ANHANG

BAUAMTSUNTERLAGEN (AUSZUGSWEISE)

BAUBEWILLIGUNGSBESCHEID

Stadt Wien | Baupolizei

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

13. Bezirk, Auhofstraße ONr. 239
Gst.Nr. 92/1 in
EZ 38 der Kat. Gem. Hacking

Gebietsgruppe West
(Großvolumige Bauvorhaben)
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37850
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850
ggw.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1324447-2021-1	Köstlbauer, BSc	01/4000-37858	Wien, 20. Nov 2023

Bauliche Herstellungen
Bauliche Änderungen
Errichtung eines Wohngebäudes

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) und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft wird ein unterkellertes Wohngebäude in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2), bestehend aus vier oberirdischen Geschossen zur Schaffung von 11 Wohneinheiten sowie einer eingeschossigen Tiefgarage zur Schaffung von 12 Stellplätzen (davon 5 Pflichtstellplätze) ohne mechanische Lüftungsanlage errichtet. Die Zu- und Abfahrt zur gegenständlicher Tiefgarage erfolgt über die Auhofstraße.
Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, in welches ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in 6 Ebenen verfügt und vom Untergeschoss ins Dachgeschoss reicht.
Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern, sowie die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoss, der Müllplatz wird im Erdgeschoss zwischen Vorgarten und Eingangsbereich im Freien situiert.
Die Beheizung der Wohnhausanlage erfolgt durch eine Erdwärmepumpe.
Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Im Bereich der Dachfläche des Flachdaches wird eine PV- Anlage mit einer Nennleistung von 2 kWp hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 5 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 5 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

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

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

Vorgeschrieben wird:

1.) Der/Die BauwerberIn 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. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.

2.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.

3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn 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 BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.

4.) Der/Die PrüfingenieurIn 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.**

5.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.

6.) **Der/Die BauwerberIn 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.

7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.

8.) Baugrubensicherungen sind 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/die PrüfingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.

Sofern gem. §127 Abs. 6 BO auf die Bestellung eines/einer PrüfingenieurIn verzichtet wird, sind die oben genannte Überprüfung, Abnahme und Beschau durch den/die BauführerIn durchzuführen. Darüber ist ein Befund auszustellen, welcher mitsamt der statischen Berechnung auf der Baustelle aufzuliegen hat.

9.) 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, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.

10.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Auhofstraße wird bedungen:

Gehsteigauf- und –überfahrt an der Front Auhofstraße:
a. Abschrägungen 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 (MA 4, 90/10, M2, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)
Der Gussasphaltbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 20/24 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

d. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.

11.) Auflagen Brandschutz:

11.1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

11.1.1. 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.

11.1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.

11.2. Rauchabzug für Treppenhäuser

11.2.1. Die im Treppenhaus vorgesehene Rauchabzugseinrichtung mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m2 ist gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.

11.2.2. Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.

11.2.3. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.

11.2.4. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.

11.2.5. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.

11.2.6. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

11.3. Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.1. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2013-03-01 in einem Feuerwehrplankasten beim Hauptzugang oder bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage im Feuerwehrplankasten beim Feuerwehrbedienfeld jederzeit bereit und für die Feuerwehr zugänglich zu halten. Der Feuerwehrplankasten ist mittels Innenvierkant, Druckknopfmelderschlüssel oder mittels Untersperre des Feuerwehrschlüsselsafeschlüssels versperrt zu halten.

12.) Auflagen Aufzug:

12.1. Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Bei der Verwendung von lotrechten Verglasungen in Schachtwänden von Aufzügen (Schachtumwehrung) 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.

12.5. Von der Aufzugsladestelle im Kellergeschoss ist ein Verbindungsweg (in das Treppenhaus, ins Freie) jederzeit sicher zu stellen; jede Tür in diesem Verbindungsweg muss ohne Schlüssel zu öffnen sein.

12.6. Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 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 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still.
Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotszeichen (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen" als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.

