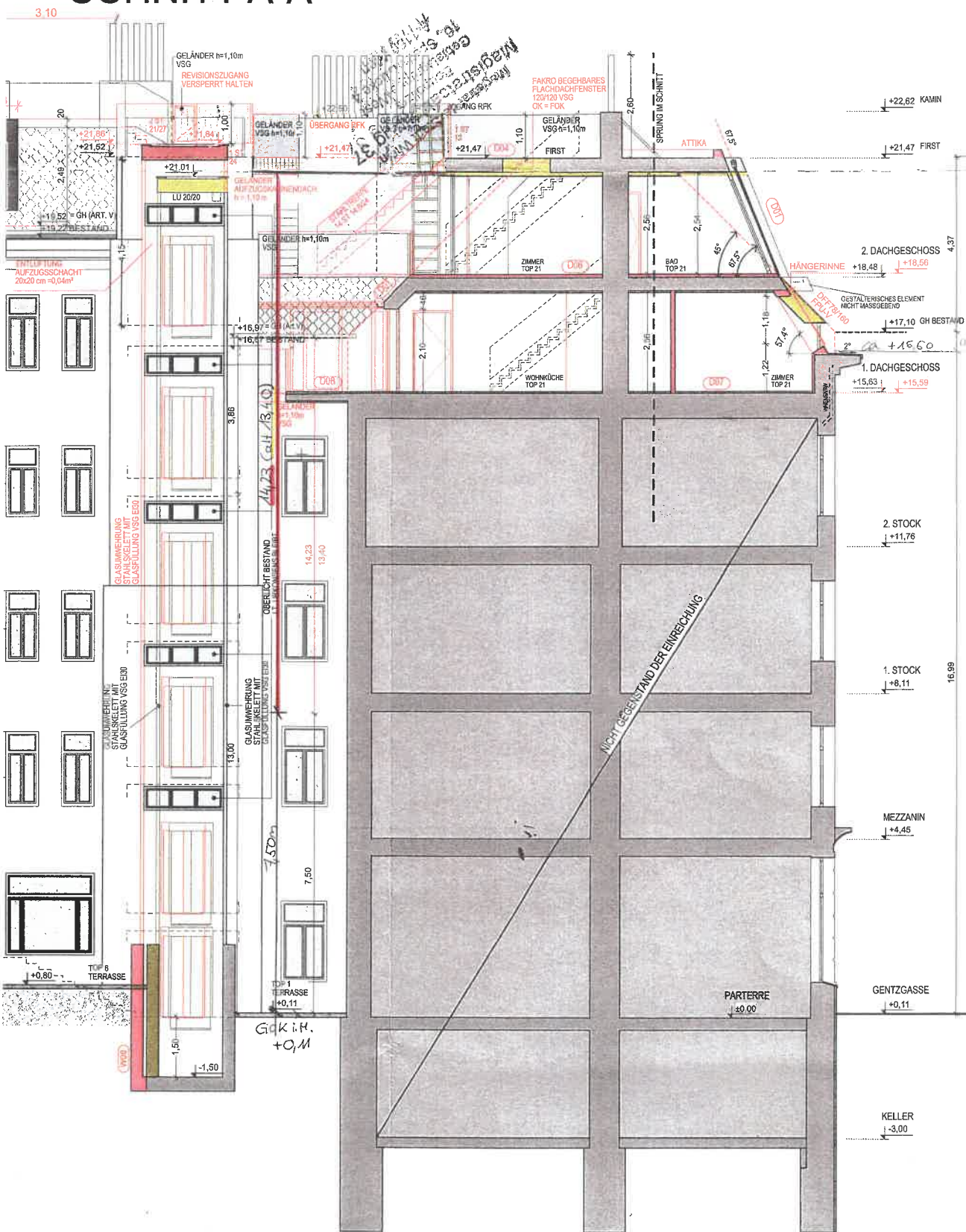
RFK - RAUCHFANGKEHRER

DBA - DRUCKBELÜFTUNGSANLAGE

FLÄCHEN:

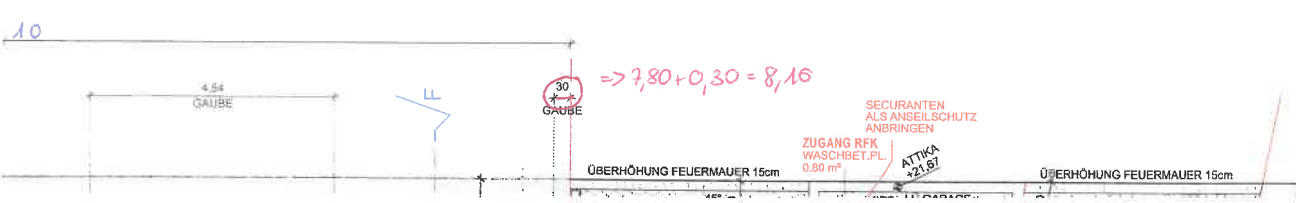
➔ ALLGEMEINFLÄCHEN	KG 190,40m² 188,99m²	PARTERRE 139,55m² 137,55 m²	MEZZANIN 20,79m² 22,16m²	1. STOCK 21,24m² 22,16m²	2. STOCK 21,24m² 22,16m²	1. DG 23,88m² 24,33m²	2. DG 19,00 m² 10,61 m²	DD 222,62m² 18,30m²	GESAMT 658,72m² 446,26m²
➔ WOHNNUTZFLÄCHEN		PARTERRE 226,87m² 226,87m²	MEZZANIN 374,28m² 373,78m²	1. STOCK 382,53m² 380,98m²	2. STOCK 382,62m² 383,66m²	1. DG 373,38m² 290,23m²	2. DG 310,32m² 290,72m²	DD	GESAMT 2052,19m² 2027,43m²
➔ FREIFLÄCHEN		PARTERRE 108,21m² 111,44m²	MEZZANIN 31,79m² 31,79m²	1. STOCK 18,98m² 18,98m²	2. STOCK 18,98m² 18,98m²	1. DG 44,44m² 28,72m²	2. DG 64,07m² 87,38m²	DD 58,45m² 187,42m²	GESAMT 334,92m² 484,71m²
➔ LIFT	GRUNDFLÄCHE 3,80m² 3,17m²								
➔ GRUNDFLÄCHE	GST - FLÄCHE 624,30m²								
➔ BEBAUBARKEIT	MAX. ZUL. BEBAUBARKEIT 565,18m²		BEBAUTE FLÄCHE 522,44m²		GST VERBAUT 83,68%				

SCHNITT A-A

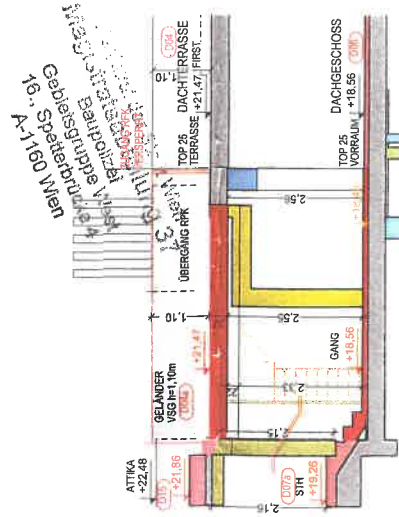


69
 $4.57 =$
 $4.5 + 0.37$
 ausgeführt
 GH

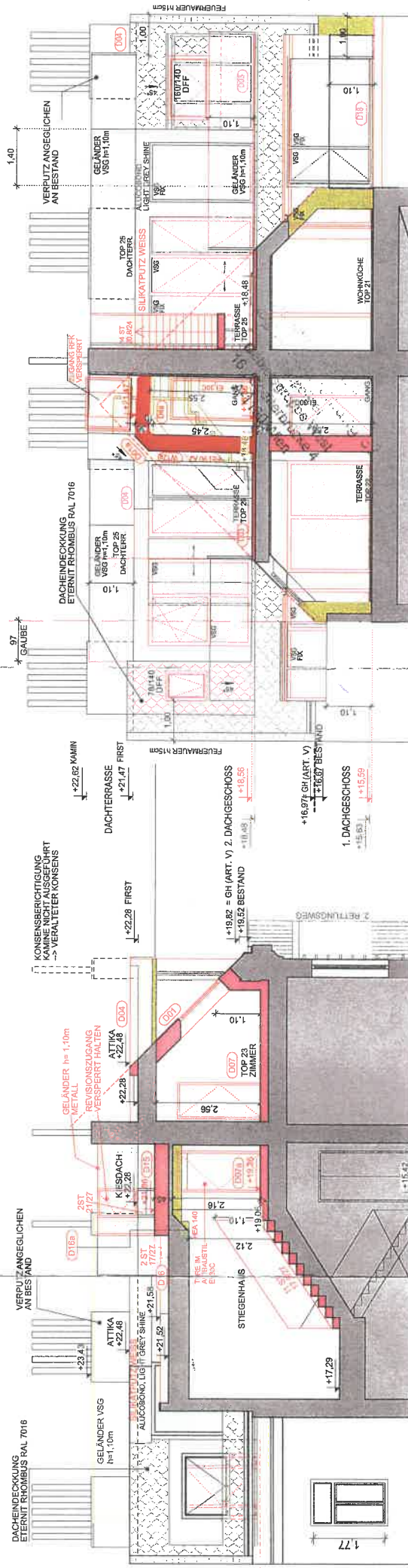
JFSICHT

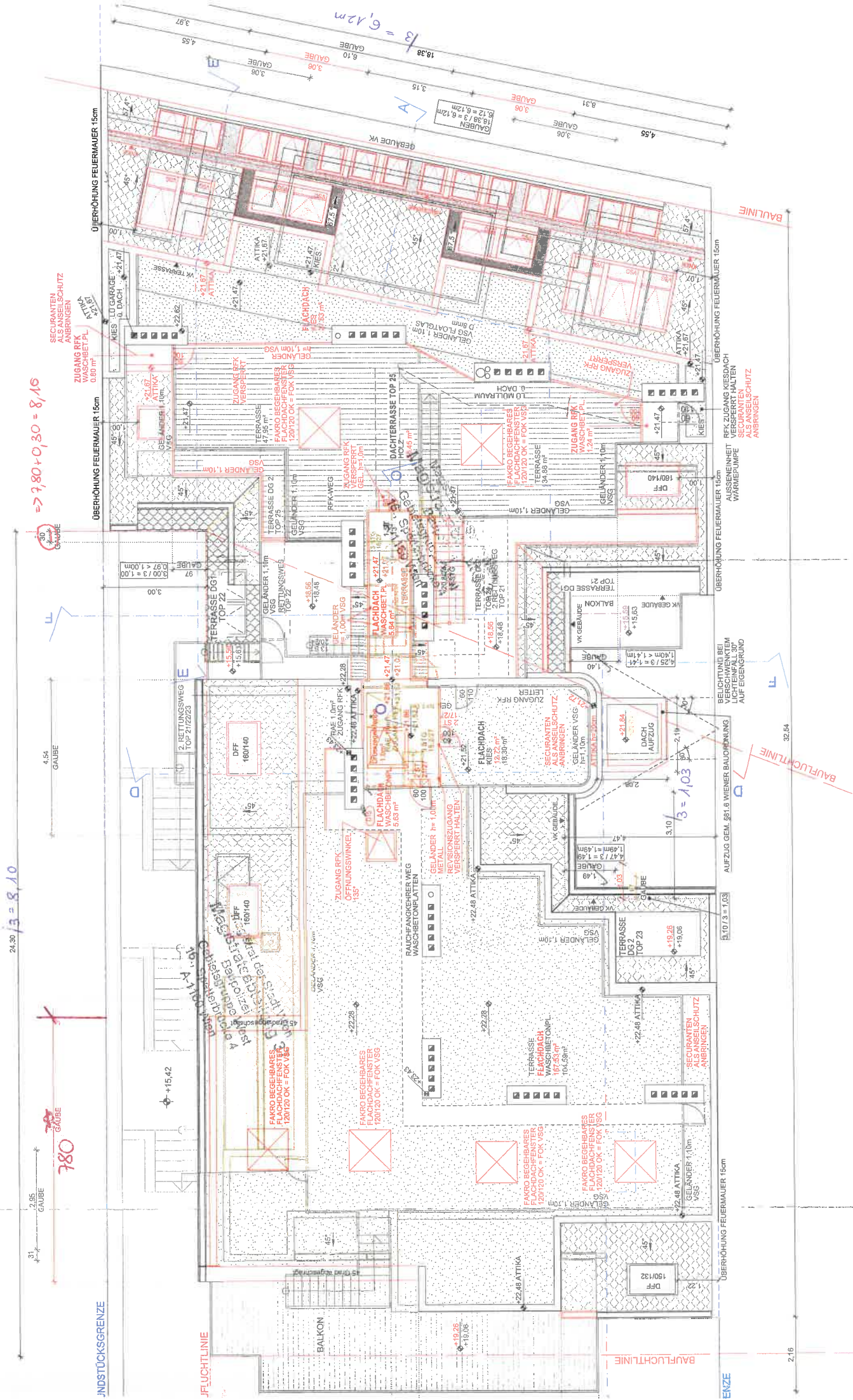


SCHNITT O-O



SCHNITT F-F





AKTENVERMERK - Überprüfung von Bauführungen

MA 37 /
BAUPOLIZEI
BAUINSPEKTION
SICHER BAUEN

☒ Bb mit Erhebung ☐ Bb ohne Erhebung ☐ Baustellenkontrolle

Adresse: 18. Gertzele 174

Aktenzahl: 581595 - 2016

StoDtWien

Baubewilligung rechtskräftig
§ 70a(6) - Frist eingehalten
§ 70b(3) - Vollständig belegt
§ 62(3) - Frist eingehalten

☒ ja ☐ nein → 5./6.
☐ ja ☐ nein → 5./6.
☐ ja ☐ nein → 5./6.
☐ ja ☐ nein → 5./6.