13.) 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 – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;**

- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten**

und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;

- **die vom/von der Prüfingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
- **eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;**
- **ein positives Gutachten über den Kanal;**
- **positive Überwachungs- bzw. Inspektionsberichte einer zur Abnahme befugten Stelle über die Funktionsfähigkeit der sicherheitstechnischen Einrichtungen, wie der Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage und dgl.;**
- **eine Bestätigung eines/einer ZiviltechnikerIn gemäß § 134a Abs. 3 BO über die Durchführung baulicher Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen;**
- **ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.**
- **bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);**
- **eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude;**

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

B e g r ü n d u n g

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

Es fanden zu diesem Bauverfahren drei Bauverhandlungen statt. Zur ersten Bauverhandlung, welche am 02.12.2022 statt fand, wurden die Miteigentümer der EZ 37, Katastralgemeinde Hacking geladen, welche ohne Einwendungen statt fand. Zur zweiten Bauverhandlung, welche am 19.12.2022 statt fand, wurden die Nachbarn der EZ 39, EZ 58, EZ 206, EZ 211, EZ 216 und der EZ 234, Katastralgemeinde Hacking geladen. Die Eigentümer der Nachbarliegenschaften der EZ 39, EZ 206, EZ 211, EZ 216 und der EZ 234, Katastralgemeinde Hacking haben während der Bauverhandlung die nachstehend angeführten Einwendungen eingebracht.

"Verfahrensdauer – zu wenig Vorbereitungszeit- Ladungsfrist nicht gewahrt – weitere Einwendungen werden vorbehalten.

Abstände nicht eingehalten.
Balkone sind zu groß, ragen zu Nahe an Grundstücksgrenze.
Balkonbreite zu groß.
Gebäudehöhenüberschreitung.
Charakter des Gebiets wird völlig verändert, rechtliche Grundlagen sowie der Bebauungsplan und Stellungnahme zum Ortsbild sind rechtswidrig.
Maximale bebaubare Fläche wird überschritten.
Auch vorgesehene Ersatzpflanzungen daher nicht möglich.
Fluchtlinien hinsichtlich des Bebauungsplanes nicht eingehalten.
Lärm-, Lichtemissionen und Luftemissionen überschritten.
Blickschutz und Lärmschutz erforderlich.
Qualität der Stützmauer erhalten, keine Hangrutschung.
Grenzvermessung, Blickschutz und Lärmschutz – Beweissicherung.
Einwand hinsichtlich Balkone an Südseite."

Zur Wahrung der monierten Vorbereitungszeit und auf ausdrücklichen Wunsch des Bauwerbers wurde die dritte Bauverhandlung anberaumt, welche am 15.02.2023 statt fand. Es wurden die Nachbarn der EZ 39, EZ 206, EZ 211, EZ 216 und der EZ 234, Katastralgemeinde Hacking geladen. Die Eigentümer der Nachbarliegenschaften der EZ 39, EZ 206, EZ 211, EZ 216 und der EZ 234, Katastralgemeinde Hacking haben während dieser Bauverhandlung die nachstehend angeführten Einwendungen eingebracht.

"Es bleiben alle Einwendungen aufrecht, und erhebe erneut in dieser Verhandlung.
Bekanntgabe der Sorge von Eigenbegrünung.
Wunsch einer Bestandsbegutachtung.
Wunsch einer Eintragung im Grenzkataster.
Einwende bleiben aufrecht.
Einbringen von Beilage 1, Beilage 2 und Beilage 3.
Die bereits in der nun fortgesetzten Bauverhandlung am 19.12.2022 erhobenen Einwendungen werden ausdrücklich sämtlich aufrecht erhalten.
Das Grundstück ist aktuell nur in weit geringerem Flächenausmaß und in weit geringerer Höhe bebaut, als der nun beantragte Bau, wobei alles mit Pflanzen überwuchert ist. Es handelt sich de facto um Grünfläche mit historischem Bestand eines sehr kleinen Einparteienhauses. Es handelt sich um eine Schutzzone. Ein Bauwerk wie geplant dürfe so hier nie errichtet werden.
+ Die Mindestabstände des geplanten Bauwerks zu unserem Grundstück werden nicht eingehalten. Insbesondere sind auch die geplanten Balkone zu groß und zu nah an der Grundgrenze.
+ Die zulässige Gebäudehöhe wird ebenfalls überschritten.
+ Die maximal bebaubare Fläche wird ebenfalls überschritten.
+ Die vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen werden aufgrund der übermäßigen Bebauung gar nicht möglich sein.
+ Die Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien werden nicht eingehalten.