Magistrat der Stadt Wien

Ergebnisse der formellen Prüfung der Unterlagen:

Datum der Prüfung: 31.07.19

- Baubeginn angezeigt ☒ ja für: 15.07.19 ☐ nein → 7.
- Bauführer/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → 5./6.
berechtigt? ☒ ja ☐ nein → 5./6.
Pläne unterfertigt? ☒ ja ☐ nein → 7.
- baurechtl. GF benannt? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich
- Prüfeningenieur/in: bekanntgegeben? ☒ ja ☐ nein → 5./6. ☐ nicht erforderlich
gegengezeichnet? ☒ ja ☐ nein → 7.
GWR-Meldung (Webformular) bei Neubau? ☐ ja ☐ bereits erfolgt ☒ nicht erforderlich
Ausgleichsabgabe vorzuschreiben? ☐ ja - Ü-Akt an Bew.-Dezernat ☐ nicht erforderlich
TEILABBRUCH? ☒ nein ☐ ja Überwachung der Baustelle erforderlich
☐ Erhebung vor Ort wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ Erhebung vor Ort:

Datum der Erhebung: 02.08.19

- Baubeginn tatsächlich gesetzt? ☒ ja ☐ nein → 1.
- Hinweistafel vorhanden? ☒ ja ☐ nein → 7. ☐ nicht erforderlich (§ 62 BO bzw. > 3 Monate)

☐ Überprüfung der Baustelle wegen Geringfügigkeit und Unbedenklichkeit nicht erforderlich

☒ Überprüfung der Baustelle:

- Baupläne liegen auf? ☒ ja ☐ nein → 7.
- Statische Unterlagen liegen auf? ☒ ja ☐ nein → 5./6. ☐ noch / nicht erforderlich
- Beschauten des Prüfeningenieurs liegen auf? ☐ ja ☐ nein → 7. ☒ noch / nicht erforderlich
- Bauführung wurde bereits fertig gestellt? ☐ ja → 2. ☒ nein
- Benützen ohne Fertigstellungsanzeige/meldung? ☐ ja → 2./6. ☒ nein ☐ konnte nicht festgestellt werden
- wurden augenscheinliche Abweichungen von der Bewilligung bemerkt? ☐ ja ☒ nein
sind im Rahmen des § 73 Abs.3 BO? ☐ ja ☐ nein → 5./6./eventuell 8.

Risikoorientierte Baustelle (DG-Zubauten an Gründerzeithäusern, Aufzugszubauten, etc.): ☐ ja → 3. ☐ nein

Bei Teilabbruch - Gebäude augenscheinlich bewohnt? ☐ ja → 3. ☐ nein

Bei Teilabbruch - Schutzzone? ☐ ja → 4. ☐ nein

Anmerkungen hier oder umseitig notieren (z.B. Umfang der Abweichungen oder eventuell Ausführungsmängel):

Forts. Rückseite/Beilage

im Beisein von: z.B. Bauwerber/in, Prüfeningenieur/in, Polier: [Signature]

optional zu setzende Maßnahmen:

- ☐ 1. Baubeginn nicht z.K. nehmen (Mitt.) ☐ 5. Baueinstellung ☐ 7. BW / BF / baurechtl. GF, PI aufgefordert
☐ 2. Mahnung ☐ 6. Strafantrag ☐ 8. Anzeige des PI bei Kammer
☐ 3. E-Mail an MA 37/S (ausg. GK I außerhalb von Schutzzone) od. mehrfacher OA durch BI
☐ 4. erneuter OA (in ca. 4 WO) mit PI, BF, Exp.f. Tragwerke vereinbart für um Uhr

Beilagen: ☐ Fotos ☐ Ausdruck BAUGIS ☐ Skizzen ☐

Der/Die Sachbearbeiter/in: [Signature]

☒ anschl. Ü-Akt

☐ Ablegen in Reg. EZ

Für den Abteilungsleiter: [Signature]

Die Verantwortlichkeit nach § 65 Abs. 2 BO wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

Baubeginn - Anzeige

Eingangsbestätigung

Magistratsabteilung 37 Gebietsgruppe West
Eing.: 10. Juli 2019
MA 37 / <u>Gentzgasse 144</u>
Zahl <u>581595-2016-56</u>

27/WH

OHK

Eingangsnummer	2019-0907174912390
Datum, Uhrzeit	09.07.2019 um 17:49:12

Ihre Angaben

Empfangsstelle	Magistrat der Stadt Wien Magistratsabteilung 37 - Baupolizei Dresdner Straße 73-75, 2. Stock 1200 Wien
----------------	---

BauführerIn

Familienname/Nachname oder Firmenwortlaut	AK Projekte BAU GmbH
Vorname	
Akademischer Grad	
Akademischer Grad (nachgestellt)	

Adresse der Bauführerin/des Bauführers

Straße	Wallgasse
Hausnummer von	30 bis: Stiege: Stock: Tür: 7+8
Postleitzahl	1060 Ort: Wien
Staat	Österreich

Kontakt (mindestens eine Angabe)

Telefon 1	06766801295
Telefon 2	
Fax	
E-Mail	baumeister@akprojektebau.at

Adresse des Bauvorhabens

Straße	Gentzgasse
Hausnummer von	144 bis:

Postleitzahl	1180 Wien
--------------	-----------

Angaben zum Bauvorhaben

Baueinreichung	mit Baubewilligungsbescheid gemäß § 70 Bauordnung
Geschäftszahl der MA 37	MA37 / 18-581595-2016-1
Name der Bauwerberin / des Bauwerbers	GNZ144 Projektentwicklungs GmbH
Einlagezahl	27
Katastralgemeinde	Weinhaus
Grundstücksnummer	.65
Baubeginn	15.07.2019

Beilagen

Gemäß § 124 Abs. 1a der Bauordnung für Wien gilt: Ist die/der BauführerIn eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtliche/n GeschäftsführerIn zu benennen. Unterbleibt die Benennung der baurechtlichen Geschäftsführerin/des baurechtlichen Geschäftsführers, gilt die Unterfertigung der Baupläne und Baubeschreibungen durch den Bauführer als nicht erfolgt.

Benennung baurechtlicher Geschäftsführer: [33 KB PDF](#)

Das handschriftlich unterfertigte und eingescannte Formular kann hier elektronisch mitübermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass nur eine Datei übermittelt werden kann. [Dokumentenformate für die elektronische Kommunikation mit der Stadt Wien](#)

Art der Übermittlung	Beilage wird in elektronischer Form angeschlossen
Benennung der baurechtlichen Geschäftsführerin/des berechtigten Geschäftsführers	GNZ144_Benennung Bauführer_09.07.2019.pdf

Mitteilungen

Text (maximal 500 Zeichen)	
----------------------------	--

1. Bauführer	E-Mail: office@akprojektebau.at
Firma: AK Projekte BAU GmbH	
Postleitzahl: 1060	Anschrift: Wallgasse 30, 7+8
Kontaktperson: Otto Ohler	
2. Bauvorhaben	
Postleitzahl: 1180	Anschrift: Gentzgasse 144
Zl. MA 37: MA37/18-581595-2016-1	

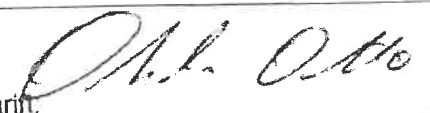
Eingangsvermerk der Behörde:

Magistratsabteilung 37 Gebietsgruppe West
Eing.: 10. Juli 2019
MA 37 / <u>Gentzgasse 144</u>
Zahl <u>581595-2016-56</u>

An die
MA 37- Baupolizei

Baurechtlicher Geschäftsführer
Benennung gemäß § 124 Abs. 1a BO 2710H

OHK

3. Baurechtlicher Geschäftsführer	E-Mail: baumeister@akprojektebau.at
Name: Otto Ohler	Geburtsdatum: 23.03.1968
Telefonnummer.: 06766801295	
3.1 Wohnort (Hauptwohnsitz)	
Postleitzahl: 2262	Anschrift: Werkgasse 187
Staat: Österreich	
3.2 Berechtigung	
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister): Baumeister für ausführende Tätigkeiten §19	
4. Zustimmungserklärung des baurechtlichen Geschäftsführers	
Ich stimme der Bestellung zum baurechtlichen Geschäftsführer für das oben angeführte Bauvorhaben zu.	
Unterschrift: 	Datum: 09.07.19
5. Anordnungsbefugnis durch den Bauführer	
Der Bauführer hat dem baurechtlichen Geschäftsführer zur Wahrnehmung seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.	
AK PROJEKTE BAU GmbH Firmenmäßige Zeichnung des Geschäftsführers A-1060-Wien, Wallgasse 30/7-8 Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 377392p	Datum: 09.07.19

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Bauwerber/in

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

Wallgasse 30/7-8, 1060 Wien

018900302

falls vorhanden, dessen / deren bevollmächtigte/r Vertreter/in

Alexander Kainz

Wallgasse 30/7-8, 1060 Wien

018900302

Magistratsabteilung 37

Baupolizei

Spetterbrücke

Straße/Gasse/Platz

1160 Wien

Postleitzahl

4

Bauvorhaben: (Adresse)

Gentzgasse 144, 1180 Wien

**Art der ursprünglichen
Baueinreichung:****Mit Baubewilligungsbescheid**
gemäß § 70 oder 71 BO

MA 37 / 18-581595-2016-1

Geschäftszahl der Baubewilligung

Ohne Baubewilligungsbescheid:

- ☐ §70a BO
- ☐ §70b BO
- ☐ §62 Abs. 1 Z 4 BO

Name des/r Bauwerbers

MA 37 /

falls Geschäftszahl bekannt

Bekanntgabe des Prüflingenieurs / der Prüflingenieurin

Hiermit wird für das oben angeführte Bauvorhaben

Herr / Frau

DI Franz Weiser

Name

Speisinger Straße 130, 1130 Wien

Adresse

015967371

Telefon Nr.

als Prüflingenieur/in bekanntgegeben.

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

A-1060 Wien, Wallgasse 30/7-8

Tel: +431890 03 02, Fax DW89/FN 489845k

Stempel: Gültigkeit: 10.07.2019

DIPL.-ING. FRANZ WEISER
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
1130 WIEN, SPEISINGER STRASSE 130
TELEFON: +43-1-596 73 71

Datum Unterschrift des/r Prüflingenieurs

bekanntgabe-prueflingenieur

Eingangsvermerk der Behörde**Magistratsabteilung 37**
Gebietsgruppe West

11. Juli 2019

MA 37/

Zahl

Stand März 2019

18. Bezirk, Gentzgasse ONr. 144
EZ 27 der Kat. Gem. Weinhaus



StoDt:Wien

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

DZ: 22.11.17

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/18-581595-2016-1	Ing. ^m Cenefels	01/4000-37837	Wien, 11.10.2017

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen
Dachgeschoßzubau
Errichtung eines Aufzugsschachtes

I.) Baubewilligung

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 68 Abs. 1 sowie Abs. 5 BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), und auf Grund der mit Bescheid vom 13.09.2017 zur GZ: BV 18 – 412312/17/4 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das Dachgeschoß wird nach entsprechenden statischen Kompensationsmaßnahmen in den Bestandsgeschoßen zur Schaffung von 3 Wohnungen ausgebaut, wobei der Dachstuhl zur Gänze abgetragen und mit einer Dachneigung von 45 Grad am Straßentrakt in 2 Ebenen bzw. am Hoftrakt in einer Ebene neu errichtet wird.

Die Wohnungen werden mit Dachterrassen und Balkonen ausgestattet.

Im innenliegenden Lichthof an der linken Grundgrenze wird das Hofniveau geringfügig angehoben und am Treppenhaus angrenzend ein barrierefrei gestalteter Aufzugsschachtzubau führend vom Zwischenpodest zum Keller bis in das Zwischenpodest zum 2. Dachgeschoß errichtet.

An der rückwärtigen Hoffront zum Garten werden im 1., 2. und 3. Stock und im Dachgeschoß Balkone errichtet.

Im Erdgeschoß wird der erforderlichen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, sowie der Müllsammelraum bereitgestellt.

Weiters wird im Erdgeschoß das Geschäftslokal an der rechten Grundgrenze zur Schaffung einer Garage für die erforderlichen 4 Pflichtstellplätze aufgelassen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 4 Stellplätzen wird somit zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 4 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz in der ebenerdigen Garage bereitgestellt.

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Gentzgasse bekannt gegeben.