+ Bereits die rechtlichen Grundlagen (Bebauungsplan, Stellungnahme zum Ortsbildschutz der MA 19, etc.) sind rechtswidrig.
+ Zulässige Emissionen werden überschritten. Insbesondere ist unzumutbare Belästigung durch Lärm, Licht und sonstige Emissionen aufgrund des geplanten Wegs bis zum Eingang des Mehrparteienhauses zu erwarten. Weiter sind unzumutbare Emissionen durch die Garagenlüftung zu erwarten.

+ Es handelt sich um eine Hanglage. Aufgrund des Bautätigkeit ist eine Hangrutschung und Schäden an den umliegenden Gebäuden zu befürchten.
+ An der Grundgrenze befindet sich eine Stützmauer. Diese muss in ihrer Qualität unbedingt erhalten bleiben, was nicht möglich erscheint.
+ Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster und muss einee Vermessung erfolgen."
In der Beilage 2 und 3 wird der Pflanzenbestand der EZ 39, Katastralgemeinde Hacking, dokumentiert vorgebracht.

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

Die Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nach der Bauordnung für Wien keinesfalls berechtigt, schlechthin alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschrift geltend zu machen.

Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse der Nachbarn dienen, begründen sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte, gegen deren Verletzung sich die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch Erhebung von Einwendungen und Ergreifen von Rechtsmitteln wehren können. Diese subjektiv-öffentlichen Rechte sind im § 134a Abs. 1 BO erschöpfend aufgezählt. Die hier genannten Nachbarrechte werden durch die Tatbestandsvoraussetzung "sofern sie ihrem" (gemeint: der Nachbarn) "Schutze dienen" eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrfit auch die Verletzung eines sujektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann.

Der Nebensatz "sofern sie ihrem Schutze dienen" bedeutet, dass jeder Nachbar die Nachbarrechte nur soweit geltend machen kann, als er –insbesondere im Hinblick auf die Situierung des Bauvorhabens, VwGH 5.3.2014, 2012/05/0086 – durch Nichteinhaltung betroffen wäre, nicht aber, wenn nur andere Nachbarn davon betroffen wären; zB hinsichtlich der Gebäudehöhe kann er nur deren Einhaltung an der seiner Liegenschaft zugekehrten Front geltend machen (VwGH 13.12.2011, 2010/05/0013); durch die bloße Möglichkeit der Einsichtnahme auf eine Front von der Nachbarliegenschaft aus wird diese nicht zu einer der Nachbarliegenschaft zugekehrten Front (VwGH 23.7.2013, 2012/05/0191); ob eine

Front zugewandt ist, hängt vom räumlichen Naheverhältnis des geplanten Baues zur Nachbarliegenschaft ab.

Weiters wird bemerkt, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren darstellt. Umfang und Inhalt der erteilten Bewilligung stellt somit allein das in den Einreichplänen dargestellte Bauvorhaben dar.

Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

Für die gegenständliche Bauführung finden die Bestimmungen der BO vor der Novelle LGBl. Nr. 70/2021 vom 13.12.2021 Anwendung.

Nach dem zum Zeitpunkt des Ansuchens für gegenständliches Bauvorhaben maßgebenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument 8182, beschlossen vom Gemeinderat am 2. März 2017, Pr. Zl. 42/2017-GSK, ist für den verfahrensgegenständlichen Bauplatz eine durch Baufluchtlinien begrenzte Baufläche in der Tiefe der Liegenschaft, als Wohngebiet, Bauklasse I, offen, mit der Einschränkung, dass der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen darf, sowie auf der restlichen Grundstücksfläche "G" die gärtnerische Ausgestaltung, mit der Einschränkung, dass unterirdische Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 33 v.H. der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundflächen errichtet werden dürfen ausgewiesen. Bei Errichtung von unterirdischen Gebäuden sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine mindestens 0,6 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann. Die Tiefe der gegenständlichen Liegenschaft beträgt rund 68 m, wobei für den vorderen Teil von rund 27 m der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Schutzzone ausweist.