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

Vorgeschrieben wird:

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

- 7.) Die Baugrubensicherung ist nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den Prüfenieur im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzuliegen hat.
- 8.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 9.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 10.) Geschlossene Aufzugsschächte sind im Bereich des Schachtkopfes direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittsfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 11.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 12.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.
- 13.) Der Personenaufzug ist mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73:2005 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 vorhanden sind, hat die Auslösung durch Eingang eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den Antrieb still.
- 14.) Bei der Verwendung von lotrechten Verglasungen in Schachtwänden von Aufzügen (Schachtumwehrung) sind für die Bemessung der Glasscheiben unter Berücksichtigung der für die gegenständlichen Schachtwände relevanten Belastungsannahmen, wie die Punktlast (ÖNORM EN 81-1 bzw. -2, jeweils Abschnitt 5.3.1.1), die Horizontallast (gemäß ÖNORM EN 1991-1-1 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-1), die stoßartige Belastung ("weicher Stoß" gemäß ÖNORM B 3716-3) und der Winddruck (Druck- oder Sogwirkung gemäß ÖNORM EN 1991-1-4 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-4), die Bestimmungen der ÖNORM B 2459:2006-12 "Glas im Aufzugsbau" einschließlich der darin angeführten Bezugsnormen einzuhalten. Bei Verglasungen innerhalb von Verkehrsbereichen darf nur Verbund-Sicherheitsglas (VSG) verwendet werden.
- 15.) Gehsteigauf- und -überfahrt:
 - a) Abschrägung der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
 - b) Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
 - c) die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:

4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf
15 cm dicker Betonunterlage (C 20/25/X0/GK 32) auf
10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)
oder
4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2;G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Tragkorn).

Der Gussasphalt sowie die ev. hergestellte Betonunterlage ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

- d) Von oberirdischen Einbauten (z. B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 16.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung, einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze, sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
 - wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;
 - die vom/von der Prüfsingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsergebnisse, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
 - positive Gutachten über die Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
 - eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
 - ein positives Gutachten über die Abnahmeprüfung der kraftbetriebenen Parkeinrichtung.

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

B e g r ü n d u n g

Der dem Bescheid zu Grunde gelegte Sachverhalt ist den eingereichten Plänen und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens entnommen.

Mit Schreiben vom 7. Juni 2017 wurde von der Anrainerin und Grundeigentümerin der Nachbarliegenschaft 1180 Wien, Gentzgasse ONr. 140 und ONr. 142, EZ 193 und EZ 25 der Kat. Gem. Weinhaus, der Römisch-katholischen Pfarrkirche St. Josef in Weinhaus nachfolgender schriftlicher Einwand vorgebracht:

„Durch die Errichtung von sechs Balkonen an der im Besitz der Pfarre Weinhaus befindliche Seite befindlichen Grundstückes wird massiv in die subjektiv öffentlichen Rechte des Nachbarn eingegriffen (vgl. § 71 BO). Die Pfarre Weinhaus stimmt als betroffene Partei der Errichtung ausdrücklich nicht zu.“

Aus den verhandlungsgegenständlichen Planunterlagen ist zu ersehen, dass der erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten wird (vgl. § 83 Abs. 2 lit. g BO).

Gegen die Baumaßnahmen I und II wird kein Einspruch erhoben.

Da durch es durch die Bauarbeiten zwangsläufig zu Erschütterungen kommen wird, wird am denkmalgeschützten Gebäude Gentzgasse 142 eine Beweissicherung hinsichtlich des Bauzustandes eingefordert, die rechtzeitig vor Baubeginn zu Lasten der Konsenswerberin zu erfolgen hat.“

Dieser Einwand wurde im Zuge der Bauverhandlung am 14. Juni 2017 nochmals bestätigt bzw. ergänzt:

„Keine Einwände gegen die Punkte I und II der Bauverhandlung. Für die Balkone nach § 71 BO wird keine Zustimmung gegeben.

Der 2. Fluchtweg (Fluchtleitern und Podeste) wird toleriert.

Eine Beweissicherung wird verlangt.“

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

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsmäßigen Benützung eines Bauwerks ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerks zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

In der Folge wurde das Projekt dahingehend abgeändert, dass die Balkone an der seitlichen rechten Grundgrenze zu den vorangeführten Nachbarliegenschaften der Pfarrkirche St. Josef in Weinhaus gänzlich entfallen und auf deren Errichtung verzichtet wird.

Die beantragte Beweissicherung begründet kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht und kann im gegenständlichen Bauverfahren auch nicht mit Erfolg geltend gemacht werden.

Der Einwand ist somit als unzulässig zurückzuweisen.

Die Bauführung ist somit nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

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

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

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

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

Für Aufzüge sind die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden. Nähere Informationen erhalten Sie bei der zuständigen Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 37140).

Für kraftbetriebene Parkeinrichtungen sind die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 2008 – WGarG 2008 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung einer kraftbetriebenen Parkeinrichtung und vor Inbetriebnahme einer Anzeige gemäß § 13 WGarG 2008 zu erstatten (zuständige Behörde: MA 37 – Gruppe A, Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel. 4000 37140).

Falls im öffentlichen Gut Maßnahmen (z.B. Überschreiten der Baulinie im unterirdischen Straßenraum durch Keller, Arbeiten im Gehsteig, Errichtung eines Kanals) erforderlich sind, wird darauf aufmerksam gemacht, dass zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten vom Bauwerber oder dem ausführenden Unternehmen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 28 - Gruppe Aufgrabung (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien), eine privatrechtliche Einzelvereinbarung für diese Maßnahme abzuschließen ist. Betroffene Einbautenträger/innen - bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis solcher in Betracht kommenden Einbautenträger z.B. MA 33 (öffentliche Beleuchtungseinrichtungen), Telekom Austria AG (Telefonkabel), usw. auf - sind zwei Wochen vor Baubeginn zu verständigen.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigverordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

Wird ein Gehsteig im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt, so ist er im Einvernehmen mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) wiederherzustellen.

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

Sollte die Einhaltung des Mindestabstandes der Gehsteigauf- und -überfahrt von Bäumen bzw. von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) nicht möglich sein, sind die Bäume bzw. Einbauten auf Kosten und Veranlassung des Antragstellers zu entfernen bzw. zu verlegen.

Jedem Eigentümer bzw. jeder Eigentümerin der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese dauernd unbenützt bleibt.

G e b ü h r e n h i n w e i s

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

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

Ergeht an:

- 1.) Danubius Immobilienverwertung GmbH, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin, unter Anschluss der Pläne A1-A2 und B1-B2 und der Formulare Bauführerbekanntgabe, Prüfeningenieurbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige, Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige (Ziviltechniker) und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

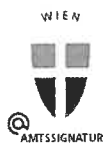
- 2.) Frau Katharina Jergitsch, Herrn Marc Salesse, Frau Veronica Salesse, Frau Dr. Barbara Beclin, Herrn Georg Kroiss und Frau Theresia Haller, als GrundmiteigentümerInnen z. Hdn. Danubius Immobilienverwertung GmbH, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 3.) Frau Michaela Bilgeri, Gentzgasse 144/15, 1180 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 4.) Frau Sieglinde Gillmayr, Michaelerstraße 4/32, 1180 Wien, als Grundmiteigentümerin, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 5.) Herrn Johannes Scheutz, Gentzgasse 144/15, 1180 Wien, als Grundmiteigentümer, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 6.) Römisch-katholische Pfarrkirche St. Josef in Weinhaus, Gentzgasse 142, 1180 Wien, als Anrainerin, zur Frage der Parteistellung, unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung

In Abschrift an:

- 7.) Herrn Arch. Dipl. Ing. Robert Kernbeis, Walfischgasse 11/8, 1010 Wien, als Planverfasser
- 8.) MA 37/Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 9.) MA 37/Bauinspektion unter Anschluss der Pläne C1-C2 und des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 10.) MA 21 unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
- 11.) MA 28 (per E-mail an <mailto:b-m37@m28.magwien.gv.at>)
- 12.) MA 37-A (Aufzug)
- 13.) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel
- 14.) zum Akt

Für den Abteilungsleiter:

DIⁱⁿ Gessner
Oberstadtbaurätin



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

Bezirksvertretung für den 18. Bezirk

Bauausschuss

DVR: 0000191

GZ: 412312/17/4

Wien, 13.09.2017

18. Bezirk, Gentzgasse ONr. 144
EZ 27 der Kat. Gem. Weinhaus

**Abweichungen von Vorschriften
des Bebauungsplanes
gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO)**

BESCHEID

Der Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 18. Bezirk hat in seiner Sitzung vom 13.09.2017 wie folgt beschlossen:

Für das beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, zur Zahl: MA 37/18 – Gentzgasse 144/581595-2016-1 anhängige Bauvorhaben, sind nach Maßgabe der diesem Baubewilligungsverfahren zu Grunde liegenden Pläne gemäß § 69 BO nachstehende Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig:

Der Aufzugsschachtzubau im Innenhof an der rechten Grundgrenze darf die festgesetzte Baufluchtlinie um bis zu 2,00 m und die im gegenständlichen Fall höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,50 m um 13,40 m überschreiten.

Durch das Zurücksetzen der hofseitigen Außenwände im 1. Dachgeschoß des Gassentraktes zur Schaffung von Dachterrassen darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 13,00 m um 3,56 m durch den Bestand und um weitere 0,30 m somit insgesamt um 3,86 m überschritten werden

Die Gründe, die für die Abweichungen sprechen, überwiegen.

B e g r ü n d u n g

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

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

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

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

Nach Abs. 2 leg cit sind die Abweichungen zulässig, da sie nachvollziehbar

- eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes bewirken (Abs. 2 Z 2).

Weiters war bei der Entscheidung zu berücksichtigen, dass

- der konsensgemäße Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt wird,
- eine zeitgemäße Ausstattung des konsensgemäßen Baubestandes und des geplanten Baues erreicht wird und
- und der geplante Zubau hinter dem Terrassenbereich innerhalb des maximal zulässigen Gebäudeumrisses liegt, welcher sich aus der konsensgemäßen Gebäudehöhe und den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten gemäß Artikel V Abs. 5 BO für Wien ergibt.

Gegen die Bewilligung der Abweichungen sprechen keine maßgeblichen Gründe.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

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

Ergeht an:

- 1.) Danubius Immobilienverwertung GmbH, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien, als Bauwerberin und Grundmiteigentümerin
- 2.) Frau Katharina Jergitsch, Herrn Marc Salesse, Frau Veronica Salesse, Frau Dr. Barbara Beclin, Herrn Georg Kroiss und Frau Theresia Haller, als GrundmiteigentümerInnen, z. Hdn. Danubius Immobilienverwertung GmbH, Gonzagagasse 9/12, 1010 Wien
- 3.) Frau Michaela Bilgeri, Gentzgasse 144/15, 1180 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 4.) Frau Sieglinde Gillmayr, Michaelerstraße 4/32, 1180 Wien, als Grundmiteigentümerin
- 5.) Herrn Johannes Scheutz, Gentzgasse 144/15, 1180 Wien, als Grundmiteigentümer
- 6.) Römisch-katholische Pfarrkirche St. Josef in Weinhaus, Gentzgasse 142, 1180 Wien, als Anrainerin, zur Frage der Parteistellung

In Abschrift an:

- 7.) Bauausschuss der Bezirksvertretung für den 18. Bezirk
- 8.) MA 21
- 9.) MA 37/Bauinspektion
- 10.) zum Akt

Der Vorsitzende des Bauausschusses der
Bezirksvertretung für den 18. Bezirk:
BV- Stv. Ing. Robert Zöchling



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

1/1

einreichplan

dachgeschossausbau, teilabbruch, bauliche
änderungen und zubau
gentzgasse 144, 1180 wien

bauwerber:

Danubius Immobilienverwertungs GmbH
Gonzagagasse 9/12, Wien 1010

Danubius
Immobilienverwertung GmbH
FN 211 257y
1010 Wien, Gonzagagasse

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

A-1060 Wien, Wallgasse 30/7-8
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 489845k

grundstückseigentümer:

vertreten durch

Danubius Immobilienverwertungs GmbH
Gonzagagasse 9/12, Wien 1010
Danubius Immobilienverwertungs GmbH
Gonzagagasse 9/12, Wien 1010
Katharina Jergitsch
Chrudnergasse 15/7, Wien 1130

Marc Salesse

Gentzgasse 144/8, Wien 1180

Veronica Salesse

Gentzgasse 144/8, Wien 1180

Dr. Barbara Beclin

Kochgasse 22/20, Wien 1080

Georg Kroiss

Gentzgasse 144/14, Wien 118

Danubius

Immobilienverwertung GmbH

FN 211 257y

1010 Wien, Gonzagagasse 9

bauführer:

Magistrat der Stadt Wien

AK PROJEKTE Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2

A-1060 Wien, Wallgasse 30/7-8
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 489845k

Hierauf bezieht sich der Bescheid

behörde:

Wien, 10.10.2017

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Gessner
Oberstarbaurätin

planverfasser:



KROKUS architektur | di robert kernbeis

Walfischgasse 11/8 | 1010 wien

0676/9238045 | office@krokus.at

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

planinhalt:

grundrisse, lageplan

plan nr.:

WI - GE - EP

parie:

A B C D E F

kg:

weinhaus 01515

gst.nr. / ez:

65 27

gz:

IL

maßstab:

1:100, 1:500

format:

datum:

28.06.2017

KROKUS architektur

arch. di robert kernbeis

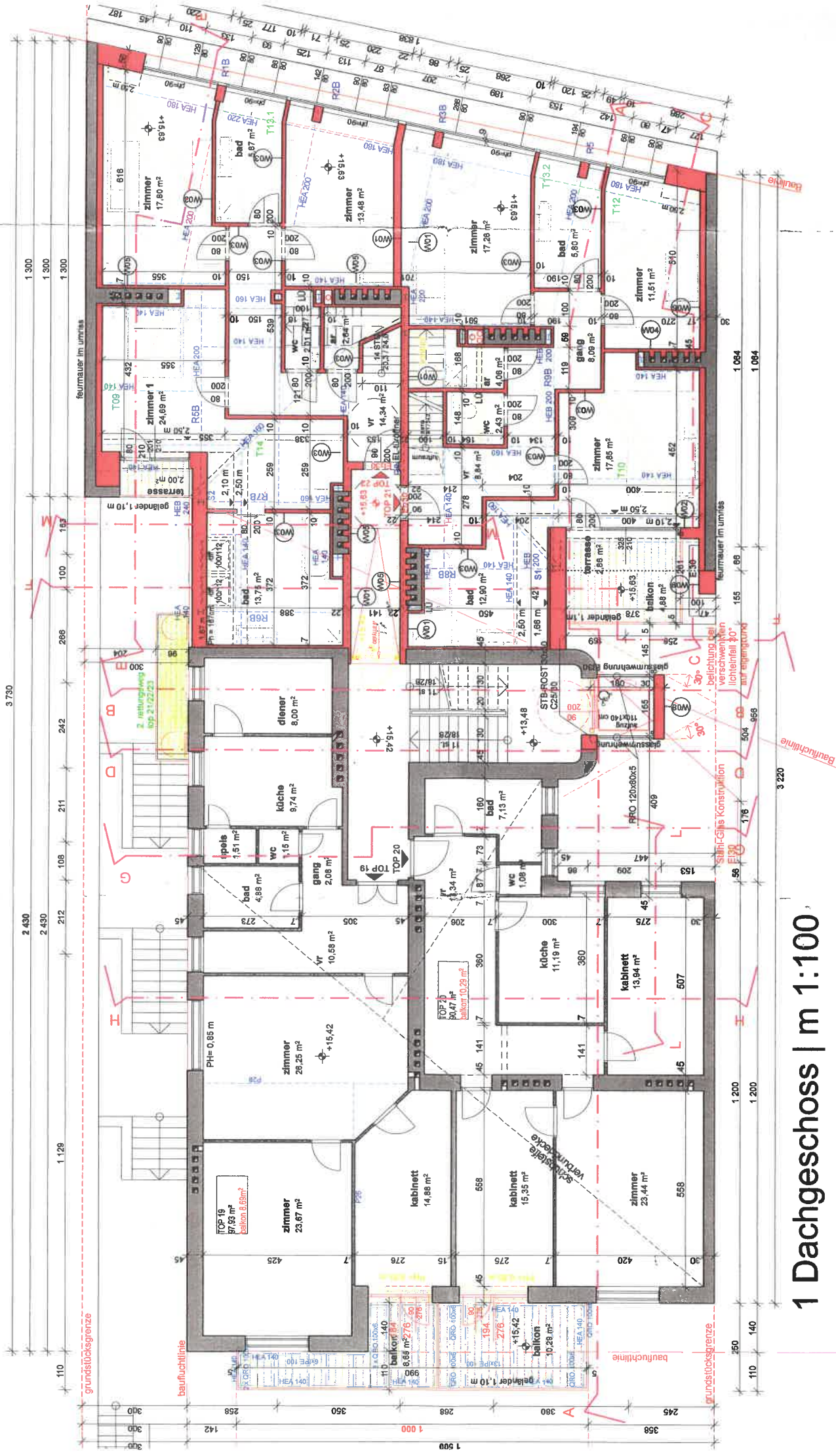
walfischgasse 11/8 | 1010 wien | tel 0676/9238045 | fax 0820/220388833 | office@krokus.at

- pro wohnung wemmen 1 w/m und 1 tr anschluss nergestellt
- in KG und EG wird pro wohnheit ein einlagungsraum zur vertigung gestellt
- alle verglasungen mind. 3 schichten isolierverglasung
- alle WE verfügen über sichere flucht- und rettungswegs gemäß OIB-richtlinie 2 punkt 5
- die erforderliche belichtungsfäche gemäß OIB richtlinie 3 wird in allen wohnungen gewährleitet
- im verlauf des treppenhauses und in der gange ausserhalb von wohnungen und betriebseinheiten eine fluchtweg-orientierungsbeleuchtung angebracht wird.
- der planverrasser bestätigt, dass die auf den planen angeführten aufbauten mit dem lt. §93/1 lit. e der bauordnung für wien vorgelegten nachweis für den baulichen wärme- und schallschutz übereinstimmen

- alle sonstige Fenster
- Dachflächenfenster**
Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung;
Wärmedurchgangskoeffizient der Gesamtkonstruktion
(Rahmen+Verglasung):
Gesamtwärmedurchlassgrad der Verglasung:
alle Fenster von Alufensterbänken
Erhöhter, bewerteter Bau-Schalldämm-Maß R'_{wres}
Dachflächenfenster strahlenseitig
Dachflächenfenster hauseitig

- US 1,0 WmTK < $U_{TK} \leq 1,40$ WmTK
 $g = 0,58$ (Wärmeschutzverglasung)

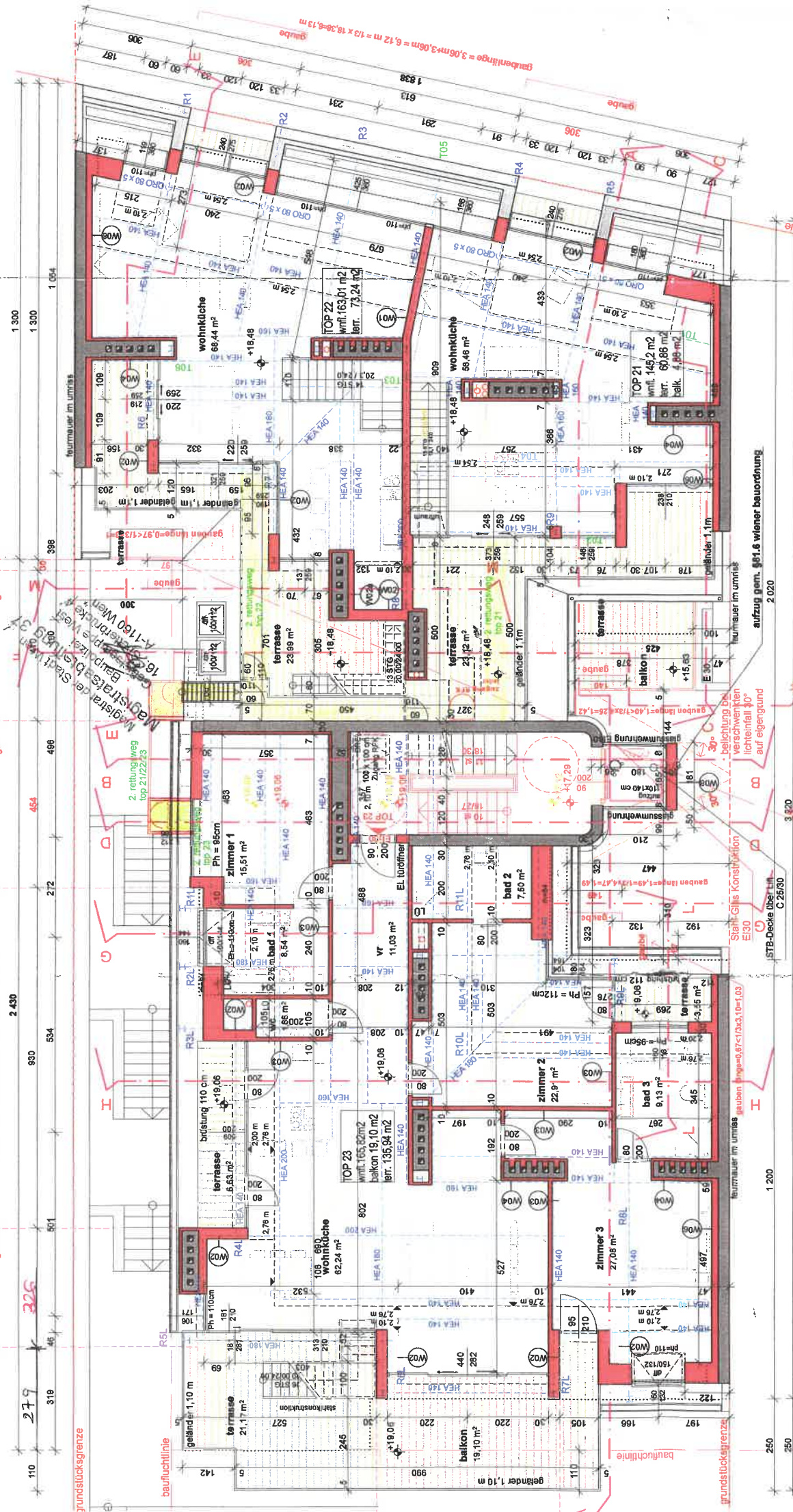
- | | |
|------------------------------|---|
| D 01 Steldach | Dachdeckung mit Schneefangzäunung |
| U = 0,141 W/m ² K | Leistung 3,0x 5,0 cm |
| | Hinterfüllung/Konfekturierung 5,0x 5,0 cm |
| | diffusionsdichte Unterdeckbelag |
| | MDP-Platten |
| | MW Premium Wärmedämmzylinder |
| | Tragkonstruktion Stahlrahmen |
| | MW Premium Wärmedämmzylinder |
| | Dampfbremse, überlappt und |



1 Dachgeschoss | m 1:100

1 Dachgeschoss | m 1:100

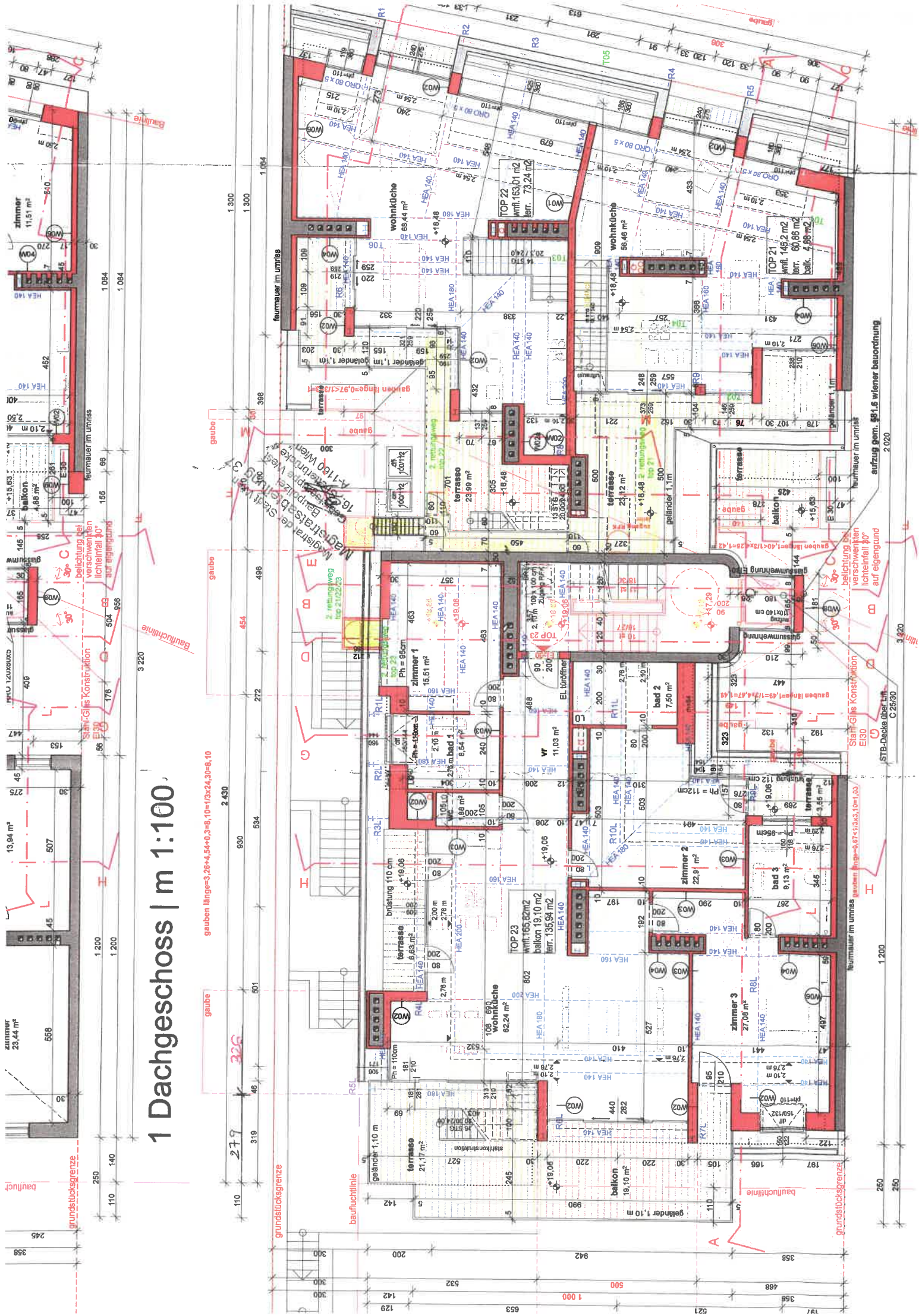
gauben länge=3,28+4,54+0,3=8,10=1/3x24,30=8,10