Zu den Einwendungen der Anrainer bezüglich bebaute Fläche wird folgendes festgehalten:
Die flächenmäßige Ausnützbarkeit ergibt sich aus § 76 und § 79 BO und den Beschränkungen durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und beträgt beim gegenständlichen Projekt 202,99 m². Bei der vorhandenen Liegenschaft (1.184,70 m²) beträgt das Ausmaß der zulässigen bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche (1.184,70 / 3 = 394,90 m²). Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 350 m² betragen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan schränkt durch die Baufluchtlinien auf der gegenständlichen Liegenschaft weiter auf exakt 202,99 m² ein. Wenn die Anrainer eine Überschreitung der baulichen Ausnützbarkeit monieren, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich der auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft errichtete Baukörper, aus den Planunterlagen, verfasst von einem befugten Planverfasser, schlüssig und nachvollziehbar mit einer oberridisch bebauten Fläche von 202,99 m² die Einhaltung der festgesetzten bebaubaren Fläche projektiert ist, und die zulässige Fläche somit eingehalten wird. Unterirdisch errichtete Bauteile bleiben hinsichtlich dieser Einschränkungen unberücksichtigt und dürfen somit auch unter gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft errichtet werden. Die dahingehenden Einwendungen sind daher als unbegründet abzuweisen.

Zu den Einwendungen der Anrainer bezüglich Gebäudehöhe wird folgendes festgehalten:
Gemäß § 81 Abs. 2 BO darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit, jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m², je Gebäude höchstens 100 m² außer Betracht.

Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf auf Grund der Bestimmung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im gegenständlichen Bauvorhaben nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
In den Einreichplänen sind schlüssig und nachvollziehbar alle zur Beurteilung des Projektes maßgeblichen Koten, sowie alle Nachweise, wie Gebäudehöhe, Berechnung von Giebelflächen enthalten. Das vorhandene und das projektierte, das nach der Bauführung vorhandene, Gelände sind aus den Einreichunterlagen nachvollziehbar ersichtlich.
Die Bestimmungen der Bauordnung für Wien hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und der Bemessung der Gebäudehöhe werden durch das vorliegende Projekt eingehalten. Das Stiegenhaus ist auf das unbedingt notwendige Ausmaß reduziert. Die diesbezüglichen Einwendungen stellen sich deshalb als unbegründet dar und sind abzuweisen.

Zu den Einwendungen der Anrainer bezüglich Fluchtlinien wird folgendes festgehalten:
Gemäß § 84 Abs. 2 BO dürfen über Baufluchtlinien und in die Abstandsflächen folgende Gebäudeteile ragen: auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch dann vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig.
In den Einreichplänen sind schlüssig und nachvollziehbar alle zur Beurteilung des Projektes maßgeblichen Koten, sowie alle Nachweise, wie Nachweis Balkone, Nachweis Erker enthalten. Die diesbezüglichen Einwendungen stellen sich deshalb als unbegründet dar und sind abzuweisen.

Einwendungen zur Bauausführung sind nicht Gegenstand der Prüfung im gegenständlichen Projektbewilligungsverfahren. Sie können somit auch keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO begründen und werden daher als unzulässig zurückgewiesen.

Einwendungen im Zusammenhang mit befürchteten Nachteilen durch das gegenständliche Bauvorhaben und alle Forderungen hinsichtlich der Durchführung von bestimmten Vorkehrungen und baulichen Maßnahmen sind dem Privatrecht zuzuordnen und fallen somit im Streitfall in den Zuständigkeitsbereich der ordentlichen Gerichte, diese Einwendungen werden daher allenfalls auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Einwendungen mit Bezug auf befürchtete Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase können im Sinne des § 134a BO insofern nicht geltend gemacht werden, da sie sich auf Immissionen beziehen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken ergeben. Für die Stellplätze über der gesetzlichen Mindestanzahl wurde von einem hierzu befugten Ziviltechniker ein schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten bezüglich Schall- (Lärm) und Abgaseemmissionen den Einreichunterlagen beigelegt beziehungsweise nachgereicht.

Die Wahrung der Aussicht sowie des Licht- und Sonneneinfalls stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 134a Abs. 1 BO dar.

Stadt Wien

Der gesetzliche Lichteinfall ist zu gewährleisten, die entsprechenden Bestimmungen sind eingehalten. Im Übrigen muss die gehörige Licht- und Luftversorgung eines Baues von der eigenen Liegenschaft gesichert werden. Der Nachbar kann daher keinen Rechtsanspruch darauf erheben, dass durch eine Bauführung auf dem angrenzenden Bauplatz die gegebene Licht- und Luftversorgung nicht verschlechtert wird, und daher ist der Einwand als unzulässig zurückzuweisen.

Die Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Gebäuden, Farbgebung oder Proportionalität, sowie das örtliche Stadtbild begründen keine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nach der BO, diese Bestimmungen dienen lediglich dem öffentlichen Interesse und wurden von entsprechend geschulten Sachverständigen der MA 19 – Architektur- und Stadtgestaltung gutachterlich beurteilt.

Zivilrechtliche Einwände, Einwände, mit denen die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte ohne weitere Erläuterung lediglich behauptet wird, sonstige Anregungen und Anrainerwünsche (insbesondere Grenzvermessung, Ersatzplanzungen, Qualität der Stützmauer, keine Hangrutschung und Beweissicherung) betreffen keine im Gesetz normierten Rechte und werden deshalb als unzulässig zurückgewiesen bzw. allenfalls auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Abschließend ist zu bemerken, dass die übrigen Einwendungen (insbesondere Blickschutz und "niedrige indirekte Beleuchtung des Gehweges") als unzulässig zurückzuweisen sind, weil mit ihnen keine Verletzung der subjektiven-öffentlichen Nachbarrichte im Sinne des § 134a Abs. 1 BO geltend gemacht werden können.
Die Einwendungen sind teilweise als privatrechtlich zu beurteilen, es wird hier allenfalls auf die Beschreitung des Zivilrechtswegs im Anlassfall verwiesen.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Sach- und Rechtslage erweisen sich die dargelegten Vorbringen in ihrer Gesamtheit als unbegründet bzw. unzulässig und es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigauf- und –überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idgF, vorgeschrieben.

Rechtsmittelbelehrung

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

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

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

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

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und 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.

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.

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.

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen

(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Bei Fassadensanierungen sind Vorkommen (streng) geschützter Gebäudebrüter (Vögel und Fledermäuse) vor der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen. Um eine Verletzung von Verboten des § 10 Wiener Naturschutzgesetz zu vermeiden, sind die notwendigen Schritte und Schutzmaßnahmen frühzeitig mit der Stadt Wien – Umweltschutz abzuklären (E-Mail post@ma22.wien.gv.at, Tel. +43 1 4000 73440). Weiterführende Informationen finden Sie unter: www.gebaeudebrueter.wien.gv.at. Über diese Internetseite gelangen Sie auch zum Themenstadtplan „Wien Umweltgut", über den Sie abfragen können, ob an Ihrem Standort Vorkommen geschützter Gebäudebrüter in Wien bekannt sind.

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

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). Für Aufzüge, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Betriebsanlagenzentrum des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

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

Für die Wärmepumpe ist gemäß § 61 BO eine gesonderte Bewilligung zu erwirken.

Fällt ein Stellplatz, der an die Verpflichtung angerechnet wurde, weg und kann die Verpflichtung nicht in anderer Art und Weise erfüllt werden, so ist die dementsprechende Ausgleichsabgabe in der zum Zeitpunkt des Wegfalls geltenden Höhe vorzuschreiben und zu entrichten. Der Wegfall des Stellplatzes und jede andere Änderung in der Art der Erfüllung der Verpflichtung ist der Baubehörde gemäß § 48 Abs. 6 WGarG 2008 vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer 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.

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen" der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28), 17., Lienfeldergasse 96, 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.

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die Stadt Wien – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten, 12., Niederhofstraße 21-23, zu kontaktieren.

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (Herr Limmer, Tel.: 4000-49795) herzustellen.