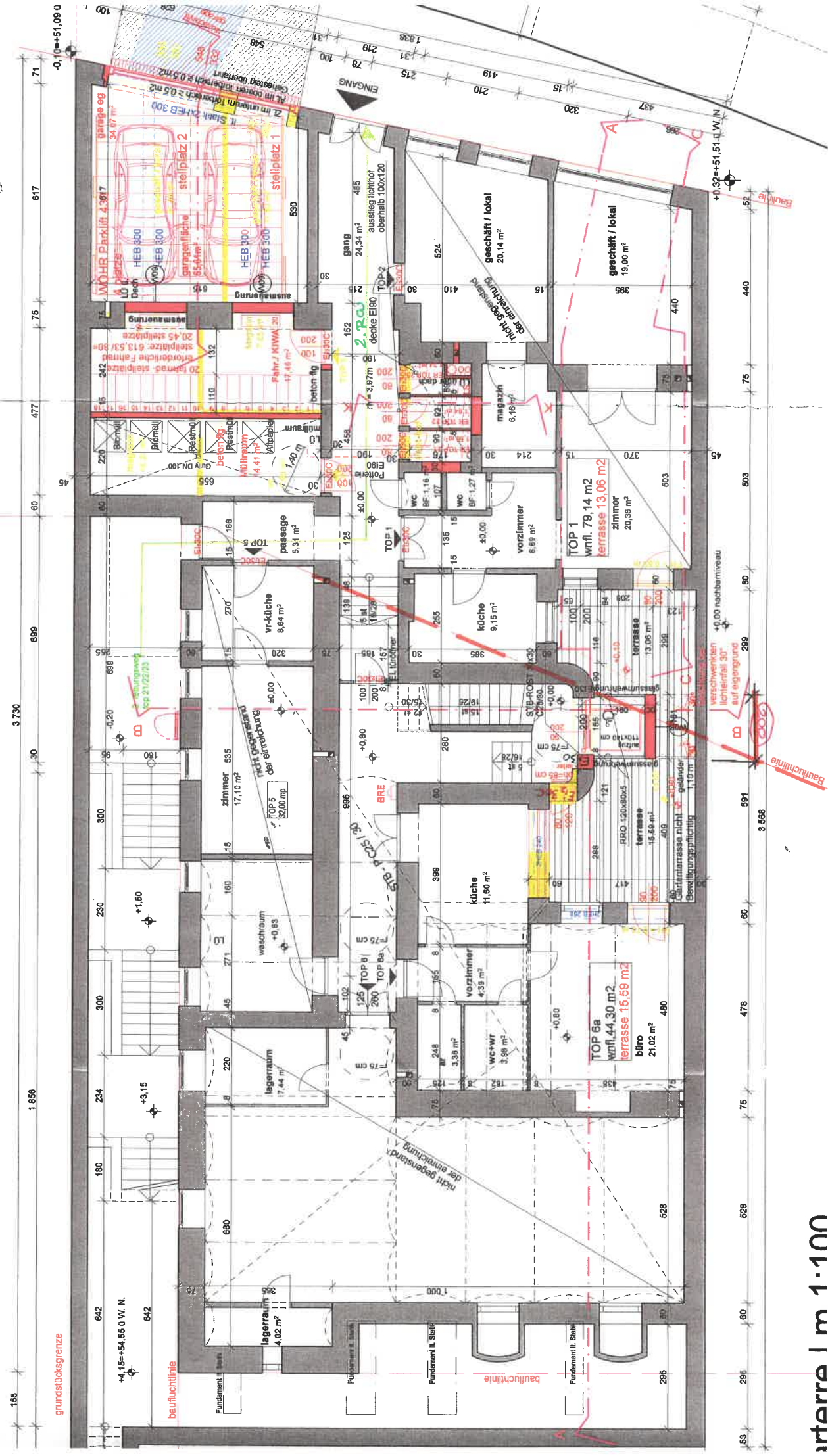
2 Dachgeschoss | m 1:100

grundstücksgrenze

1 Dachgeschoss | m 1:100



Dachgeschoss | m 1:100



arterre | m 1.100



Kellergesc

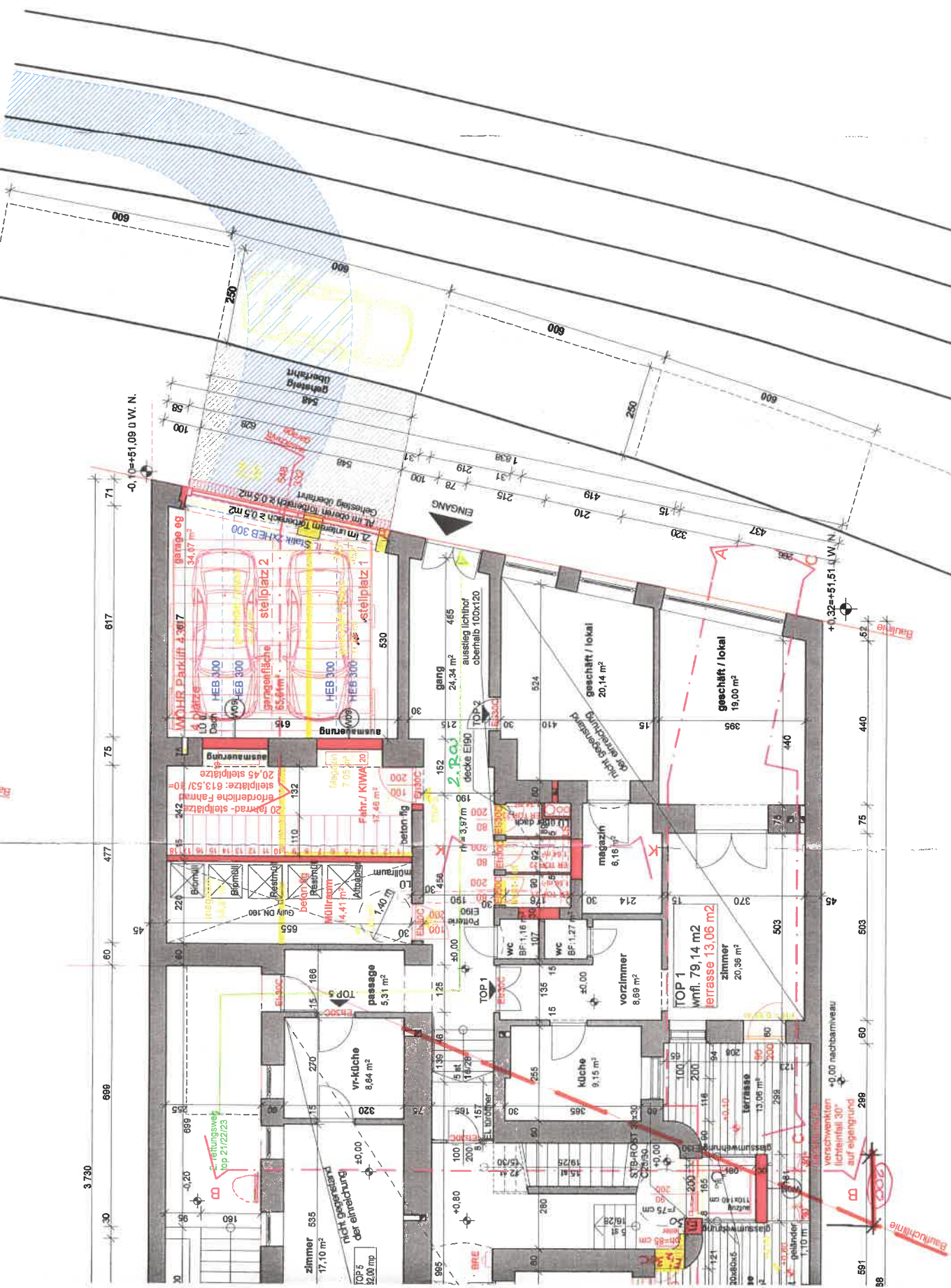
STELI	Top-Nr.	Top-Nr.	Top-Nr.
Geschoss	Bestand	Neu	lt. Plan
EG	1	1	1
EG	5	5	5
EG	6	6	6
MZ	7	7	7
MZ	8	8	8
MZ	9	9	9
MZ	10	10	10
1.OG	11	11	11
1.OG	12	12	12
1.OG	13	13	13
1.OG	14	14	14
2.OG	15	15	15
2.OG	16	16	16
2.OG	17	17	17
2.OG	18	18	18
1.OG	19	19	19
1.OG	20	20	20
1.OG	21	21	21
1.OG	22	22	22
2.OG	23	23	23

Neu geschaffener Wohnraum :

476.03 / 100 = 4 KFZ stellplätze
durch die neu geschaffene wohn-
zur schaffung von 4 PKW stellpl.

legende

- bestand
- abbruch
- neu
- stahlträger



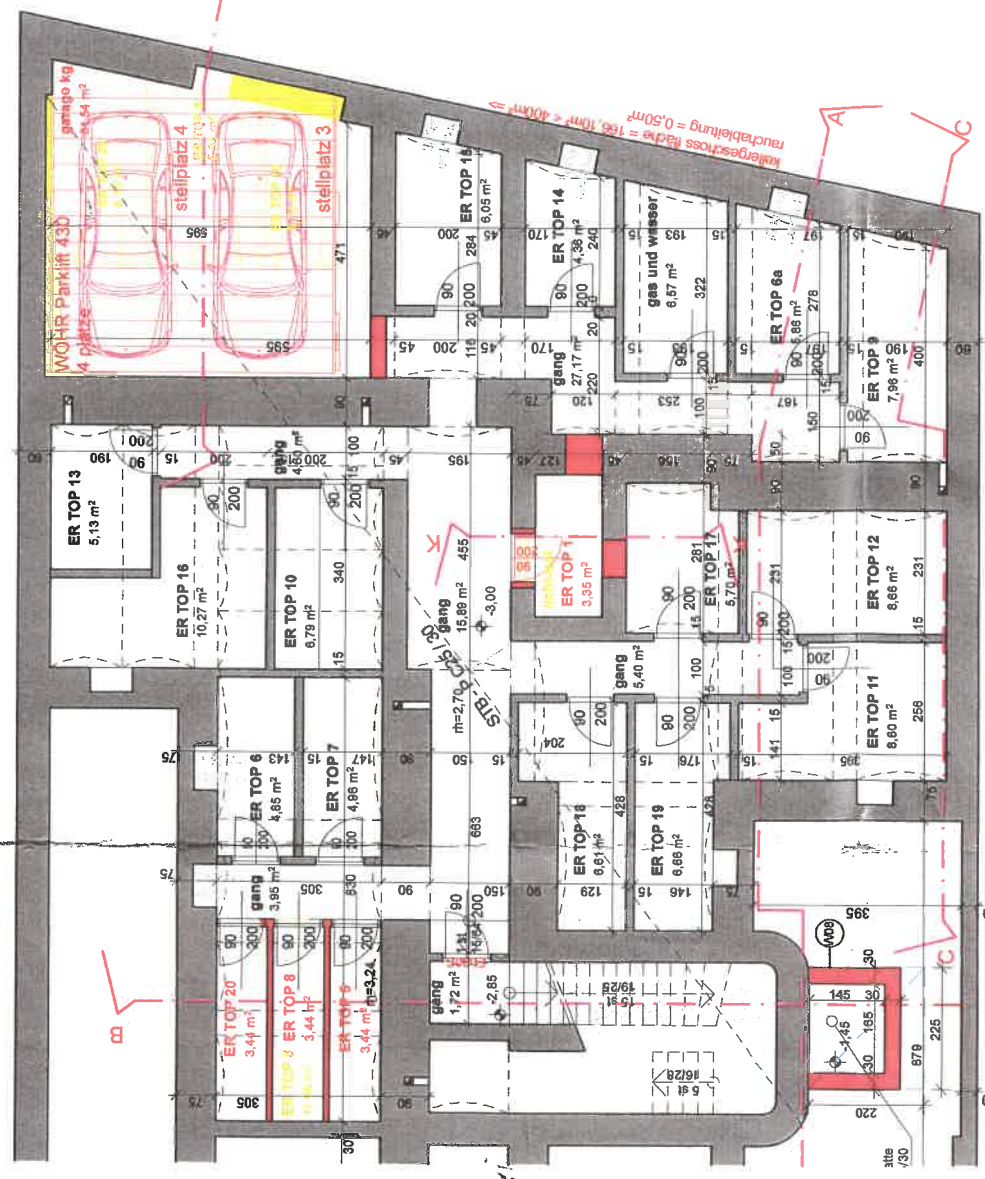
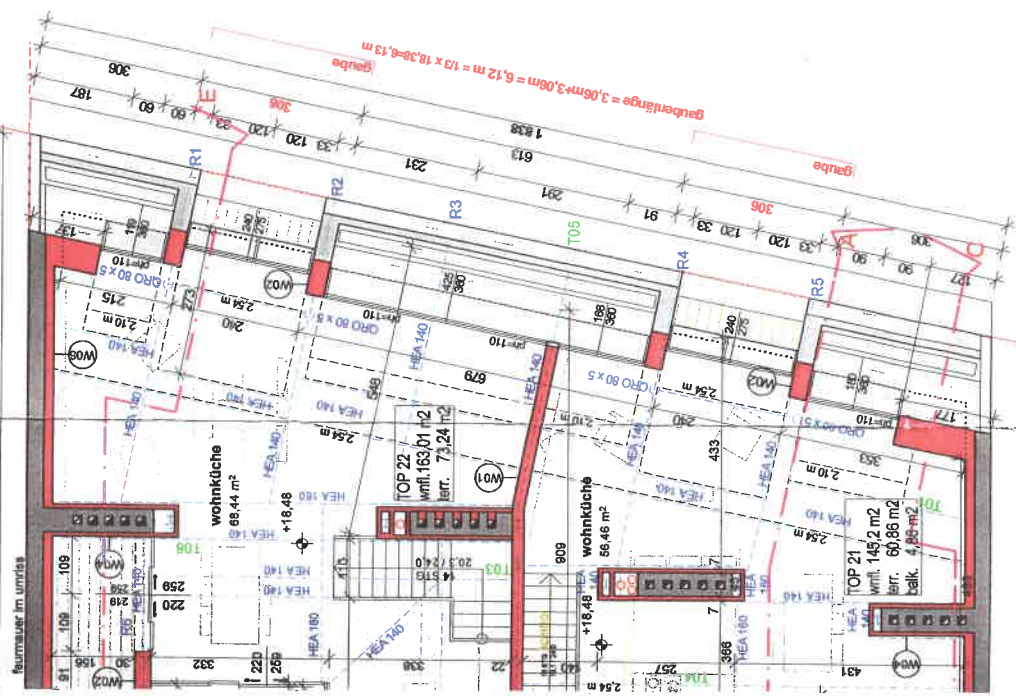
Bauführung

Bodenbelag
Zementestrich
Folie
EPS-T 33/20
Bauschutt
Platzdicke Bestand
Isolier Kellerdecken-Dämmplatten KDP 90 ($\lambda=0.032$)

1,5 cm
9,0 cm
3,0 cm
9,0 cm
15,0 cm
10,00 cm

Vorstachel-Dämmplatte TW KF
Vollziegelmauerwerk
W06 Bestandswand (Innen) 30cm + V6
U=0,33 W/m²K R_{si}=66 db
Gipskarton Feuerschutzplatte
Vorstachel-Dämmplatte TW KF
Vollziegelmauerwerk
Innenputz

7 cm
30 cm
d=47,00 cm
1,25 cm
14 cm
20 cm
2 cm



Kellergeschoss | m 1:100



Geschoss	Top-Nr. Bestand	Top-Nr. Neu	Wohnungen Bestand (m2)	Wohnungen Neu (m2)
EG	1	1	79,14	79,14
EG	5	5	79,14	79,14



aufsicht | m 1:100

einreichplan

dachgeschossausbau, teilabbruch, bauliche
änderungen und zubau
gentzgasse 144, 1180 wien

bauwerber:
Danubius Immobilienverwertungs GmbH
Gonzagagasse 9/12, Wien 1010

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH

Danubius
Immobilienverwertung GmbH
FN 211 257y
1010 Wien, Gonzagagasse 9
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 489845k

grundstückseigentümer
vertreten durch
Danubius Immobilienverwertungs GmbH
Gonzagagasse 9/12, Wien 1010
Danubius Immobilienverwertungs GmbH
Gonzagagasse 9/12, Wien 1010
Katharina Jergitsch
Chrudnergasse 15/7, Wien 1130

Marc Salesse
Gentzgasse 144/8, Wien 1180
Veronica Salesse
Gentzgasse 144/8, Wien 1180
Dr. Barbara Beclin
Kochgasse 22/20, Wien 1080

Georg Kroiss
Gentzgasse 144/14, Wien 118

Danubius
Immobilienverwertung GmbH
FN 211/257y
1010 Wien, Gonzagagasse 9

bauführer:
AK PROJEKTE BAU GmbH

1107.10
A-1060 Wien, Wallgasse 30
Tel: +431890 03 02, Fax DW89, FN 37
FN 377392p
Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe West, Stadterneuerung 2
ZI.: MA37/18-581595-2016-1

behörde:

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Wien, 10.10.2017

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gessner
Oberstadtbaurätin



planverfasser:

KROKUS architektur | di robert kernbeis
walfischgasse 11/8 | 1010 wien
0676 9238045 | office@krokus.at
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

planinhalt:
schnitte, ansichten, grundriss, lageplan

plan nr.:
WI - GE - EP

parie:
A B C D E F
2

kg:
weinhaus 01515

gst.nr. / ez:
65 27

gz:
IL

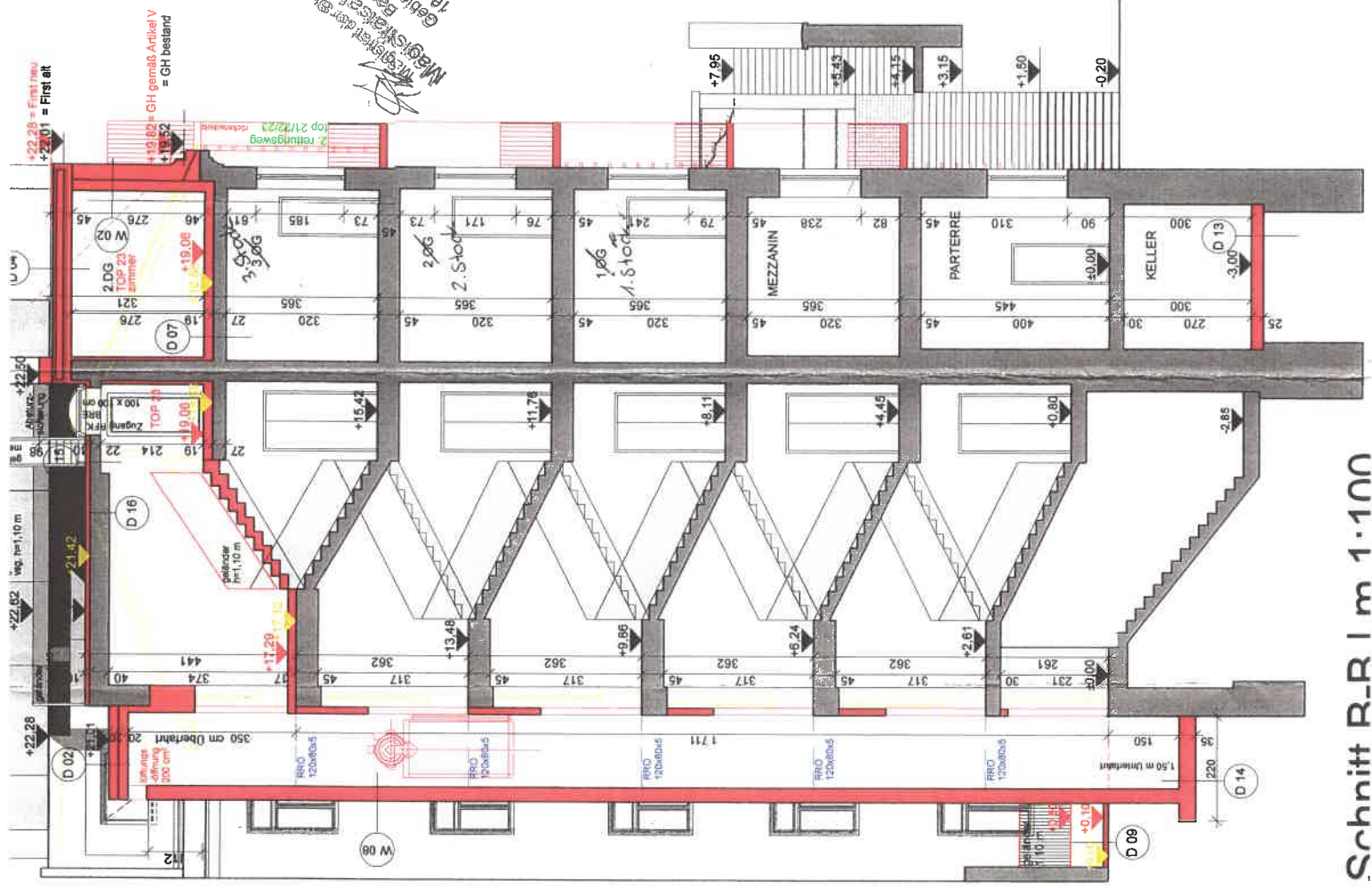
maßstab:
1:100

format:

datum:
28.06.2017

KROKUS architektur
arch. di robert kernbeis

walfischgasse 11/8 | 1010 wien | tel 0676/9238045 | fax 0820/220388833 | office@krokus.at

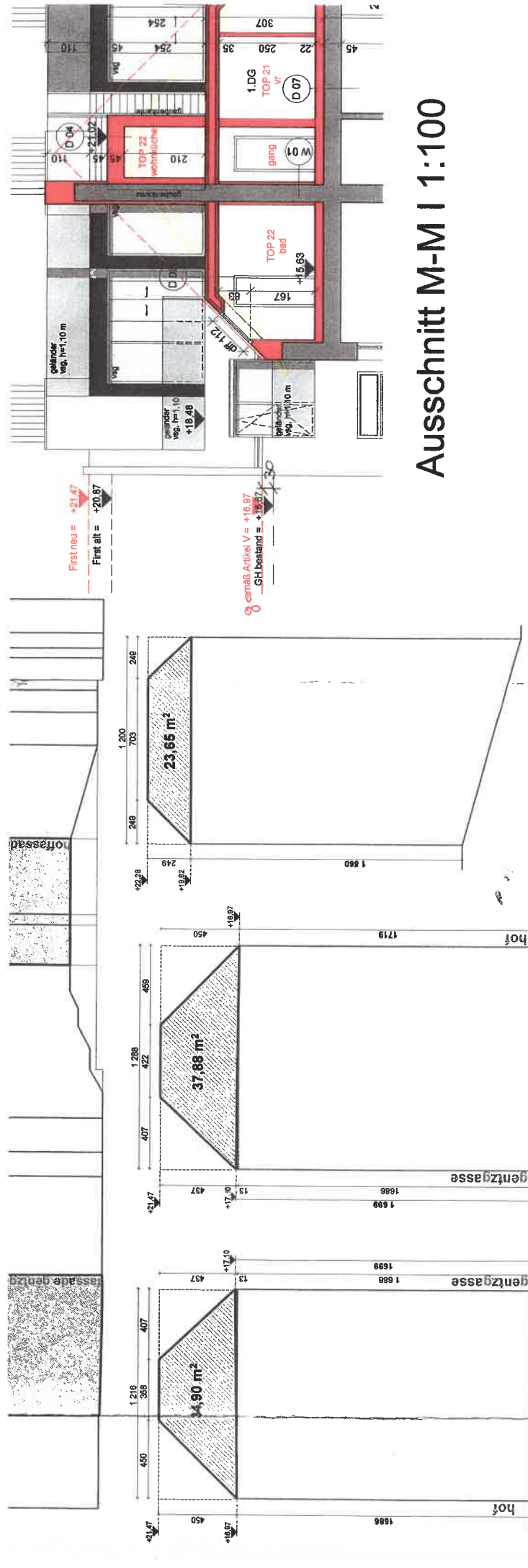


Schnitt R-R | m 1:100



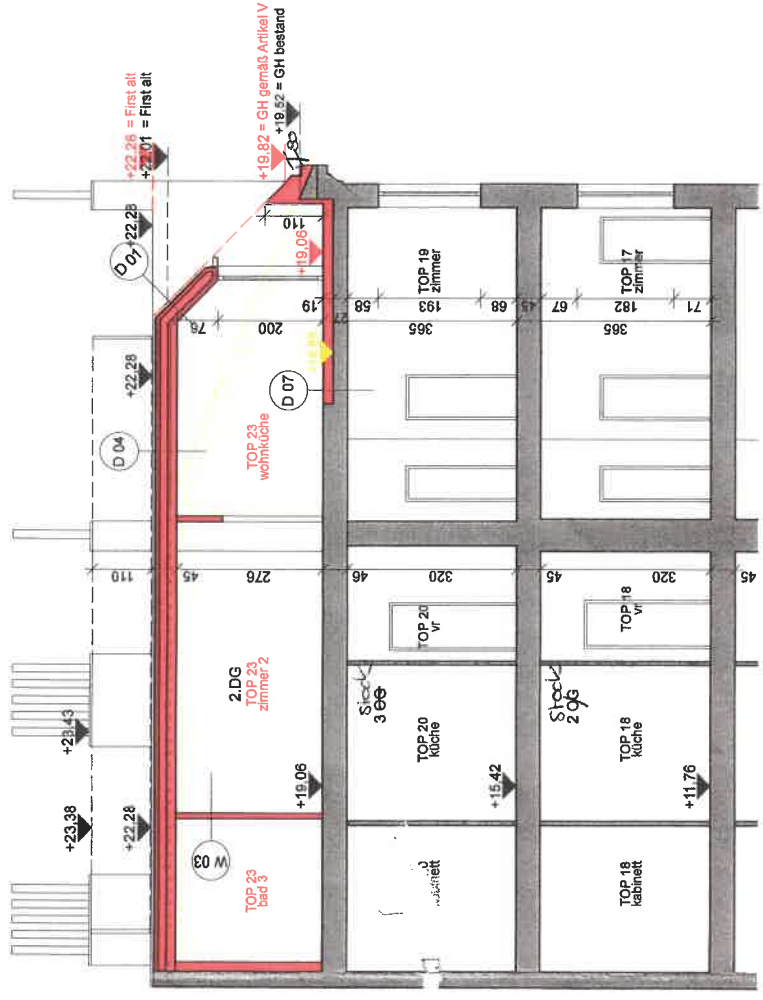
Schnitt A-A | m 1:100



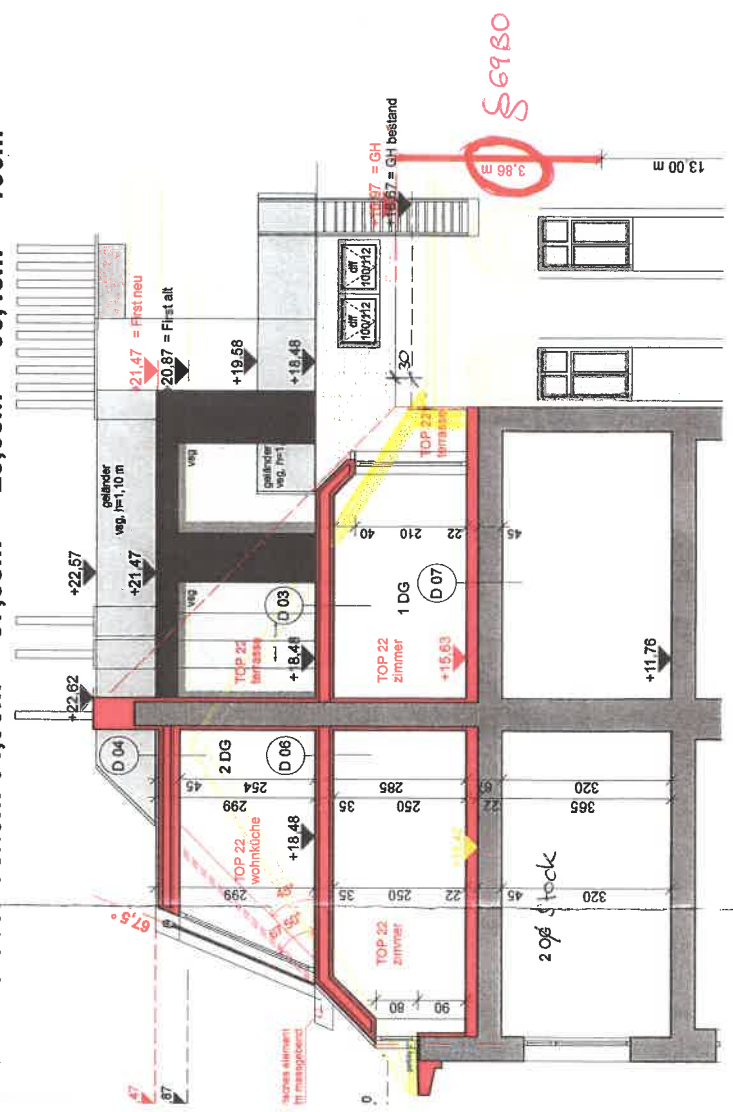


Fläche der Giebelflächen: $34,90\text{m}^2 + 37,88\text{m}^2 + 23,65\text{m}^2 = 96,43\text{m}^2 < 100\text{m}^2$

Ausschnitt M-M | 1:100



Schnitt H-H | m 1:100



Ausschnitt F-F | 1:100

beschreibung

- die wc-schalen werden abhebbar ausgeführt
- die kanäle werden im dachgeschoss dn 100 ausgeführt
- und in die bestehenden abfallrohre eingemündet.
- die alte bodenrinne wird abgebrochen.
- die dachentwässerung wird innenliegend abgeleitet und in die bestehenden abfallrohre eingemündet

brandschutz
- die neuen wohnungseingangstüren werden in E20 ausgeführt
- in den neuen wohnungen in den aufenthaltsräumen werden rauchwarnmelder eingebaut (ausgenommen in den küchen bzw. in wohnküchen nicht im bereich der kochgelegenheiten)
RVM gem. OIB Richtlinie 2.3.11

heizung
die dargestellte wärmepumpen sind nicht gegenstand
der einreichung

auf:
Fenster und Fenst
Alu-Fenster mit 3-
Wärmedurchgang:
(Rahmen+Verglas
Gesamtenergiebed
Verschattung der
alle Fenster von A
Erforderl. bewerte
alle Fenster von A
alle sonstige Fens

Dachflächenfenster:
Fenster mit 3-Scheib
Wärmedurchgang:
(Rahmen + Verglas
Gesamternergiedu
Verschattung der
alle Fenster von A
Erforderl. bewerte
Dachflächenfenste
Dachflächenfenste

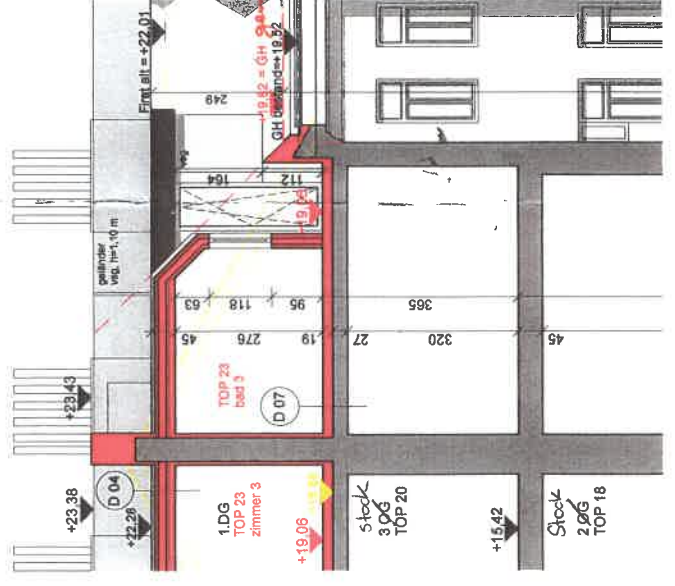
**Wohnungseingangs-
Wärmedurchgang:
(Rahmen+Verglas
erforderliche bew
zu- Nebenräumen
zu Aufenthaltsräu**

D01 Stalldach
U= 0,141 W/m²K

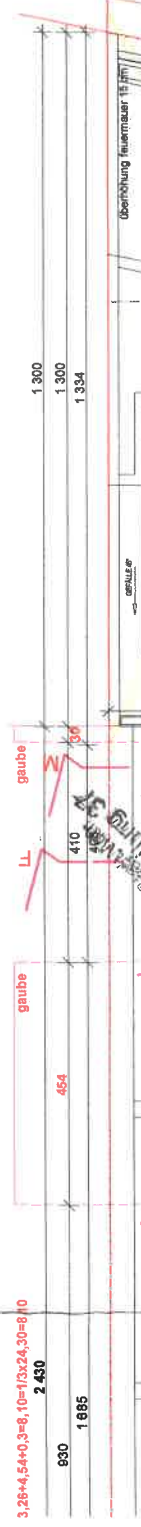
Dachdeckung mit S
Lattung 3,0x 5,0 cm
Hinterlüftung/Kontak
diffusionsoffene Uni
MDF-Platten
MW Premium Wärmm
Tragkonstruktion Sti
MW Premium Wärmm
Dampfbremse, über
Gipskartonfeuersch

D02 Flachdach Kle
U= 0,108 W/m²K

Kies zur Sicherung,
Schutz- und Füllvelli
Feuchtigkeitsabsorb
PUR/PIR Wärmeda
Dampfbremse selbs
OSB-Platten
MW Premium Wär
Tragkonstruktion St
MW Premium Wär
feuchtevariable Dan
Gipskartendeckensch



Ausschnitt K-K | 1:100





Protokoll zur Eigentümerversammlung

1180 Wien, Gentzgasse 144

Protokoll zur Eigentümerversammlung

Objekt: 1180 Wien, Gentzgasse 144

Datum: 01.06.2023

Beginn: 16:30 Uhr

Ort: Räumlichkeiten der EHL Immobilien Management GmbH

WF-Nummer intern: WF: 311168

Anwesend

- Wohnungseigentümer gemäß Anwesenheitsliste (xxxx von Anteilen 2.132)
- Dora Velickovic (EHL Immobilien Management GmbH / Immobilienmanagerin)
- Igor Gavran (EHL Immobilien Management GmbH)
- Alexander Kainz (online | Projekte / Geschäftsführer)
- Michal Pietron (AK Projekte / Ansprechperson AK Projekte) Telefonnummer: 0670/7777771
- Christian Ziegler (3SI / Prokurist)

Verfasser: EHL Immobilien Management GmbH / Igor Gavran

Die schriftlichen Einladungen an alle Wohnungseigentümer der gegenständlichen Wohnanlage erfolgten fristgerecht.

Tagesordnung gemäß Einladung

- Begrüßung
- Finanzbericht
- Stand DG-Ausbau (Brandschutztüren; Baustelle 3SI im EG)
- Raus aus Gas 2040
- Sanierungsarbeiten
- Allfälliges/Anliegen der WohnungseigentümerInnen

Begrüßung

Frau Velickovic begrüßt alle anwesenden Eigentümer und stellt sich als Verwalterin und Herrn Igor Gavran als Juniormanager, sowie Frau Vasilika Onea als Objektbuchhalterin der Liegenschaft vor, und präsentiert die Tagesordnung der Versammlung.

Hochrechnung & Jahresvorschau

Die Vorschreibungen der gesamten Liegenschaft werden dargestellt:

Betriebskosten Allgemein	€ 2,25 / NW	€ 2.695,79 / Monat	€ 32.349 / Jahr
Reparaturrücklage Allgemein	€ 0,70 / NW	€ 1.279,20 / Monat	€ 15.350 / Jahr

Stände per 31.05.2023

Reparaturrücklage Allgemein	Guthaben	€ 67.564,41
-----------------------------	----------	-------------

EHL Immobilien Management GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien
T +43-1-512 76 90 | E office@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU65245433 | Sitz Wien
FN 332655 z | Handelsgericht Wien

Sanierungsarbeiten

Frau Velickovic zieht den Punkt „Sanierungsarbeiten“ vor und bittet die Eigentümer Fragen zu stellen.

Ein Eigentümer merkt an, dass die Wohnung, Top 5 seit über einem Jahr fertig ist und in dem vorliegenden Nutzwertgutachten nicht berücksichtigt wurde. Herr Ziegler entgegnet, dass die Wohnung als Zubehör eingetragen ist und somit keine Betriebskosten verursacht.

Die Eigentümer fragen, ob eine Neuvermessung der Wohnungen durchgeführt werden kann. Update: Das neue Nutzwertgutachten liegt auf. Bei einer Neuvermessung müsste jeder Eigentümer einzeln für die Kosten einer Neuvermessung aufkommen.

Ein anwesender Eigentümer fragt, wie genau der Begriff „belagsfertig“ definiert wird. Herr Ziegler führt aus, dass Wohnungen als belagsfertig gelten, sobald das Dach und die Fenster dicht sind und der Fußbodenaufbau fertiggestellt ist. Ein weiterer Eigentümer fügt hinzu, dass die Wohnungen laut eines Briefes von Herrn Kainz seit dem Jahr 2020 belagsfertig sind. Laut Herrn Pietron sind die Wohnungen noch nicht belagsfertig. Frau Velickovic merkt an, dass das Dach, sowie der Dachboden noch nicht fertiggestellt sind.

In der Zwischenzeit hat sich Herr Kainz online dazugeschaltet.

Fragen an Herrn Kainz

Frau Velickovic sagt, dass Sie bezüglich Brandschutztüren mit Herrn Scherz (3SI) gesprochen hat. Laut Herrn Scherz gibt es die Möglichkeit, dass die Brandschutztüren in der gleichen Farbe wie die Wohnungstüren verbaut werden.

Ein Eigentümer fragt an, ob es möglich wäre eine Brandschutztür aus Glas einzubauen. Herr Kainz entgegnet, dass die Möglichkeit zwar gibt, jedoch ist dies aufwendiger und sehr kostenintensiv. Ein Angebot wird hierzu seitens AK Projekte eingeholt.

Ein Eigentümer fragt, ob es korrekt ist, dass Holzarbeiten nicht bezahlt wurden. Herr Kainz meint, dass es eine Gerichtsverhandlung mit einem Zimmermann gab, den Prozess hat Herr Kainz nach eigener Aussage gewonnen. Ein weiterer Eigentümer fragt, ob es einen neuen Spengler gibt, da es aktuell das Dach hinunter auf einen Balkon tropft. Herr Kainz sagt, dass es einen neuen Spengler gibt und dieser ist für die Arbeiten auf dem Dach eingeteilt.

Weiter fragt der Eigentümer, wie die Zeitschiene und die nächsten Schritte aussehen. Laut Herrn Kainz sollen die Sanierungsarbeiten im Oktober 2023 abgeschlossen sein. Das Personal wird durcharbeiten, jedoch werden Arbeiter im Sommer urlaubsbedingt nicht zur Verfügung stehen.

Herr Kainz sagt, dass die Wohnungen hofseitig belagsfertig sind. Frau Velickovic sagt, dass sie sich mit der Buchhalterin der Liegenschaft zusammensetzen wird und die Kosten für die belagsfertigen Wohnungen errechnen. Anschließend werden eine Nachforderung und eine Kostenaufstellung an Herrn Kainz übermittelt und in weiterer Folge Betriebskosten für die fertigen Wohnungen verrechnet. -> Herr Kainz ist hiermit einverstanden.

Ein Eigentümer fordert ein Foto der Brandschutztüren, auf dem zu erkennen ist, wie diese aussehen werden. Herr Kainz sagt, dass er eine Produktbeschreibung an die Hausverwaltung übermitteln wird.

Ein Eigentümer fragt an, wieso angefangen wurde die Treppen zu sanieren und nicht zuerst die Wohnungen. Herr Kainz entgegnet, dass hierbei auf den Handlungsbedarf geachtet wurde, da das Dach undicht ist. Ein Eigentümer möchte wissen, ob tatsächlich Arbeiten auf dem Dach stattfinden. Herr Kainz sagt zu, dass ein Arbeitsbericht der letzten vier Wochen eingeholt wird und anschließend an die Hausverwaltung übermittelt wird.

Frau Velickovic bittet in Zukunft um schnellstmögliche Antwort von Herrn Kainz und Herrn Pietron. Herr Kainz sagt, dass er in Zukunft darauf achten wird.

Ein Eigentümer fragt, wann das Dach abgedichtet wird. Herr Kainz sagt, dass ein Spengler beauftragt ist, der das Dach abdichten wird. Weiters fragt der Eigentümer, welche Firmen vor Ort sind. Herr Kainz sagt, dass zum Teil Subfirmen und zum Teil Eigenpersonal vor Ort arbeiten. Herr Kainz sagt, dass das Dach und die Wasserableitungen bis Ende August fertiggestellt werden soll.

Eine Eigentümerin fragt, wann die Liftkabine fertiggestellt wird. Herr Kainz sagt, dass diese bis September fertig sein wird.

Ein Eigentümer (Top 10) sagt, dass Elektroleitungen in seiner Wohnung von einem Elektriker durchgebohrt wurden. Der Elektriker hat nicht geprüft, ob sich Leitungen hinter der Wand befinden. Herr Kainz wird gebeten, dass umgehend jemand beauftragt wird. Herr Kainz sagt, dass er einen Elektriker beauftragen wird, welcher den Schaden schnellstmöglich beheben wird.

Ein Eigentümer fragt, welche Firmen mit der Sanierung beauftragt sind. Herr Kainz nennt den Spengler „Vitaly Lang“, den Elektriker „E&S Projekte und den Installateur „Gaja Installationen“. Die Firma „SPM Selektiv Projektmanagement GmbH führt Arbeiten im Stiegenhaus aus.

Ein Eigentümer fragt an, wann die Abluft im Lichthof instandgesetzt wird, da dies bereits bezahlt wurde. Herr Kainz sagt, er wird das Thema intern abklären und eine Rückmeldung an uns

Ein anwesender Eigentümer fragt, wann die Kellerabteile zugeteilt werden. Herr Kainz sagt, dass die Kellerabteile errichtet worden sind. Im Einreichplan ist bereits alles vergeben.

Ein Eigentümer sagt, dass die Fassade straßenseitig saniert werden muss. Herr Kainz entgegnet, dass alle Verputzschäden hofseitig und straßenseitig renoviert werden.

Herr Kainz sagt, dass die Fassade, wie im Wohnungseigentumsvertrag beschrieben, bis Ende Oktober fertiggestellt wird.

Eine Eigentümerin fragt an, wann es möglich wäre die Wohnungen zu besichtigen. Herr Kainz sagt, dass die Besichtigung von einem Ziviltechniker durchgeführt wird. Die Eigentümerin sagt, sie möchte sich persönlich von dem Baufortschritt überzeugen. Laut Herrn Kainz ist eine Begehung als Privatperson nicht möglich.

Auf die Frage, ob die Eigentümer eine Garantie für einen Zeitplan bekommen, entgegnet Herr Kainz, dass ein Zeitplan an die Hausverwaltung übermittelt wird.

Die Eigentümerin von Top 12 sagt, dass der Wasserschaden in ihrer Wohnung nur zum Teil behoben wurde. Ebenso sagt die Eigentümerin von Top 17, dass die Taubenproblematik noch offen ist. Frau Velickovic sagt, dass sie ein E-Mail mit den Kontaktdaten der Eigentümer an Herrn Kainz übermittelt und um Behebung ersucht.

Herr Kainz sagt zu, dass im Anschluss an die Versammlung den Spengler anrufen wird und um Übermittlung des Arbeitsberichts der letzte vier Wochen ersucht. Ebenso wird er laut eigener Aussage die angeforderten Pläne übermitteln.

Auf Anfrage einer Eigentümerin nennt Herr Kainz Herrn Prüfenieur dipl. Ing. Franz Weiser als Ziviltechniker.

WEG – Vertrag Abgrenzung Angelegenheiten der Verwaltung

Angelegenheiten der Verwaltung

- Ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft
- Nützliche Verbesserungen und über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen (mit Mehrheitsbeschluss)

Keine Angelegenheiten der Verwaltung

- Nachbarrechtliche Streitigkeiten (Blumenkisten tropfen, Lärmbelästigung, Nachbar raucht auf Balkon)
- Ruhestörungen
- Unterlassungsansprüche/Gewährleistungsansprüche/Schadenersatzansprüche

Dachgeschossausbau

Stand 2021:

- Trockenbau laut DG-Ausbauer fertig
- Estrich + Fußbodenheizung verlegt
- Parkettboden fehlt noch und gesamter Innenausbau
- Verkauf hat schon gestartet
- Gesamtfertigstellung bis 12/2021 laut DG-Ausbauer
- Fertigstellung der Arbeiten im Stiegenhaus bis 12/2021

Allfälliges / Anliegen der Wohnungseigentümer

Ein Eigentümer meldet, dass er aus Sicherheitsgründen Außenjalousien montieren möchte und fragt, ob es seitens Eigentümer Einwände hierzu gibt. Herr Ziegler meint, dass die Außenjalousien in Abstimmung mit der Farbe der Fassade sein muss.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für Ihr Kommen und beendet die Versammlung um 18:27 Uhr.

Wien, am 01.06.2023



Dora Velickovic
Immobilienmanagerin



Igor Gavran
Assistent

E Österreichische Post AG Eco Brief

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH
Lainzer Straße 133/Top 1
1130 Wien

Ihre Immobilienverwalterin

Carmen Ardelean
T + 43 1 545 81 81 - 875
c.ardelean@pmv.at

Ihre Buchhalterin

Vasilika Onea
T + 43 1 545 81 81 - 918
v.onea@pmv.at

Ihre neue Verschreibung ab 1. Jänner 2025 für 1180 Wien, Gentzgasse 144

Wien, Dezember 2024

Werte WohnungseigentümerInnen,

beiliegend dürfen wir Ihnen die Verschreibungen ab 1. Jänner 2025 sowie weitere Informationen für das Objekt 1180 Wien, Gentzgasse 144 zur Kenntnis bringen. Ihre Ansprechpartner in unserem Unternehmen sind:

Ihre Immobilienverwalterin	Assistenz	Ihre Buchhalterin
Carmen Ardelean + 43 1 545 81 81 - 875 T c.ardelean@pmv.at E-Mail	Florian Zeppetzauer + 43 1 545 81 81 - 980 T f.zeppetzauer@pmv.at E-Mail	Vasilika Onea + 43 1 545 81 81 - 918 T v.onea@pmv.at E-Mail

Sie erreichen uns während unserer Bürozeiten von Montag bis Donnerstag von 08:00–17:00 Uhr und am Freitag von 08:00–14:00 Uhr. Außerhalb der Bürozeiten steht Ihnen in Notfällen unter der Tel. Nr.: 0664 627 6200 unser „**24-Stunden-Notrufservice**“ zur Verfügung.

Im Zuge unserer Vorausschau haben wir festgestellt, dass im kommenden Jahr bei einzelnen Kostenpositionen Preiserhöhungen erwartet werden. Damit Ihnen keine einmalige Nachzahlung entsteht und die laufenden Ausgaben gedeckt sind, werden die monatlichen Betriebskostenvorschreibungen entsprechend angepasst.

Wir dürfen Sie dahingehend informieren, dass mit kommender Verschreibung Ihre Rücklagendotierungen für den allgemeinen Abrechnungsbereich erhöht wird, da durch den Dachgeschossausbau mit Kosten zu rechnen ist, für welche die WEG in Vorleistung treten muss.

Die neuen Verschreibungen setzen sich im Vergleich zum aktuellen Jahr nachfolgend zusammen:

Verschreibungsposition	2025 "NEU"	2024
Betriebskosten allgemein	EUR 2,20	EUR 1,70
Rücklage allgemein	EUR 1,50	EUR 0,80

Zeitgleich wollen wir Ihnen den Rücklagenstand zum Stichtag 31.10.2024 bekannt geben:

Rücklage	Stand zum 31.10.2024
Rücklage allgemein	EUR 78.585,79
GESAMT	EUR 78.585,79

PMV Immobilien
Management GmbH
Prinz Eugen Straße 8-10
1040 Wien

T +43 1/545 81 81-0
office@pmv.at
www.pmv.at

FN 332655z
ATU 65245433

Im kommenden Jahr sind derzeit keine konkreten, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen geplant.

Sollten dennoch Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten unterjährig in Beauftragung gehen, werden Sie darüber gesondert schriftlich informiert.

Nutzen Sie die Möglichkeit eines SEPA-Lastschriftmandats. Die monatlichen Vorschreibungen können von Ihrem Konto rechtzeitig von uns zur Fälligkeit abgebucht werden. Um künftig diese Zahlungsmodalität in Anspruch zu nehmen, füllen Sie bitte das beiliegende Lastschriftmandat aus und schicken Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse an Ihre zuständige Buchhalterin, Frau Vasilika Onea auf v.onea@pmv.at.

Wir möchten uns für Ihr bisheriges Vertrauen bedanken und stehen Ihnen auch im neuen Jahr jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der PMV Immobilien Management GmbH

Anhang

Vorschreibung

SEPA Lastschrift Mandat

E Österreichische Post AG Eco Brief

GNZ144 Projektentwicklungs GmbH
Lainzer Straße 133/Top 1
1130 Wien

Ihre Immobilienverwalterin

Carmen Ardelean
T + 43 1 545 81 81 - 875
c.ardelean@pmv.at

Ihre Buchhalterin

Vasilika Onea
T + 43 1 545 81 81 - 918
v.onea@pmv.at

Rechnung Nr. 2025/18

(Kopie)
01.01.2025



Im Namen des Eigentümers

WEG Gentzgasse 144, 1180 Wien

UID: ATU69698918

KUNDENNUMMER 21003989
EIGENTÜMER GNZ144 Projektentwicklungs GmbH
Gentzgasse 144
1180 Wien

OBJEKT 1844, Gentzgasse 144
1180 Wien

ZAHLUNGSART Einzel-Rg.

TOP

21 und weitere

IHRE BANKVERBINDUNG RAIKA WIEN
AT713200000012678645

OBJEKT BANK

PMV f. GENTZGASSE 144, 1180 WIEN
AT922011182717722000 / GIBAATWW

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die Rechnung Nr. 2025/18 für 1/2025 für Ihre Einheit(en) in 1180 Wien, Gentzgasse 144.

Position	Netto EUR	Ust %	Ust EUR	Brutto EUR
Betriebskosten allgemein	1.304,60	10	130,46	1.435,06
Betriebskosten allgemein	30,80	20	6,16	36,96
Betriebskosten allgemein	26,40	20	5,28	31,68
Rücklage allgemein	889,50	0	0,00	889,50
Rücklage allgemein	21,00	0	0,00	21,00
Rücklage allgemein	18,00	0	0,00	18,00
Gesamt	2.290,30		141,90	2.432,20

Den zu zahlenden Bruttobetrag bitten wir Sie bis 05.01.2025 (einlangend) unter Anführung der Zahlungsreferenz **101531710000** auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

IBAN / BIC AT922011182717722000 / GIBAATWW

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der PMV Immobilien Management GmbH

Rechnungsdetail zu der Rechnung 2025/18

EDV: 210 / EDV zu: 210				NW:	175
Top: 21				NFL:	145,20 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	385,00	10%	38,50	423,50	
Rücklage allgemein	262,50			262,50	
Gesamt	647,50		38,50	686,00	

EDV: 220 / EDV zu: 210				NW:	197
Top: 22				NFL:	163,02 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	433,40	10%	43,34	476,74	
Rücklage allgemein	295,50			295,50	
Gesamt	728,90		43,34	772,24	

EDV: 230 / EDV zu: 210				NW:	221
Top: 23				NFL:	165,82 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	486,20	10%	48,62	534,82	
Rücklage allgemein	331,50			331,50	
Gesamt	817,70		48,62	866,32	

EDV: 1010 / EDV zu: 210				NW:	7
Top: Pl. 1				NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	15,40	20%	3,08	18,48	
Rücklage allgemein	10,50			10,50	
Gesamt	25,90		3,08	28,98	

EDV: 1020 / EDV zu: 210				NW:	7
Top: Pl. 2				NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	15,40	20%	3,08	18,48	
Rücklage allgemein	10,50			10,50	
Gesamt	25,90		3,08	28,98	

EDV: 1030 / EDV zu: 210				NW:	6
Top: Pl. 3				NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR	
Betriebskosten allgemein	13,20	20%	2,64	15,84	
Rücklage allgemein	9,00			9,00	
Gesamt	22,20		2,64	24,84	

EDV: 1040 / EDV zu: 210			NW:	6
Top: Pl. 4			NFL:	12,50 m²
	Netto EUR	Ust	Ust-Betrag EUR	Brutto EUR
Betriebskosten allgemein	13,20	20%	2,64	15,84
Rücklage allgemein	9,00			9,00
Gesamt	22,20		2,64	24,84

1. Befundaufnahme



allgemeine Gebäudebereiche









2. DG
Top 23











1. DG Top 22









1. DG Top 21













Kinderwagen- und Fahrradabstellraum



in Natur verbunden mit Bereich der geplanten Garage



Liftgrube



allgemeine Bereiche Kellergeschoß



2. Befundaufnahme



2. DG Top 24

Bereich Garagenstellplätze















Zugang zu Top 25





1. DG Top 25













allgemeine Gebäudebereiche