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.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen den ÖNORMen B 2501, B 2503 und EN 1610 auszuführen. Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom/von der Auftraggeber/in (oder dem von ihm/ihr bestellten Planverfasser/in oder Bauführer/in) das Einvernehmen mit Wien-Kanal herzustellen.

Gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG ist binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses die MA 31 - BA 9, Grabnergasse 4-6, 1060 Wien durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen.

Gebührenhinweis

Die Kanaleinmündungsgebühr wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Der Anliegerbeitrag wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

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

Stadt Wien

15/15
MA37/1324447-2021-1

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

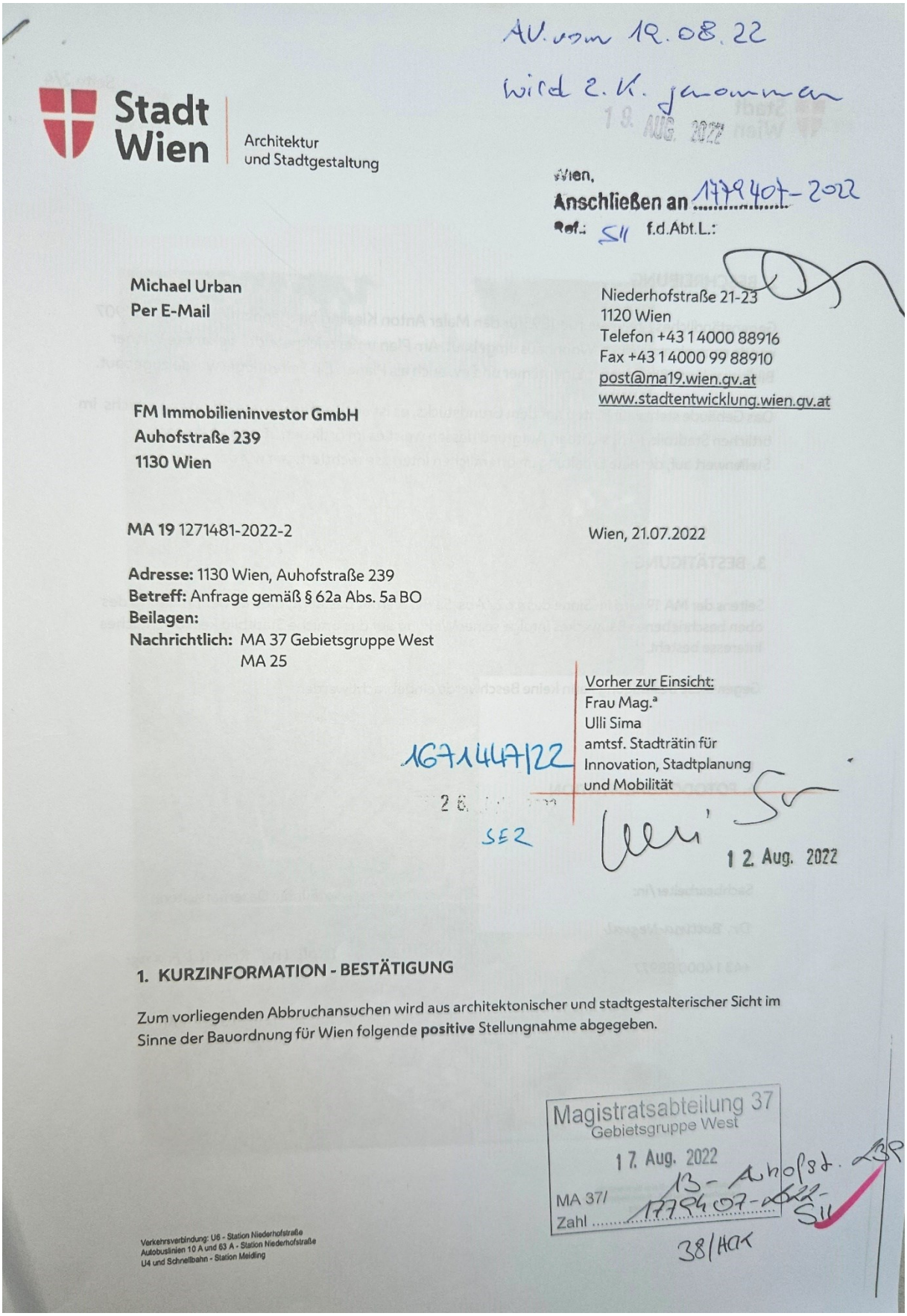
Für den Abteilungsleiter:

DI Töpfer

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:
bauen.wien.at

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

ABBRUCHGENEHMIGUNG



AV. vom 19.08.22
wird z. K. genommen
19. AUG. 2022

Stadt Wien | Architektur und Stadtgestaltung

Wien,
Anschließen an 1779407-2022
Ref.: SII f.d.Abt.L.:

Michael Urban
Per E-Mail

Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at

FM Immobilieninvestor GmbH
Auhofstraße 239
1130 Wien

MA 19 1271481-2022-2

Wien, 21.07.2022

Adresse: 1130 Wien, Auhofstraße 239
Betreff: Anfrage gemäß § 62a Abs. 5a BO
Beilagen:
Nachrichtlich: MA 37 Gebietsgruppe West
MA 25

Vorher zur Einsicht:
Frau Mag.ª
Ulli Sima
amtsf. Stadträtin für
Innovation, Stadtplanung
und Mobilität

1671447/22
SE2
12. Aug. 2022

1. KURZINFORMATION - BESTÄTIGUNG

Zum vorliegenden Abbruchansuchen wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende **positive** Stellungnahme abgegeben.

Magistratsabteilung 37
Gebietsgruppe West
17. Aug. 2022
MA 37/ 13 - Auhofstr. 239
Zahl 1779407-2022-SII
38/HCK

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Stadt Wien

2. BESCHREIBUNG

Gegenständliches Atelier wurde 1895für den Maler Anton Kiesling baugenehmigt. 1904 und 1907 wurde es zu einem kleinen Wohnhaus umgebaut. Am Plan unterzeichnete der bekannte Wiener Bildhauer Hans Bitterlich als Eigentümer und ev. auch als Planer. Ein Seitenflügel wurde zugebaut.

Das Gebäude steht weit hinten auf dem Grundstücks, es ist auch aufgrund von Pflanzenbewuchs im örtlichen Stadtbild nicht sichtbar. Aufgrund dessen weist es im örtlichen Stadtbild keinen Stellenwert auf, der eine Erhaltung im öffentlichen Interesse rechtfertigen würde.

3. BESTÄTIGUNG

Seitens der MA 19 wird im Sinne des § 62a Abs. 5a BO hiermit bestätigt, dass an der Erhaltung des oben beschriebenen Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

Gegen diese Bestätigung kann keine Beschwerde eingebracht werden.

4. FOTODOKUMENTATION

Sachbearbeiter/in:

Dr. Bettina Nezval

+43 1 4000 88977

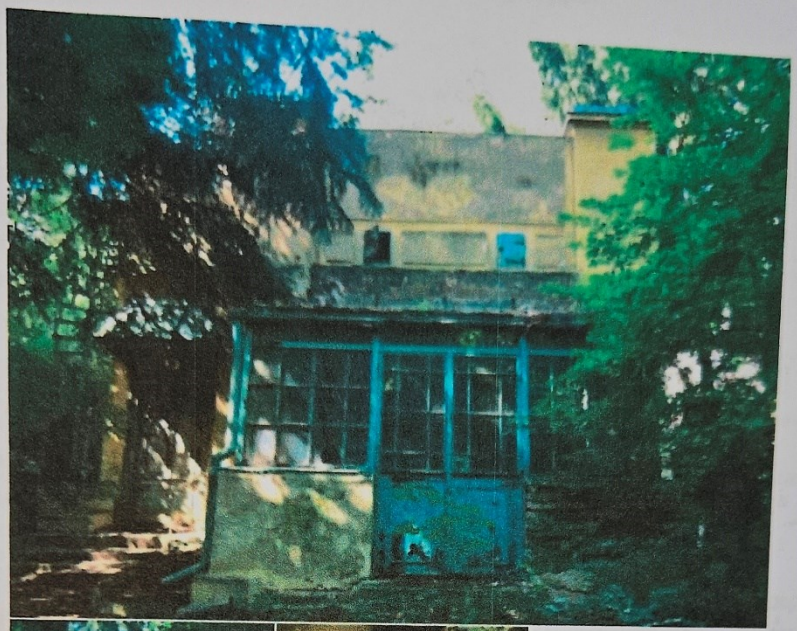
Für die Dezernatsleiterin

Dipl.-Ing. Ronald Franz

(elektronisch gefertigt)

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

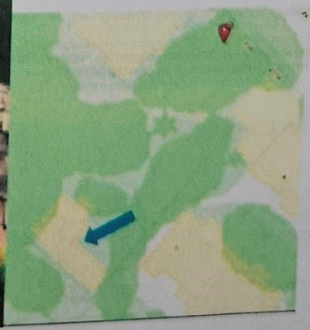
Stadt Wien







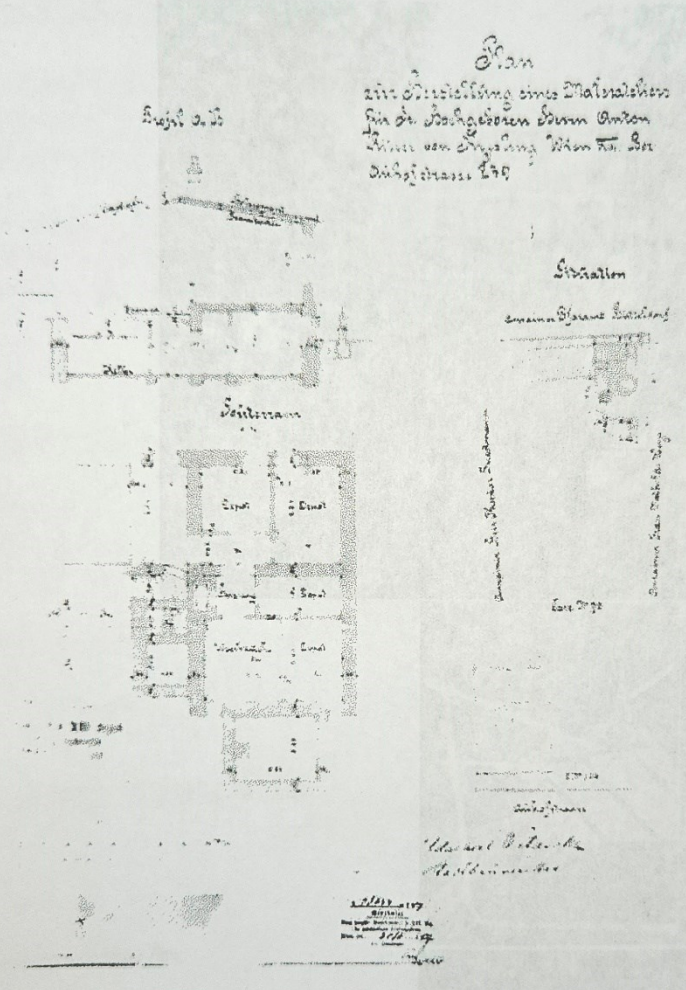




Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

Stadt Wien

Seite 4/ 4

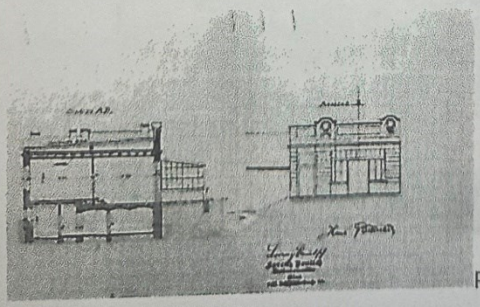


Plan 1895

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



Plan Zubau 1907

Verkehrsverbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Meidling

FOTODOKUMENTATION

Ansichten straßenseitige Grundgrenze



Grundstücksansicht von Norden nach Süden



Ansicht mit Abbruchobjekt am südlichen Grundstücksbereich











Gebäudeinnere (technisch abbruchreif, einsturzgefährdet)





Kellerstiege





LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Grünland und Bauerwartungsland, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Immobilienbewertung und KI, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.10.2025

Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022

Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Skriptum 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019

Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transkaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung