



Herrn
Dr. Stefan Langer
Rechtsanwalt
Ölzeltgasse 4
1030 Wien

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 22.05.2025/uk
Unser Zeichen: 250000515

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 20437, Gst. Nr. .425, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 23443 Wiener Neustadt, BG Wiener Neustadt, in **2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26**

Auftraggeber: Dr. Stefan Langer, Rechtsanwalt, als Masseverwalter im Konkursverfahren der Firma SVETA RETAIL GmbH
28 S 206/24 h des Handelsgerichtes Wien

Stichtag: 07.12.2024 - Tag der Insolvenzeröffnung

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude.

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at
Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	16
2.9	Gebäudebeschreibung:	17
2.9.1	Geschäfts- und Wohngebäude:	17
3	BEWERTUNG.....	27
3.1	Wertermittlung:	38
4	FOTODOKUMENTATION.....	54

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 20437, Gst. Nr. .425, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 23443 Wiener Neustadt, BG Wiener Neustadt, in **2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26**, beträgt

€ 674.000,00

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 11.04.2025 statt, Bewertungsstichtag ist der Tag der Insolvenzeröffnung, das ist der 07.12.2024.

Beginn: 10:30 Uhr

Ende: 12:00 Uhr

Anwesende Personen:

- Ing. Christian Dampfhart-Oberhammer, Firma Immo Coach Immobilienvermarktungs GmbH (Hausverwaltung)

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Der Masseverwalter im Verfahren GZ 28 S 206/24 h, HG Wien, erteilte den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert hinsichtlich der Liegenschaft

Einlagezahl 20437

Katastralgemeinde 23443 Wiener Neustadt

Anteil 1/1

BLNr. 9

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).

3. Grundbuchsauszug.
4. Einreichplan über den Ausbau eines Geschäftslokals aus dem Jahr 1952.
5. Baubewilligungsbescheid des Magistrates Wiener Neustadt zur Zahl 147/1952 vom 24.07.1952.
6. Baubewilligungsbescheid des Magistrates Wiener Neustadt zur Zahl 4b-16/1966 vom 25.02.1966.
7. nachträglicher Baubewilligungsbescheid des Magistrates Wiener Neustadt zur Zahl 4c/1145/71/Ko/A vom 27.12.1971.
8. Baubeschreibung betreffend Um- und Zubau zur Errichtung einer Lebensmittel-Filiale.
9. Einreichplan Hofer K.G. Filiale vom 20.12.1973.
10. Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl 4B/149/74/Ko/A vom 29.03.1974.
11. Plankopie betreffend die Wiederherstellung der Snak Bar und der Parfumerie vom April 1975.
12. Baubeschreibung vom 28.03.1983.
13. Einreichungsplan vom 28.03.1983.
14. Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl 4B/341/83/St/R vom 14.10.1983.
15. Benützungsbewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl 4B/341/83/St/Be vom 29.08.1985.
16. Einreichplan vom 06.12.1994.
17. Einreichplan für Umbauarbeiten vom 09.06.1995.
18. Baubeschreibung vom 16.06.1995.
19. Bestandsplan vom 10.10.1995.
20. Baubewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl 1 R/676/95/Mag.Mei/Ko vom 13.12.1995.
21. Benützungsbewilligungsbescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl 1 R/176/95/Pi/Sm vom 10.07.1996.
22. Einreichplan für die Betriebsanlagengenehmigung vom 26.11.2001.
23. Einreichplan vom 07.07.2005.
24. Einreichplan vom 26.06.2011.
25. Bestandplan vom 23.05.2014.

26. Energieausweis betreffend Ist-Zustand Gaststätte Gastro_Wiener Straße 26 vom 15.06.2014.
27. Energieausweis betreffend Ist-Zustand Zweifamilienhaus WHG 1 Wiener Straße 26 vom 15.06.2014.
28. Energieausweis betreffend Ist-Zustand Zweifamilienhaus WHG 2 Wiener Straße 26 vom 15.06.2014.
29. Bestandsplan eines Lokals vom 13.12.2016.
30. Baubeschreibung aus dem Jahr 2022.
31. Einreichplan – baurechtliche Bewilligung vom 19.12.2022.
32. Bescheid (Zurückweisung) des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl WN/45539/BW-BV-BB/4 vom 17.10.2023.
33. Bescheid (baupolizeilicher Auftrag) des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt zur Zahl WN/45539/BW-BV-BB/4 vom 21.02.2024.
34. Plankopie ohne Datum.
35. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
36. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
37. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
38. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
39. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
40. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
41. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
42. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
43. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
44. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
45. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
46. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
47. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
48. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
49. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.

50. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
51. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
52. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
53. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
54. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
55. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
56. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
57. Zeitschrift „Sachverständige“.
58. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
59. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
60. „Insolvenzordnung (IO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 20437

Letzte TZ 8813/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.425	GST-Fläche *	650	
	Bauf.(10)	333	
	Bauf.(20)	317	Wiener Straße 26

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 3757/2022 IM RANG 2712/2022 Kaufvertrag 2022-03-22 Eigentumsrecht

c 8722/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-06

(Handelsgericht Wien 28 S 206/24h)

***** C *****

17 a 3757/2022 Pfandurkunde 2022-03-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.000.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen

(FN 122891y)

18 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

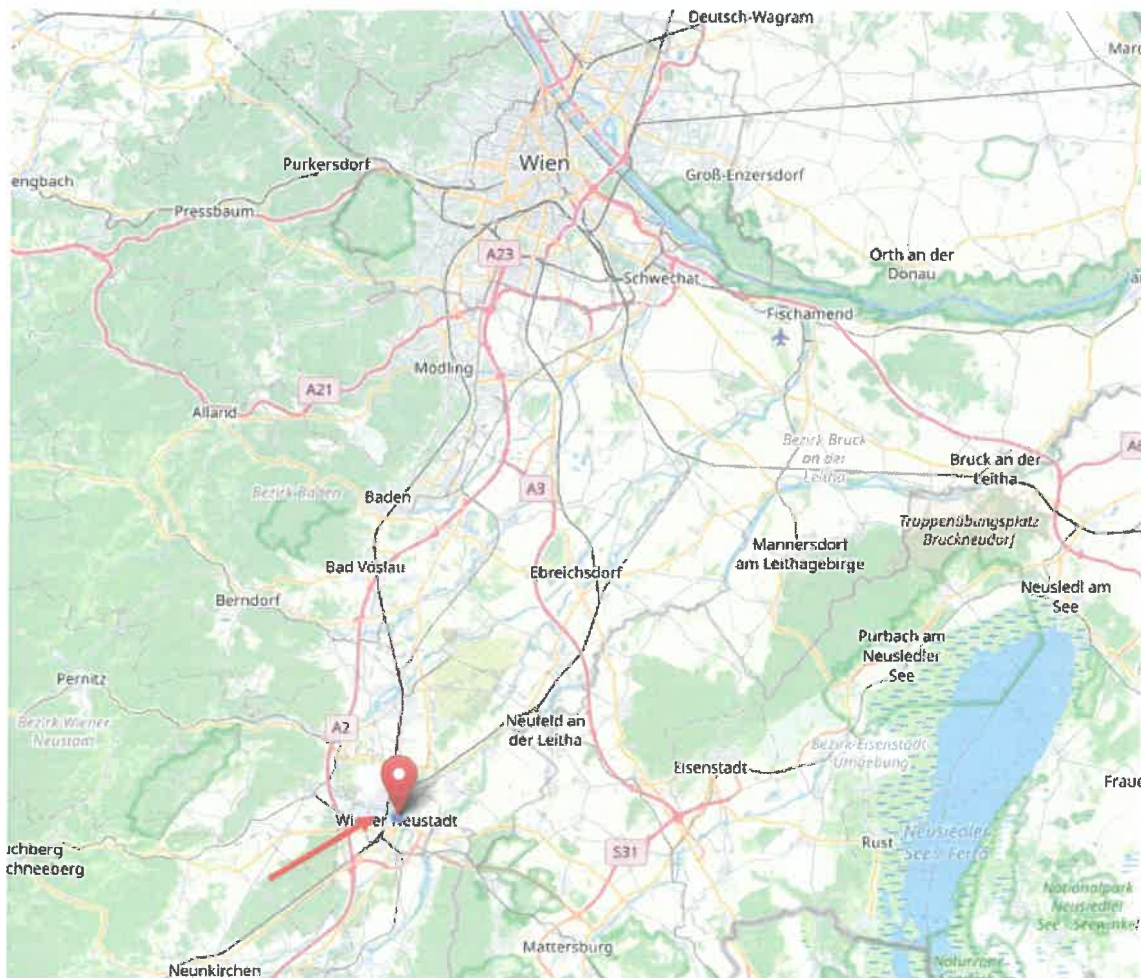
2.2 Lage:

Das Grundstück .425 mit dem darauf befindlichen Gebäude befindet sich im Zentrum von Wiener Neustadt. Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die westseitig anschließende Wiener Straße, welche als Fußgängerzone geführt wird.

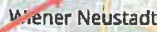
Die Lage des Grundstücks ist eben, die Figuration in etwa rechteckig.

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend durch mehrgeschoßige Wohnbauten geprägt, in den Erdgeschoßzonen befinden sich entlang der Wiener Straße großteils Geschäftsflächen.

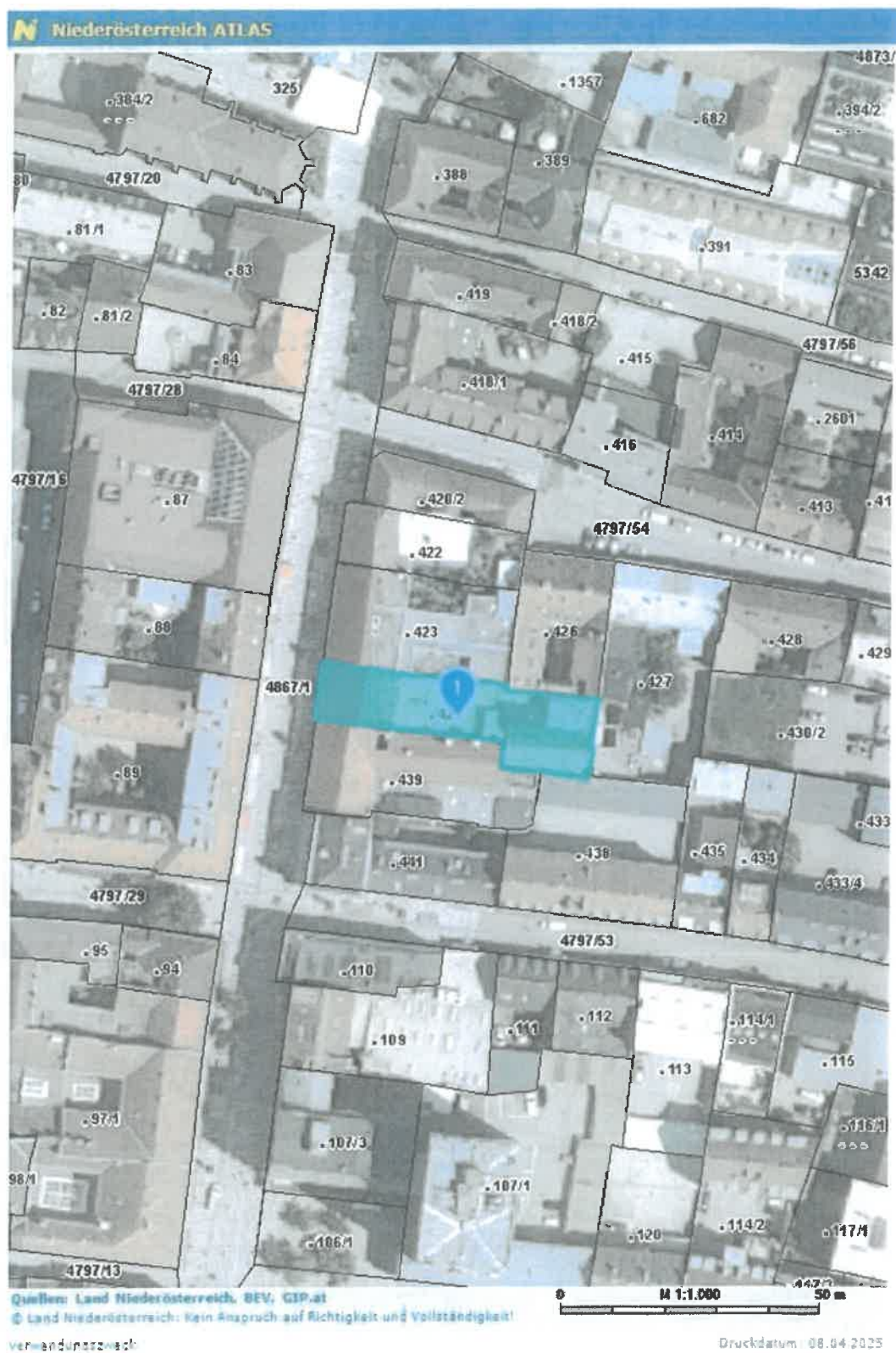
Die Liegenschaft ist im Nahbereich des Wiener Neustädter Doms gelegen.



Makrostandort



Mikrostandort

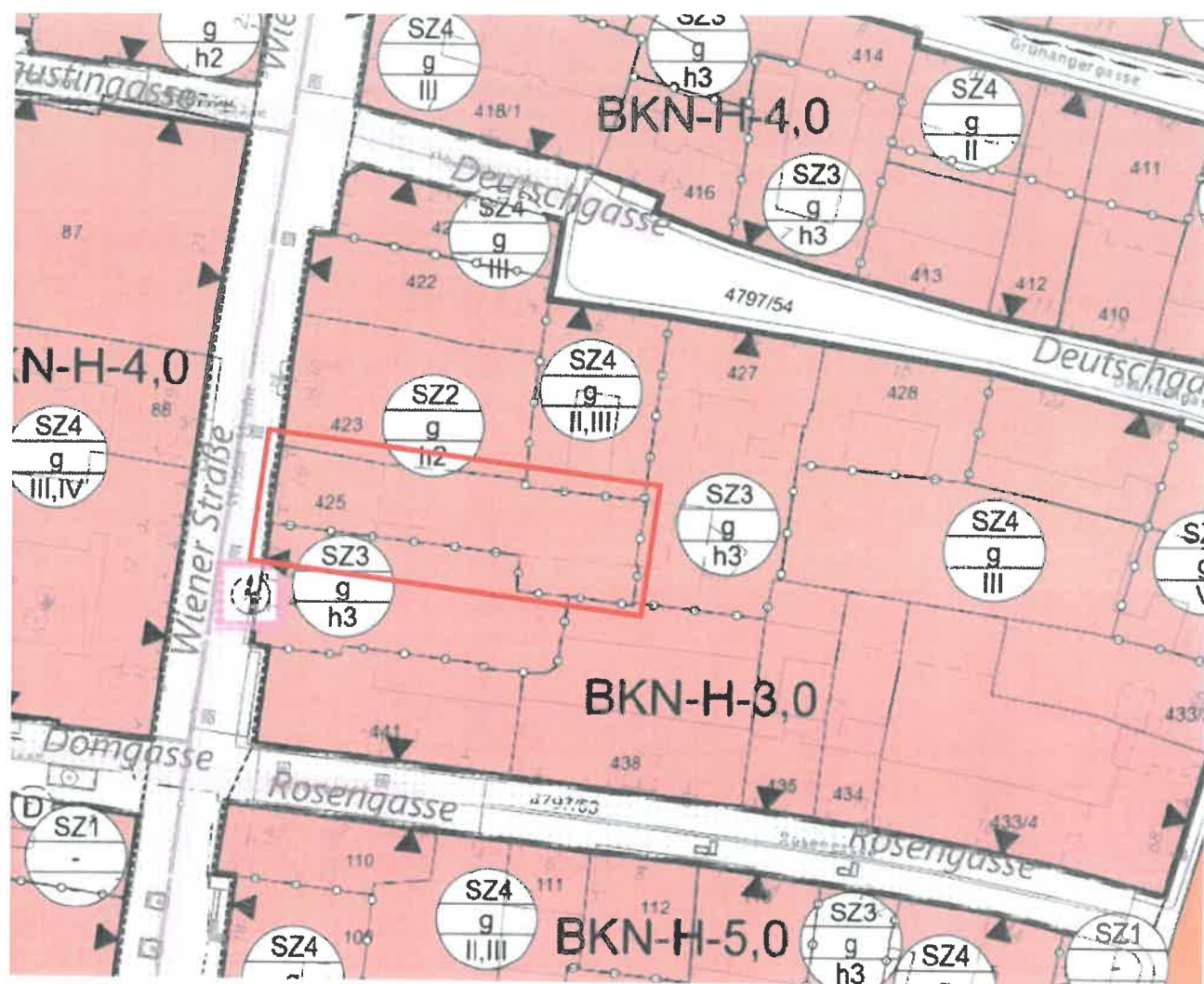




2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wiener Neustadt zur entnehmen, ist das Grundstück wie folgt gewidmet:

„BKN-H-3,0“ –	Bauland – Kerngebiet (nachhaltige Bebauung) – Handelseinrichtungen 3-fache Geschoßfläche
SZ 2	Schutzzzone Kategorie 2 „schutzwürdige Gebäude“ (Bebauungsdichte nicht festgelegt)
g	geschlossene Bauweise
h2	Sonderbebauungshöhe h2



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

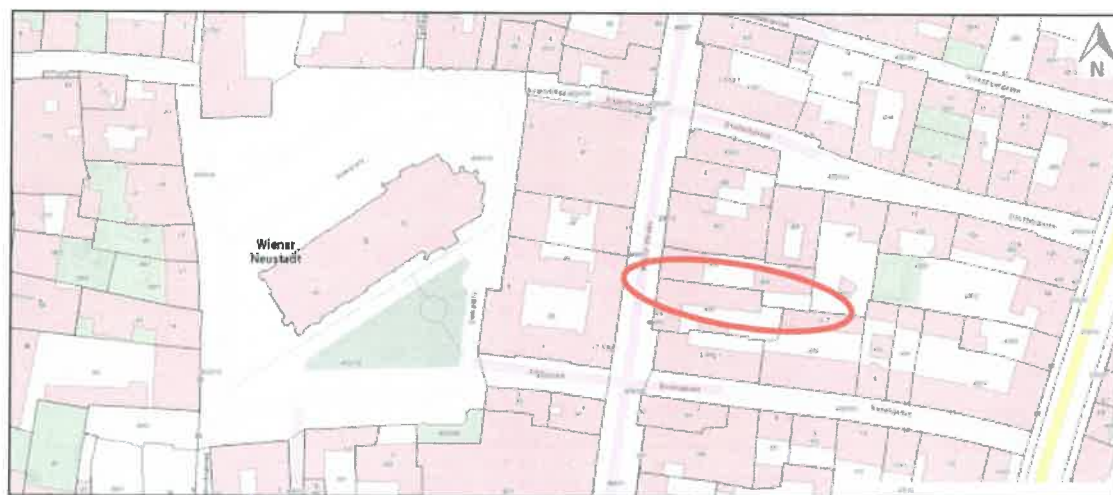
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

... Administrative Grenzen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

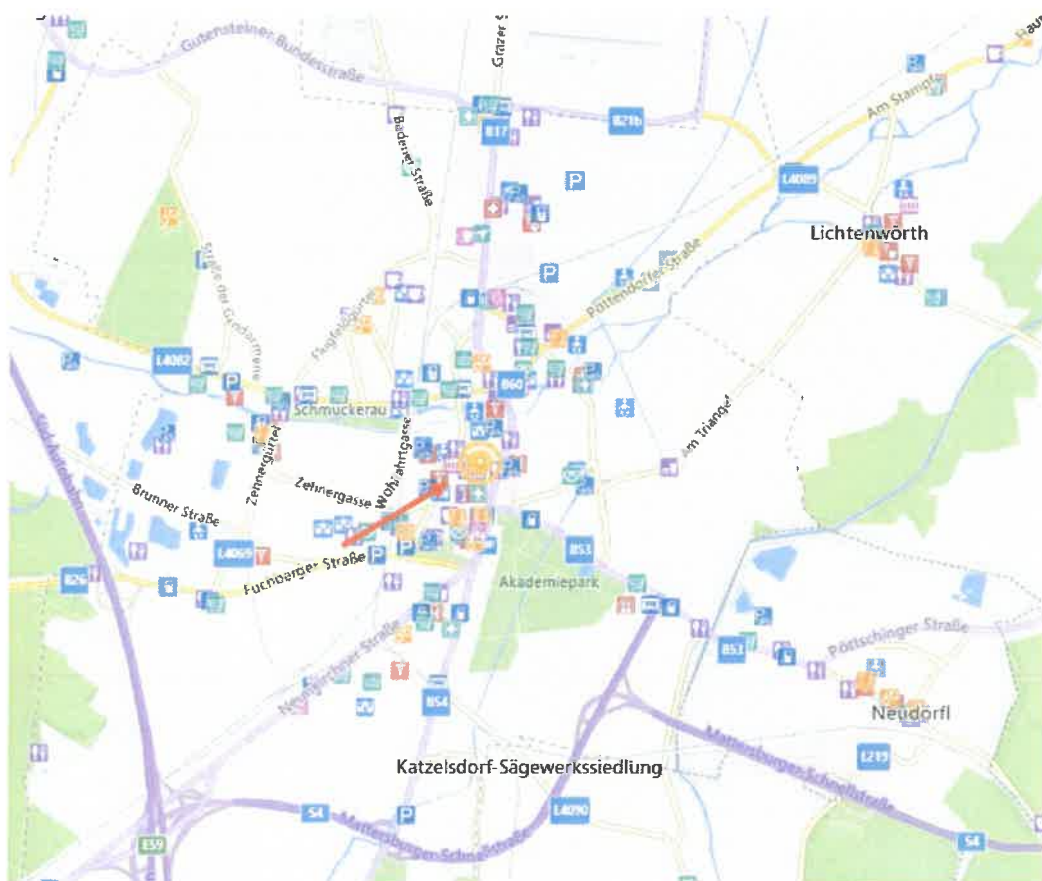
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

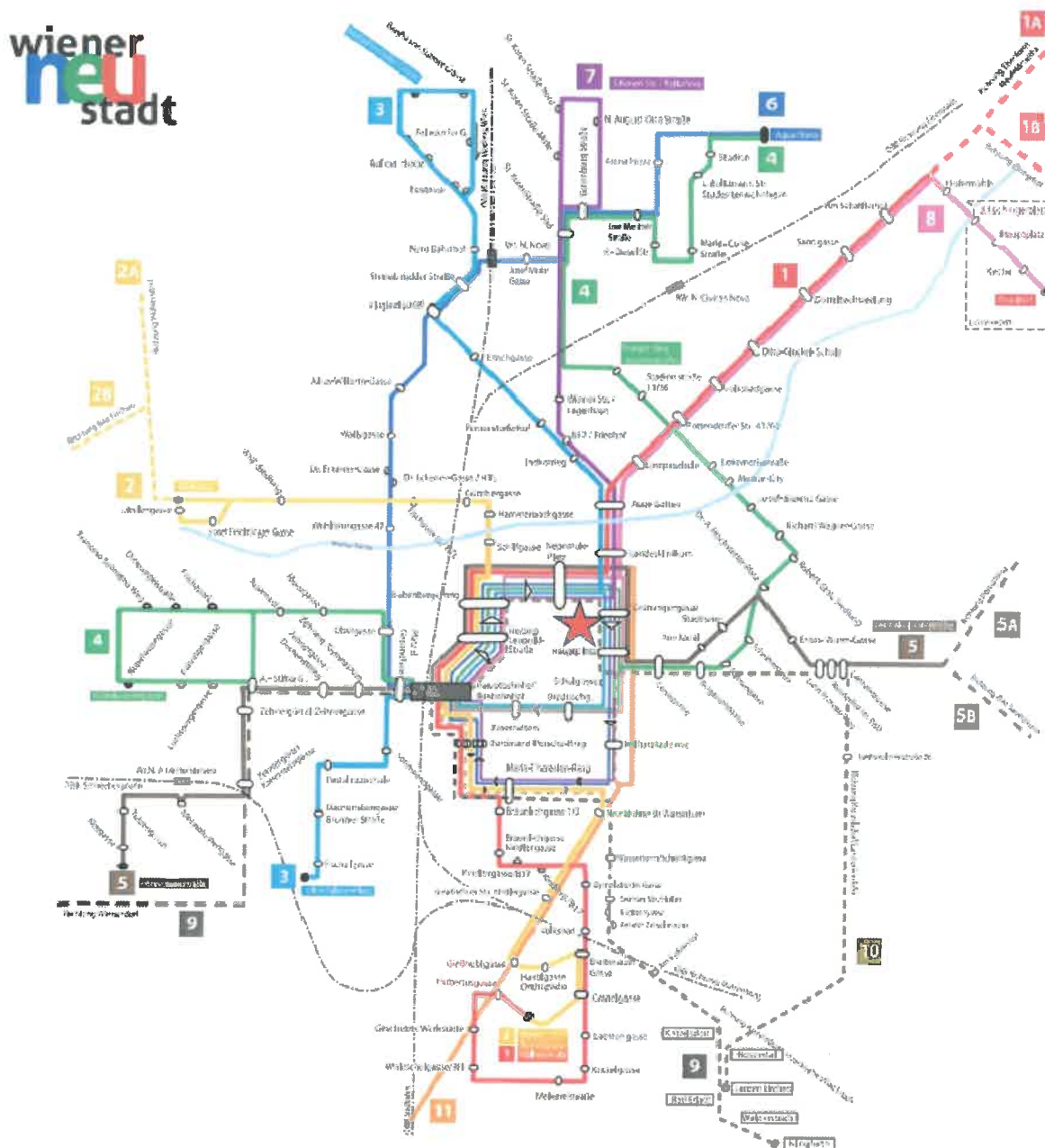
Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- und Gasanschluss sind, soweit bekannt, auf der Liegenschaft vorhanden und in das Gebäude eingeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, medizinische Einrichtungen, etc. sind in Wiener Neustadt vorhanden.



Nachfolgend ist der Liniennetzplan des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Wiener Neustadt dargestellt:



Ein Service des Verkehrsbetriebes der Wiener Neustadt VOR

2.8 Nutzung:

Das gesamte Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und ungenutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Geschäfts- und Wohngebäude:

Ein genaues Erbauungsdatum des Objektes ist nicht bekannt, Pläne und Bescheide vom Errichtungszeitpunkt liegen nicht vor, das Gebäude wurde laufend umgebaut und renoviert.

Es ist in Massivbauweise errichtet, bestehend aus Erdgeschoß, Obergeschoß und teilweise ausgebautem Dachgeschoß.

Im Erdgeschoß vorhanden das Lokal 1 (ehemaliger DM), bestehend aus Verkaufslokal, Abstellraum unter der Stiege, Heizraum, Vorraum vor Heizraum, Nassraum, Vorraum, zwei WC's, Vorraum vor den WC's, Sozialraum, Friseurraum und Beautystudio.

Dem Gang sowie dem Sozialraum angeschlossen ein Lagerraum, ein Büro bzw. der Innenhof, welche vom zu bewertenden Objekt erreichbar sind. Diese Räume befinden sich am Nachbargrundstück .427, wobei eine bauliche Trennung nicht besteht. (Dieser Bereich wird in der Bewertung nicht erfasst, nachdem sich diese Räume auf dem Nachbargrundstück befinden).

Im Obergeschoß vorhanden das Lokal 2 bestehend aus Küche, Tiefkühlraum, Damen-WC, Herren-WC, Abstellraum, Gastraum, Flur und Heizraum sowie die Wohnung 1 bestehend aus Heizraum, drei Zimmer, WC mit Vorraum, Küche, Bad und Schrankraum. Dieser Wohnung vorgelagert eine Veranda.

Im Obergeschoß hinterhalb des Lokals 2 befindlich ein Wintergarten, wofür laut Bescheid der Stadt Wiener Neustadt vom 21.02.2024 die Nutzung untersagt ist (in der Bewertung nicht erfasst aufgrund der untersagten Nutzung).

Im Dachgeschoß befindlich eine zweite Wohnung bestehend aus einem Vorraum im Obergeschoß sowie Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Bad, Zimmer und Vorraum.

Über dem Lokal 2 befindlich ein Dachboden.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die westseitig anschließende Wiener Straße, über welche Zugang und Zufahrt gegeben sind. Die Geschoße untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Aufgehende Konstruktion: Massiv errichtet.

Decken: Soweit eruierbar, Holz- bzw. Massivdecken.

Dachgeschoßausbau: Die vertikalen Wände sind, soweit feststellbar, massiv errichtet, der Dachgeschoßausbau ist in Leichtbauweise ausgeführt.

Dachkonstruktion: Steildächer bzw. Flachdächer.

Dachdeckung: Rhombendeckung bei den Steildächern, bituminöse Abdichtung mit Bekiesung bei den Flachdächern.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden und werden die Dachwässer verrohrt abgeleitet.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Lokal 1:

Verkaufslokal:

Kunststeinbelag, Wände verputzt, abgehängte Decke mit integrierten Spots mit eingebauter Lüftungs- und Klimaanlage, zur Straße hin bestehen eine Schiebetür in Leichtmetall ausgeführt mit Verglasung und darüber befindlichem Gebläse, ein dreiteiliges Leichtmetallportal,

öffnenbar, mit zylindrischem Schloss sowie eine Fixverglasung, vorhanden der E-Verteiler mit dem E-Zähler

Festgehalten wird, dass an den Wänden massive Durchnässungen bis teilweise 2,00 m Höhe vorliegen. Weiters liegen Durchnässungen im Deckenbereich mit Schimmelbildungen vor sowie sind die abgehängten Decken teilweise eingebrochen.

Auch im rückwärtigen Bereich dieses Geschäftslokals liegt ein massiver Wasserschaden vor und besteht eine Gangfläche zum rückwärtigen Lager, wo an der Decke die Lüftungsanlage ersichtlich ist.

Abstellraum unter der Stiege:

Betonboden, Wände verputzt, ersichtlich die Untersicht des Stiegenlaufs, vorhanden die Gashauptzuleitung mit dem Gaszähler sowie die Hauptwasserzuleitung mit der Wasseruhr, Zugang vom Geschäftslokal über eine Metalltür mit Zarge. Auch hier sind massive kapillare Durchnässungen im Sockelbereich ersichtlich.

Heizraum:

Betonboden mit Bodenablauf, Wände und Massivdecke gemalt, Zugang über eine Brandschutztür, eingebaut der Gaskessel Ultragas von Hoval (Funktionsfähigkeit nicht bekannt), die gesamte Heizungsinstallation ist auf Putz ausgeführt

Vorraum vor Heizraum:

PVC-Boden mit Ausgleichsstufen zur Zugangstür, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, Fixverglasung mit Drahtverglasung zum anschließenden Geschäftslokal, eingebaut der E-Verteiler mit automatischer Absicherung und FI, Heizkörper im Bereich des Fensters montiert

Nassraum:

Fliesenboden mit Auffangrinne, Wände ca. 2,00 hoch verflies, darüber liegende Malerei, Zugang über eine Holzschiebetür mit Stock vom davor befindlichen Flur, eingebaut ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserhahn

Vorraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Brandschutztür vom Geschäftslokal

WC 1:

Fliesenboden, Wände 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Malerei, Zugang vom davor befindlichen Vorraum über eine Holztür mit Zarge, eingebaut ein Stand-WC sowie ein Heizkörper

WC 2:

Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Malerei, Zugang vom davor liegenden Vorraum über eine Holztür mit Zarge, eingebaut ein Stand-WC sowie ein Heizkörper

Vorraum vor den WC's:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Wand im Bereich Waschbecken ca. 2,00 m hoch verflies, Zugang über eine Durchgangsöffnung vom davor befindlichen Vorraum, eingebaut ein Waschbecken mit Armatur

Sozialraum:

PVC-Boden, Wand- und Deckenflächen gemalt, teilweise Wände ca. 2,00 m hoch verflies, zur Belichtung eine Lichtkuppel, elektrisch öffnenbar, eingebaut der Warmwasserboiler Austria Email mit einem Fassungsvermögen von geschätzt 300 l, über welchen vermutlich die Warmwasseraufbereitung erfolgt, dieser ist anscheinend nur elektrisch aufheizbar, zur Beheizung besteht in diesem Raum ein Heizkörper, im Deckenbereich sind wiederum Durchlässungen erkennbar

Friseurraum:

PVC-Boden, Wände umlaufend mit Gipskartonplatten verkleidet, abgehängte Decke mit integrierten Spots, Zugang vom Geschäftslokal über eine Holztür mit Zarge, zum Innenhof ein dreiteiliges Kunststoffportal mit zwei öffnenbaren Flügeln, die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper, Klimagerät besteht, im Fußboden integriert drei Druck- und Abflussleitungen für

Friseursessel, weiters bestehen Druck- und Abflussleitungen für ein Waschbecken, im Sockelbereich sind hier massive Durchnässungen ersichtlich

Beautystudio:

Laminatboden, Wände mit Gipskartonplatten verkleidet, abgehängte Decke mit integrierten Spots, Zugang über Holztüren mit Zargen, zur Belichtung zwei zweiflügelige Kunststoffenster, Beheizung über zwei Heizkörper, eingebaut drei Klimageräte, im Sockelbereich massive Durchnässungen mit bereits abfallendem Verputz, im Fußboden integriert Druck- und Abflussleitungen (drei Stück)

In baulicher Verbindung zum Gebäude auf dem Nachbargrundstück .427 befindlich ein Lagerraum, über eine doppelflügelige, nicht versperrte Brandschutztür vom Gang aus erreichbar. In diesem Lagerraum befindlich die Lüftungsanlage. Darüber befindlich ein Büro sowie ein Innenhof, gleichfalls auf dem Nachbargrundstück .427 gelegen..

Stiege EG / OG:

Der Zugang zur Stiege in das Obergeschoß erfolgt von der Wiener Straße über eine Kunststoffeingangstür mit zylindrischem Schloss und Oberlichte, Aufgang in das Lokal im Obergeschoß über eine einläufige Massivstiege mit Kunststeinbelag und darüber befindlichem Teppichbelag. Zur Absturzsicherung vorhanden ein Nirohandlauf.

OBERGESCHOSS:

Lokal 2:

Küche:

Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Wand- und Deckenflächen gemalt, zur Belichtung ein einflügeliges Holzfenster, undurchsehbar ausgeführt, mit Oberlichte, zum anschließenden Gastraum bestehen Leichtwände sowie eine Holzpendeltür, Druck- und Abflussleitungen sowie Bodenabläufe sind vorhanden

Tiefkühlraum:

Fliesenboden, Wände teilweise verflies, ansonsten Wände und Decke gemalt, Zugang von der Küche über eine Holztür mit Zarge, eingebaut die automatischen Absicherungen

Damen-WC:

Fliesenboden, Wände auf Türstockhöhe verflies, darüber liegende Wände und die abgehängte Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, vorhanden drei WC-Zellen, jeweils über Holztüren mit Zargen zugänglich und ist jeweils ein Hänge-WC eingebaut, im Vorraum befindliche zwei Waschbecken mit Armaturen

Herren-WC:

Dieses besteht aus Wasch- und Pissraum sowie WC. Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Wände und abgehängte Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, im WC, welches über eine Holztür mit Zarge vom Waschraum erreichbar ist, eingebaut ein Hänge-WC, im Waschraum ein Waschbecken sowie zwei Pissoirs

Abstellraum:

Betonboden mit Stolperstufe zum anschließenden Gastraum, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, ein Heizkörper, ersichtlich die Lüftungsleitungen

Gastraum:

Fliesenboden, Wände und abgehängte Decke gemalt, im rückwärtigen Bereich beim Abstellraum zwei Ausgleichsstufen, zur Belichtung rückseitig ein einflügeliges Holzfenster mit darunter befindlichem Heizkörper, zur Wiener Straße (Fußgängerzone) bestehen großflächige Fixverglasungen mit darunter zwei Heizkörpern, integriert in diesem Bereich die Schank mit einem Waschbecken, der Zugang vom Flur erfolgt über einen Türstock ohne Tür

Flur:

Fliesenboden, Wände und abgehängte Decke gemalt, an der Rückseite eine Metalltür mit Zarge, zylindrischem Schloss und undurchsehbarer Verglasung, zur Beheizung ein Heizkörper, offener Zugang zur Stiege in das Erdgeschoß zur Fußgängerzone

Heizraum:

OSB-Plattenbelag, Wand- und Deckenflächen verputzt, Zugang über eine Metalltüre mit Zarge vom anschließenden Wintergartenbereich, eingebaut die Gastherme Vaillant (Funktion nicht bekannt) sowie ersichtlich die automatischen Absicherungen und ein Kaltwasserhahn

Wintergarten:

Betreffend dieses Wintergartens wird festgehalten, dass laut Bescheid der Stadtgemeinde Wiener Neustadt vom 21.02.2024 die Nutzung untersagt ist.

Vorhanden ist Fliesenboden mit verfliesen Podesten mit hohl liegenden Fliesen. Dieser Wintergarten ist in Leichtmetall errichtet mit Verglasungen und aufschiebbaren Elementen. Über dem Wintergarten ein Flachdach in Aluminium ausgeführt, zur Beheizung ersichtlich zwei Heizkörper

Wohnung 1:Heizraum:

Fliesenboden, Wände verputzt bzw. Ytong-Zwischenwand, Zugang über eine Holztür von der Terrasse, eingebaut ein Warmwasserboiler mit nicht bekanntem Fassungsvermögen sowie eine Gastherme (Funktion nicht bekannt)

Zimmer 1:

PVC-Boden, Wände tapeziert bzw. gemalt, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Zarge, zur Belichtung ein einflügelig Holzfenster, Beheizung über einen Heizkörper

WC mit Vorraum:

Fliesenboden (im Vorraum Laminatboden), Wände im WC teilweise verfliesen, ansonsten Malerei an den Wänden, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, zur Belichtung ein kleinformatiges, undurchsehbares Holzfenster, eingebaut ein Stand-WC sowie ein Waschbecken mit Armatur

Küche mit anschließendem Zimmer 2:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang von der Veranda über ein Holzglastür mit Stock, im Bereich der Zugangstür ein Heizkörper, zum Flachdach drei Holzfenster sowie ein Kunststoffisoliertglasterrassentür, Beheizung über drei Heizkörper, Druck- und Abflussleitungen für ein Spülbecken bestehen, die Zwischenwand besteht in Natura nicht

Zimmer 3:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über einen Türstock ohne Tür vom davor befindlichen Zimmer, zur Belichtung ein einflügeliges Holzfenster mit darunter befindlichem Heizkörper sowie Holzglastür zum anschließenden Flachdach, Beheizung über zwei Heizkörper sowie über einen Schwedenofen, mit festen Brennstoffen befeuerbar

Bad:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang vom Zimmer 3 über eine Holztür mit Stock, eingebaut eine Wanne mit Armatur und Brausegarnitur und Spritzschutzwand, ein Stand-WC sowie ein Waschbecken mit Armatur

Schrankraum:

Fußboden gespachtelt, Wände tapeziert, Decke gemalt, Zugang über zwei Holzglastüren mit Zargen

Veranda:

Diese befindet sich vor der Wohnung 1 und dem Zugang zur Wohnung 2.

Laminatboden, die Veranda ist in Holzbauweise errichtet mit Fixverglasungen und drei öffenbaren Fenstern, Zugang von der Terrasse über eine Holzglastür mit Stock, eingebaut der Zählerkasten mit E-Zähler, automatischer Absicherung, FI und Starkstromsteckdose

Stiege OG / DG im Bereich Wohnung 2:

Gewendelte Stiege bestehend aus einem Metallbalken mit aufgelegten Holztrittbrettern und Metallgeländer mit Holzhandlauf zur Absturzsicherung

DACHGESCHOSS:

Wohnung 2:

Vorraum im Obergeschoß:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über einen Türstock ohne Tür von der Veranda, Belichtung über ein einflügeliges Holzfenster mit darunter befindlichem Heizkörper, in diesem Vorraum integriert die Stiege zum Dachgeschoß

Abstellraum:

Laminatboden, Wände, Dachschräge, Decke gemalt, Zugang über eine Brandschutztür, zur Belichtung vier Holzdachflächenfenster, Kunststoffisolierglasterrassentür mit Geländer (französisches Fenster) zum Flachdach, zur Beheizung bestehen zwei Heizkörper

Küche:

Fliesenboden, Wände, Dachschräge, Decke gemalt, Durchgangsöffnung zum Wohnzimmer, Beheizung über einen Heizkörper, Belichtung über ein Holzdachflächenfenster, eingebaut ein Waschbecken mit Armatur

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt mit integrierten Spots in der Decke, Zugangsöffnung ohne Tür und ohne Stock, zur Belichtung zwei Holzdachflächenfenster, Beheizung über zwei Heizkörper

Bad:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über ein Holztür mit Zarge, eingebaut eine Wanne mit Armatur und Brausegarnitur sowie ein Waschbecken mit Armatur bzw. ein Hänge-WC mit in die Wand integriertem Spülkasten und ein Heizkörper

Zimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang vom Vorraum über eine Holzglastür mit Stock, Belichtung über ein Kunststofffenster, einflügelig, Beheizung über einen Heizkörper

Vorraum:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang vom Stiegenhaus über eine Metaltür mit Drahtverglasung

Stiege OG zum Dachboden über dem Lokal 2:

Zugang vom Lokal über eine Brandschutztür, der Aufstieg zum Dachboden erfolgt über eine steile Metaldachbodentreppe mit einfachem Metallgeländer zur Absturzsicherung

DACHBODEN ÜBER DEM LOKAL 2:Dachboden:

Zugang zum Dachboden über eine Metaltür mit Zarge, Ziegelpflasterboden, Giebelwände verputzt, ersichtlich ein Satteldach mit Vollschalung, im Dachboden vorhanden die Lüftungsanlage

Innenwandgestaltung: Die Innenwandflächen sind größtenteils verputzt, die Deckenflächen teilweise mit Gipskartonplatten verkleidet, die Räumlichkeiten sind größtenteils gemalt, mit Ausnahme der Sanitärbereiche, welche verflies sind.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind verputzt, zur Wiener Straße bestehen Gesimse- und Faschenausbildungen sowie Gliederungen.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt über einen Gaskessel sowie Gasthermen, wobei nicht bekannt, ist ob diese funktionstüchtig sind. Zur Warmwasseraufbereitung teilweise vorhanden Boiler.

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- und Gasanschluss sind, soweit bekannt, auf der Liegenschaft vorhanden und in das Gebäude eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf, es bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein hoher Instandhaltungsrückstau und ist das Objekt als abgenutzt zu bezeichnen.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträge angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtertragsrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

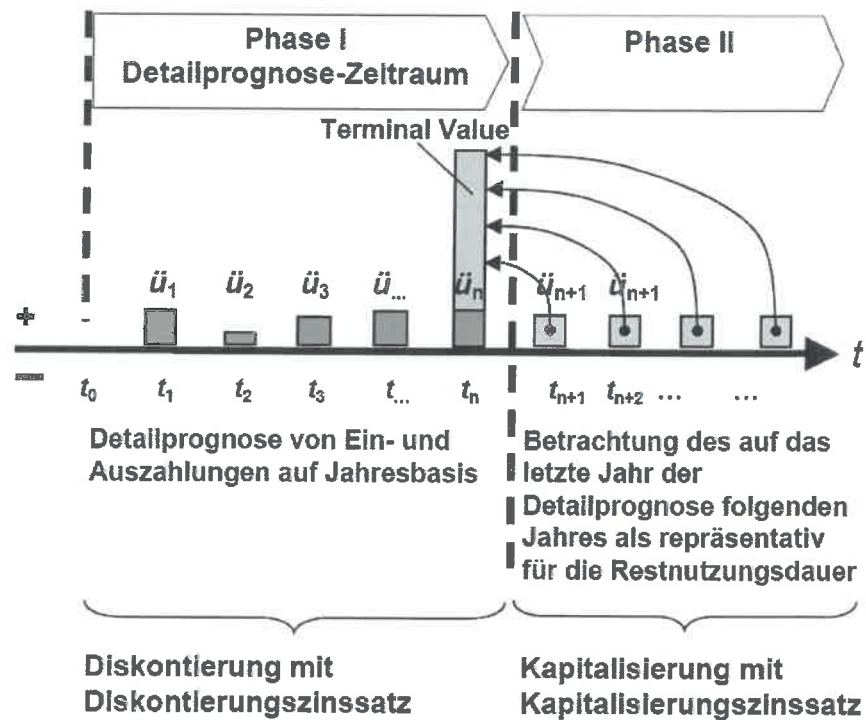
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- $\ddot{u}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Ertragswertverfahren anzuwenden, nachdem es sich um eine ertragsorientierte bzw. betrieblich genutzte Immobilie handelt.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen. Die Immobilie wird bewertet ohne mobile technische und kaufmännische Einrichtung.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nach stehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
615/2022	2021	23443	367	300.000	817,44	12,0%	915,53
10142/2021	2021	23443	1.033	430.000	416,26	12,0%	466,21
2327/2022	2022	23443	704	299.000	424,72	9,0%	462,94
1409/2021	2020	23443	298	133.500	447,99	15,0%	515,19
5474/2021	2020	23443	1.783	757.418	424,80	15,0%	488,52
2183/2024	2024	23443	684	250.000	365,50	3,0%	376,47
7034/2024	2024	23443	741	450.000	607,29	3,0%	625,51
7144/2020	2020	23443	3.936	2.485.000	631,35	15,0%	726,05

6967/2024	2024	23443	1.612	800.000	496,28	2,0%	506,21
1599/2022	2022	23443	999	428.050	428,48	9,0%	467,04

MITTELWERT € / m² 555,0

GST. .425

Bauland Kerngebiet

650 m² à € 555 / m² € 360.750,00

GRUNDWERT € 360.750,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Geschäfts- und Wohngebäude:Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche, lt. Plänen:EG:*Lokal 1*

Verkaufslokal	=	395,56 m ²
Beauty Studio	=	10,75 m ²
Beauty Studio	=	10,28 m ²
Frisör	=	54,05 m ²
Gang	=	28,27 m ²
Heizraum	=	6,90 m ²
Vorraum	=	9,27 m ²
Nassraum	=	4,56 m ²
Vorraum	=	3,42 m ²
Vorraum + WC	=	7,46 m ²
Sozialraum	=	10,56 m ²
	=	541,08 m ²

OG:*Lokal 2*

Küche	=	22,10 m ²
Gastraum	=	82,00 m ²
TR	=	1,70 m ²
WC	=	1,15 m ²
WC	=	1,40 m ²
WC	=	1,42 m ²
VR	=	5,13 m ²

AR 1	=	4,13 m ²
WC	=	1,20 m ²
VR	=	2,88 m ²
Lager	=	4,38 m ²
Gang	=	8,85 m ²
	=	136,34 m ²

Wohnung 1

Heizraum	=	6,49 m ²
Zimmer	=	12,16 m ²
WC	=	1,69 m ²
Vorraum	=	4,71 m ²
Küche	=	5,08 m ²
Zimmer	=	19,81 m ²
Zimmer	=	15,32 m ²
Zimmer	=	26,84 m ²
Bad	=	4,33 m ²
Schrankraum	=	7,55 m ²
	=	103,98 m ²

DG:*Wohnung 2*

Vorraum - OG	=	9,81 m ²
Abstellraum	=	26,05 m ²
Küche	=	12,00 m ²
Zimmer	=	9,81 m ²
STGH	=	1,80 m ²
Vorraum	=	3,05 m ²
Bad	=	7,71 m ²

Wohnzimmer	=	25,50 m ²
	=	95,73 m ²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

Der Wintergarten wird in der Bewertung nicht erfasst, da eine Nutzung behördlich untersagt wurde.

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK
EG: <i>Lokal 1</i>				
	541,08	x	€ 2.050,00	€ 1.109.214,00
OG: <i>Lokal 2</i>				
	136,34	x	€ 2.500,00	€ 340.850,00
	<i>Wohnung 1</i>			
	103,98	x	€ 2.500,00	€ 259.950,00
DG: <i>Wohnung 2</i>				
	95,73	x	€ 1.850,00	€ 177.101,00
				€ 1.887.115,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

54% von	€	1.887.115,00	-€	1.019.042,00
			€	868.073,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfanges)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%

1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,75 =	42,28%	-€	367.021,00
Bauzeitwert		€	501.052,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	360.750,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Geschäfts- und Wohngebäude:	€	501.052,00
SACHWERT	€	861.802,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten u. Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare, besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträgnisse zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten, das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur jene Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf den Mieter umgelegt werden. Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses sowie der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen ob die Verwaltungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

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

Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand u. Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, Heizung, Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwen-

dender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

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

Da der Vermieter von Gewerbeobjekten die Instandhaltungskosten üblicherweise nur zum Teil trägt, ist stets dem Mietvertrag zu entnehmen, ob und wenn ja, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- u. Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lage haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch. Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu.

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.

Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt. Die Rohbauanteile, wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, sodass das gesamte Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamt-Lebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nach oben hin jedenfalls mit der technischen Lebensdauer begrenzt, jedoch kann sie sich auch verkürzen, wenn das Gebäude nur mehr für einen kürzeren Zeitraum ökonomisch genutzt werden kann. Dies kann sich aus zukünftig vorhersehbaren Bedarfs- und Anforderungsveränderungen an einen konkreten Nutzungszweck ergeben und ist diese allenfalls anzunehmende verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesondert zu erläutern.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung der etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel und -schäden sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Kapitalisierungszinssatz:

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

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

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:

EG:	Lokal 1					
	541,08	x	€ / m ²	3,0	€	1.623,00
OG:	Lokal 2					
	136,34	x	€ / m ²	5,0	€	682,00
	Wohnung 1					
	103,98	x	€ / m ²	6,0	€	624,00
DG:	Wohnung 2					
	95,73	x	€ / m ²	6,0	€	574,00
					€	3.503,00

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	42.036,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	1.261,00
-20,0% Instandhaltungskosten vom Rohertrag	-€	8.407,00
-5,0% Mietausfallswagnis	-€	2.102,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	14.430,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	15.836,00

Restnutzungsdauer i. M.: 40 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 4,0%

Vervielfältiger: 19,79

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 313.394,00

zuzüglich Grundwert: € 360.750,00

ERTRAGSWERT € 674.144,00

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Ertragswertimmobilie, sodass der Verkehrswert durch den Ertragswert bestimmt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 20437, Gst. Nr. .425, KG 23443 Wiener Neustadt, BG Wiener Neustadt, mit dem darauf befindlichen Gebäude in

2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26

beträgt daher gerundet

€ 674.000,00

(in Worten: sechshundertvierundsiebzigttausend)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



4 FOTODOKUMENTATION

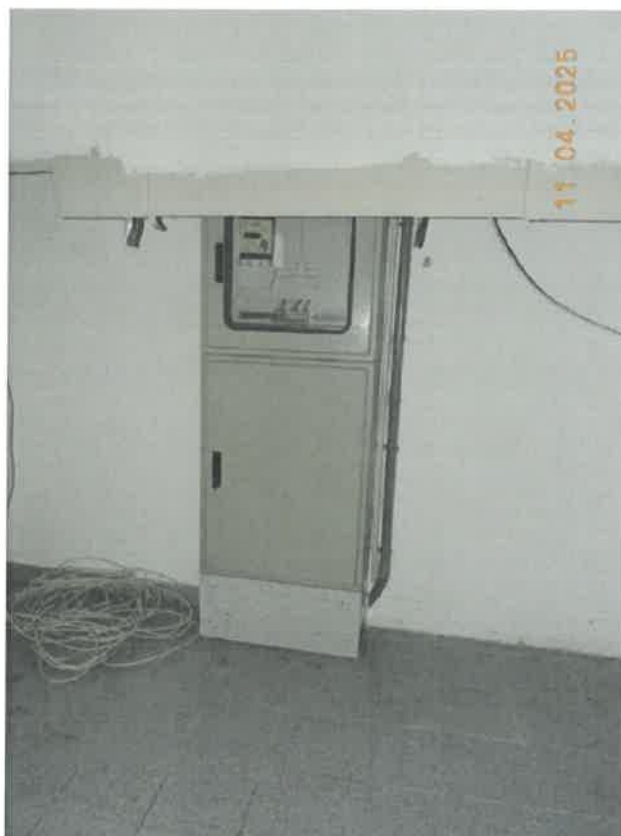
Außenaufnahmen



Räumlichkeiten im Geschäfts- und Wohngebäude**Erdgeschoß****Lokal 1****Verkaufslokal**















Abstellraum unter der Stiege



Heizraum





Vorraum vor Heizraum



Nassraum



Vorraum



WC 1



WC 2



Vorraum vor den WC's



Sozialraum







Friseurraum





Beautystudio







Stiege EG / OG





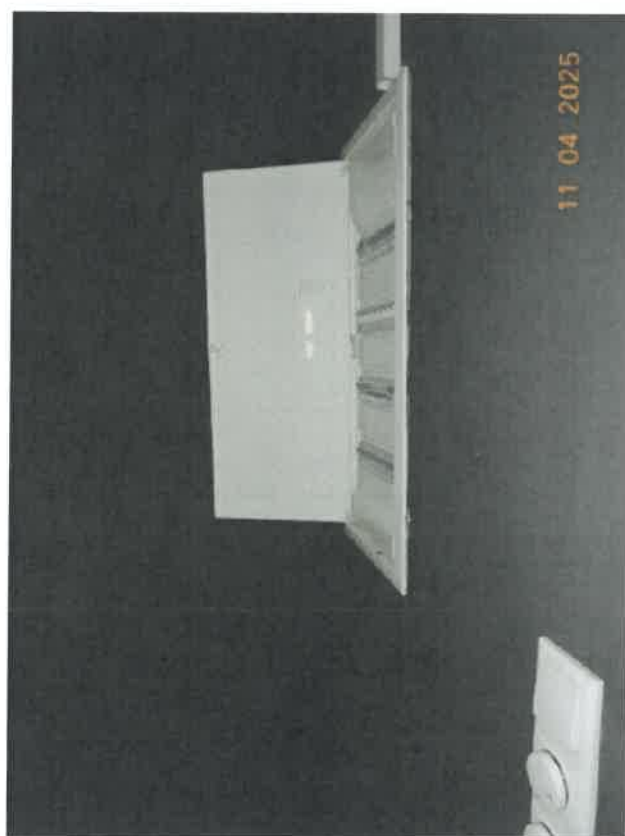
Obergeschoß

Lokal 2

Küche



Tiefkühlraum



Damen-WC





Herren-WC





Abstellraum



Gastraum









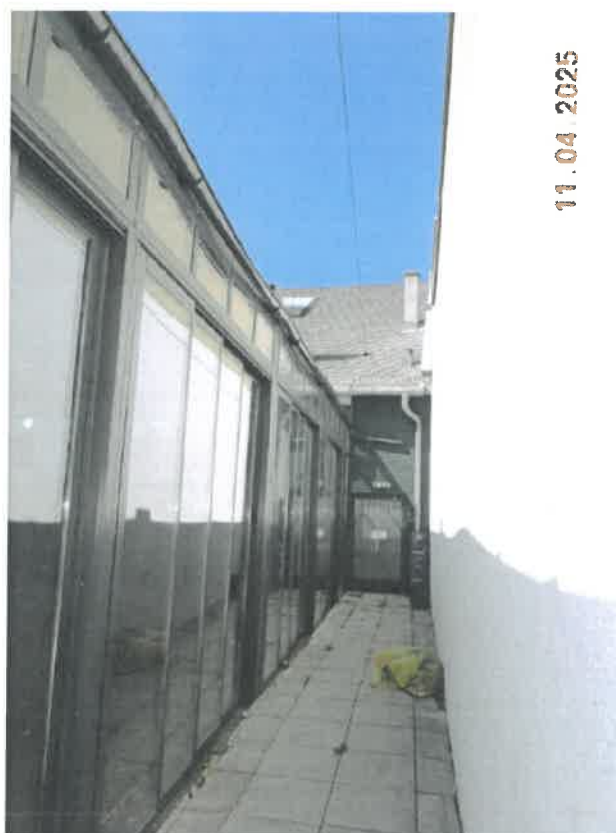
Flur



Heizraum

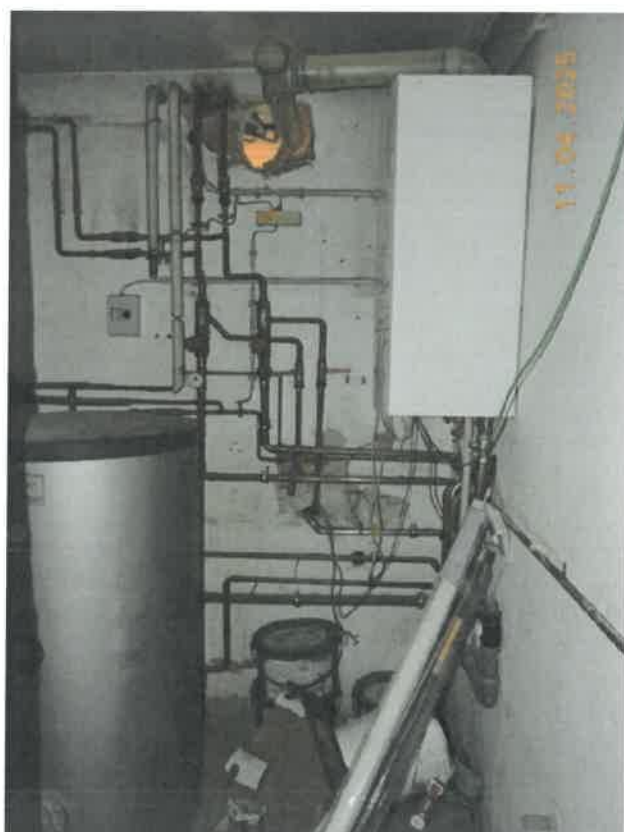


Wintergarten (Nutzung untersagt)







Wohnung 1**Heizraum**

Zimmer 1



WC mit Vorraum



Küche mit anschließendem Zimmer 2







Zimmer 3





Bad



Schrankraum



Veranda





Stiege OG / DG im Bereich der Wohnung 2



Wohnung 2
Vorraum im Obergeschoß



Dachgeschoß
Abstellraum



Küche



Wohnzimmer





Bad





Zimmer





Vorraum



Stiege OG zum Dachboden über dem Lokal 2



Dachboden über dem Lokal 2



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 20437

Letzte TZ 8813/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.425	GST-Fläche *	650	
	Bauf. (10)	333	
	Bauf. (20)	317	Wiener Straße 26

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)

ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010

a 3757/2022 IM RANG 2712/2022 Kaufvertrag 2022-03-22 Eigentumsrecht

c 8722/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-06

(Handelsgericht Wien 28 S 206/24h)

***** C *****

17 a 3757/2022 Pfandurkunde 2022-03-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.000.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen

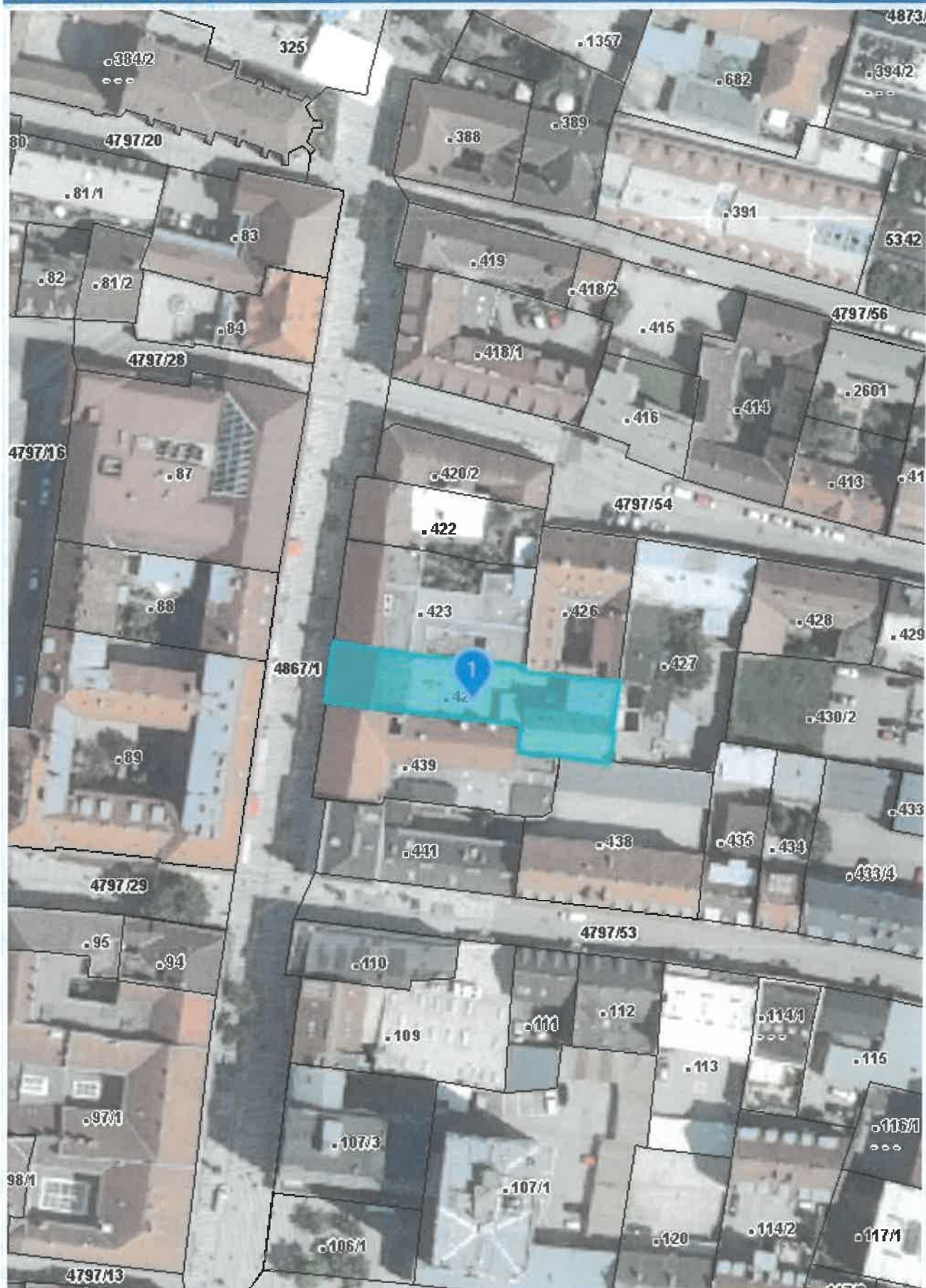
(FN 122891y)

18 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.





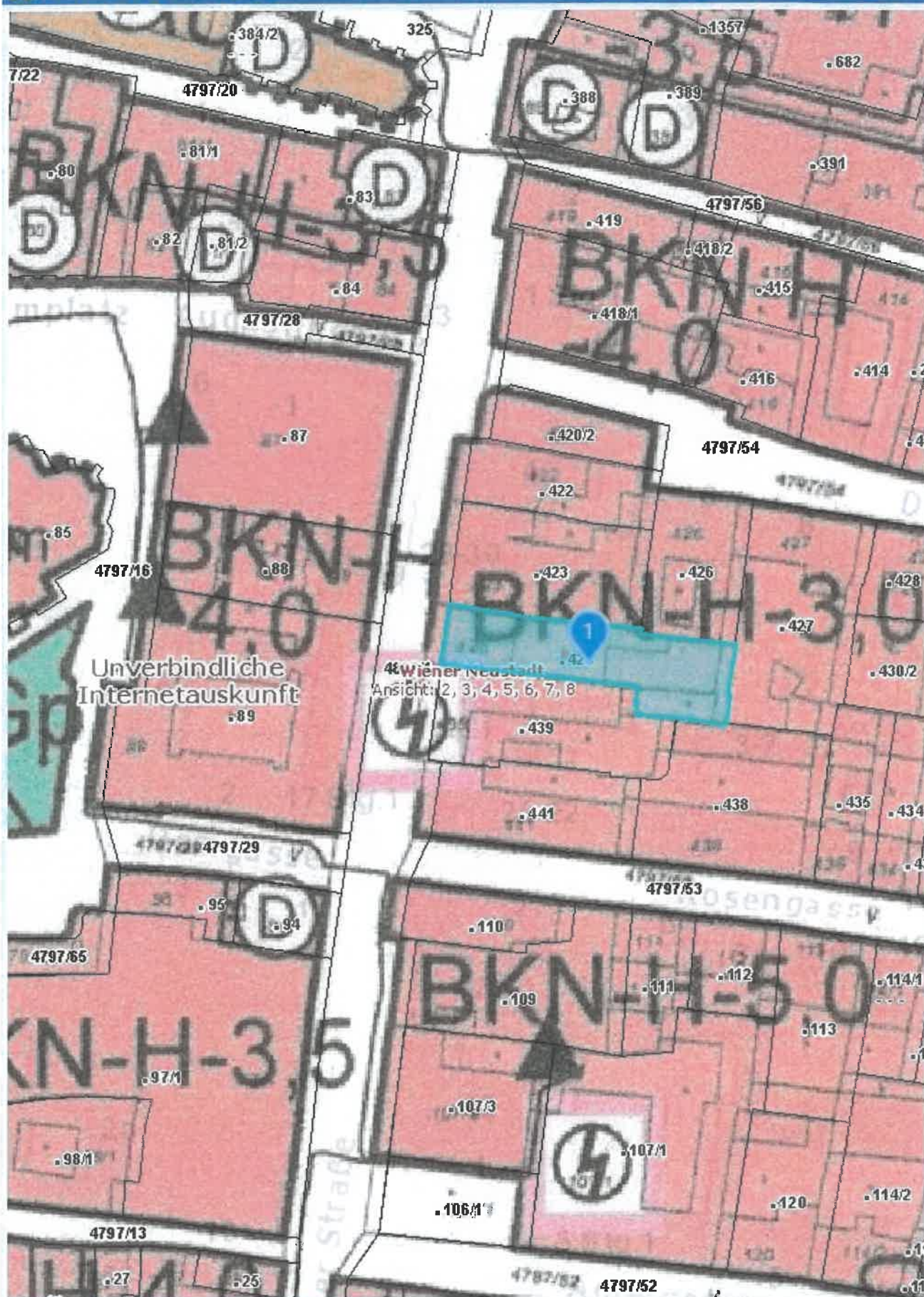
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 08.04.2025

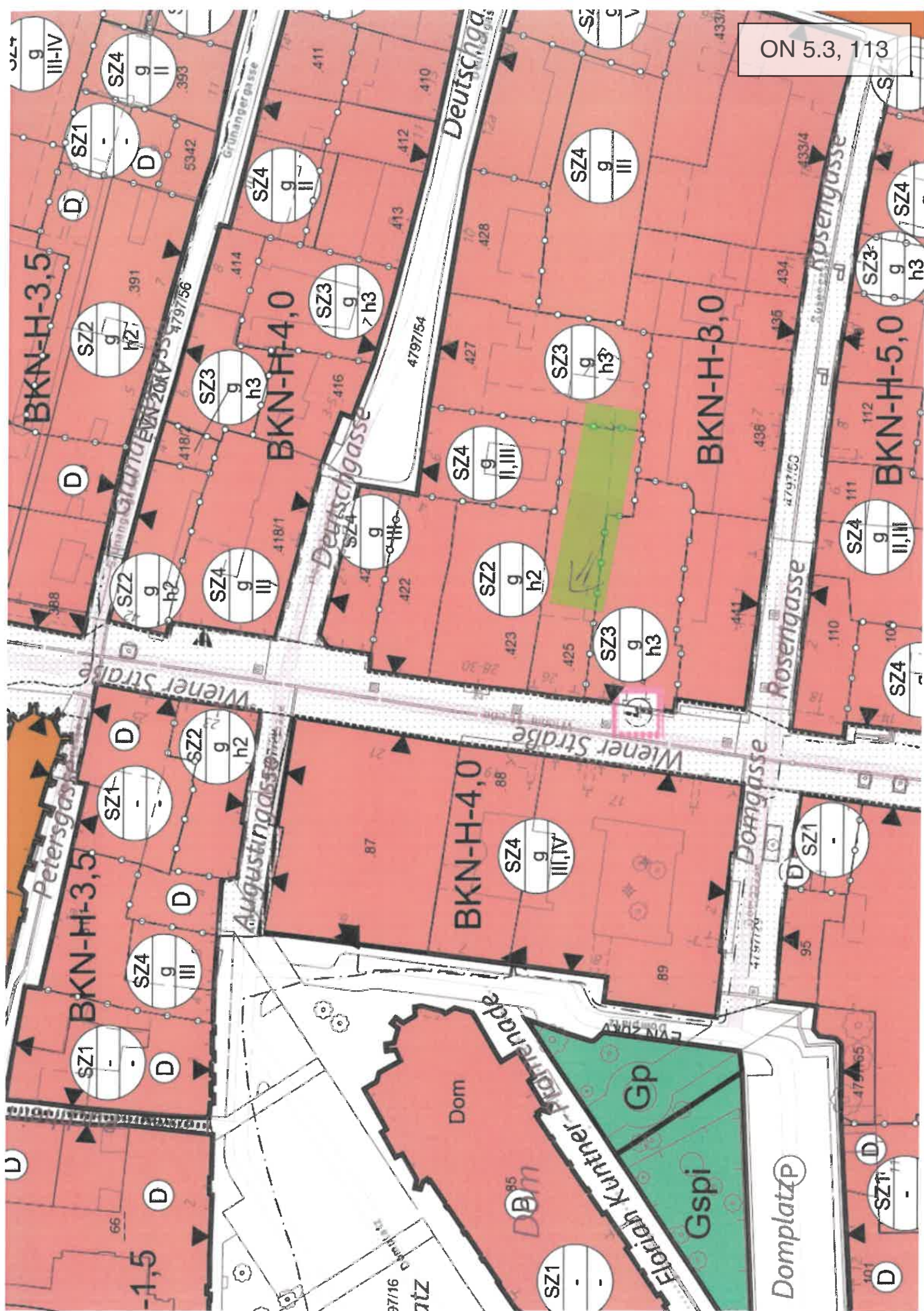


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

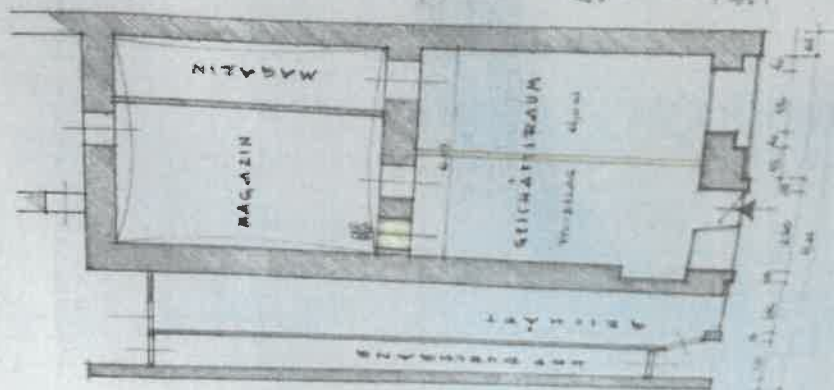
Druckdatum: 08.04.2025



MASSSTAB: 1:100

SITUATION 1:500

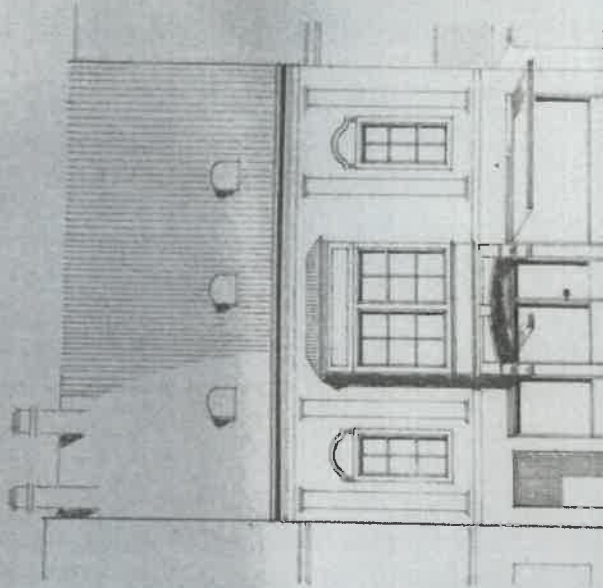
LECHNER GASSCHEN
HEBERT REINHOLD
SCHNEIDER WILHELM



GRUNDRISS

SEHMILIT

ANSICHT



EINREICHPLAN

FÜR DEN AUSBAU EINES GEMEINSCHAFTLICHEN
WIRTSCHAFTS WIRTSCHAFTS 26

BRUNNEN: ALBIS
ANNA WERKHA

MASSSTAB: 1:100

BRUNNEN: 1:100

BRUNNEN: 1:100

BRUNNEN: 1:100

BRUNNEN: 1:100

FÜR DIE BEFÖRDERUNG



Antiquarischer
Verlag

15. April 1907
18. April 1907



Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4, Stadtbauamt

Zl. 4b- 147/1952
Betreff: Wrenkh Alois
Baubewilligung

Dem

Stadtsenat zur Sitzung am

Antrag

Herrn — *Wrenkh Alois* / *Wrenkh Alois, W. Neustadt, Hermannsgasse*
Bau- (~~Baubewilligung~~) bewilligung

im Sinne der umsichtigen Verhandlungsschrift nachträglich zu erteilen.

Stadtsenatsbeschluß vom
Nach Amtsantrag

9. Juni 1952

1. Verwaltungsabgabe S	20.-
2. Kommissionsgebühr S	20.-
3. Druckkosten . . . S	1.-
Zusammen . . . S	41.-

„Gemeinsch. Wiener Neustadt“ 2182 51

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4, Stadtbauamt

147/1952
Wrenkh Alois
Baubewilligung
2 Pl. Btg.

am 24.7.1952.

Zu eigenen Händen

Bescheid

Wrenkh Alois
Wiener Neustadt, Hermannsgasse 2
16.5.1952 auf Grund des Ergebnisses der am 4.6.1952
über Ansuchen vom 9.6.1952 gemäß
gehaltenen Bauverhandlung zufolge Beschluß des Stadtsenates vom
16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

Baubewilligung

425 Btl.
436
436
Wiener Neustadt, W. Neustadt, im Hause C.Nr.
Wienerstrasse O.Nr. 26
Frau Kostler Josefine, W. Neustadt, Wienerstr. 26
Portalumbau

Der nachstehenden Bedingungen erteilt:

Die Baustelle ist in geschlossener, gekuppelter offener Bauweise zu verbauen, wobei gegen die
alte und rechte Nachbargrenze ein Seitenabstand von mindestens 4,00 m einzuhalten ist.

Der Fußboden des Erdgeschosses ist in das gesamtseitige Hauptniveau zu legen, das Höhenlage des Nachbargrundstückes auszugleichen.
Die in der Natur sichtbare Baulinie der Wienerstrasse — — — — — ist einzuhalten.
Zwischen Baulinie und Baulinie ist ein breiter Vorplatz anzulegen, welcher straßen-
mit einer Einfriedung aus Staketten oder Drahtgitter abzuschließen ist.

Um Aussteckung der Baulinie und Angabe des Niveaus ist zeitgerecht vor Baubeginn im Stadt-
amt anzusetzen.

Die nach dem genehmigten Regulierungsplan für Straßenwerke bestimmte Teilfläche des obge-
nannten Grundstückes ist im Sinne des § 12, der n.ö. Bauordnung an die Gemeinde abzutreten.

Die nach dem genehmigten Regulierungsplan zur Arrondierung der Bauparzelle bestimmte Teil-
fläche des bisherigen Straßengrundstückes ist im Sinne des § 12 der n.ö. Bauordnung von der Gemeinde
zu erwerben.

Die grundbücherliche Durchführung der Abtretung — Erwerbung — ist vor Baubeginn dem Stadt-
amt anzusetzen.

„Gemeinsch. Wiener Neustadt“ 2182 51

Der den Demontierungsarbeiten ist die Verwendung von Sprengmitteln
unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften und unter
Beachtung der einschlägigen Arbeitsvorschriften zu erfolgen.

Die Benützung von Straßengrund zur Aufstellung von Gerüsten oder zur Lagerung
von Bauteilen bis zu einer Breite von 1.00 m längs der Straßenfront der Baustelle
Der Bauherr, bezw. der Bauführer haben für entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu
sorgen, insbesondere für die notwendige Beleuchtung bei Nacht zu sorgen.

Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund zu führen.
Das Mauerwerk ist gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit zu schützen. Es sind
sind Kellersohle und Kellermauerwerk gegen Grundfeuchtigkeit zu schützen. Es sind

Um Fundament- und Rohbaubeschau ist zeitgerecht anzuschauen und gegebenenfalls
Bauteile und Konstruktionen müssen frei und überprüfbar sein.
Zwischen Holzwerk und der lichten Öffnung jeder Art von Kanch- und Ventilations-
mindestens eine Mauerziegelbreite und ein stehender Dachziegel in der Weise angeordnet
letzterer alle Stoß- und Lagerfugen der Mauerziegel deckt (§ 71 B. O.).

Die Verschließung des Gebäudes und die Verbindung des Dachgebälzes mit dem
ben ist schgemäß durchzuführen.
Die Decke über dem obersten Geschoß ist als Massivdecke mit Beschäftigung und
auszubilden (§ 53 B. O.).

Der Dachboden muß durch eine feuersichere Türe in feuerfreierem Rahmen abge-
 (§ 59 B. O.).
Dachwohnräume müssen gegen das Dach und den Dachboden feuersicher abge-
eine feuersichere, unmittelbar zur Dachwohnung führende Stiege mit Anhaltesänge auf-
führen.

Das Dach ist mit feuericherem Dachendeckungsmaterial einzudecken und gesondert
röhre und Wasserabfallrohren zu versehen. Die Tagwässer sind in den städtischen Stra-
ßen (§§ 44 und 60 B. O.).

Die über Dach zu entführende Senkgrube ist aus vollständig dichtem Betonmauerwerk
zu schließen. Das Senkgrubenmauerwerk muß vom Mauerwerk des Gebäudes mindestens 1
haben. Die Abwässer sind in eine Sickergrube — in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.
Die Vergrabung des Hauses mit Nutz- und Trinkwasser hat nach den Bestimmungen
10 m von Senk- und Sickergruben des eigenen wie der Nachbargrundstücke haben und
Kopfmerkschichte reichen.

Die Waschküche ist mit über Dach reichendem Dunstabzug (Ventilation), wasserdicht
und Wasserablauf mit Geruchsverschluss auszustatten.
In Entsprechung des § 70 der n.-ö. Bauordnung hat der Bauwerber, bezw. sein Rechts-
der Straßenseite längs seines Anwesens einen befestigten Gehsteig herzustellen. Zeitpunkt
Ausführung werden vom Stadtbauamt gesondert bekanntgegeben.

Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile
Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen, nötigenfalls zu verstärken oder zu ersetzen.
Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

Der Tragfähigkeit des Bauwerks ist

auf Grund des Regulierungsplanes für die Stadt Wiener Neustadt ist der Aussehenverputz
in Ausführungsart und Farbe dem altertümlichen Charakter des Hauses
anzupassen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen und die Ausführung der Arbeiten im Sinne der Bauordnung
zu überwachen.

Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

KONZEPT

Zahl 4b-16/1966
Betr.: Alois und Anna Wrenkh
Baubewilligung.

am 25.2.1966

B E S C H E I D

Auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 17.2.1966
wird ~~zufolge Stadtsratsbeschlusses von~~
Herrn - Frau Alois und Anna Wrenkh
wohnhaft in Wiener Neustadt, Wiener Straße 26.
gemäß §§ 16, 26 und 66 der Bauordnung für NÖ. die

B a u b e w i l l i g u n g

für den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grund-
stück Nr. 425, EZ. 437. des Grundbuchs Wiener Neu-
stadt-~~Wiener~~ Stadt, CNr. 436. . . ~~Wiener~~ Stadt, Wiener Neustadt, . . .
Wiener Straße 26. ONr.

Eigentum von Alois und Anna Wrenkh
~~durchzuführen~~ durchgeführten - Anschluß an das öffentliche
Kanalnetz - nachträglich - erteilt.

Die Verhandlungsschrift des Magistrates Wiener Neustadt liegt
in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil des
Bescheides. Die darin enthaltenen Bedingungen sind genau ein-
zuhalten.

Die Kosten des Verfahrens, und zwar

die Verwaltungsabgabe gem. § 78 AVG. 1950	
und der Verordnung LGBI. Nr. 399/1959 in der	
Fassung der Novelle LGBI. Nr. 134/1961	S 80,-
die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG. 1950	
und der Verordnung LGBI. Nr. 3/1958	S 40,-
und die Kosten der Drucksorten	S 1.-
	S 121,-

sind binnen 14 Tagen unter Verwendung des beiliegenden Erlag-
scheines an die städtische Hauptkasse Wiener Neustadt einzu-
zahlen.

Magistrat

KONZEPT!

4c/1145/71/Ko/A

Wrenkh Alois und Anna,
 Wiener Straße 26,
 Einbau einer Snackbar und einer
 WC-Anlage,
nachträgliche Baubewilligung.

27.12.1971

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens von Herrn Alois und Frau Anna Wrenkh, Wiener Neustadt, Hermannsgasse 2, vom 3.9.1971, wird auf Grund des Ergebnisses der am 9.12.1971 durchgeführten Bauverhandlung gemäß § 92 und 100 Nö. Bauordnung, LGBL.Nr.166/1969, die

B a u b e w i l l i g u n g

Für den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf den Grundstück Nr. 425 Baufläche, EZ. 437 des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt, Nr. 436-Stadt, Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, Eigentum von Alois und Anna Wrenkh, durchzuführenden Einbau einer Snackbar und einer WC-Anlage, unter nachstehenden Bedingungen nachträglich erteilt:

Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen und nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.

Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund in frostfreie Tiefe zu führen.

Das Mauerwerk ist ausreichend gegen Grundfeuchtigkeit zu isolieren.

Die Fäkalien und Abwasser sind auf Eigengrund zu sammeln und mit einem Rohrstrang in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Für die Hauskanalanlagen bis zur Einmündung in den Straßenkanal werden die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 (3. geänderte Ausgabe) für verbindlich erklärt.

Die Abfuhr aller Fäkalien und Abwasser hat im Erdreich durch außen und innen glasierte Steinzeugrohre zu erfolgen. Innerhalb von Gebäuden sind hierfür auch Bleirohre, geteerte Gußeisenrohre und geteerte Asbestzementrohre zulässig.

Der mit einem Durchmesser von mindestens 125 mm herzustellende WC-Abfallstrang ist mit unvermindertem Querschnitt über Dach zu führen und mit einem Ventilationskopf abzudecken.

Die innenliegenden WC-Zellen sind mit ausreichender Entlüftung auszustatten.

Die Versorgung des Hauses mit Trink- und Nutzwasser hat nach den Bestimmungen der Wasserleitungsordnung von Wiener Neustadt zu erfolgen.

Die gesamte Elektroinstallation ist entsprechend den ÖVE-E 1/1962 und ÖVE-E 40/1959 auszuführen.

Von Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist besonders beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 11, eine Bewilligung gem. § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim

BESEID
 4c/1145/71
 27.12.1971
 H. HOFER

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem No. 1. Gebrauchserlaubnisgesetz zu erwirken. Alle Grabarbeiten auf Straßengrund oder in unmittelbarer Nähe des selben sind zwei Wochen vor Arbeitsbeginn an die Telegrafenteilung Wiener Neustadt, Brunnengasse 25, Stadtwerte, Wiener Neustadt, Neunkirchner Ring 6a, Newag-Betriebsleitung Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 38, Neugasse 25, schriftlich zu melden.

Sind Abweichungen von genehmigten Bauplan-Beabsichtigungen, ist vor der Inangriffnahme unter Vorlage von Auswechslungsplänen die behördliche Genehmigung hierfür zu erwirken.

In übrigen können die einschlägigen Bestimmungen der No. 1. Bauordnung zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.

Die Vollendung des Vorhabens ist Gem. § 110 No. 1. Bauordnung dem Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 4, mit den beiliegenden Formularen anzuzeigen.

Die Verwaltungsabgabe Gem. § 78 AVG 1950 und der Verordnung LGBl. Nr. 96/70, TP B 33 sowie die Kommissionsgebühr Gem. § 77 AVG und der Verordnung LGBl. Nr. 195/68 " 40,-- und die Kosten der Drucksorten " 5,--

S 645,--
=====

sind binnen zwei Wochen unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an die städtische Hauptkasse Wiener Neustadt einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsvorfahrtssetzes 1950, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Brunnengasse 25, Antrag zu enthalten und ist mit Bundesstempelmarken im Betrage von S 15,-- auf jeden Bogen zu versehen.

Gegen die Kostenverschreibung kann Gem. § 57 Abs. 2 AVG 1950 binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt die Vorstellung erhoben werden. Diese Eingabe ist steuereinfrei.

Ergeht an:

1. Wrenth Alois, Hernanngasse 2 (1 Erlagschein, 2 Ansuchenformulare)
2. Wrenth Anna, Hernanngasse 2
3. Dr. Erwin Fuchs, Brunner Gasse 11
4. Ing. Josef Strobl, Wiener Straße 24
5. Ing. Josef Strobl, Wiener Straße 28
6. Mag. Abt. 8
7. Stadtwerte, Ungargasse 25
8. Newag, Neunkirchner Straße 38
9. Niogas, Maria Theresien-Ring 7

Am 11. 12. 1972 Ausfertigung
gesehen
Baudirektor

In Auftrage des Bürgermeisters
Der Abteilungsvorstand:

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 4

145/71/Ko/A

27.12.1971

Wrenth Alois und Anna,
Hernanngasse 2,
Wiener Neustadt, wird auf Grund des
Beschlusses der am 9.12.1971 durchgeführten Bauverwaltung gemäß
des LGBl. Nr. 166/1969, die
nachträgliche Baubewilligung.

B e s c h e i d

Das Ansuchen von Herrn Alois und Frau Anna Wrenth,
Hernanngasse 2, von 3.9.1971, wird auf Grund des
Beschlusses der am 9.12.1971 durchgeführten Bauverwaltung gemäß
des LGBl. Nr. 166/1969, die
nachträgliche Baubewilligung.

B a u b e w i l l i g u n g

Auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück
Hernanngasse 2, 437 des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt,
Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, Eigentum von Alois
Wrenth, durchzuführenden Einbau einer Snackbar und einer
Küche, unter nachstehenden Bedingungen nachtraglich erteilt:

1. Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und
tragenden Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu
prüfen und nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.
2. Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund in frostfreie
Tiefe zu führen.

3. Das Gerüstwerk ist ausreichend gegen Grundfeuchtigkeit zu isolieren.
4. Abwässer und Abwasser sind auf Eigengrund zu sammeln und mit
Kanalstrang in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

5. Die Hauskanalanlagen bis zur Einmündung in den Straßenkanal wer-
den den Bestimmungen der ONORM B 2501 (3. geänderte Ausgabe) für ver-
schüttet erklärt.

6. Die Entwässerung aller Fäkalien und Abwässer hat in Erreich durch außen
angebrachte Glasiersteingröße zu erfolgen. Innerhalb von Gebäu-
den sind hierfür auch Bleirohre, geteerte Gussrohr und geteerte
Stangenrohre zulässig.

7. Mit einem Durchmesser von mindestens 125 mm herzustellende VO-
llstrang ist mit unverändertem Querschnitt über Dach zu führen
mit einem Ventilationskopf abzudecken.

8. In den liegenden VO-Zellen sind mit ausreichender Entlüftung auszu-
statten.

9. Die Versorgung des Hauses mit Trink- und Nutzwasser hat nach den
Bestimmungen der Wasserleitungsordnung von Wiener Neustadt zu er-
folgen.

10. Die gesamte Elektroinstallation ist entsprechend den OVE-E 1/1962
OVE-E 40/1959 auszuführen.

11. Der Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unver-
züglich zu benachrichtigen.

12. Die Benutzung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten,
zur Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Arbeiten ist
beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 11,
nachtraglich gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 4, zu beantragen.

Baubeschreibung

Bauwerber : Fa. Hofer KG., 8071 Hausmannstätten, Grazer Straße 60
Art des Bauvorhabens : Um- und Zubau zur Errichtung einer Lebensmittel-Filiale

Lage : Wr. Neustadt :
 Wiener Straße 26, EZ. 437 St., Pz.Nr. 425
 DeutschGasse 8, EZ. 443 St., Pz.Nr. 427

Allgemeine Angaben : Bebaute Fläche 772 m²
 Umbauter Raum 2 817 m³

Auf der Parzelle Nr. 425 (Wrenkh) wird der Großteil des EG. zur Verkaufsfläche umgebaut. Die bestehende Snack-Bar und Parfumerie wird in den 1. Stock verlegt. Der Zugang für die Kunden erfolgt von der Wiener-Straße, getrennt für uns und Fa. Wrenkh. Der erdgeschoßige, gemietete Teil der Parzelle Nr. 425 (siehe Lageplan) wird für die Warenzulieferung und als Lager umgebaut, außerdem werden die geforderten PKW-Abstellflächen ausgewiesen.

Raumhöhen : Verkauf 3,10 m, 3,40 m
 Lager u. Nebenräume 3,40 m
 Heizraum 4,00 m
 Einfahrt 3,80 m

Geschoßhöhen : Wiener Straße 3,96 m
 DeutschGasse 4,02 m (über Einfahrt)

Stiege : Wiener Straße - Zugang Snack-Bar, Parfumerie
 16,75/30,5 cm, Breite 1,40 m

Dachform : Straßenseitig : bleibt erhalten
 Innenhöfe : Flachdach

Beheizung : Luftheizung für Verkauf und Lager, auch mit reinem Frischluftanteil, Warmwasserzentralheizung der Neben- und Sozialräume, Gas-Kessel

Brandschutzmaßnahmen : Der Verkaufsraum wird vom Lager feuerhemmend getrennt (FH. -Türen und Fenster) Die Türen vom Verkaufsraum zum Lager bzw. Lager ins Freie werden mit Fluchttürbeschlägen versehen, sodaß bei einem Brandausbruch im mittleren Teil des Geschäftes die Kunden sowohl über Ausgang Wiener Straße als auch über den Hof der Pz. 427 in die Deutsch Gasse das Geschäft verlassen können.

Fassadengestaltung : Wiener Straße :
 Im Erdgeschoß wird eine neue Alu-Portal-Konstruktion mit Thermoverglasung eingebaut, das Obergeschoß bleibt erhalten.

- 2 -

Deutsch Gasse :

Die bestehende Einfahrt wird auf 6,00 m verbreitert und auf 3,80 m erhöht.

konstruktive Angaben : Im Umbaubereich werden die Wände des OG von Stahlbetontägern abgefangen. Der neu zu errichtende erdgeschoßige Trakt wird folgendermaßen errichtet.

Außenwand : Ziegel

Innen : Stahlbeton-Skelett

Decke : Stahlbeton- bzw. Ziegeldecke

Die Dimensionierung erfolgt nach den Angaben des Statikers.

Die Fußbodenkonstruktion besteht im Verkaufsraum und Lager aus Fliesen im Mörtelbett verlegt und PVC im Sozialraum.

Die Anzahl der Rauch- und Abgasfänge, und deren Dimensionierung, bzw. die Anordnung der Entlüftungen erfolgt nach Angabe des Heizungsprojektanten.

Zur Entladung der LKW's wird im überdachten Teil des Hofes ein Hubtisch montiert. Die Medienversorgung wird übernommen und ausgebaut.

Magistrat Wien Neustadt, Abteilung 4
Stadtbaumeister

Amtsexemplar



EINREICHPLAN

HOFER K.G.

FILIALE:

WR. NEUSTADT

BAU HERR:

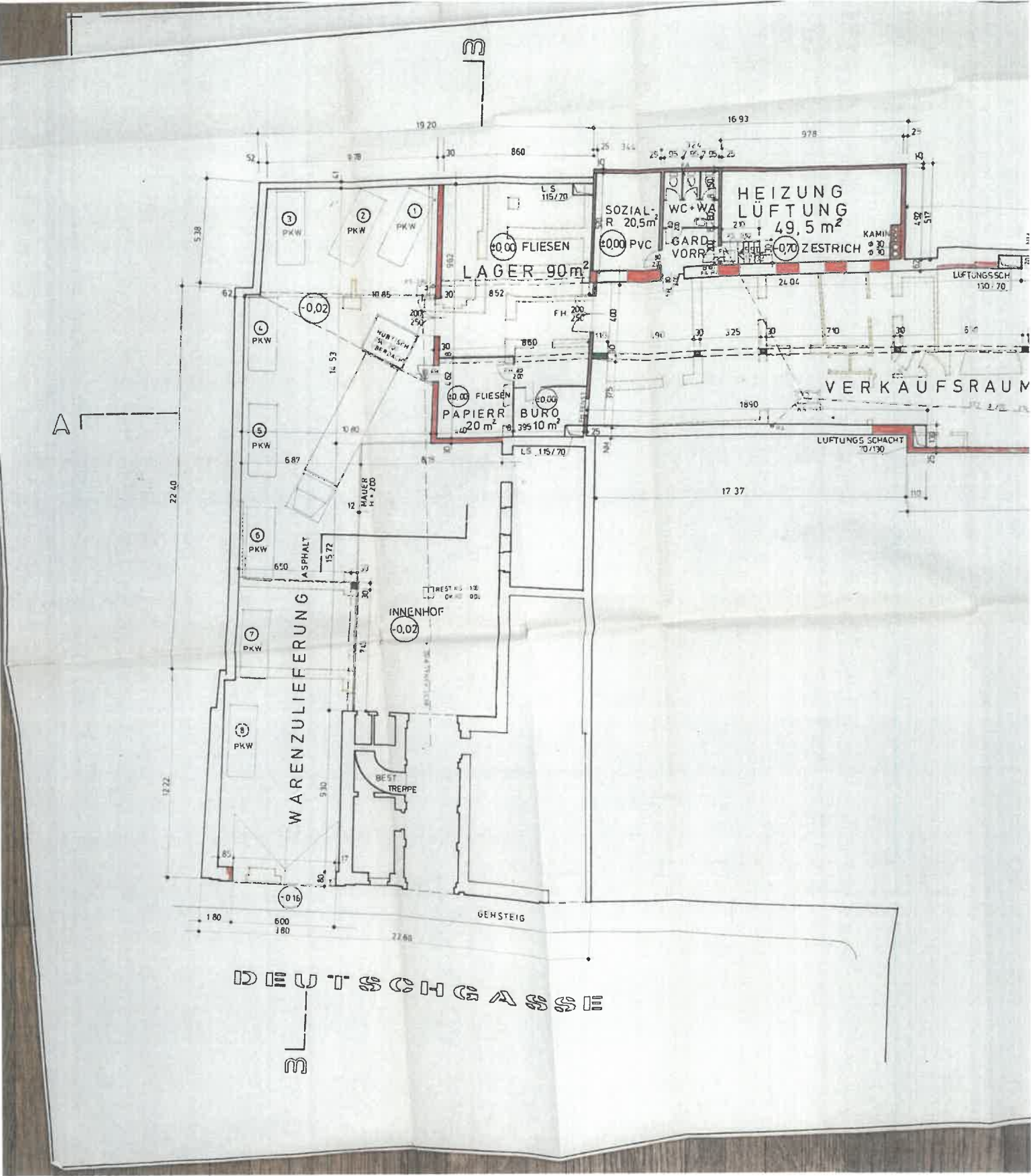
Hofen
Kommanditgesellschaft
Zweigniederlassung
Hausmannstätte

HAUSBES.: Elisabeth Haas Rudolf Haas
Jose Schelmer
Alwin Freylich
Günther Winkler

PLANER:

Dieser Plan lag der Stadtplanung
zur Begutachtung vor. Hierauf
bezieht sich die Stellungnahme
vom 25. FEB. 1974 Zl. 48/149/74

PLANUNG		 Dipl. Ing. Bruno Haas Zivilingenieur für Hochbau 8010 Graz, Hugo Schuchardstr. 10 Telefon 0 31 22 / 61-4-40			BRUNO HAAS
		Name	Pl. Nr.	Zahl	
gez.	Datum 20.12.1973	SARK	69253/73/1	548	
geg.		Ers. 1.			
Maßstab: 1: 100 1: 1:	Änderungen:				
	Datum				
	Name				
Bauherrschaft: HOFFER K G HAUSMANST.		WR. NEUSTADT GRUNDRISSSE SCHNITTE			



Architect: **W. HOFER K.G.**
 Date: 1974
 Project: **Warenzulieferung**
 Address: **Deutsches Haus**
 Location: **Wien**



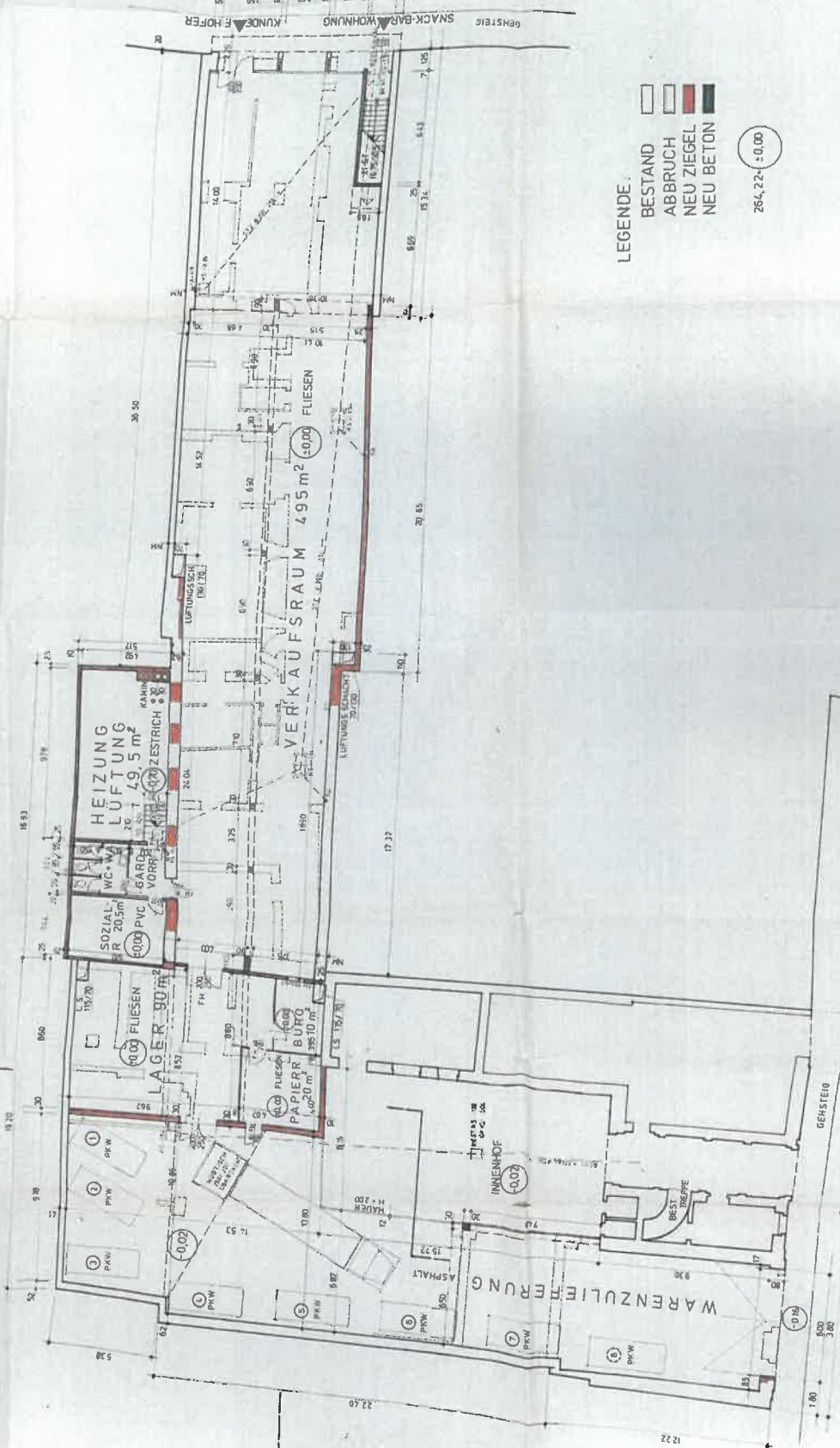
W. HOFER K.G. - ARCHITECTS

EINREICHPLAN
HOFER K.G.
FILIALE:
WIEN

BAUHERR
 HAUSEBES

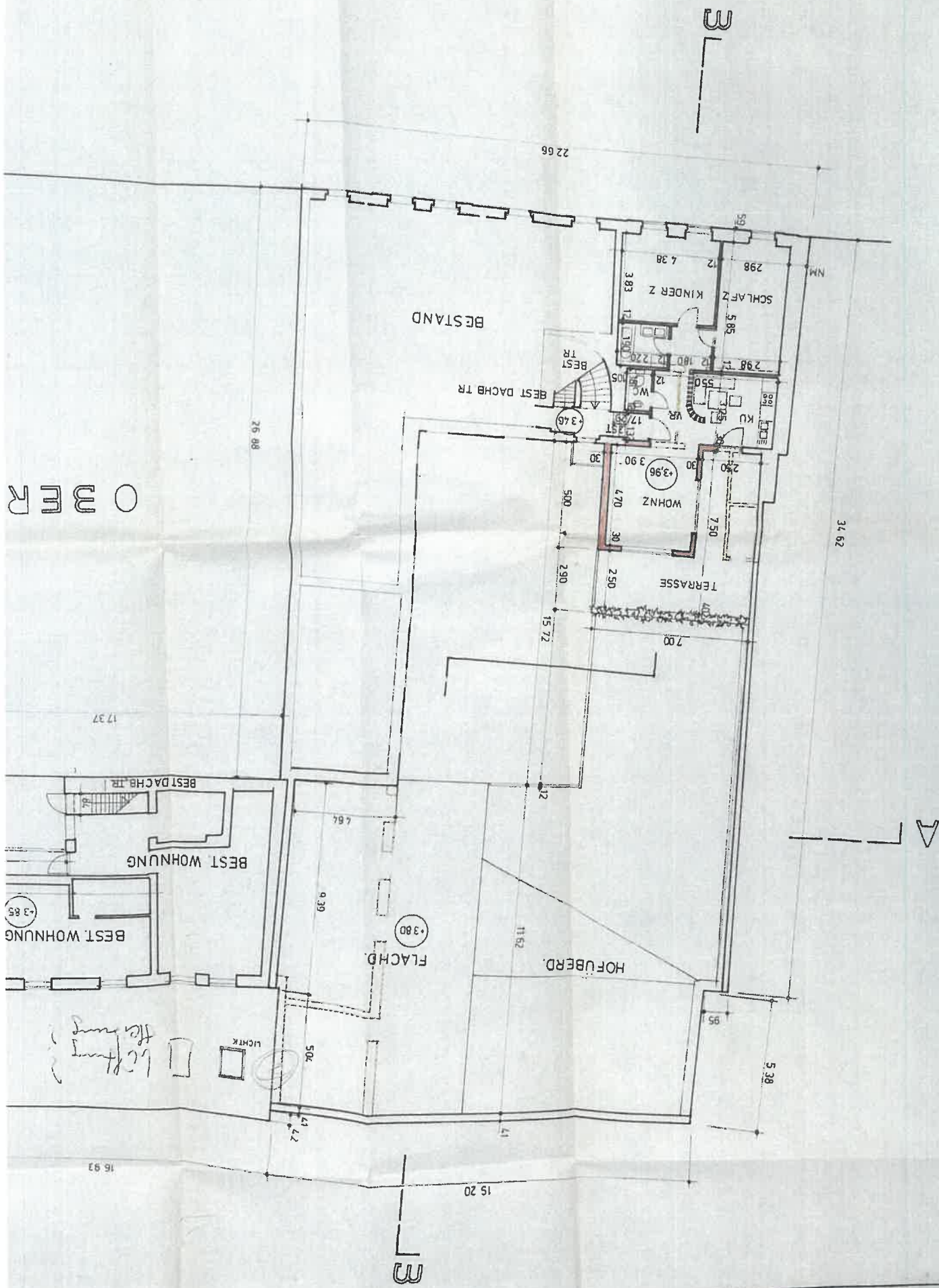
PLANNER

Art	Fläche	Material
W. HOFER K.G.	125	WEISSHAUS
HAUSEBES	125	WEISSHAUS



LEGENDE:
 BESTAND
 ABRUCH
 NEU ZIEGEL
 NEU BETON
 264, 224 ± 0.00

DEUTSCHASSE





LEGENDE:

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| BESTAND | ☐ |
| ABBRUCH | ☐ |
| NEU ZIEGEL | ☒ |
| NEU BETON | ☒ |

$$264,22 = (+0,00)$$

Lage- u. Höhenplan 1:200

über der Basis -425 m -427

0 Z 7031/73

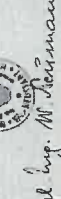
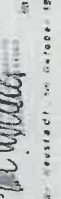
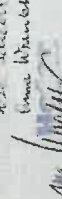
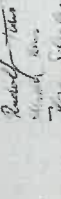
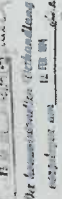
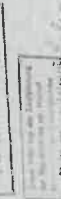
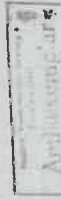
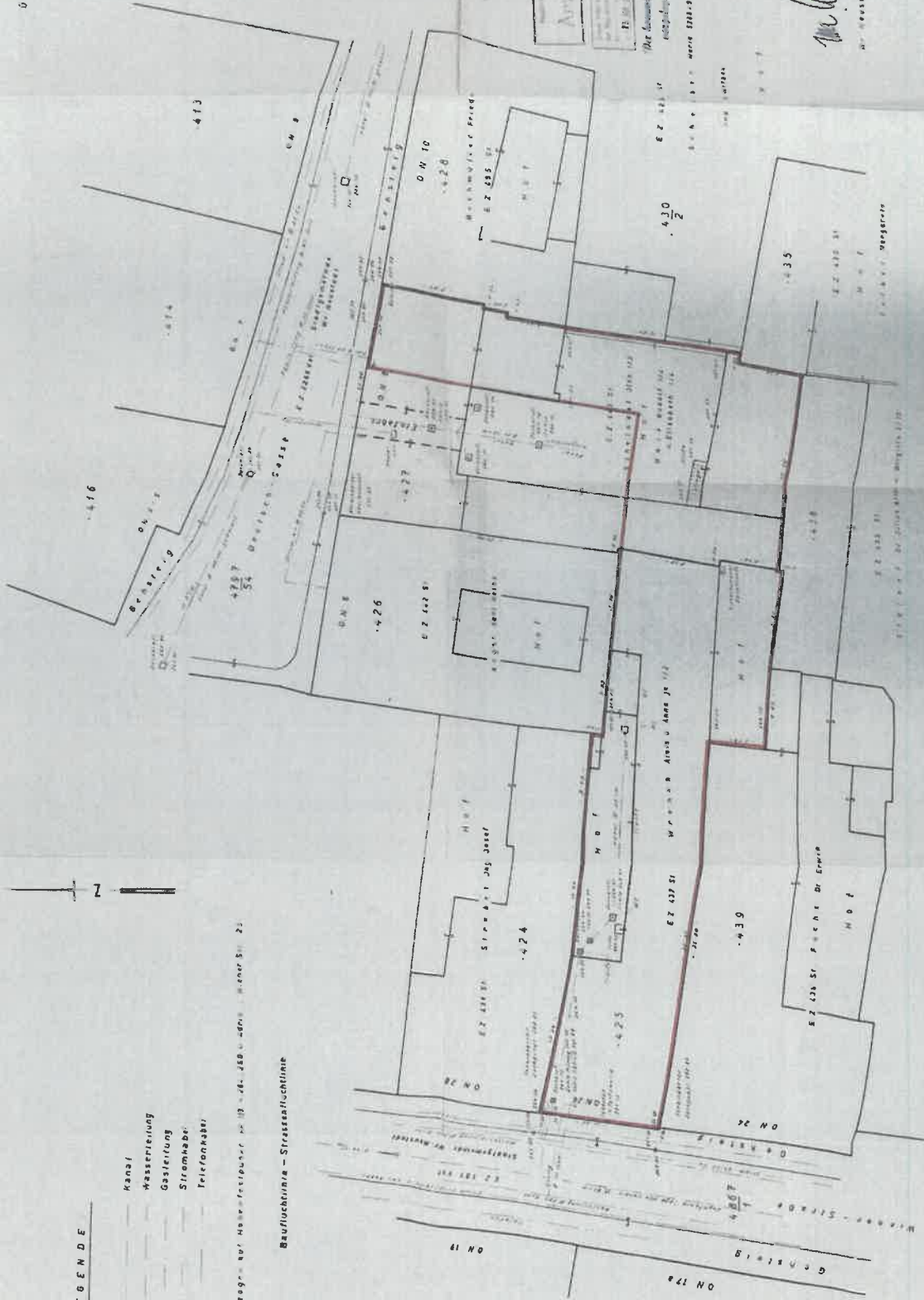


LEGENDE

- Kanal
- Wasserleitung
- Gasleitung
- Stromkabel
- Telefonkabel

Wasserleitung auf Hochwasserstand mit 10 cm über dem Grund -425 m -427

Bauflichtlinie - Straßenlichtlinie



Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 4

KONZEPT!

Zl.: 4B/149/74/Ko/A

29.3.1974

Betr.: Hofer KG. Lebensmittel-
filialbetrieb,
Wiener Straße 26 - Deutschgasse 8,
Errichtung einer Lebensmittelfiliale,
Baubewilligung.

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens der Hofer KG., Lebensmittelfilialbetrieb, Grazer Straße 60, 8071 Hausmannstätten, vom 18.1.1974, wird auf Grund des Ergebnisses der am 12.3.1974 durchgeführten Bauverhandlung gemäß §§ 92 und 100 Nö. Bauordnung, LGB1.Nr.166/1969, die

B a u b e w i l l i g u n g

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellte, auf den Grundstücken Nr. 425 Baufläche und 427 Baufläche, EZ. 437 und 443 des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt, CNr. 436 und 443-Stadt, Eigentum von Alois und Anna Wrenkh, Ilse Schelnast und Rudolf und Elisabeth Hais, durchzuführende Errichtung einer Lebensmittelfiliale, unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

Vor der Durchführung der Abbrucharbeiten sind sämtliche angrenzenden Brandwände gemeinsam mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu untersuchen.

Hierüber sind von der Bauleitung Protokolle oder eventuell auch Fotos, welche mit Datum zu versehen und zu unterschreiben sind, zu verfassen.

Eventuell auftretende Beschädigungen sind fachgemäß und einvernehmlich zu beheben.

Die Abbrucharbeiten sind von einer konzessionierten Fachfirma unter ständiger fachkundiger Aufsicht durchführen zu lassen.

Die abzubrechenden Bauteile sind so zu befeuchten, daß Staubeentwicklung sicher vermieden wird.

Der Abgasfang für die Heizungsanlage ist so zu dimensionieren und so hoch auszuführen, daß eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke auszuschließen ist.

Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen und nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.

Die statische Berechnung für die Decke über dem Erdgeschoß ist der Baubehörde rechtzeitig vor der Bauführung vorzulegen. ✓

Das Mauerwerk ist ausreichend gegen Grundfeuchtigkeit zu isolieren.

Im Bereich der äußeren Bandwände, die entlang der Grundstücksgrenzen

- 2 -

auf den angrenzenden Parzellen bestehen, ist eine Lage Bitumpappe, 450 g, mit 10 cm Überlappung hochzuziehen und mit der auf den Fundamenten zu verlegenden Horizontalisolierung zu verbinden.

Für jede Wohnung ist ein der Nö. Bauordnung entsprechender Notkamin auszuführen.

Der Querschnitt des Zentralheizungskamines ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister und der ausführenden Heizungsfirma festzulegen.

Sämtliche Kaminschläuche sind im Bereich von Stahlbeton zu dessen Schutz mit Schamotteplatten oder -rohren so auszukleiden, daß keine Querschnittsveränderungen entstehen.

Zwischen Holzwerk und der lichten Öffnung jeder Art von Rauch- und Ventilationsschloten muß mindestens eine Mauerziegelbreite und ein stehender Dachziegel in der Weise angebracht werden, daß letzterer alle Stoß- und Lagerfugen der Mauerziegel deckt.

Im Dachraum müssen die Außenseiten gemauerter Rauchfänge und Abgasfänge verputzt, anderer Rauchfänge und Abgasfänge wärmeisoliert und mindestens 5 cm von brennbaren Baustoffen entfernt sein.

Die Verschließung des Gebäudes und die Verbindung des Dachgehölzes mit Klammern und Schrauben ist sachgemäß durchzuführen.

Das Dach ist mit feuersicherem Dachdeckungsmaterial zu decken und mit Dachrinnen sowie Wasserabfallrohren zu versehen.

Für die Heizungsanlage ist rechtzeitig vor deren Einbau unter Vorlage des Detailprojektes in dreifacher Ausfertigung die Baubewilligung zu erwirken.

Der Stiegenabgang zum Heizraum ist mit einer mindestens 12 cm starken Vollziegelwand abzuschließen.

Die so entstandene Schleuse ist an beiden Seiten mit Brandschutztüren (F 60), welche selbstzufallend zu beschlagen und in die Fluchtrichtung aufschlagend auszuführen sind, abzuschließen.

Das Gehflügel im Tor in der Deutschgasse (Warenzulieferung) ist nach außen aufschlagend auszuführen.

Die Tür ist soweit in die Leibung zu versetzen, daß der Gehflügel nicht über die Gebäudeflucht aufschlägt.

Von der Wohnung ist ein entsprechender Abgang über das Flachdach des Heizraumes und des Sozialraumes auszuführen.

Die doppelflügelige Brandschutztüre (F 60) in der Brandwand sowie das Fenster zum Büro (schwer schmelzbares Glas) werden nur auf die Dauer der gemeinsamen Nutzung der Liegenschaften 425 Baufläche und 427 Baufläche entsprechend der in diesem Bescheid festgelegten Widmung, längstens jedoch auf die Dauer von 25 Jahren ab Rechtskraft dieses Bescheides genehmigt.

Über beiden Hauptausgängen (Hof- und Gassenseite) sowie über der Ausgangstüre vom Lager zum Hof ist eine entsprechende Notbeleuchtung, welche bei Netzausfall automatisch eingeschaltet wird, zu installieren. Hierüber ist der Baubehörde ein Attest vorzulegen. ✓

Der Wohnungsumbau hat so zu erfolgen, daß diese Wohnung während des Umbaues in der Benützung nicht beeinträchtigt wird.

Sämtliche Sanitärräume, Sozialräume und der Heizraum sind mit ausreichenden Lüftungsschläuchen (Mindestquerschnitt im Heizraum 25/25 cm, in den übrigen Räumen 14/14 cm) über Dach zu versehen. ✓

Die Fluchtwegtüren sind von innen jederzeit offenbar einzurichten.

Das gesamte Objekt ist mit einer entsprechenden mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. ✓

Über den Hubtisch ist ein Abnahmebefund des Technischen Überwachungsvereines Wien vorzulegen. 2

Sämtliche Sanitärräume sind bis auf eine Höhe von mindestens 1,80 m mit einem abwaschbaren und desinfizierbaren Belag zu versehen. Die Verwendung von Gemeinschaftshandtüchern und Gemeinschaftsseifen ist verboten.

Der Rauchfang (Abgasfang) und die Abluftschläuche sind so zu dimensionieren bzw. so hoch auszuführen, daß eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke auszuschließen ist.

Fluchtwege müssen in solcher Zahl vorhanden und so verteilt sein, daß Kunden und Betriebsangehörige im Brandfalle auf kürzestem Wege leicht und gefahrlos ins Freie gelangen können. Es müssen folgende Mindestforderungen erfüllt werden:

- a) Von jedem Raum des Betriebes müssen zwei voneinander unabhängige Fluchtwege erreichbar sein, die entweder unmittelbar oder nur über Hauptgänge ins Freie führen.
- b) Kein Punkt der Verkaufsräume darf von einem Hauptverkehrsweg mehr als 10,00 m entfernt sein.
- c) Kein Punkt der Verkaufsräume darf von einem Haupteingang bzw. -ausgang mehr als 25,00 m entfernt sein.
- d) Fluchtwege müssen mindestens 2,00 m breit sein. Die Breite der Fluchtwege darf sich in Fluchtrichtung nicht verringern.
- e) Verkaufsstände an Hauptverkehrswegen müssen unverrückbar sein.

Ausgangstüren müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und dürfen keine Schwellen haben. Schiebe- und Drehtüren sind unzulässig. Die Türen müssen von innen mit einem Griff leicht in voller Breite geöffnet werden können. Riegel an Türen sind unzulässig.

- 4 -

Sämtliche elektrische Anlagen sind von einer Stelle aus abschaltbar einzurichten. Diese Abschaltstelle muß gegen den Zutritt unbefugter Personen gesichert sein.

In Verkaufsräumen darf nicht geraucht und kein offenes Licht und Feuer verwendet werden. Entsprechende Anschläge sind deutlich sichtbar und in ausreichender Anzahl anzubringen. Für Erfrischungsräume können Ausnahmen vom Rauchverbot zugelassen werden.

Scheinwerfer in Auslagen sind mit Schutzeinrichtungen auszustatten. Brennbare Stoffe müssen von Scheinwerfern und Transformatoren so weit entfernt oder so geschützt sein, daß sie nicht entzündet werden können.

Brennbare Abfälle sind nach Bedarf, jedoch täglich mindestens einmal, aus den Verkaufs- und Betriebsräumen zu entfernen.

Im Betrieb sind Handfeuerlöscher der Type P 6 gemäß dem Merkblatt der österreichischen Brandverhütungsstelle bereitzustellen. Diese sind so aufzuhängen, daß kein Handfeuerlöscher weiter als 20 m von jedem Punkt der Verkaufs- und Betriebsräume entfernt ist.

Der Inhaber des Betriebes hat einen Betriebsangehörigen mit der Verantwortung für den Brandschutz zu beauftragen und einen Vertreter für ihn zu bestellen. Mit dem Kommando der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wiener Neustadt ist ein Betriebsalarmplan zu erstellen.

Außenwände müssen in brandbeständiger Bauweise hergestellt werden. Fenster und Türen in diesen müssen so angeordnet werden, daß der Überschlagsweg eines Brandes von Geschoß zu Geschoß mindestens 1 m beträgt.

Die Stiege ist gegen den Dachboden durch eine feuerbeständige Tür in ebensolchem Rahmen abzuschließen. Die Tür ist ins Stiegenhaus aufschlagend und selbstschließend auszuführen.

Entlang von Stiegenläufen mit mehr als vier Stufen müssen mindestens auf einer Seite Handläufe angebracht werden.

Die Brüstungsgeländer sind mindestens 1,00 m hoch und so auszuführen, daß sie Kindern keinen Anreiz zum Klettern geben.

Bezüglich der Zugangsmöglichkeit zu den im Dachboden zu situierenden oberen Kaminkehrtürchen ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen. Hierüber ist der Baubehörde schriftlich zu berichten.

Die Fäkalien, Abwasser und Dachwässer sind auf Eigengrund zu sammeln und mit einem Rohrstrang in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Für die Hauskanalanlagen bis zur Einmündung in den Straßenkanal werden die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 (3. geänderte Ausgabe) verbindlich erklärt.

Die Abfuhr aller Fäkalien und Abwässer hat im Erdreich durch außen und innen glasierte Steinzeugrohre zu erfolgen. Innerhalb von Gebäuden sind hierfür auch Bleirohre, geteerte Gußeisenrohre

- 5 -

und geteerte Asbestzementrohre zulässig.

Für die Ableitung von Niederschlagswässern dürfen Betonrohre verwendet werden.

Nahe der straßenseitigen Grundstücksgrenze (innerhalb der Straßenfluchtlinie) ist ein Putzschacht, mindestens 80/199 cm, anzuordnen.

Der Rohrdurchmesser des Hauskanales von der letzten Putzöffnung auf eigenem Grund bis zur Anschlußleitung zum Straßenkanal muß mindestens 20 cm betragen.

Die aus gewerblichen und fabrikmäßigen Betrieben stammenden Abwässer jeder Art sowie Kondenswässer dürfen nur mit gesondert einzuholender Bewilligung des Magistrates in die Kanalisation eingeleitet werden.

Arbeiten zum Anschluß an den öffentlichen Kanal dürfen nur unter Aufsicht eines Organes des Magistrates durchgeführt werden. Dessen Beistellung ist vom städtischen Wirtschaftshof rechtzeitig zu verlangen.

Die Anschlußleitung auf öffentlichem Grund wird bis zur Straßenfluchtlinie durch die Stadt Wiener Neustadt hergestellt.

Der mit einem Durchmesser von mindestens 125 mm herzustellende WC-Abfallstrang ist mit unvermindertem Querschnitt über Dach zu führen und mit einem Ventilationskopf abzudecken.

Die Versorgung des Hauses mit Trink- und Nutzwasser hat nach den Bestimmungen der Wasserleitungsordnung von Wiener Neustadt zu erfolgen.

Die gesamte Elektroinstallation ist entsprechend den ÖVE-E 1/1962 und ÖVE-E 40/1959 auszuführen, wobei in allen Kellerräumen Feuchtrauminstallation zu verwenden ist.

Nach Fertigstellung des Rohbaues, jedoch vor Beginn der Verputzarbeiten, ist bei der Baubehörde um Vornahme der Rohbaubeschau anzusuchen.

Sichtbar bleibende Flächen der äußeren Brandwände sind nach Herstellung des Einvernehmens mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wasserabweisend zu verputzen oder zu verkleiden.

Die Anschlüsse der äußeren Brandwände an die Objekte auf den angrenzenden Grundstücken entlang der gemeinsamen Grenzen sind mit verzinktem Eisenblech und einzuputzenden Putzleisten fachgemäß zu verblechen.

In der Nähe des Einganges zur Liegenschaft ist ein entsprechender Abstellplatz für die Müllgefäße herzustellen. Der Stellplatz ist so zu situieren, daß die Müllgefäße weder über Stufen noch über eine Entfernung von mehr als 12,00 m bis zur Straßenfluchtlinie transportiert werden müssen.

Die Zugänge zu den Stellplätzen müssen in der ganzen Länge mindestens 1,40 m breit und 2,00 m hoch sein.

- 6 -

Beschädigungen des Gehsteiges und der Fahrbahn vor der gegenständlichen Liegenschaft im Zuge dieser Bauführung sind verboten.

Die Handwaschbecken in den Vorräumen zu den WC-Anlagen sind mit fließendem Warm- und Kaltwasser auszustatten.

Für die Küche der "Snake-Bar" ist ein von der Spüle unabhängiges Waschbecken, welches ebenfalls mit fließendem Warm- und Kaltwasser auszustatten ist, zu installieren.

Der Beginn der Bauarbeiten und der Name des verantwortlichen Bauleiters sind der Baubehörde gem. § 104 Abs.2 Nö. Bauordnung vier Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Gleichzeitig ist die Überprüfung der ausgesteckten Straßenfluchtlinie, der Baufluchtlinie und des Niveaus anzufordern.

Vom Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 11, eine Bewilligung gem. § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem Nö. Gebrauchsabgabegesetz zu entrichten.

Alle Grabarbeiten auf Straßengrund oder in unmittelbarer Nähe desselben sind zwei Wochen vor Arbeitsbeginn an die Magistratsabteilung 4 - Tiefbau
Stadtwerke Wiener Neustadt, Ungargasse 25
Telegrafenauleitung Wiener Neustadt, Baumkirchnerring 6a
Newag-Betriebsleitung Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 38
Niogas-Betriebsleitung Wiener Neustadt, Maria Theresien-Ring 7 schriftlich zu melden.

Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von Auswechslungsplänen die baubehördliche Genehmigung hiefür zu erwirken.

Im übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der Nö. Bauordnung und der Reichsgaragenordnung zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.

Die Vollendung des Vorhabens ist gem. § 110 Nö. Bauordnung dem Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 4, mit dem beiliegenden Formular anzuzeigen. Das Rauchfangbefundformular ist ausgefüllt der Anzeige anzuschließen.

Die Verwaltungsabgabe gem. dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz, LGB1.Nr. 98/69 und der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGB1.Nr.3800/2-O, TP B 27 S 3:356,--
sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG " 320,--
und der Verordnung LGB1.Nr.195/68. " 5,--
und die Kosten der Drucksorten " 3.681,--
=====

- 7 -

sind binnen zwei Wochen unter Verwendung des beiliegenden Zahl-scheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

B e g r ü n d u n g

entfällt gemäß § 58 Abs.2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempeln im Betrage von S 15,-- auf jedem Bogen zu versehen.

Gegen die Kostenvorschreibung kann gem. § 57 Abs.2 AVG 1950 binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt die Vorstellung erhoben werden. Diese Eingabe ist stempelfrei.

Ergeht an:

- ✓ 1. Hofer KG. Lebensmittelfilialbetrieb, Grazer Straße 60
8071 Hausmannstätten (1 Zahlschein, 2 Planparien, 2 Beschreibungen, 1 Anzeigeformular, 2 Ansuchenformulare, 1 Rauchfangbefundformular)
mit dem Hinweis, daß das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung vollendet ist.
- ✓ 2. Wrenkh Alois, Hermannngasse 2
- ✓ 3. Wrenkh Anna, Hermannngasse 2
- ✓ 4. Schelnast Ilse, Deutschgasse 8
- ✓ 5. Hais Rudolf, Deutschgasse 8
- ✓ 6. Hais Elisabeth, Deutschgasse 8
- ✓ 7. Haas Dipl.Ing.Bruno, 8010 Graz, Hugo Schuchardt-Straße 10
- ✓ 8. Fuchs Dr.Erwin, Nestroystraße 7
- ✓ 9. Stainer Dr.Julius, Komarigasse 23
- ✓ 10. Ruzicka Brigitte, Rosengasse 3-7
- ✓ 11. Felber Margarete, Rosengasse 9
- ✓ 12. Scheiber Marie, Grazer Straße 64
- ✓ 13. Zapotocky Henriette, Grazer Straße 64
- ✓ 14. Harbich Karl, Grazer Straße 64
- ✓ 15. Silberbauer Adolf, Grazer Straße 64
- ✓ 16. Bmstr.Friedrich Schneeweis, Franz Gruber-Gasse 23
- ✓ 17. Eichberger Leopoldine, Grazer Straße 64
- ✓ 18. Drentl Günther, Grazer Straße 64
- ✓ 19. Ney Anna, Grazer Straße 64
- ✓ 20. Urbanek Ernestine, Grazer Straße 64
- ✓ 21. Dkfm.Gertrude Frank, Grazer Straße 64
- ✓ 22. Buchmüller Frieda, Petersgasse 16
- ✓ 23. Angst Karlheinz, Deutschgasse 6
- ✓ 24. Strobel Ing.Josef, Wiener Straße 26
- ✓ 25. Magistratsabteilung 6

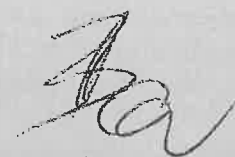
- 8 -

- ✓ 26. Arbeitsinspektorat für den 7. Aufsichtsbezirk, Engelbrechtgasse 8
- ✓ 27. Kommando der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wiener Neustadt, Herrengasse 26
- ✓ 28. Mag.Abt.1
- ✓ 29. Mag.Abt.8
- ✓ 30. Stadtwerke, Ungargasse 25
- ✓ 31. Newag, Neunkirchner Straße 38
- ✓ 32. Niogas, Maria Theresien-Ring 7

Ausfertigung
gesehen



Im Auftrage des Bürgermeisters:
Der Abteilungsvorstand:



Baudirektor

ABGEFERTIGT

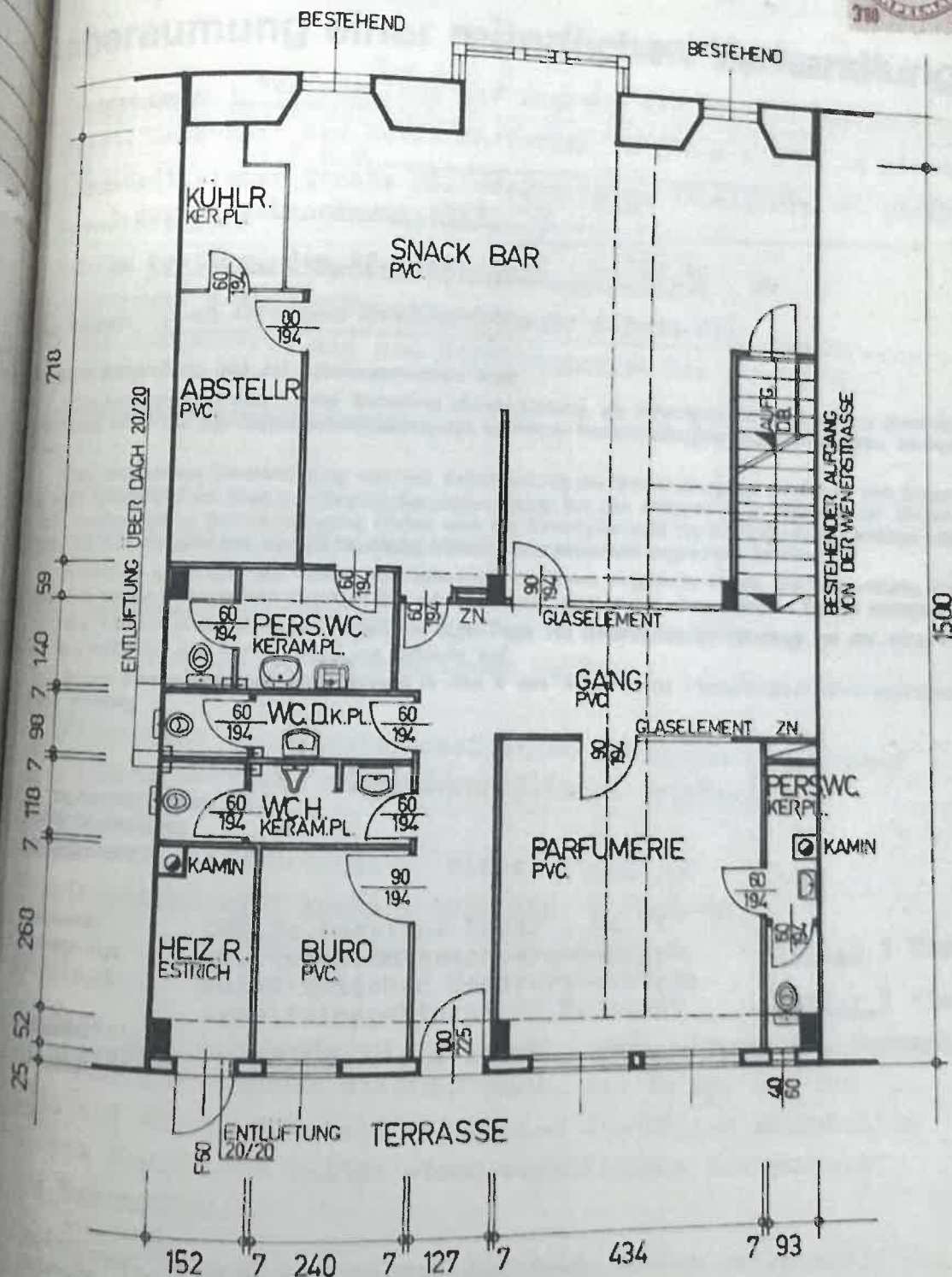
am 16. April 1974

ABGEFERTIGT

16. April 1974

TER HANDLER
Zimmermeister
KIRCHSCHLAG
Tel. 02646 / 379

WIENER STRASSE NR 26



WIEDERHERSTELLUNG DER
SNACK BAR UND DER PARFUMERIE
FÜR HERRN ALOIS WRENKH IN
WIENER NEUSTADT WIENERSTRASSE 26

APRIL 75

BAUUNTERNEHMUNG
RUPERT DINHOBL GMBH
 2700 WIENER NEUSTADT
 BRUNNER STRASSE 11 - TELEPHON 2492

WIENER NEUSTADT, 28. 3. 1983

An den
 Magistrat der Stadt
 Wiener Neustadt
 Abteilung 4-Bauamt

Hauptplatz
 2700 Wr. Neustadt



BAUBESCHREIBUNG

Bauherr: Alois Wrenkh, Wiener Straße 26, 2700 Wr. Neustadt
 Grundeigentümer: Alois Wrenkh

Anna Wrenkh, Spitalsgasse 1, 2700 Wr. Neustadt

Bauort: Wiener Straße 26, Grundstücks Nr. .425 , EZ 437, K- Nr. 436 (Stadt)

Allgemeines: Da die Dacheindeckung und der Dachstuhl nicht mehr in Ordnung sind wird eine Erneuerung notwendig. Es ist vorgesehen in der ersten Bauetappe den hohen Dachstuhl abzutragen und durch ein halbes Mansardendach auszuführen, um die Feuermauerhöhe zu reduzieren. In der zweiten Etappe solle ein Ausbau erfolgen.

Oberste Geschoßdecke: Bestehende Dippelbaumdecke, Beschüttung, Trittschalldämmplatten und Estrich.

Dachkonstruktion: Rigips FH-Platten, Lattung, Träme, PV-Heraklith 3,5 cm, Keilpfosten, Schalung, Blecheindeckung auf Pappe.

Steildachdeckung: Eternit Rhombusdeckung

Wände: Pfeiler aus Mauerziegelmaerwerk, Außenmaueraus Hohlziegeln, Zwischenwände aus Gipswänden bzw Riegelwände mit Rigips Platten.

RUPERT DINHOBL
 GES.
 BAUUNTERNEHMUNG
 BRUNNERSTR. 11 TEL. 02622/2492
 2700 WIENER NEUSTADT

EINREICHUNGSPLAN

BAUVORHABEN	ART	Bes		
	ORT	Wiener Straße 26		
BAUWERBER	PARZ.	.425	E. Z.	437
	CN.	436		
BAUWERBER	Alois Wrenkh Wiener Straße 26 2700 Wr. Neustadt			DATUM 1983 03 28
				PLAN-NR.

BAUWERBER

Alois Wrenkh

GRUNDEIGENTÜMER:

Alois Wrenkh
Wiener Str. 26
2700 Wr. Neustadt

Anna Wrenkh
Spitalsg. 1/
2700 Wr. Neustadt

Alois Wrenkh *Anna Wrenkh*

BAUFÜHRER

RUPERT DINHOBL
DIP. M. B.
BAUUNTERNEHMUNG
BRUNNENSTR. 1, TEL. 026 22 24 92
2700 WIENER NEUSTADT

BEHÖRDE

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

AMTSEXEMPLAR

Dieser Plan lag der Stadtplanung
zur Begutachtung vor. Hierauf
bezieht sich die Stellungnahme
vom 31. MRZ 1983 Zl. 48/347/83

Freilich

Der kommissionellen Verhandlung
vorgelegt am 14. APR. 1983

Hierauf bezieht sich die
h. g. Erledigung vom 14. OKT. 1983

Wr. Neustadt, 14. OKT. 1983

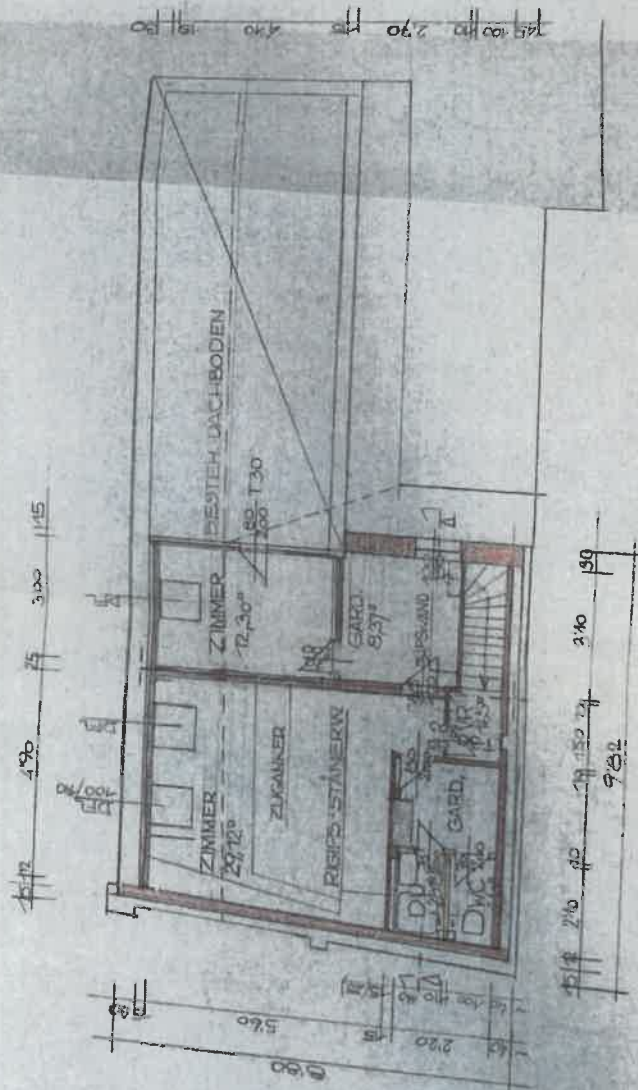


Der Dienststellenleiter:

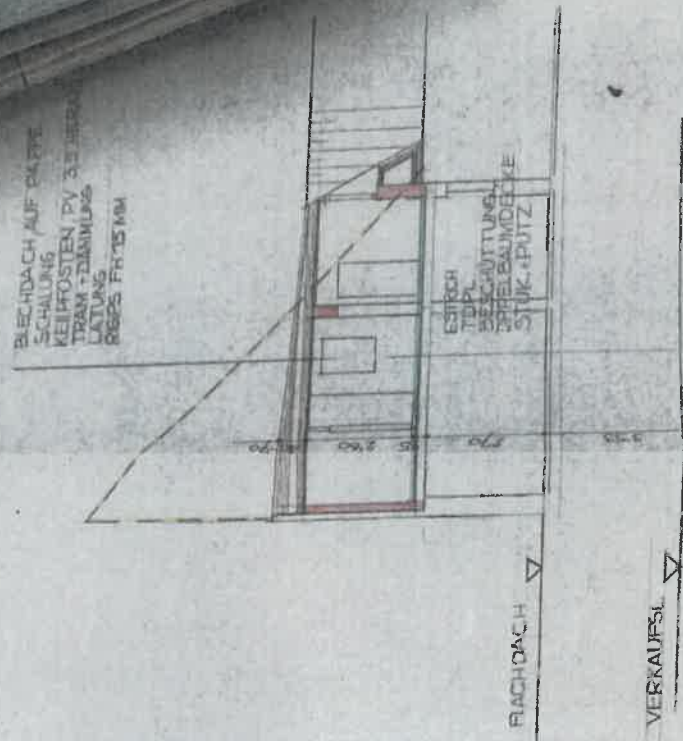
Dipl. Ing. Baller
Dipl. Ing. Baller
Stadtbaudirektor

.425 650 m²

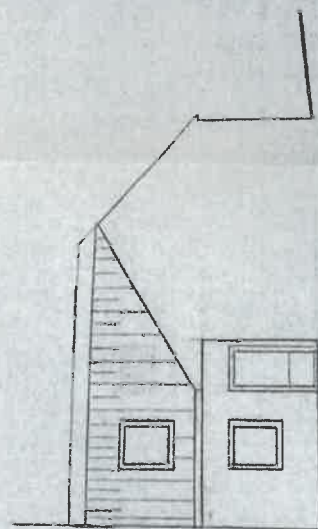
.427 868



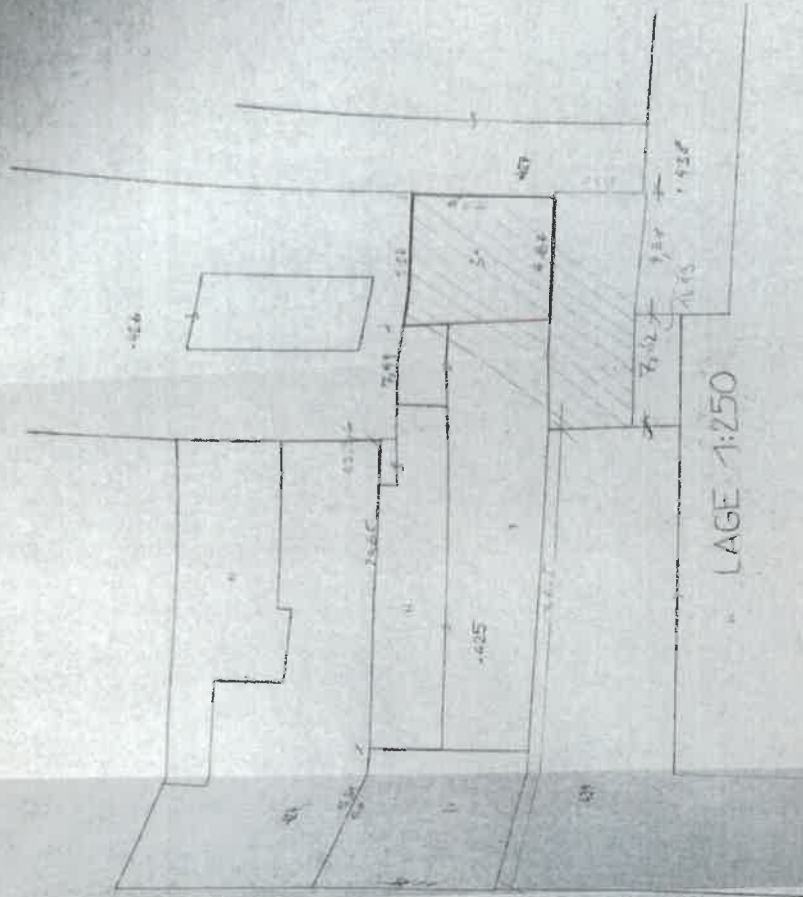
GRUNDRISS DG



SCHNITT 11



ANSICHT WEST



LAGE 1:250

WIENER-STRASSE

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Abteilung 4
Postleitzahl 2700

Telefon: 02622/3531-36

Fernschreiber: 0/16/688

49/341/83/St/F

14.10.1983

Wrenkh Alois,
Wiener Straße 26,
Ausbau des Dachgeschoßes,
Baubewilligung

B e s c h e i d

Erledigung des Ansuchens von Herrn Alois Wrenkh, Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, am 29.3.1983, wird auf Grund des Ergebnisses der am 8.4.1983 durchgeführten Bauverhandlung gem. §§ 92 und 100 NÖ. Bauordnung, LGBl. 8200-2, die

B a u b e w i l l i g u n g

werden auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück Nr. 426 Bfl., 437 des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt, CNr. 436-Stadt, Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, Eigentum von Alois und Anna Wrenkh, durchzuführenden Ausbau des Dachgeschoßes, unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

Der Beginn der Bauarbeiten und der Name des verantwortlichen Bauleiters sind der Baubehörde gem. § 104 Abs. 2 der NÖ. Bauordnung, zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich zuzeigen.

Im Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die gesamte Elektroinstallation ist entsprechend den ÖVE-E 1/1962 und ÖVE-EN 1 auszuführen. Hierüber ist der Baubehörde bei der Endbeschau ein entsprechendes Attest vorzulegen.

Die sichtbar bleibende Flächen der äußeren Brandwände sind nach Herstellung des Einvernehmens mit den Eigentümern der Grundstücke Nr. 426 Bfl. und 427 Bfl. wasserabweisend zu verputzen oder zu verkleiden.

Die Anschlüsse der äußeren Brandwände an die Objekte auf den Grundstücken Nr. 426 Bfl. und 427 Bfl. entlang der gemeinsamen Grenze sind mit verzinktem Eisenblech und einzu-putzenden Putzleisten fachgemäß zu verblechen.

-2-

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Materialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert bei der Wiener Neustadt, Abteilung 11, eine Bewilligung gem. § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Erlaubnis gem. dem NÖ. Gebrauchsabgabegesetz zu erwirken.

Alle Grabarbeiten auf Straßengrund oder in unmittelbarer Nähe desselben sind mindestens zwei Wochen vor Arbeitsbeginn an die

Telegrafenauleitung Wiener Neustadt, Baumkirchnerring 5a
Stadtwerke Wiener Neustadt, Ungargasse 26

NEUWAG-Betriebsdirektion Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 38
NÖGAS-Betriebsleitung Wiener Neustadt, Maria Theresien-Platz 7

schriftlich zu melden.

Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Ausführung unter Vorlage von Auswechslungsplänen die baubehördliche Genehmigung zu erwirken.

Im Übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der NÖ. Bauordnung zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.

Die Vollendung des Vorhabens ist gem. § 110 NÖ. Bauordnung dem Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 4, mit dem beiliegenden Formular anzuzeigen.

Die Verwaltungsabgabe gem. dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-1, TP B 28
sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG 1950 und der Verordnung LGBl. 3860/2-2
und die Kosten der Drucksorten

sind binnen zwei Wochen unter Verwendung des beiliegenden Zahlscheines einzuzahlen.
Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

-3-

Begründung

entspricht dem. § 56 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, da
Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder tele-
phonisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Be-
rufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempel-
marken im Betrage von S 100.— auf jedem Bogen zu versehen.

geht an:

Alois Wrenkh, Wiener Straße 26

(1 Zahlschein, 2 Pläne, 1 Baubeschreibung, 3 Formulare)

mit dem Hinweis, daß das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung
des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird
oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung voll-
endet wird!

Anna Wrenkh, Spitalgasse 1/1/16

Eupert Dinobhl Ges.m.b.H., Brunner Straße 11

Karl Heinz Angst, Deutschgasse 6

Ilse Schelnast, Obstgasse 54

Rudolf Hais, Deutschgasse 8

Elisabeth Hais, Deutschgasse 8

Mag.Abt. 8

Stadtwerke, Ungargasse 25

Newag, Neunkirchner Straße 38

Niogas, Maria Theresien-Platz 7

Finanzamt, Grazer Straße 95

Der Dienststellenleiter:

Balkner
Dipl.Ing. Balkner
Stadtbaudirektor

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Abteilung 4

KONZEP

Zahl: 4B/341/83/St/Be

29.8.1985

Betr.: Wrenkh Alois,
Wiener Straße 26
Ausbau des Dachgeschoßes

Benutzungsbewilligung**Bescheid**

Auf Anzeige von Herrn – Frau Alois Wrenkh
wohnhaft in 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26 vom 16.4.1985
wird auf Grund der Bestimmungen des § 111 der NÖ. Bauordnung und des Ergebnisses der
25.4.1985
am abgehaltenen Endschau die

Benutzungsbewilligung

Für den mit Bescheid vom 14.10.1983, Zahl: 4B/341/83 genehmigten,
auf dem Grundstück Nr. 425 Bfl.:, EZ 437 im Hause CNr. 436
Wiener Neustadt, Wiener Straße 26
Eigentum von Alois und Anna Wrenkh
durchgeführten Ausbau des Dachgeschoßes
..... erteilt.
Folgende Planabweichungen werden nachträglich genehmigt:
.....
Folgende Mängel sind bis zu beheben:

Dauervorschreibung: ~~In der Garage und~~ am Dachboden dürfen leicht
entflammbare und brennbare Gegenstände nicht
gelagert werden!

Fertigstellung am 25.4.1985
Benutzung ab 25.4.1985

Der Bauegegenstand enthält: zusätzlich:

Im Hof (Garten):

im Keller:

im Erdgeschoß:

~~im 1. Stock:~~

~~im 2. Stock:~~

im Dachgeschoß: 2 Zimmer, 1 Dusche, 1 WC, 1 Garderobe, 1 Vorraum u. 1 Stie auf

Das durchgeführte Bauvorhaben wird unter der Vorstadt CNr. 436

in Wiener Neustadt, Wiener Straße ONr. 26

in Wiener Neustadt, --- ONr. -

eingetragen.

An Verfahrenskosten sind vom Baubewerber innerhalb von zwei Wochen unter Verwendung des beiliegenden Zahlscheines einzuzahlen:

1. Die Verwaltungsabgabe gem. dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz, LGBl. 3800-0, und der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-1, TP B 36 S 225,--

sowie die Kommissionsgebühr gemäß § 77 AVG und der Verordnung LGBl. 3860/2-1 S 260,--

S 485,--

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1950.

Begründung:

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempelmarmen im Betrage von S 120,-- zu versehen.

f.d.R.d.A.:

Ergeht an:

1. Alois Wrenkh, Wiener Straße 26 (1 Zahlschein)
2. Rupert Dinobol GesmbH., Brunner Straße 11
3. Mag. Abt. 8
4. Stadtwerke
5. Niogas
6. Newag
7. Finanzamt

ABGEFERTIGT, MAG. ABT. 4

-8. SEP 1985
Jock

Der Dienststellenleiter:

ABGEFERTIGT

6. Sep. 1985

Dipl. Ing. Balkner
Stadtbaudirektor

Annr.: 103/94

Gez.: DG

08.12.1994

EINREICHPLAN

M 1:100

Parle

A**B****C****D****! Koten prüfen - Naturmaße nehmen !****Projekt:**

Umbau einer DM-Filiale
Wiener Straße 26
2700 Wiener Neustadt

Bauherr:

dm-Drogerie Markt Ges.m.b.H.
Airportcenter 4/Top 105
Kasernenstraße 1
5073 Wals/Himmelreich

Grundelgentümer:

lt. Grundbuchsauszug

Alois Wresch
Elisabeth
Josef Schuch

Bauführer:**Behörde:**

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

AMTSEXEMPLAR

Dieser Plan lag der Stadtplanung
zur Begutachtung vor. Hierauf
bezieht sich die Stellungnahme
vom 24.2.1995, Zl. 4P/176/95

Planinhalt: Erdgeschoß, Ansichten, Schnitt A-A
Lageplan M1:500

Planverfasser:**GRIMM**

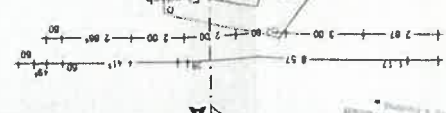
PLANUNGSGES.M.B.H.
A-2700 Wr. Neustadt
Dr. Alexander Scharf-Str. 7
TEL 02822/26145
FAX 02822/2607-17

Legende:

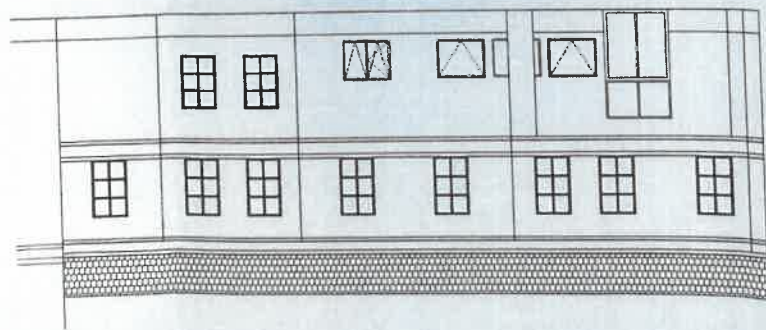
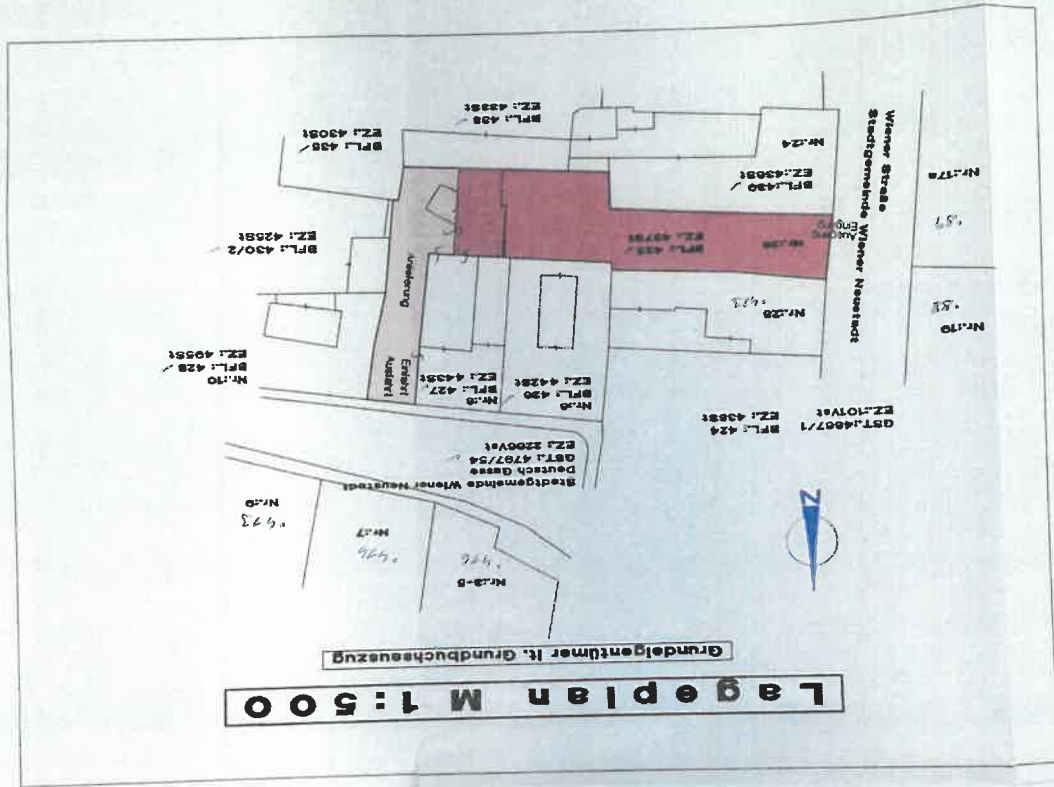
	MWK od. Neu		Stamfbeton
	Abbruch		Gasbeton
	Bestand		Stahl
	Stahlbeton		Holz

ACHTUNG ! Alle Pläne mit niedrigerem Revisionsdatum verlieren mit diesem Plan ihre Gültigkeit !

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist mein geistiges Eigentum und damit geschützt ! Jede unbefugte Benutzung, Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist verboten, strafbar und verpflichtet überdies zum Schadenersatz !



m2 Aufstellung :										dm Geschäftslokal									
Lager										dm Geschäftslokal									
Sozialräume										dm Geschäftslokal									
Beauty Center										dm Geschäftslokal									
ca. 147,0 lfm										dm Geschäftslokal									



Ansicht Hof

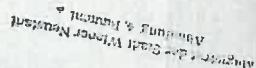
**Anaicht
Wiener Straße**

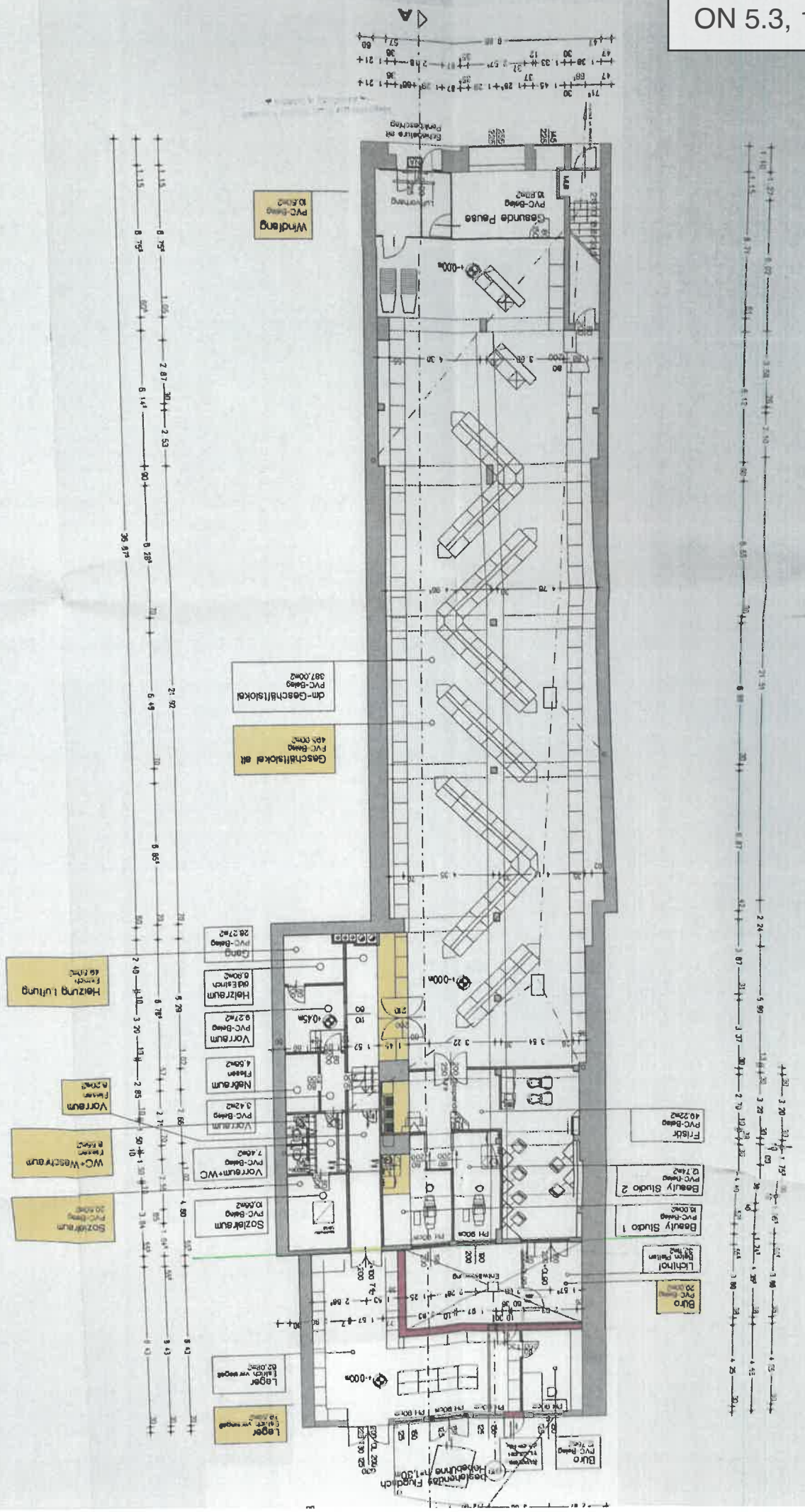
Ansicht Hor

Anschicht
Wiener Straße

62,08 m2
18,02 m2
78,94 m2

Lageplan M 1:500





EINREICHPLAN

FÜR UMBAUARBEITEN IM LOKAL DER REBHAN OEG
2700 WR NEUSTADT WIENERSTR. 26, IM HAUS
GRST NR. 425 EZ 20437 IN DER KAT. GEM. WR NEUSTADT
DES HRN. ALOIS WRENKH, 2700 WR NEUSTADT
PETERSGASSE 9.

BAUBEHÖRDE:



Der Dienststellenleiter:

[Signature]
Mag. Mörth

Am 2. Juni 1995
Der kommissionellen Verhandlung

2. Juni 1995

Hierauf bezieht sich die
u. Erledigung vom 13. Juni 1995

Wr. Neustadt, 1. Juni 1995



Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

AMTSEXEMPLAR

Dieser Plan lag der Stadtplanung
zur Begutachtung vor. Hierauf
bezieht sich die Stellungnahme
vom 4.8.1995, Zl.: 40/676/95

LEGENDE:

- ☐ STAHLBETON
- ☐ BETON
- ☒ ZIEGEL
- ☒ HOLZ
- ☐ GIPSDIELEN
- ☐ SCHALSTEIN
- ☐ BETONMAUERSTEIN
- ☒ BESTAND
- ☒ ABBRUCH

PLANINHALT:
GRUNDRISSSE
ANSICHTEN
SCHNITT
LAGEPLAN

PLANNR. 1

MASSSTAB:

DATUM: 9.6.1995

1:100

BAUHERR:

REBHAN OEG
WIENERSTR. 26
2700 WR NEUSTADT

[Signature]

BAULEITER:



DIPL. ING.
FRANZ MÜLLER
BAUGES. M.B.H.
2700 WIENER NEUSTADT
SYMELSDORFERGASSE 6
002422/23475

GRUNDEIGENTÜMER:

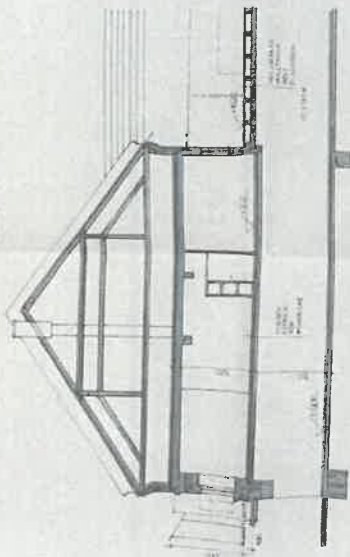
[Signatures]
Alois Wrenkh
Jörg Hofmeister

PLANVERFASSEN:

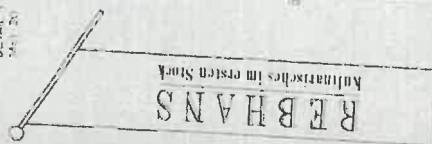


DIPL. ING.
FRANZ MÜLLER
BAUGES. M.B.H.
2700 WIENER NEUSTADT
SYMELSDORFERGASSE 6
002422/23475

SCHNITT A A



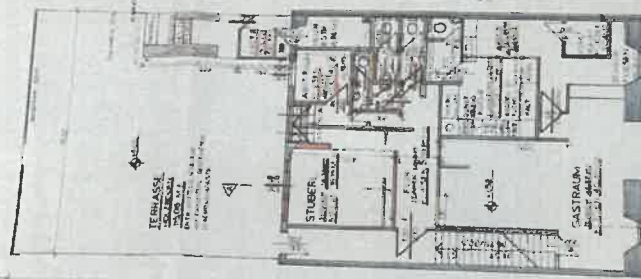
DETAIL 1
1:20



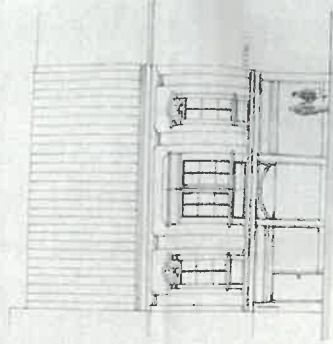
FIR-FEILOSO

REBHANS
Kulnartische im ersten Stock

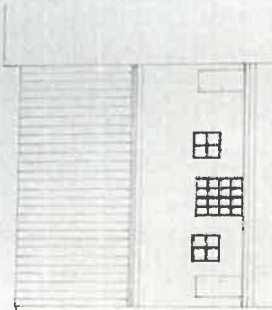
GRUNDRISS 1STOCK



ANSICHT WERKERSTRASSE



ANSICHT TERRASSE



EINPLAN

PLAN DER ANLAGE IM LOKALITÄT REBHANS OEG.
STADT IN DER GEMEINSCHAFT MIT DER
GEMEINSCHAFT DER ANLAGE REBHANS
GEMEINSCHAFT DER ANLAGE REBHANS
PETERSTRASSE 1

BUREAU



AMISEXEMPLAR

STADTPLAN
REBHANS
GEMEINSCHAFT
SCHULSTADT
REBHANS
REBHANS
REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

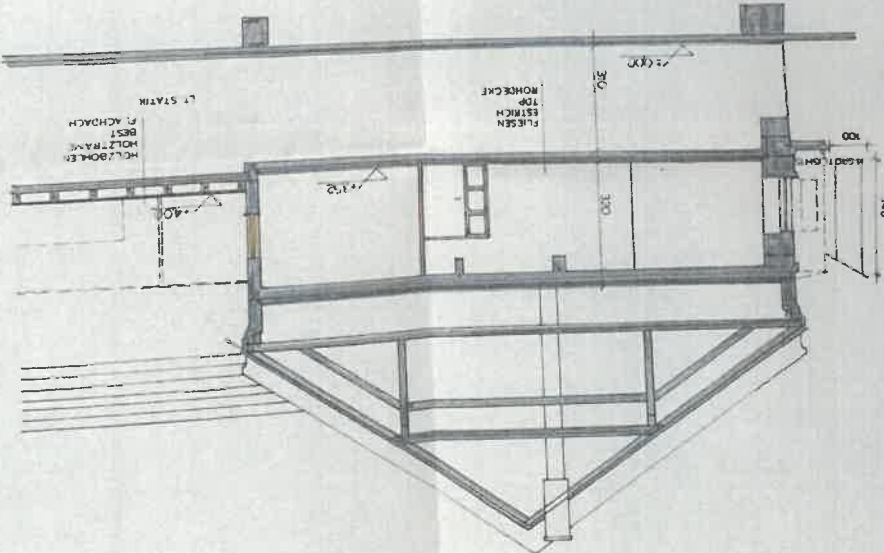
REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS

REBHANS



SCHNITT A-A

REBHANS

FIRMENLOGO

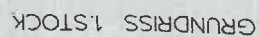
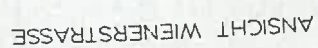
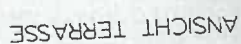
REBHANS

DETAIL 1
M=1/20

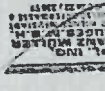
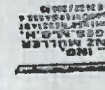
HOLZBOULE
HOLZTRAMP
BEST
N. ACHDACH
STATIK

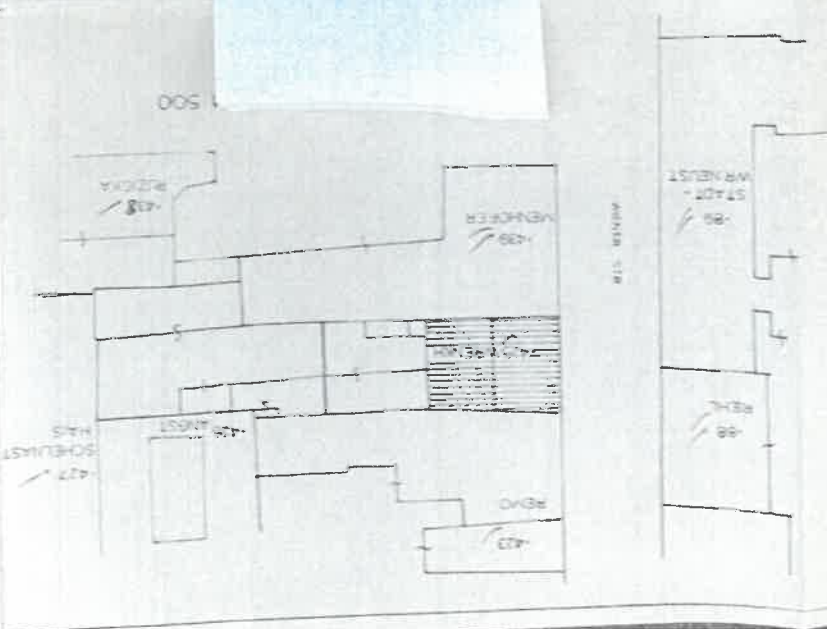
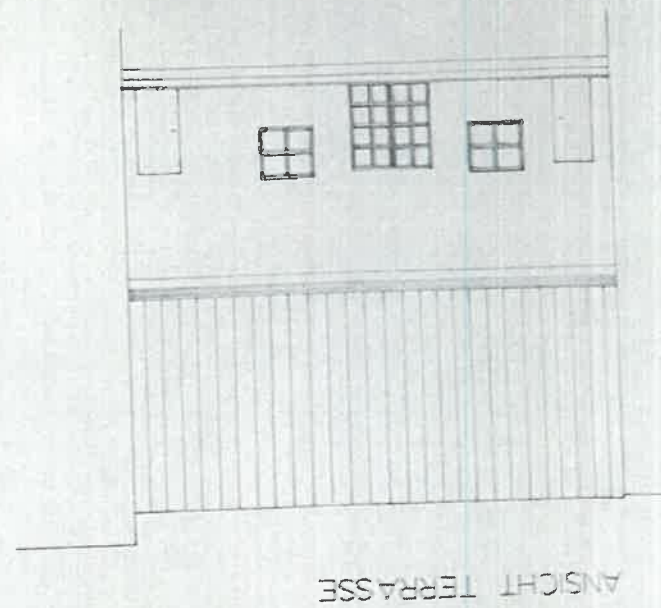
ESTRICH
7DP
MOHDECKE

3:5



WIMMERSTRASSE
A

 PLANVERFAHREN GRUNDEIGENTUMER <i>Alfred Wrenk</i> <i>Alfred Wrenk</i>	
 BAUTIER BAUHERR <i>Alfred Wrenk</i> <i>Alfred Wrenk</i>	
PLANNR. 1 MASSSTAB 1:100 DATUM 30.09.1958	LEGENDE ☐ ABBRUCH ☐ BESTAND ☐ BETONMAUERSTEIN ☐ SCHALSTEIN ☐ GIPSBOULEN ☐ HOLZ ☐ ZIEGEL ☐ BETON ☐ STAHLBETON
PLANNH. 1 MASSSTAB 1:100 DATUM 30.09.1958	AMTSEXEMPLAR Magistrat der Stadt Wien, Neustadt Abteilung 4, Bauamt vom 28.09.1958 Dieser Plan ist der Stadtplanung zur Begutachtung vor. Hiermit bezieht sich die Stellungnahme vom 28.09.1958.
PLANNH. 1 MASSSTAB 1:100 DATUM 30.09.1958	BAUBEHÖRDE Magistrat der Stadt Wien, Neustadt Abteilung 4, Bauamt vom 28.09.1958 Dieser Plan ist der Stadtplanung zur Begutachtung vor. Hiermit bezieht sich die Stellungnahme vom 28.09.1958.



Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

AMTSEXEMPLAR



DIPL. ING.
FRANZ MÜLLER
BAUGES. MBH.
WIENER NEUSTADT

2700 Wiener Neustadt, Gymelsdorfer Gasse 6
Tel. 0 26 22/23 6 95-0, Telefax 0 26 22/23 6 95/11

An den
Magistrat der Stadt Wr. Neustadt

Rathaus
2700 Wiener Neustadt

Datum 1995 06 16
Zeichen
Durchwahl DIng. M/T
Kennzeichen BM-REB1



Baubeschreibung

für Umbauarbeiten im 1. Stock des Hauses 2700 Wr. Neustadt, Wiener Straße 26 sowie Anbringung einer beleuchteten Werbefahne

Das ehemalige Cafe-Restaurant Schober im 1. Stock der Liegenschaft wird für ein neues Restaurant umgebaut und dem heutigen Standard angepaßt.

Die WC-Anlagen werden vergrößert und bestehen nun aus 2 Abortzellen für Damen samt dazugehörigen Vorraum sowie einer Abortzelle für Herren samt Vorraum und Pissstand. Im Küchenbereich werden geringe bauliche Veränderungen vorgenommen, im wesentlichen wird der Zugang verändert und der Fußbodenbelag auf Fliesen umgeändert. Im Gastraumbereich werden diverse Zwischenmauern neu angeordnet, der Fußbodenbelag wird auf Melan im Stüberl sowie auf Fliesen im Gastrau erneuert.

Das östlich angrenzende Flachdach wird als Gasthausterrasse genutzt. Gemäß einer statischen Berechnung von Hrn. Dipl.Ing. Walter Wagner, Zivilingenieur für Bauwesen, 2700 Wr. Neustadt, Rennbahngasse 9 vom 26.4.1995 sind die darunter liegenden Konstruktionsteile, wie Säulen sowie Fundamente ausreichend, um die größere Nutzlast von $p = 5,0 \text{ kN/m}^2$ aufnehmen zu können. Um die Lasten nur auf die Stahlbetonstützen sowie umliegenden Wände einleiten zu können, wird eine Zwischenkonstruktion, bestehend aus IPE-Stahlträger 240 mm sowie dazwischen eingeflanschte Holzträger 16/22 cm im Abstand $e = 80 \text{ cm}$ eingebaut. Darüber wird der Fußboden aus Holzbohlen, welche nicht dicht verschlossen verlegt werden, hergestellt. Außerdem wird auf der Dachterrasse eine Ausschanke und ein kleiner Abstellraum errichtet.

Die Werbefahne ragt ca. 1,0 m vom bestehenden Vorbau hinaus und hat eine Höhe von ca. 3,40 m und eine Breite von 0,70 m. Die Werbefahne wird mittels Spots beleuchtet.

Die bestehende Heizungsanlage wird adaptiert, die E-Versorgung wird gemäß den derzeit gültigen ÖVE Richtlinien angepaßt.

Ansonst finden die Bestimmungen der NÖ Bauordnung Anwendung.

Der Planverfasser:



Zusatz: Vor der Torrausgangstür wird ein Poolst mit einer Länge von 80 cm
errichtet.
BRUNNEN

GRUNDGEHTNER:



Jugoset Wenzel
Alois Wenzel
Christine Wenzel

Projnr.:103/94 Plannr.: 41/1 Gez.: DG 10.10.1995

BESTANDSPLAN

M 1:100

Parle

A

B

C

D

! Koten prüfen - Naturmaße nehmen !

Projekt:

Umbau einer DM-Filiale
Wiener Straße 26
2700 Wiener Neustadt

Bauherr:

dm-Drogerie Markt Ges.m.b.H.
Airportcenter 4/Top 105
Kasererstraße 1
i.V. 5073 Wals/Himmelreich

Grundelgentümer:

lt. Anrainerliste
Elisabeth Harris

Bauführer:

Behörde:



Planinhalt: Erdgeschoß, Ansichten, Lageplan M1:500

Planverfasser:



GRIMM

PLANUNGSGES.M.B.H.
A-2700 Wiener Neustadt
Dr. Alexander Schertl-Str.7
TEL. 02622/26145
FAX 02622/25017-17

Legende:

	MWK od. Neu		Stamfbeton
	Abbruch		Gasbeton
	Bestand		Stahl
	Stahlbeton		Holz

ACHTUNG ! Alle Pläne mit niedrigerem Revisionsdatum verlieren mit diesem Plan ihre Gültigkeit !

1R/176-95
Amtsexemplar

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abt. 1
Referat Baurecht

Der kommissionellen
Verhandlung vorgelegen

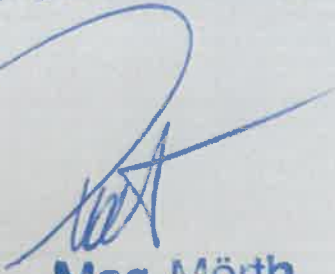
am 12. 10. 1995

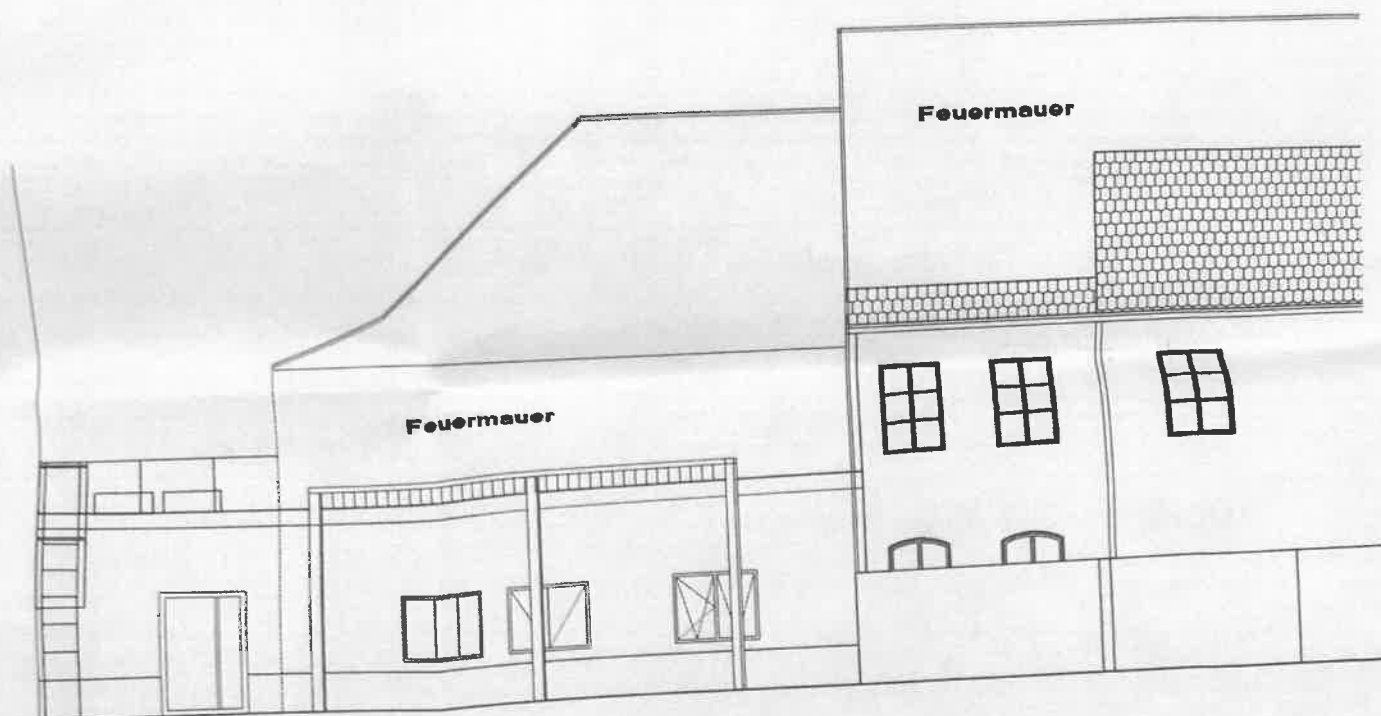
Hierauf bezieht sich die
h. a. Erledigung vom 10. JULI 1995

Wr. Neustadt, 10. JULI 1995

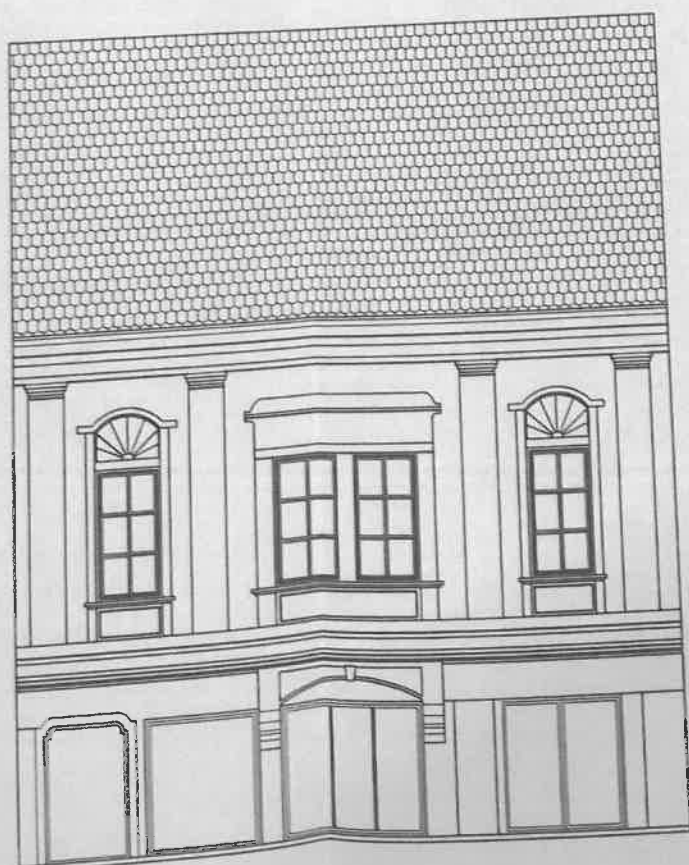
Der Dienststellenleiter:



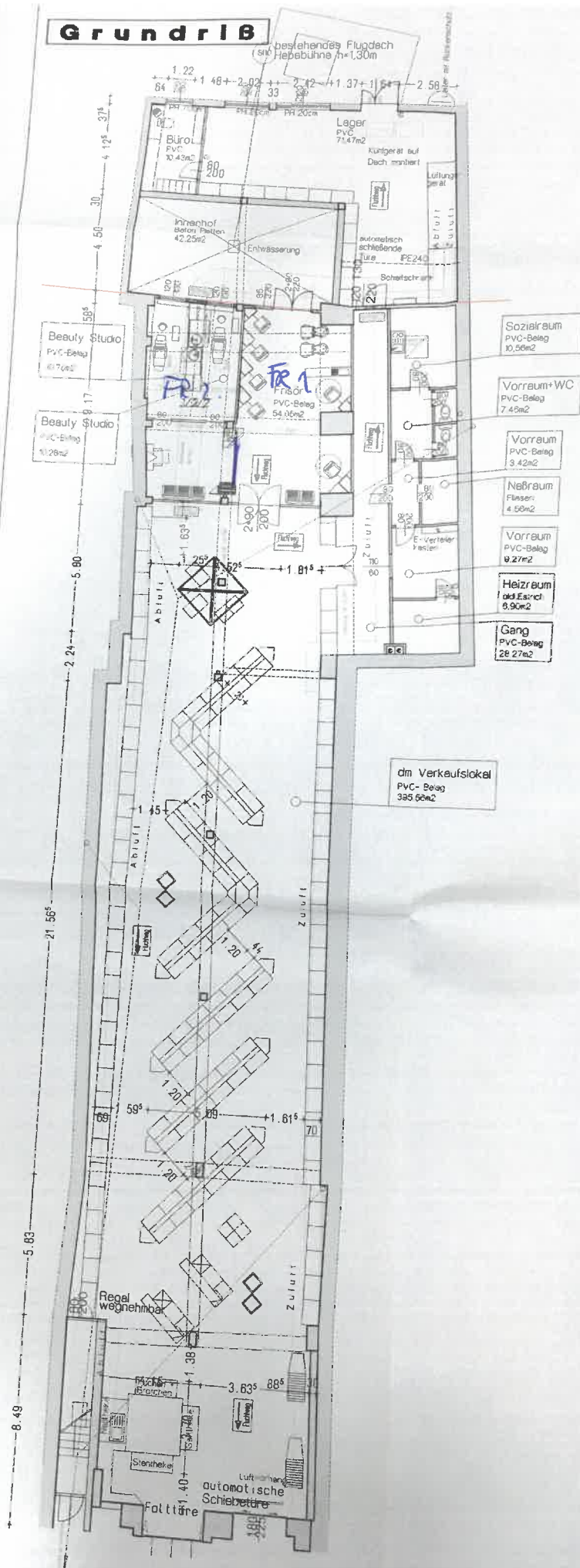

Mag. Mörtz



A n s i c h t
Wiener Straße



Grundriß



OST.
EZ.7C

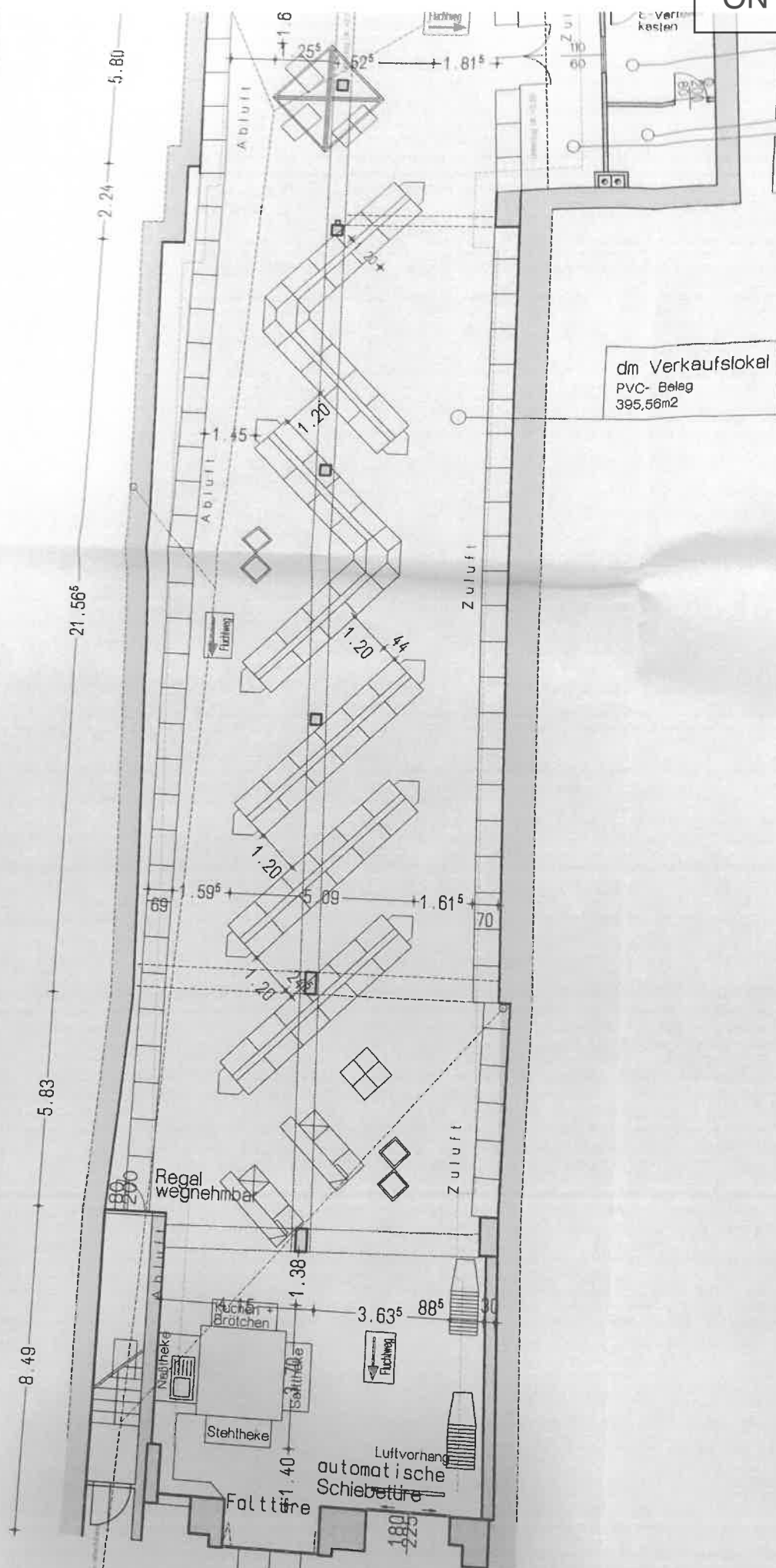
Nr.:10

Nr.:17a

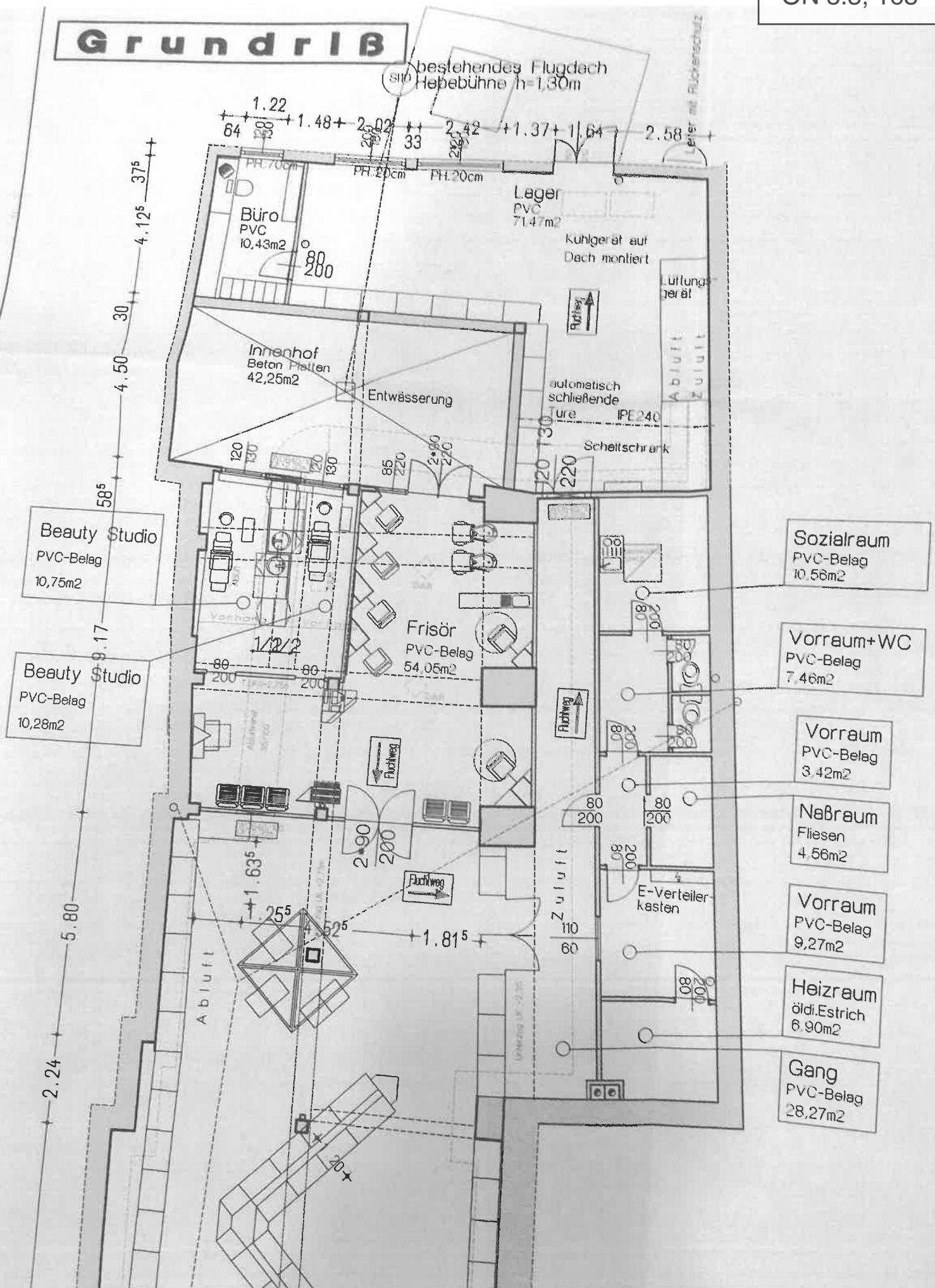
Wiener Straße
Stadtgemeinde Wiener Neustadt

A n

A n s
Wiener



Grundriß



Lageplan M 1:500

Grundelgentümer lt. Grundbuchsauzug



GST.: 4867/1 BFL.: 424
EZ.: 101Vst EZ.: 438St

Nr.: 19

Nr.: 17a

Wiener Strabe
Stadtgemeinde Wiener Neustadt
Ausgang
Eingang

Nr.: 28

Nr.: 26

BFL.: 425
EZ.: 437St

BFL.: 439
EZ.: 436St

Nr.: 24

BFL.: 438
EZ.: 433St

Nr.: 6
BFL.: 426
EZ.: 442St

Nr.: 8
BFL.: 427
EZ.: 443St

Einfahrt
Ausfahrt

Anlieferung

BFL.: 430/2
EZ.: 4258t

BFL.: 435
EZ.: 430St

Nr.: 10
BFL.: 428
EZ.: 4958t

Nr.: 9

Stadtgemeinde Wiener Neustadt
Deutsch Gasse
GST.: 4797/54
EZ.: 2266Vst

Nr.: 3-5

Nr.: 7

Durchschrift

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Abteilung 1 - Rechtsabteilung

Referat Baurecht

Postleitzahl 2700

Telefon: 02622/23531 DW 262 Telefax: 02622/23531 DW 498 Fernschreiber: 0/16/688

Zahl: 1 R/676/95/Mag.Me/Ko

13.12.95

Betr.: Rebhan OEG,
Wiener Straße 26,
Umbau,
Baubewilligung

BESCHEID

In Erledigung des Ansuchens der Firma Rebhan OEG, Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, vom 23.6.1995, wird auf Grund des Ergebnisses der am 22.9.1995 durchgeführten Bauverhandlung gem. §§ 92 und 100 NÖ Bauordnung, LGBI. 8200 idgF., die

BAUBEWILLIGUNG

für den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück Nr. 425 Bfl., EZ. 437, des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt, CNr. 436, Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, Eigentum von Alois, Ingrid und Christian Wrenkh, durchzuführenden Umbau, unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

Der Beginn der Bauarbeiten und der Name des verantwortlichen Bauleiters sind der Baubehörde gemäß § 104 Abs. 2 der NÖ Bauordnung zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Vom Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Für das Bauvorhaben ist gemäß NÖ Bauordnung und NÖ Garagenverordnung die Herstellung von 6 PKW-Abstellplätzen erforderlich.

Wenn es auf der gegenständlichen Liegenschaft nicht möglich ist, die erforderliche Abstellmöglichkeit herzustellen, ist diese auf einer privaten Abstellanlage in einer maximalen Entfernung von 300 m auf die Dauer des Bestandes der Baulichkeit und ihrer bewilligten Verwendung grundbücherlich zu sichern.

Sollte auch das nicht möglich sein, ist eine Abstellplatz-Ausgleichsabgabe (das ist Zehnfache des jeweils gültigen Einheitssatzes der Aufschließungskosten je Stellplatz) zu entrichten. Der Einheitssatz beträgt dzt. S 3009.--).

Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen und nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.

Über die tatsächliche statische Ausführung ist der Baubehörde ein Abnahmebefund des Statikers vorzulegen.

Über die Größe und Anzahl der bereitzustellenden Handfeuerlöscher ist das Einvernehmen mit dem Kommando der Freiwilligen Feuerwehr Wiener Neustadt herzustellen.

Die Feuerlöscher sind gemäß den Angaben der Lieferfirma regelmäßig und nachweislich zu warten.

Die Fäkalien und Abwässer sind auf Eigengrund zu sammeln und mit dem bestehenden Rohrstrang in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten.

Für die Hauskanalanlagen bis zur Einmündung in den Straßenkanal werden die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 für verbindlich erklärt.

Der mit einem Durchmesser von mindestens 125 mm herzustellende WC-Abfallstrang ist unvermindertem Querschnitt über Dach zu führen und mit einem Ventilationshaube abzudecken.

Innenliegende fensterlose Nebenräume sind mit getrennt zu führenden Entlüftungsleitungen. Mindestquerschnitt 14/14 cm, über Dach (direkt ins Freie führend) auszustatten.

Die Versorgung des Hauses mit Trink- und Nutzwasser hat nach den Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes und der Wasserleitungsverordnung von Wiener Neustadt zu erfolgen.

Die gesamte Elektroinstallation ist entsprechend den ÖVE-EN 1 auszuführen, wobei in den Kellerräumen Feuchtrauminstallation zu verwenden ist. Hierüber ist der Baubehörde bei der Endbeschau ein entsprechendes Sicherheitsprotokoll vorzulegen.

Die Bestimmungen des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes und der Abfallverordnung der Stadt Wiener Neustadt sind einzuhalten.

Die Größe und Anzahl der aufzustellenden Müllbehälter ist im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 13-Abfallwirtschaft festzulegen.

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 4 - Verkehr, eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Bewilligung gemäß dem NÖ Gebrauchsabgabegesetz zu erwirken.

Alle Grabarbeiten auf Straßengrund oder in unmittelbarer Nähe desselben sind zwei Wochen vor Arbeitsbeginn an die

Telegraphenbauleitung Wiener Neustadt, Baumkirchnerring 6a
Stadtwerke Wiener Neustadt, Ungargasse 25
EVN-AG.Bez. Ltg. Wiener Neust., Bräunlichgasse 44-48
schriftlich zu melden.

Eventuelle Beschädigungen des bestehenden Gehsteiges (der Randsteine) bzw. des Fahrbahnbelages im Zuge der Bauführung sind auf Kosten des Bewilligungswerbers im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 13 fachgemäß zu beheben bzw. zur Gänze neu herzustellen.

Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von Auswechslungsplänen die baubehördliche Genehmigung hiefür zu erwirken.

Im übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.

Die Vollendung des Vorhabens ist gemäß § 110 NÖ Bauordnung mit dem beiliegenden Formular anzuzeigen.

Ein ordnungsgemäßer Rauchfangbefund ist der Anzeige anzuschließen.

Die Verwaltungsabgabe gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-1, TP B 28

S 450,--

sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG 1950 und der Verordnung LGBl. 3860/2-2

S 260,--

und die Kosten der Drucksorten

S 5,--

S 715,--

sind binnen zwei Wochen unter Verwendung des beiliegenden Zahlscheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempelmarken im Betrag von S 120,-- zu versehen.

Ergeht an:

- 1) Rebhan OEG, Wiener Straße 26
(1 Zahlschein, 4 Formulare, 2 Planparien)

mit dem Hinweis, daß das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird, das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung vollendet wird.

- 2) Alois Wrenkh, Petersgasse 16
- 3) Ingrid Wrenkh, Petersgasse 16
- 4) Christian Wrenkh, Hollergasse 9, 1150 Wien
- 5) Dipl. Ing. Franz Müller Bauges.m.b.H., Gymelsdorfergasse 6
- 6) Mag. Abt. 3 - Gebäudeverwaltung
- 7) Dr. Georg Riehl-Herwirsch, Hauptstraße 70, 2801 Katzelsdorf
- 8) KR Ing. Kurt Menhofer, Neunkirchner Straße 8
- 9) Remo Realitäten- und Mobilienvermietungs Ges.m.b.H., Peregringasse 3, 1090 Wien
- 10) Karl Heinz Angst, Deutschgasse 6
- 11) Ilse Schelnast, Kaisersteingasse 81
- 12) Elisabeth Hais, Deutschgasse 8
- 13) Brigitte Ruzicka, Schwimmbadgasse 13
- 14) Arbeitsinspektorat f. d. 7. Aufsichtsbezirk
- 15) Kommando der Freiwilligen Feuerwehr
- 16) Mag. Abt. 4 - Verkehr
- 17) Bundespolizeidirektion Wiener Neustadt
- 18) Mag. Abt. 5
- 19) Mag. Abt. 6
- 20) Mag. Abt. 1-Buchh.
- 21) Stadtwerke, Ungargasse 25
- 22) EVN-AG.Bez. Ltg. Wr. Neust., Bräunlichgasse 44-48
- 23) Finanzamt, Grazer Straße 95



fdRdA.:

Handwritten signature

Der Dienststellenleiter

Mag. Mörth

Mag. Mörth

Vi
be
Fi
H
W
Al
Er
Ve
So
de
Ei
Vo
au
zu

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Abteilung 1 - Rechtsabteilung

Referat Baurecht

Postleitzahl 2700

Telefon: 02622/23531 DW 262 Telefax: 02622/23531 DW 498 Fernschreiber: 0/16/688

Zahl: 1R/176/95/Pi/Sm

10.7.1996

Betr.: DM-Drogerie Markt Gesellschaft m.b.H.,
Umbau;Benutzungsbewilligung.**BESCHEID**Auf Anzeige von **DM-Drogerie Markt Gesellschaft m.b.H.**,

5073 Wals-Himmelreich, Kasernenstraße 1

vom 27.7.1995 wird auf Grund der Bestimmungen

des § 111 der NÖ. Bauordnung und des Ergebnisses der am 12.10.1995 abgehaltenen

Endschau die**BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG**

für den mit Bescheid vom 31.5.1995, Zahl 1R/176/95,

genehmigten, auf dem Grundstück Nr. 525 Bfl., 427 Bfl., EZ. 437 und 433, C-Nr. 436-Stadt,

Wiener Neustadt-Stadt, **Wiener Straße 26**, Eigentum von Christian Wrenkh, Alois Wrenkh,Ingrid Wrenkh, Ilse Schelnast, Elisabeth Hais, durchgeführten **Umbau**, erteilt.

Folgende Planabweichungen werden nachträglich genehmigt: lt. Bestandsplan

Folgende Mängel sind bis ----- zu beheben: ----

Fertigstellung des Baugegenstandes am:) 31. August 1995
Benützung des Baugegenstandes:)

Der Umbau enthält:

Im Hof (Garten): —
 im Keller: —
 im Erdgeschoß: Windfang, Verkaufsraum, Geschäftslokal, 4 Arbeitsräume, 3 Vorräume,
 Heizraum, Waschraum, Vorum mit 2 WC, Sozialraum, Büro
 im 1. Stock: —
 im 2. Stock: —
 im Dachgeschoß: —

Das durchgeführte Bauvorhaben wurde unter der Vor-Stadt C.-Nr. 436-Stadt,
 in Wiener Neustadt, Wiener Straße 0.-Nr. 26, eingetragen.

An Verfahrenskosten sind vom Bauwerber innerhalb von zwei Wochen unter Verwendung
 des beiliegenden Zahlscheines einzuzahlen:

Bestandsplan	S	50,—
Die Verwaltungsabgabe gem. dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-1, TP B 36	S	225,—
sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG 1950 und der Verordnung LGBl. 3860/2-2	S	260,—
	S	535,—

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1950.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch
 beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen
 begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempelmarken im Betrage von
 S 120,— zu versehen.

Ergeht an:

1. DM-Drogerie Markt Ges.m.b.H., 5073 Wals-Himmelreich, Kasernenstraße 1, (1 Zahlschein) und 2 Pläne
2. Christian Wrenkh, 1150 Wien, Hollergasse 9
3. Alois Wrenkh, Wiener Straße 26
4. Ilse Schelnast, Obstgasse 54
5. Elisabeth Hais, Deutschgasse 8
6. Grimm Planungsges.m.b.H., Dr. Alexander Schärff-Straße 7
7. RELLA Bauges.m.b.H., Pernersdorferstraße 9
8. Magistratsabteilung 8
9. Stadtwerke
10. EVN-AG, Bezirksleitung Wiener Neustadt,
Bräunlichgasse 44-48
11. Finanzamt

Der Dienststellenleiter:

F.d.R.d.A.

mi 6

Mag. Mörth eh.

EINREICHPLAN

PARIE:

B

FÜR DIE BETRIEBSANLAGENGEGENEHMIGUNG EINER

PROJEKT:

DM - DROGERIEMARKT GMBH FILIALE 049

ADRESSE:

2700 WIENER NEUSTADT, WIENER STRASSE 26

EZ.: 20437; 20443

GST.NR.: 425.427

KG.: 23443 WIENER NEUSTADT - STADT

PLANINHALT

GRUNDRISS
LAGEPLAN

MASSTAB

1:100

1:500

BAUWERBER

dm drogerie markt GmbH
AIRPORTCENTER
A-5073 WALS, Kasererstr. 1/W/05
Tel. 0662/8583-0 Fax 0662/8583-354

GRUNDEIGENTÜMER

BAUFÜHRER

PLANVERFASSER



BEHÖRDE

LEGENDE:

GRENZE DER BETRIEBSANLAGE

BRANDSCHUTZABSCHNITT



VERKEHRSWEG

T30

BRANDSCHUTZABSCHLUSS

STIEGENHAUS



NOTLEUCHE

NA

NOTAUSGANG

HAUPTZUGANG



E-VERTEILER



FEUERLÖSCHER

WEITERER WICHTIGER ZUGANG

PLAN NR.: 00/754/03

DATUM: 26.11.2001

PLANGRÖSSE: ,55/,78/,43

GEZ.: CH

DIESER PLAN IST MEIN GEISTIGES EIGENTUM UND DAMIT GEBETZLICH GESCHÜTZT. JEDE UNBEGUTET Vervielfältigung ODER WEITERGABE AN DRITTE IST VERBOTEN.
ALLE PLÄNE MIT NIEDRIGEREM REVISIONSDATUM VERLIEREN MIT DIESEM PLAN IHRE GÜLTIGKEIT.



A RCHITEKT DIPL.-ING. PAUL PRINZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
MITGLIED DES BÖMA UND DES AIV - HAMBURG
MITGLIED DER UNGARISCHEN ARCHITEKTENKAMMER
GENERALPLANUNGEN - PROJEKTENTWICKLUNG - CONSULTING
SCHÄTZUNGEN - ABWICKLUNGSKONTROLLE - GUTACHTEN
BAUARBEITENKOORDINATION - PROJEKTMANAGEMENT

TEL: +43 1 8149753 - FAX: +43 1 8149758-99 - E-MAIL: dprinz@sonat
A-1140 Wien, Hütteldorfer Str.361

GRUNDRISS EROGESCHICHTE

FÜR DIE BETRIEBSHALTENUNG UND FÜR EINER

GRUNDRISS

— **Antonie van Leeuwenhoek** (1632–1723)

1000

[illegible]

10/1/85	10/1/85	10/1/85
---------	---------	---------

— **DR. A. RECHTERT** DR. ING. PAUL PRINZ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

NATIONAL ASSOCIATION OF BROADCASTERS
 1100 15th St., N.W., Washington, D.C. 20004
 Tel. (202) 462-2700, Fax (202) 462-2701
 E-mail: info@nab.org

100

2000

LITIGATION

12/1

1. **ANTHONY**
 2. **ANTHONY**
 3. **ANTHONY**
 4. **ANTHONY**

THE
LIFE OF
THE
LIFE OF
THE
LIFE OF

PROJECT
HOSPITALITY
ENCOURAGING
ALL INVOLVED

HONG KONG

[illegible]

THESE
THINGS
WONDER

QUESTIONS

1. **Introduction**
 2. **Methodology**
 3. **Results**
 4. **Discussion**
 5. **Conclusion**
 6. **References**
 7. **Appendix**
 8. **Index**
 9. **Table of Contents**
 10. **Figure 1**
 11. **Figure 2**
 12. **Figure 3**
 13. **Figure 4**
 14. **Figure 5**
 15. **Figure 6**
 16. **Figure 7**
 17. **Figure 8**
 18. **Figure 9**
 19. **Figure 10**
 20. **Figure 11**
 21. **Figure 12**
 22. **Figure 13**
 23. **Figure 14**
 24. **Figure 15**
 25. **Figure 16**
 26. **Figure 17**
 27. **Figure 18**
 28. **Figure 19**
 29. **Figure 20**
 30. **Figure 21**
 31. **Figure 22**
 32. **Figure 23**
 33. **Figure 24**
 34. **Figure 25**
 35. **Figure 26**
 36. **Figure 27**
 37. **Figure 28**
 38. **Figure 29**
 39. **Figure 30**
 40. **Figure 31**
 41. **Figure 32**
 42. **Figure 33**
 43. **Figure 34**
 44. **Figure 35**
 45. **Figure 36**
 46. **Figure 37**
 47. **Figure 38**
 48. **Figure 39**
 49. **Figure 40**
 50. **Figure 41**
 51. **Figure 42**
 52. **Figure 43**
 53. **Figure 44**
 54. **Figure 45**
 55. **Figure 46**
 56. **Figure 47**
 57. **Figure 48**
 58. **Figure 49**
 59. **Figure 50**
 60. **Figure 51**
 61. **Figure 52**
 62. **Figure 53**
 63. **Figure 54**
 64. **Figure 55**
 65. **Figure 56**
 66. **Figure 57**
 67. **Figure 58**
 68. **Figure 59**
 69. **Figure 60**
 70. **Figure 61**
 71. **Figure 62**
 72. **Figure 63**
 73. **Figure 64**
 74. **Figure 65**
 75. **Figure 66**
 76. **Figure 67**
 77. **Figure 68**
 78. **Figure 69**
 79. **Figure 70**
 80. **Figure 71**
 81. **Figure 72**
 82. **Figure 73**
 83. **Figure 74**
 84. **Figure 75**
 85. **Figure 76**
 86. **Figure 77**
 87. **Figure 78**
 88. **Figure 79**
 89. **Figure 80**
 90. **Figure 81**
 91. **Figure 82**
 92. **Figure 83**
 93. **Figure 84**
 94. **Figure 85**
 95. **Figure 86**
 96. **Figure 87**
 97. **Figure 88**
 98. **Figure 89**
 99. **Figure 90**
 100. **Figure 91**
 101. **Figure 92**
 102. **Figure 93**
 103. **Figure 94**
 104. **Figure 95**
 105. **Figure 96**
 106. **Figure 97**
 107. **Figure 98**
 108. **Figure 99**
 109. **Figure 100**
 110. **Figure 101**
 111. **Figure 102**
 112. **Figure 103**
 113. **Figure 104**
 114. **Figure 105**
 115. **Figure 106**
 116. **Figure 107**
 117. **Figure 108**
 118. **Figure 109**
 119. **Figure 110**
 120. **Figure 111**
 121. **Figure 112**
 122. **Figure 113**
 123. **Figure 114**
 124. **Figure 115**
 125. **Figure 116**
 126. **Figure 117**
 127. **Figure 118**
 128. **Figure 119**
 129. **Figure 120**
 130. **Figure 121**
 131. **Figure 122**
 132. **Figure 123**
 133. **Figure 124**
 134. **Figure 125**
 135. **Figure 126**
 136. **Figure 127**
 137. **Figure 128**
 138. **Figure 129**
 139. **Figure 130**
 140. **Figure 131**
 141. **Figure 132**
 142. **Figure 133**
 143. **Figure 134**
 144. **Figure 135**
 145. **Figure 136**
 146. **Figure 137**
 147. **Figure 138**
 148. **Figure 139**
 149. **Figure 140**
 150. **Figure 141**
 151. **Figure 142**
 152. **Figure 143**
 153. **Figure 144**
 154. **Figure 145**
 155. **Figure 146**
 156. **Figure 147**
 157. **Figure 148**
 158. **Figure 149**
 159. **Figure 150**
 160. **Figure 151**
 161. **Figure 152**
 162. **Figure 153**
 163. **Figure 154**
 164. **Figure 155**
 165. **Figure 156**
 166. **Figure 157**
 167. **Figure 158**
 168. **Figure 159**
 169. **Figure 160**
 170. **Figure 161**
 171. **Figure 162**
 172. **Figure 163**
 173. **Figure 164**
 174. **Figure 165**
 175. **Figure 166**
 176. **Figure 167**
 177. **Figure 168**
 178. **Figure 169**
 179. **Figure 170**
 180. **Figure 171**
 181. **Figure 172**
 182. **Figure 173**
 183. **Figure 174**
 184. **Figure 175**
 185. **Figure 176**
 186. **Figure 177**
 187. **Figure 178**
 188. **Figure 179**
 189. **Figure 180**
 190. **Figure 181**
 191. **Figure 182**
 192. **Figure 183**
 193. **Figure 184**
 194. **Figure 185**
 195. **Figure 186**
 196. **Figure 187**
 197. **Figure 188**
 198. **Figure 189**
 199. **Figure 190**
 200. **Figure 191**
 201. **Figure 192**
 202. **Figure 193**
 203. **Figure 194**
 204. **Figure 195**
 205. **Figure 196**
 206. **Figure 197**
 207. **Figure 198**
 208. **Figure 199**
 209. **Figure 200**
 210. **Figure 201**
 211. **Figure 202**
 212. **Figure 203**
 213. **Figure 204**
 214. **Figure 205**
 215. **Figure 206**
 216. **Figure 207**
 217. **Figure 208**

ACIDIN

WAND
JONES
OTHER

1

10

AGEPLAN

2601

418/1

418

419

420/2

422

441

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818



EINFAHRT

KÄLTEMITTEL: R22
AOY20A: Geräuschpegel max 56 dB(A) in 1 m
 Kältemittelmenge 1,5kg
AOY7A: Geräuschpegel max 44dB(A) in 1 m
 Kältemittelmenge 0,8kg

AOY20A: Geräuschpegel max 56 dB(A) in 1m

Kältemittelmenge 1,5kg

AOY7A: Geräuschpegel max 44dB(A) in 1m

Die Leitungen der Kälteanlage sind in einem Kabelkanal auszuführen

REICHPLAN



AOY20A: Geräuschpegel max 56 dB(A) in 1m
Kältemittelmenge 1,5kg

Die Lehungen der
Katholiken sind in einem
Katholik und einem
Katholik

13-20 主 管
PVC 8.79 M2

KOSMETIK
PVC
20.79 MZ
RH= 08.
2.74M

2x Auslassungspunkt
Kloppmetz
Typ: AOY7A

A B C

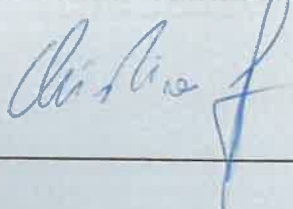
D E F

EINREICHPLAN

BAULICH

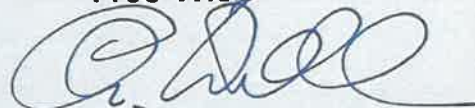
Bauwerber:

dm drogeriemarkt GmbH
Kasernenstraße 1/4/105
5073 Wals -Himmelreich



Grundstückseigentümer:

Christian Wrenkh
Hollergasse 9
1150 Wien



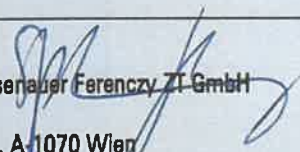
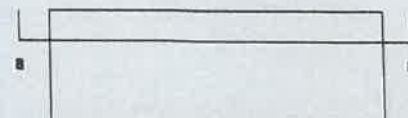
Bauführer:

Behördliche Vermerke:

Planverfasser:

BEHF

BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH
Architekten
Kaiserstraße 41, A-1070 Wien
T +43-1-524 17 50-0, F Dw-20
www.behf.at

Projekt

dm
Wiener Straße 26, 2700 Wiener Neustadt

Grundstücksdaten

Katastralgemeinde

Wr. Neustadt-Stadt (KG 23443)

Grundstücks-Nr.

Gst-Nr. .425 (Hof .426)

Einlagezahl

EZ 437

Planinhalt

Grundriss EG
Lageplan

Datum 7.7.2005

Maßstab 1/100

Gez. EvFe

Plannr.BEHF

Projektnr.

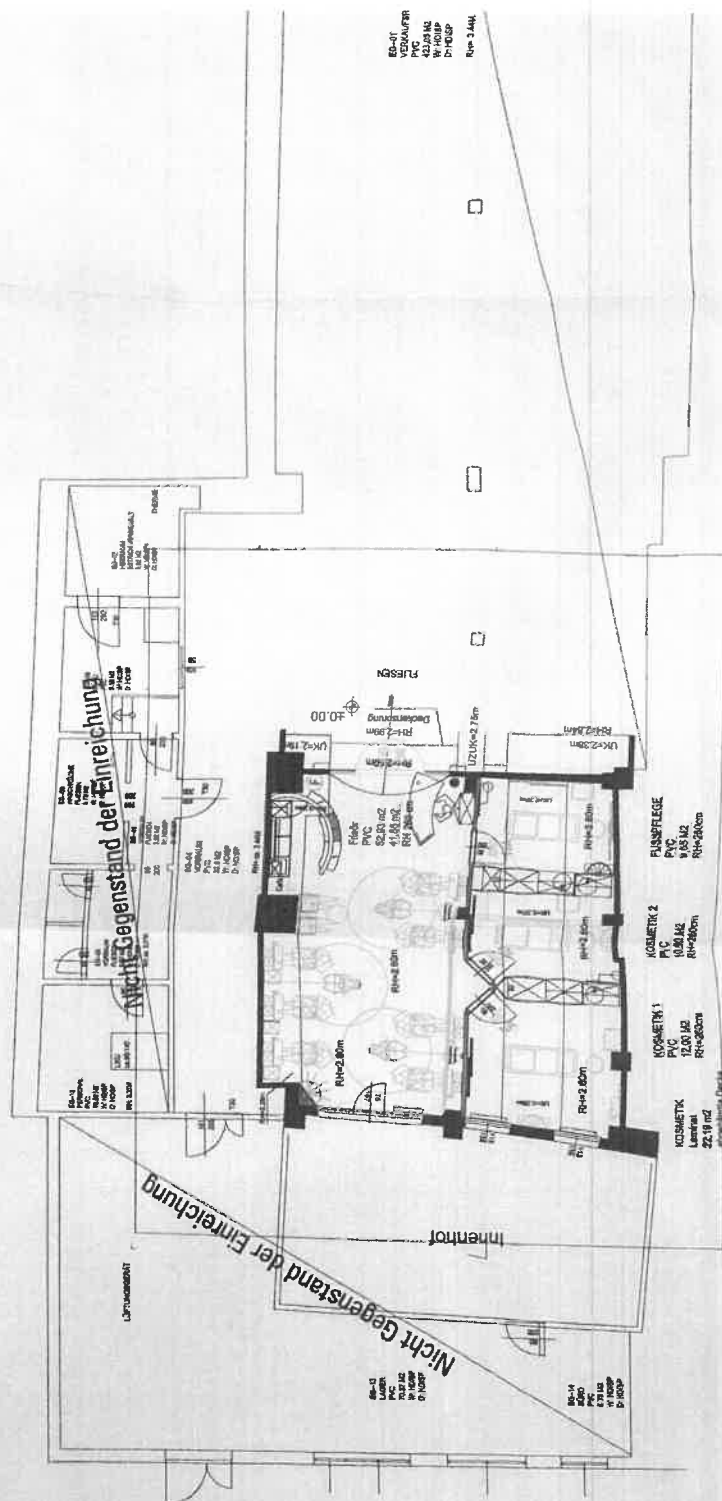
Bezeichnung

Index

Plangr. 0,36 m2

135.033ER

Gepr.



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:**ART:** Abbrechen des Vordaches - Markisenkastens**ORT:** 2700 Wiener Neustadt

Wiener Straße 26

GR.NR. .425**Kat.Gem.** 23443 Wiener Neustadt**E.Z.** 20437**BAUWERBER:**

Christian Wrenkh

Bauernmarkt 10

1010 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:

Christian Wrenkh

Bauernmarkt 10

2700 Wiener Neustadt

BAUWERBER:

PLANVERFASSER:

DINHOBL

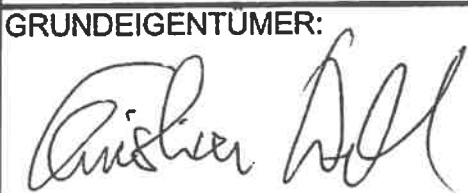
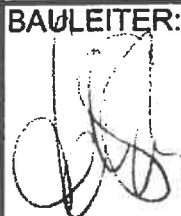
BAUUNTERNEHMUNG GMBH

A-2700 WIENER NEUSTADT

BRUNNERSTRASSE 11

www.dinhobl.cc • info@dinhobl.cc

TELEFON: +43 (0) 2622 22 4 92 0

GRUNDEIGENTÜMER:

BAULEITER:

DINHOBL

BAUUNTERNEHMUNG GMBH

A-2700 WIENER NEUSTADT

BRUNNERSTRASSE 11

www.dinhobl.cc • info@dinhobl.cc

TELEFON: +43 (0) 2622 22 4 92 0

BEHÖRDE:

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

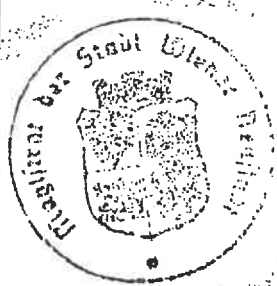
Abteilung 1

Bauplanungs- und planungsrecht

2700 Wiener Neustadt, Neukircherplatz 1

Muster der Bauplanungs- und planungsrecht

i. d. Erledigung vom - 5. SEP.



Nr. Neustadt, _____

Der Dienststellenleiter
IA

Mag. Zottl

LEGENDE:

O Ziegelmauerwerk

O Holz

O Beton

O Ytong

O Stahlbeton

O Trockenausbau

O Abbruch

O Alu/Glas

O Bestand

O

DATUM: 26.06.2011**MASSSTAB:** 1:100, 1**PLANNUMMER:**

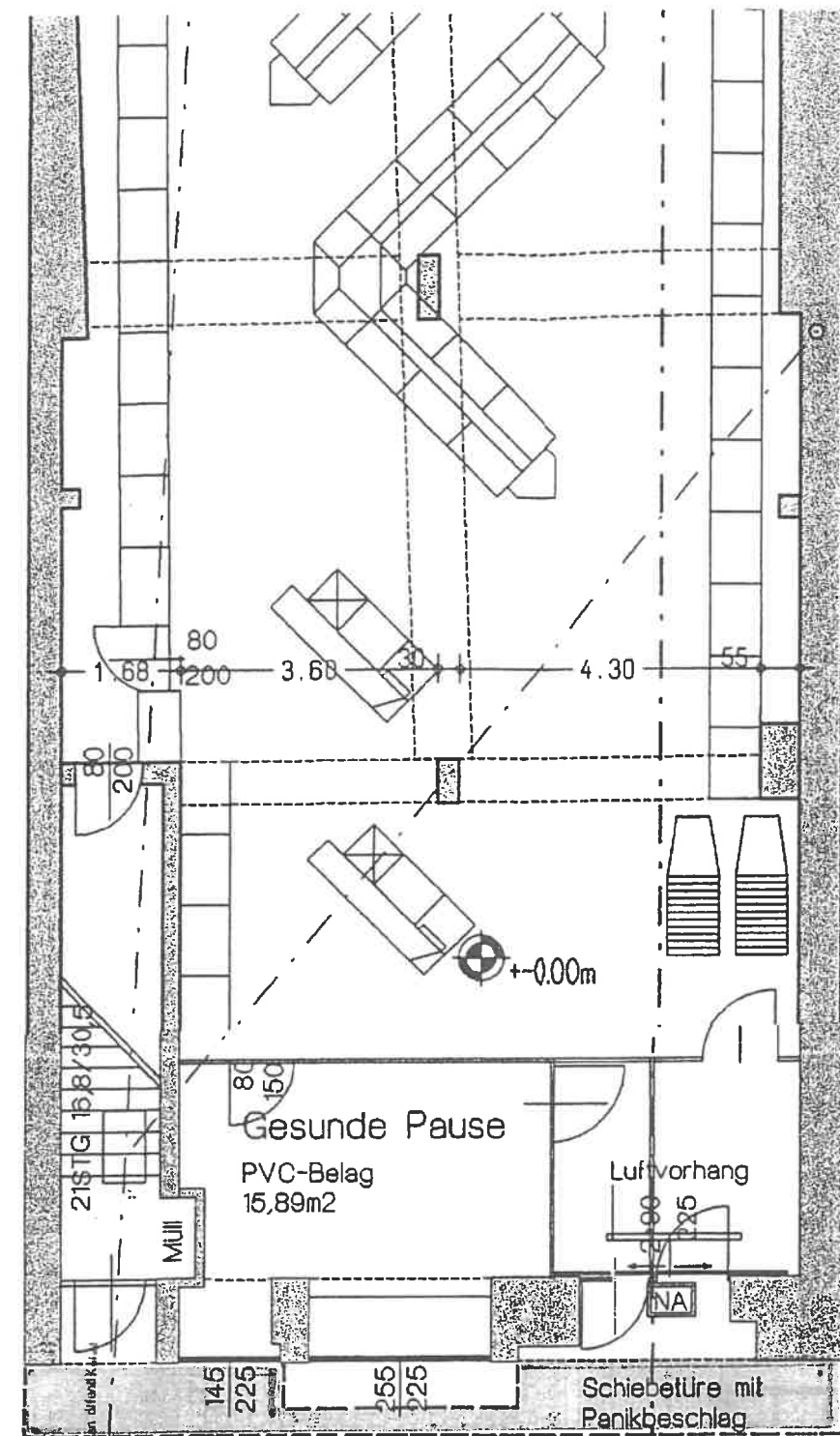
BAUBESCHREIBUNG

ART DER BEBAUUNG:	Abbrechen des Vordaches - Markisenkastens
BAUWERBER:	Christian Wrenkh Bauernmarkt 10 1010 Wien
GRUNDEIGENTÜMER:	Christian Wrenkh Bauernmarkt 10 1010 Wien
ORT:	Grst. Nr. .425 EZ. 20437 CNR. Wiener Straße 26 2700 Wiener Neustadt

DURCHZUFÜHRENDE ARBEITEN:

Abbruch des Vordaches - Markisenkastens

Der bestehende Markisenkasten - Vordach wird abgebrochen.
 Der Fassadenputz im Bereich des abgebrochenen Markisenkastens wird ergänzt.
 Der Fassadenputz im Erdgeschoß wird erneuert.
 Die Farbe wird an den Bestand angeglichen.



Windfang
PVC-Belag
10,50m²

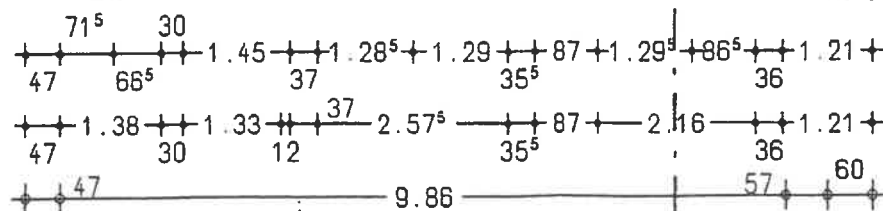
Gesunde Pause

PVC-Belag
15,89m²

Luftvorhang

Schiebetüre mit
Panikbeschlag

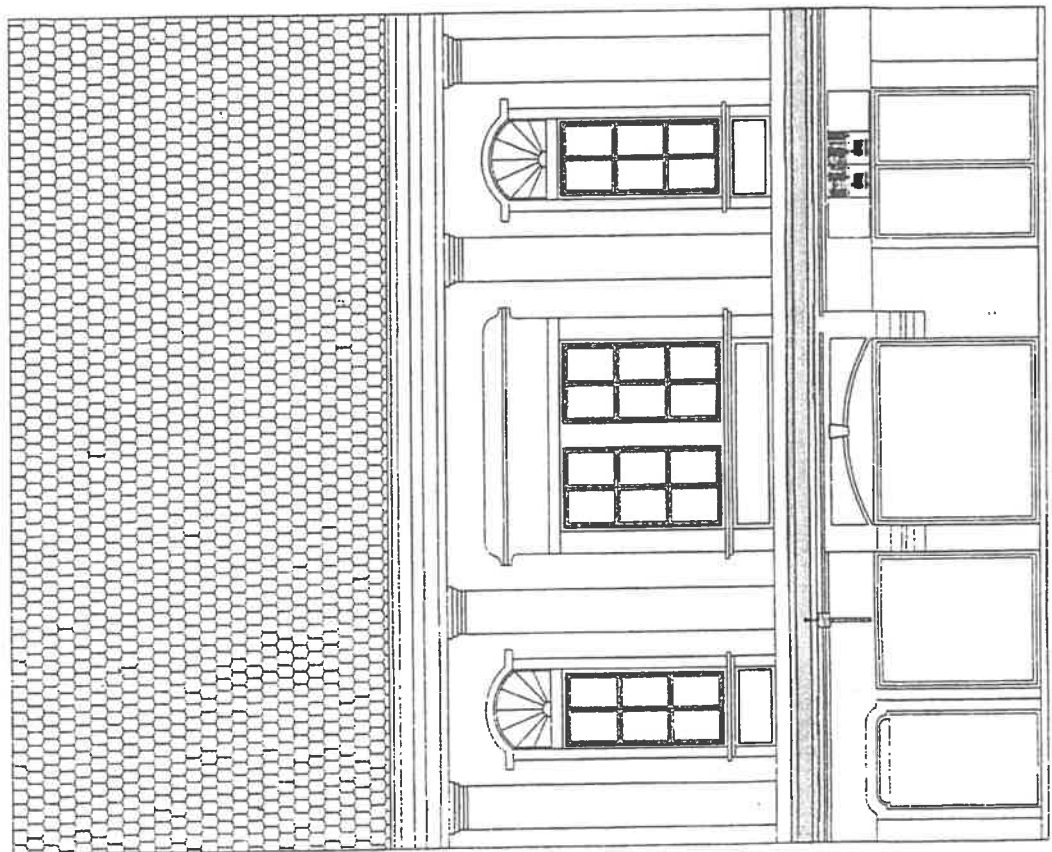
ABRECHEN DES MARKISENKASTENS



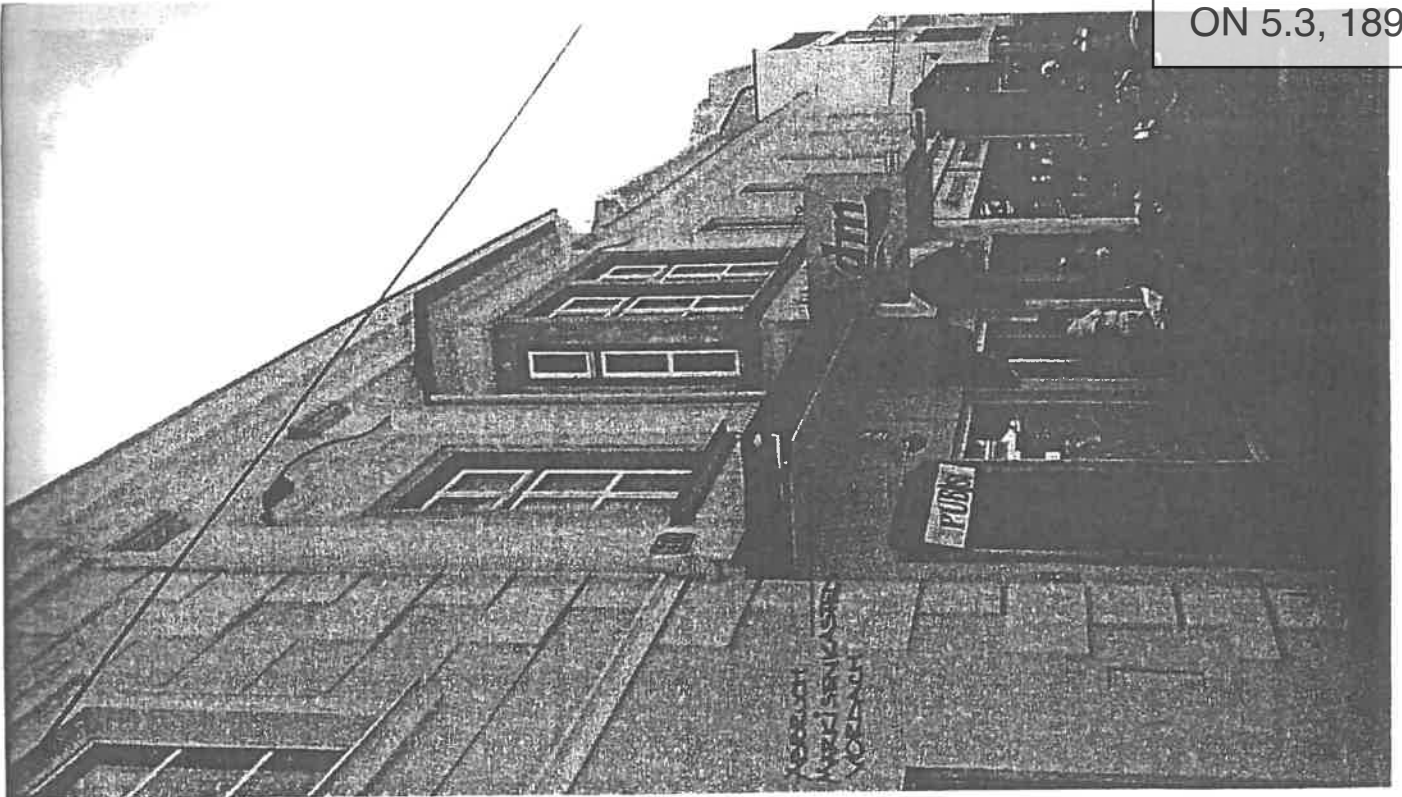
ERDGESCHOSS



A n s i c h t
Wiener Straße



ABBUCH DES
MARKISENKASTENS -
VORDACH



Lageplan M 1:

Grundelgentümer lt. Grundbuchsau



Nr.:3-5

416

41

Nr.

Stadtgemeinde Wiener Neustadt
Deutsch Gasse
GST.: 4797/54 ✓
EZ.: 2266Vst

GST.:4867/1
EZ.:101Vst

BFL.: 424
EZ.: 438St

Nr.:6
BFL.: 426 ✓
EZ.: 442St

Nr.:8
BFL.: 427 ✓
EZ.: 443St

Einfahrt
Ausfahrt
Anlieferung

Nr.:19

88

Nr.:28

423

ABRIEU DES MAZKENOVICHES

Wiener Straße
Stadtgemeinde Wiener Neustadt

Ausgang
Eingang

89

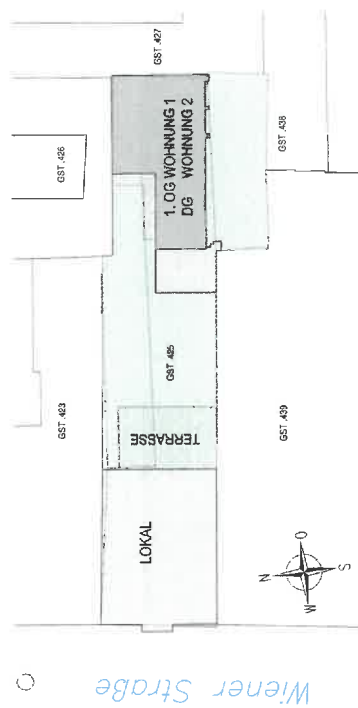
Nr.:17a

BFL.:439 ✓
EZ.:436St

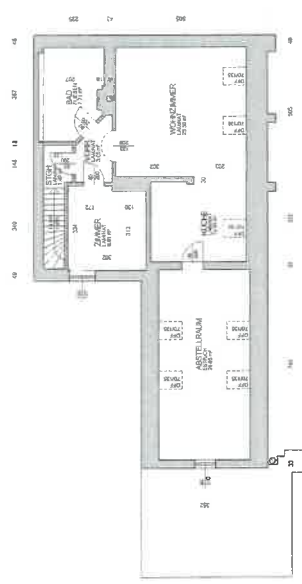
Nr.:24

BFL.: 438 ✓
EZ.: 433St

BF
EZ

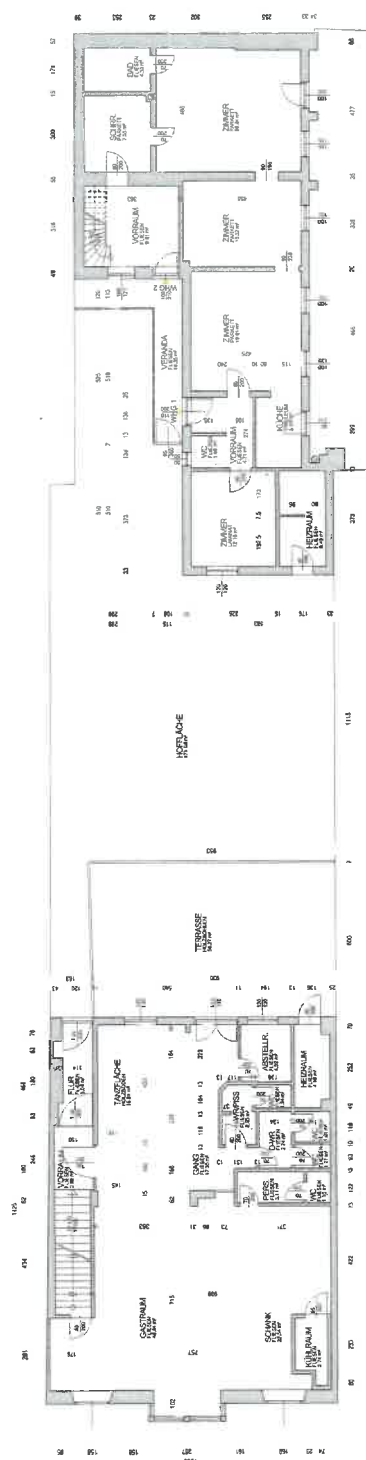


LAGEPLAN M=1:250



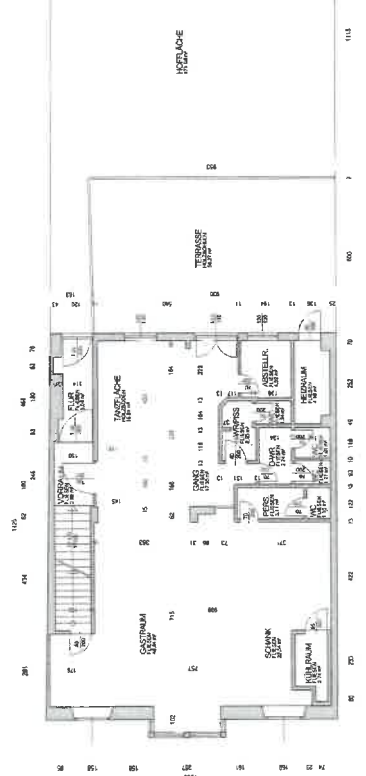
WOHNUNG 2

87,89 m² (Baufläche)
Wohnnutzfläche:
28,35 m²
Gesamtfläche: 38,45 m²
Fußbodenfläche ohne Erhö. (Raumhöhe von mind. 2,40 m nicht einmessen)



WOHNUNG 1

87,89 m²
Wohnnutzfläche:
28,35 m²
Gesamtfläche: 38,45 m²
Fußbodenfläche ohne Erhö. (Raumhöhe von mind. 2,40 m nicht einmessen)



GRUNDRISS LOKAL

10,56 m²
Wohnnutzfläche:
5,27 m²
Gesamtfläche: 10,56 m²
Fußbodenfläche ohne Erhö. (Raumhöhe von mind. 2,40 m nicht einmessen)

PLANNUMMER: WR 1420-DE

A B C D E F

BESTANDSPLAN

GESCHÄFTSAUSBAU UND WOHNUMBAU
AUF DEM GEGENSTÄNDLICHEN LÖSUNGSPUNKT DER KÖRPERLICHEN
IN DER WIENER STRASSE 66, 2700 WIEN, NEUSTADT

BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER

CHRISTIAN WRENNICH
GUSTAV FALKE STRASSE 2
20144 HAMBURG



PLANVERFASSTER

BAUFÜHRER

BEHÖRDE

GRUNDRISSSE 1:100

DATUM

23.05.2014

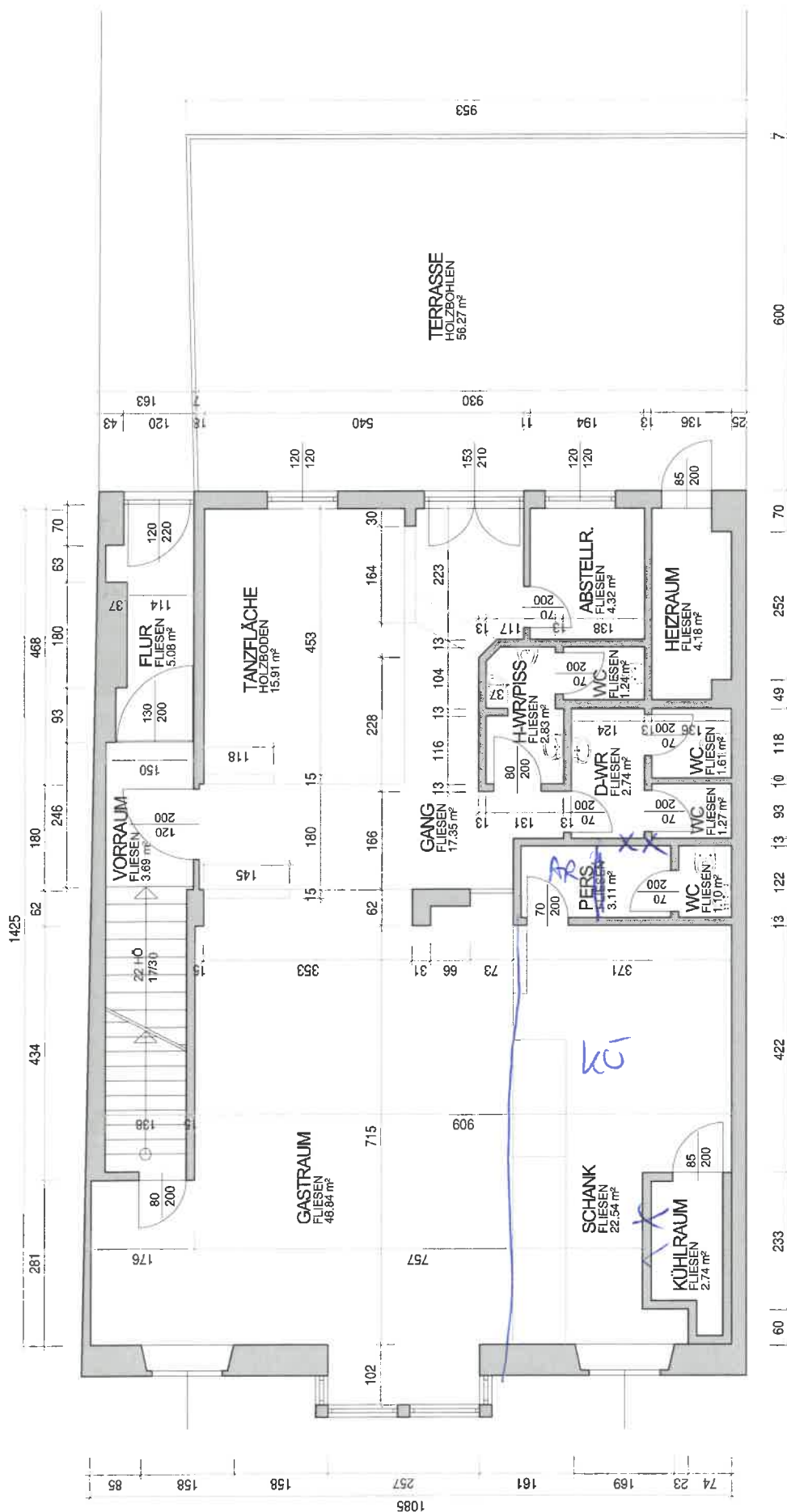
LAGEPLAN 1:250

GEZEICHNET

SAH

PLANGROSSE 0,80 X 0,10

BESTAND	STÄHLBETON	DÄMMSTOFF
ABBRUCH	BETON	LEICHTBAU
NEU (ZIEGEL)	HOLZ	METALL/GLAS



GRUNDRISSE LOKAL

NUTZFLÄCHE:
TERRASSE:

138.55 m²
56.27 m²

EIGENTÜMER:

CHRISTIAN WRENKH

WIENER STRASSE 26
2700 WR. NEUSTADT

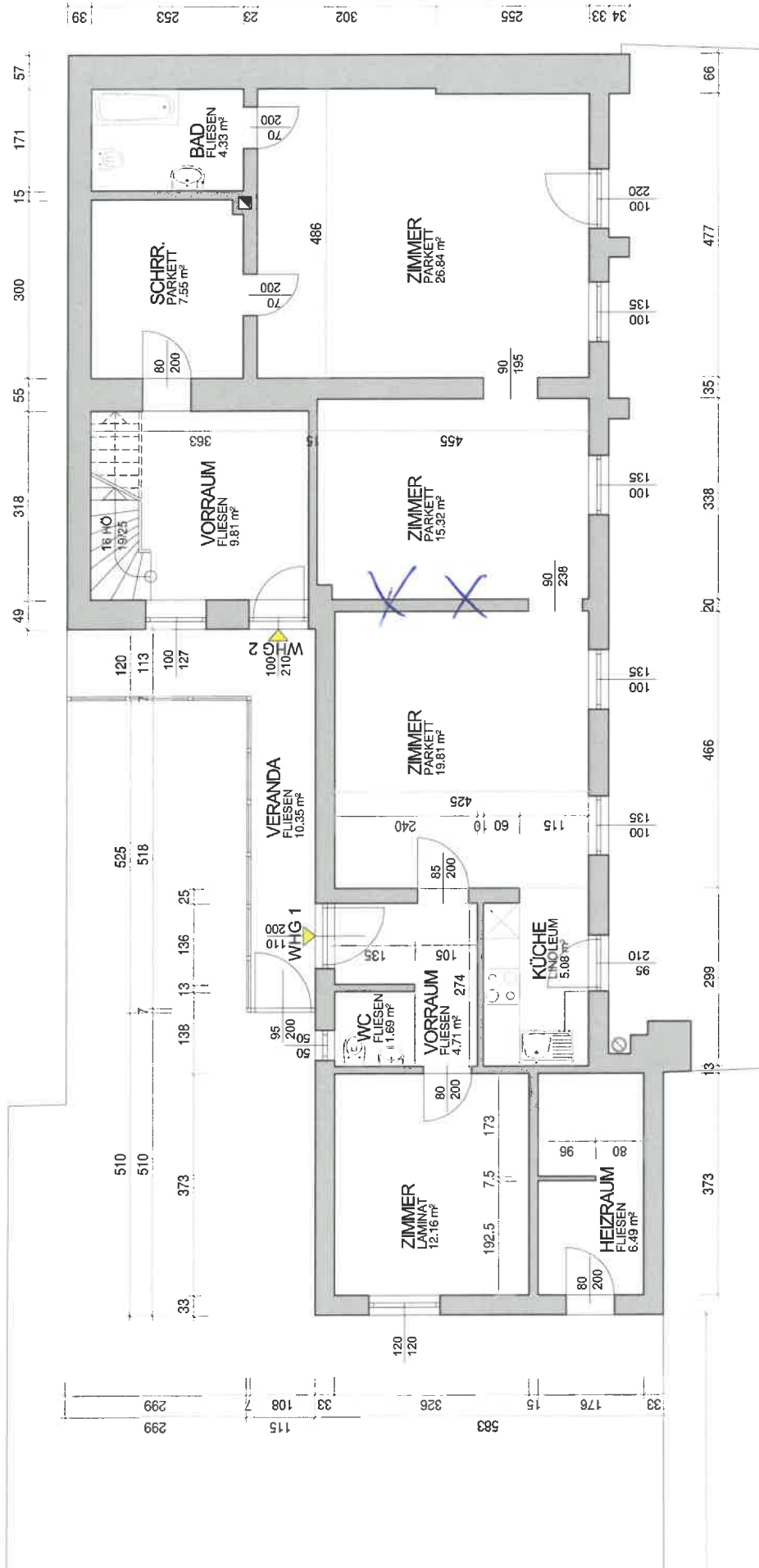
OKAL

M 1:100

23.05.2014

BAUMEISTER
ING. SAMWALD

Phone: 02630/34624 • info@02630/34624
www.stuegger-dorfstrasse-2-2620-oberdanegg.at
ing.salmwalder@stue.at



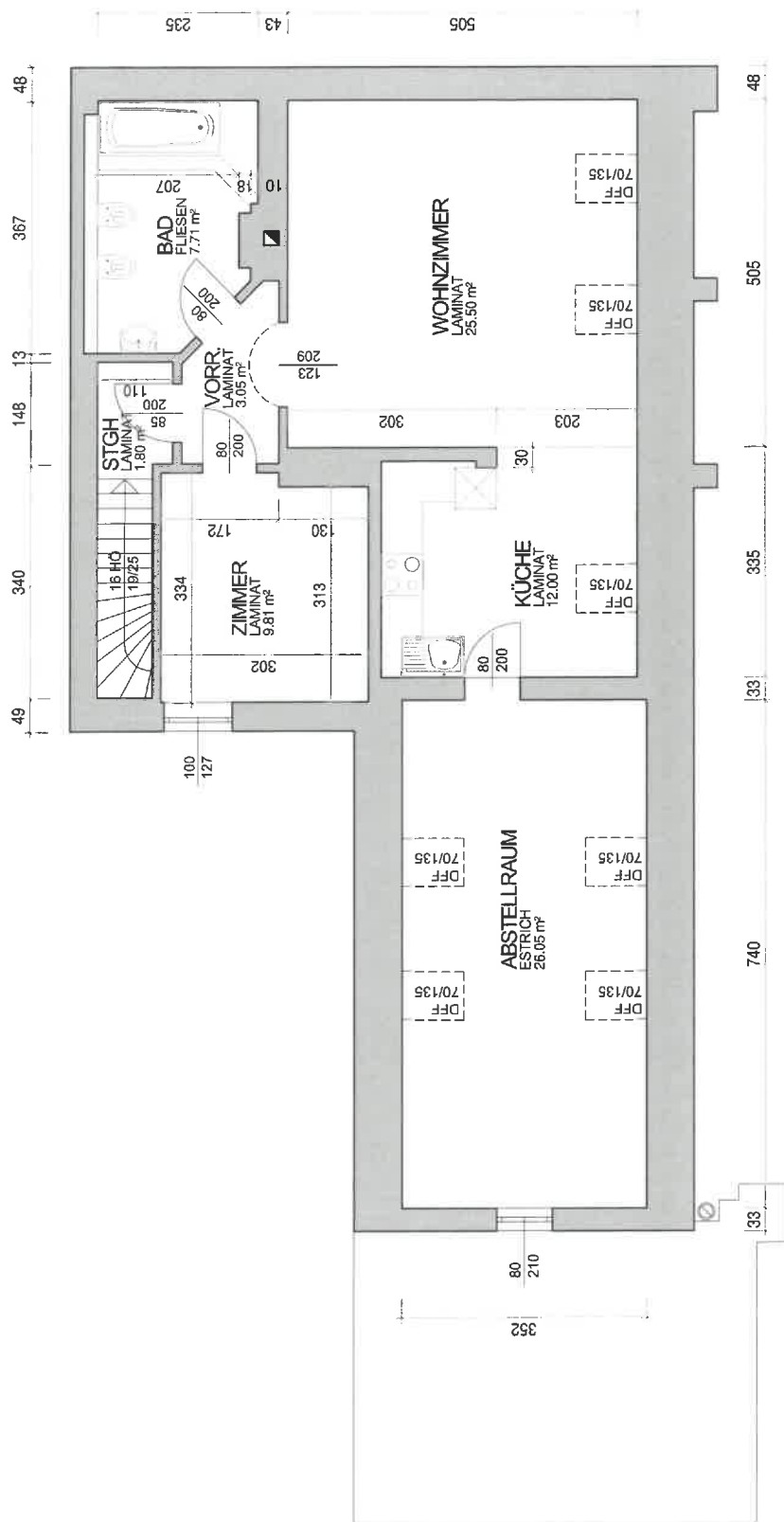
WOHNUNG 1

WOHNNUTZFLÄCHE: 97.49 m²
 HEIZRAUM: 6.49 m²
 VERANDA: 10.35 m²

BAUMEISTER
ING. SAMWALD
 phone 022530-34624 • mobil 0864/9408655
 danegger-dorfstrasse 2 • 2620 oberdnitzberg
 ing.samwald@gmx.at

EIGENTÜMER:
CHRISTIAN WRENKH
 WIENER STRASSE 26
 2700 WR. NEUSTADT
WOHNUNG 1
 M 1:100

23.05.2011



WOHNUNG 2

WOHNNUTZFLÄCHE:
ABSTELLRAUM:

69.68 m² (Fußbodenfläche)
26.05 m² (Gemäß NÖ-BO § 38 Abs 3 kein Aufenthaltsraum, da mind. die halbe Fußbodenfläche eine lichte Raumhöhe von mind. 2,40 m haben muss.)

EIGENTÜMER:
CHRISTIAN WRENKH
WIENER STRASSE 26
2700 WR. NEUSTADT
home 02250 34924 • mobil 0664 9408856
danegger-dorfstrasse 2 • 2620-oberradenburg
ing.samwald@gmx.at

WOHNUNG 2
M 1:100
23.05.2014

Dipl.HTL-Ing. Andreas Zottl
Waldweg 9
2822 Bad Erlach
0676/4211500
andreas.zottl@utanet.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand Gaststätte

Gastro_Wiener Straße 26

Wrenkh Christian
Gustav Falke Straße 2
20144 Hamburg



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

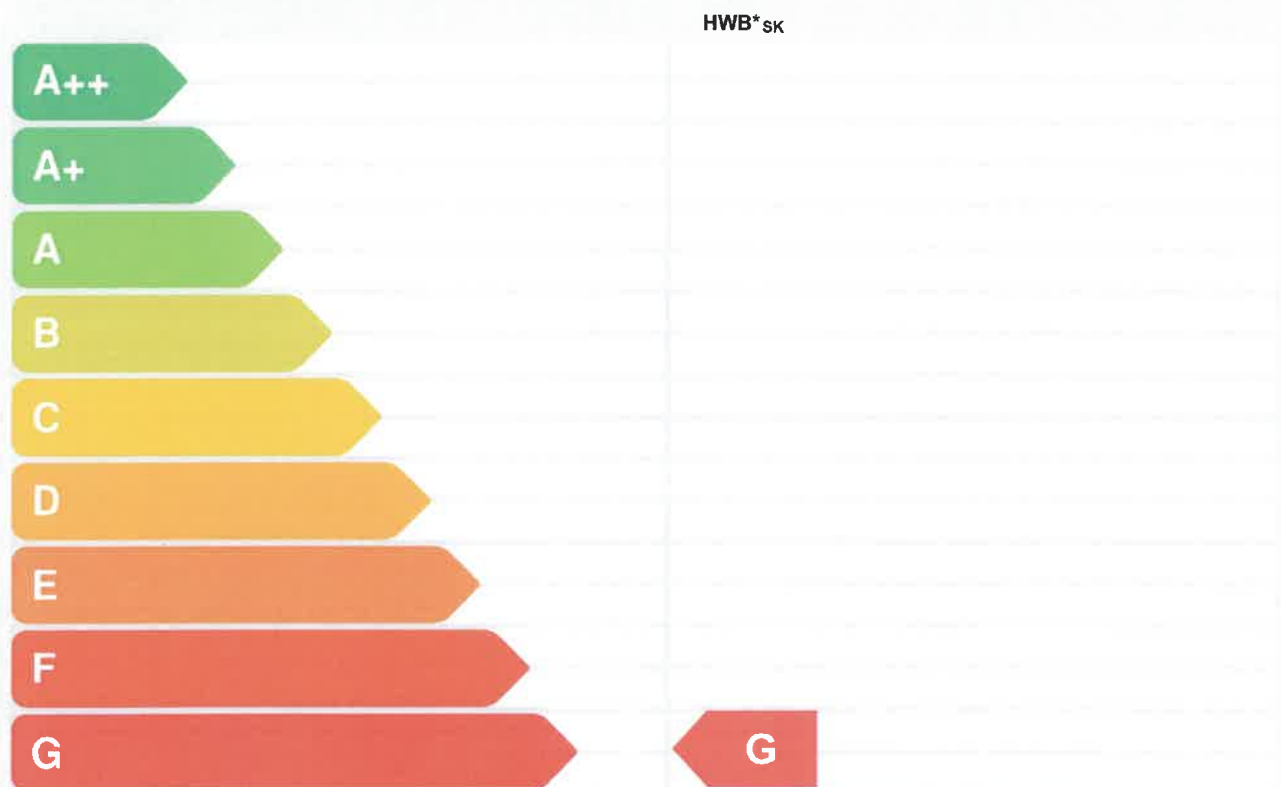
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Gastro_Wiener Straße 26

Gebäudeteil		Baujahr	1931
Nutzungsprofil	Gaststätte	Letzte Veränderung	
Straße	Wiener Straße 26	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nr.	23443
Grundstücksnr.	.425	Seehöhe	265 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB*: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der **Kühlbedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	150 m ²	Klimaregion	NSO	mittlerer U-Wert	1,27 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	120 m ²	Heiztage	317 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	545 m ³	Heizgradtage	3419 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	348 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	106,8
charakteristische Länge	1,57 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB*	71,5 kWh/m ² a	39.199	72,0 kWh/m ² a
HWB		40.631	270,4
WWWB		960	6,4
KB*	0,0 kWh/m ² a	165	0,3 kWh/m ² a
KB		2.362	15,7
BefEB			
HTEB _{RH}		12.528	83,4
HTEB _{WW}		11.845	78,8
HTEB		24.498	163,1
KTEB			
HEB		66.088	439,9
KEB			
BeIEB		4.071	27,1
BSB		7.403	49,3
EEB		77.562	516,3
PEB		107.566	716,0
PEB _{n.ern.}		102.115	679,7
PEB _{ern.}		5.451	36,3
CO ₂			
f _{GEE}		2,88	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.HTL-Ing. Andreas Zottl Waldweg 9 2822 Bad Erlach
Ausstellungsdatum	15.06.2014		
Gültigkeitsdatum	14.06.2024	Unterschrift	
Geschäftszahl	BS_WHG_1136		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

Gastro_Wiener Straße 26

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wiener Neustadt

HWB 270 fGEE 2,88**Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche BGF	150 m ²	charakteristische Länge l _C	1,57 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	545 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,64 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	348 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandsplan, 23.05.2014, Plannr. WR 1420-BE
Bauphysikalische Daten:	Default,
Haustechnik Daten:	Default,

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wiener Neustadt

Transmissionswärmeverluste Q _T	41.657 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	10.023 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$	2.569 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise 8.281 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	40.631 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	41.127 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	9.895 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$	2.430 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	8.181 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	40.412 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
 B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON H 5057 / ON H 5058 / ON H 5059 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Projektanmerkungen

Gastro_Wiener Straße 26

Allgemein

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Auf Grund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahl von der hier abweichen

Die Energiekennzahl basiert auf einer Bedarfsberechnung auf Grundlage normierter Nutzungen. Bei der Berechnung wird daher der Normbedarf ermittelt, der anzeigt ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energiebedarf zu erwarten ist. Der tatsächliche Energieverbrauch ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten.

Verwendete Unterlagen:

OIB - Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330.6-094/11, Oktober 2011

Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB-330.6-111/11-010, Ausgabe Oktober 2011 - Revison Dezember 2011

Erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" und zum OIB-Leitfaden "Energietechnisches Verhalten von Gebäuden", OIB-330.6-092/11, Ausgabe Oktober 2011

Pech,Pöhn_Baukonstruktionen_Band 1_Bauphysik_Springer Verlag

Pöhn, Pech, Bednar, Streicher_Baukonstruktionen_Band 1/1_Bauphysik Erweiterung 1_Springer Verlag, 2007

ÖNORM B 8110-1, 2007-08-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 8110-5, 2011-03-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6, 2010-01-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 8110-7, 2013-03-15; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 7: Tabellierte wärmeschutztechnische Rechenwerte

Katalog für empfohlene Wärmeschutzwerte von Baustoffen und Baukonstruktionen (Bundesministerium Für Bauten und Technik, Ausgabe 1. Juli 1979)

Katalog für wärmeschutztechnische Rechenwerte von Baustoffen und Bauteilen, ON V 31, Ausgabe 1. Dezember 2001

Der Energieausweis wurde nach bestem Wissen aufgrund der erhobenen und bekannt gewordenen Sachverhalte verfasst. Sollten zukünftig weitere relevante Sachverhalte bekannt werden, ist der EA diesbezüglich zu ergänzen.

Diese Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Verfassers und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

Nur die im Original unterfertigte Ausgabe des Gutachtens in gedruckter Version ("Hardcopy") ist rechtsgültig. Gegebenenfalls übergebene Ausgaben in digitaler Form haben gegenüber dem Original keine gleichberechtigte Bedeutung. Beilagen des schriftlichen Gutachtens in originaler Fassung, die ausschließlich in digitaler Form angefügt werden (z.B. Bild- oder Video-Informationen) zählen zum Gutachten und sind vom Rechtsausschluss nicht betroffen.

Projektanmerkungen
Gastro_Wiener Straße 26

Geometrie

Bauteildicke für Decke gegen Verkaufsstätte $50/2 = 25$ cm

Haustechnik

Heizlast Abschätzung**Gastro_Wiener Straße 26****Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung**

Berechnungsblatt

Bauherr

Wrenkh Christian
Gustav Falke Straße 2
20144 Hamburg

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

BM Ing. Samwald
Danegger-Dorfstraße 2
2620 Oberdanegg
Tel.: 02630/34624

Norm-Außentemperatur: -13,1 °C

Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C

Temperatur-Differenz: 33,1 K

Standort: Wiener Neustadt

Brutto-Rauminhalt der
beheizten Gebäudeteile: 544,73 m³
Gebäudehüllfläche: 347,97 m²

Bauteile

	Fläche	Wärmed.- koeffiz.	Korr.- faktor	Korr.- faktor	A x U x f
	A [m²]	U [W/m² K]	f [1]	ffh [1]	[W/K]
AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	146,74	1,200	0,90		158,48
AD02 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	3,49	1,200	0,90		3,77
AW01 Außenwand	6,02	1,638	1,00		9,86
AW02 Außenwand	52,54	1,083	1,00		56,91
DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten	3,49	1,200	1,00		4,19
FE/TÜ Fenster u. Türen	23,00	2,093			48,14
IW01 Wand zu sonstigem Pufferraum	40,10	1,500	0,70		42,10
IW02 Wand zu unkonditioniertem geschlossenen Dachraum	5,90	1,500	0,90		7,97
IW04 Wand gegen andere Bauwerke an Grundstücks bzw. Bauplatzgrenzen	66,68	1,500	0,70		70,01
ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	146,74	1,200			
Summe OBEN-Bauteile	150,24				
Summe UNTEN-Bauteile	3,49				
Summe Zwischendecken	146,74				
Summe Außenwandflächen	58,55				
Summe Innenwandflächen	112,68				
Fensteranteil in Außenwänden 26,0 %	20,60				
Fenster in Innenwänden	2,40				

Summe [W/K] **401**

Wärmebrücken (vereinfacht) [W/K] **40**

Transmissions - Leitwert L_T [W/K] **441,58**

Lüftungs - Leitwert L_V [W/K] **212,49**

Gebäude-Heizlast Abschätzung Luftwechsel = 2,00 1/h [kW] **21,6**

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (150 m²) [W/m² BGF] **144,11**

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.

Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

Bauteile**Gastro_Wiener Straße 26****AW01 Außenwand**

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0200	1,000	0,020
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,2500	0,640	0,391
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0300	1,000	0,030
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,3000	U-Wert	1,64

AW02 Außenwand

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0200	1,000	0,020
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,640	0,703
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0300	1,000	0,030
Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt	0,5000	U-Wert	1,08

ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,2500	0,436	0,573
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,2500	U-Wert **	1,20

AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum

bestehend	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,3000	0,474	0,633
Rse+Rsi = 0,2		Dicke gesamt	0,3000	U-Wert **	1,20

IW04 Wand gegen andere Bauwerke an Grundstücks bzw. Bauplatzgrenzen

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,500)	B		0,2500	0,615	0,407
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,2500	U-Wert **	1,50

DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,5000	0,802	0,623
Rse+Rsi = 0,21		Dicke gesamt	0,5000	U-Wert **	1,20

AD02 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum

bestehend	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,3000	0,474	0,633
Rse+Rsi = 0,2		Dicke gesamt	0,3000	U-Wert **	1,20

IW01 Wand zu sonstigem Pufferraum

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,500)	B		0,1800	0,443	0,407
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,1800	U-Wert **	1,50

IW02 Wand zu unkonditioniertem geschlossenen Dachraum

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,500)	B		0,1500	0,369	0,407
Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt	0,1500	U-Wert **	1,50

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]

*... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht

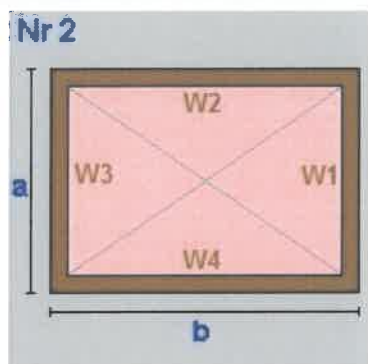
**...Defaultwert lt. OIB

RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck

Gastro_Wiener Straße 26

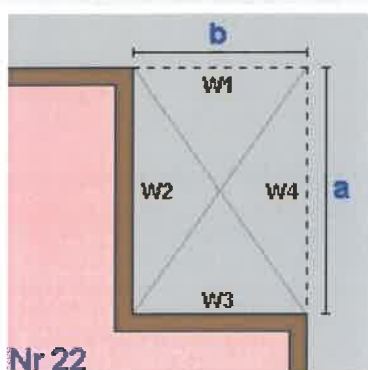
OG1 Grundform



$a = 11,00$ $b = 15,08$
 lichte Raumhöhe = $3,07 + \text{obere Decke: } 0,30 \Rightarrow 3,37\text{m}$
 BGF $165,88\text{m}^2$ BRI $559,02\text{m}^3$

Wand W1 $37,07\text{m}^2$ AW02 Außenwand
 Wand W2 $50,82\text{m}^2$ IW04 Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
 Wand W3 $37,07\text{m}^2$ AW02 Außenwand
 Wand W4 $50,82\text{m}^2$ IW04 Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
 Decke $165,88\text{m}^2$ AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss.
 Boden $-165,88\text{m}^2$ ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte W

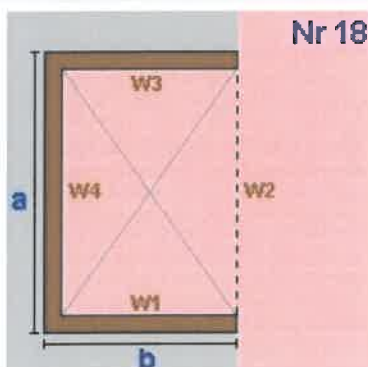
OG1 Rechteck einspringend am Eck



$a = 1,63$ $b = 11,74$
 lichte Raumhöhe = $3,07 + \text{obere Decke: } 0,30 \Rightarrow 3,37\text{m}$
 BGF $-19,14\text{m}^2$ BRI $-64,49\text{m}^3$

Wand W1 $-39,56\text{m}^2$ IW04 Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
 Wand W2 $5,49\text{m}^2$ IW02 Wand zu unkonditioniertem geschlossen
 Wand W3 $39,56\text{m}^2$ IW01 Wand zu sonstigem Pufferraum
 Wand W4 $-5,49\text{m}^2$ AW01 Außenwand
 Decke $-19,14\text{m}^2$ AD01 Decke zu unkonditioniertem geschlossen.
 Boden $19,14\text{m}^2$ ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte W

OG1 Rechteck



$a = 4,99$ $b = 0,70$
 lichte Raumhöhe = $3,07 + \text{obere Decke: } 0,30 \Rightarrow 3,37\text{m}$
 BGF $3,49\text{m}^2$ BRI $11,77\text{m}^3$

Wand W1 $2,36\text{m}^2$ AW01 Außenwand
 Wand W2 $-16,82\text{m}^2$ AW02 Außenwand
 Wand W3 $2,36\text{m}^2$ AW01 Außenwand
 Wand W4 $16,82\text{m}^2$ AW01 Außenwand
 Decke $3,49\text{m}^2$ AD02 Decke zu unkonditioniertem geschlossen.
 Boden $3,49\text{m}^2$ DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m²]: **150,24**
 OG1 Bruttorauminhalt [m³]: **506,30**

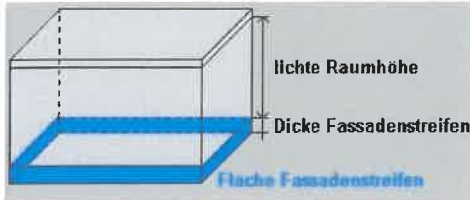
Deckenvolumen ZD02

Fläche $146,74 \text{ m}^2$ x Dicke $0,25 \text{ m} = 36,69 \text{ m}^3$

Deckenvolumen DD01

Fläche $3,49 \text{ m}^2$ x Dicke $0,50 \text{ m} = 1,75 \text{ m}^3$

Bruttorauminhalt [m³]: **38,43**

Geometrieausdruck**Gastro_Wiener Straße 26****Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung**

Wand		Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	-	ZD02	0,250m	-1,63m	-0,41m ²
AW01	-	DD01	0,500m	6,39m	3,20m ²
AW02	-	ZD02	0,250m	22,00m	5,50m ²
AW02	-	DD01	0,500m	-4,99m	-2,50m ²
IW04	-	ZD02	0,250m	18,42m	4,61m ²
IW01	-	ZD02	0,250m	11,74m	2,94m ²
IW02	-	ZD02	0,250m	1,63m	0,41m ²

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: 150,24
Gesamtsumme Bruttonrauminhalt [m³]: 544,73

Fenster und Türen

Gastro_Wiener Straße 26

Typ	Bauteil Anz. Bezeichnung				Breite m	Höhe m	Fläche m²	U _g W/m²K	U _f W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	U _w W/m²K	AxU _{xf} [W/K]	g	fs	z	amsc	
B	Prüfnormmaß Typ 1 (T1)				1,23	1,48	1,82	0,60	1,19	0,026	1,32	0,83		0,50				
1,32																		
N																		
B	T1	OG1	AW01	1	0,45 x 2,10	0,45	2,10	0,95	0,60	1,19	0,026	0,48	1,01	0,95	0,50	0,75	1,00	0,00
B		OG1	IW01	1	Haustür	1,20	2,00	2,40					2,50	4,20	0,62	0,75	1,00	0,00
2							3,35				0,48		5,15					
O																		
B	T1	OG1	AW02	2	1,20 x 1,20	1,20	1,20	2,88	0,60	1,19	0,026	2,00	0,85	2,45	0,50	0,75	1,00	0,00
B		OG1	AW02	1	1,53 x 2,10	1,53	2,10	3,21				2,25	2,50	8,03	0,62	0,75	1,00	0,00
B		OG1	AW02	1	0,85 x 2,00_HR	0,85	2,00	1,70					2,50	4,25	0,62	0,75	1,00	0,00
4							7,79				4,25		14,73					
S																		
B	T1	OG1	AW01	1	0,45 x 2,10	0,45	2,10	0,95	0,60	1,19	0,026	0,48	1,01	0,95	0,50	0,75	1,00	0,00
1							0,95				0,48		0,95					
W																		
B		OG1	AW01	4	1,30 x 2,10	1,30	2,10	10,92				7,64	2,50	27,30	0,62	0,75	1,00	0,00
4							10,92				7,64		27,30					
Summe				11			23,01				14,17		48,13					

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche

g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor

Typ... Prüfnormmaßtyp

z... Abminderungsfakt. für bewegliche Sonnenschutzeinricht.

Abminderungsfaktor 1,00 ... keine Verschattung

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

amsc... Param. zur Bewert. der Aktivierung von Sonnenschutzeinricht. Sommer

Rahmenbreiten - Rahmenanteil

Gastro_Wiener Straße 26

Bezeichnung	Rb. re m	Rb.li m	Rb.ob m	Rb. u m	Anteil %	Stulp Anz.	Stb. m	Pfost Anz.	Pfb. m	H-Spr. V-Spr. Anz. Anz.	Spb. m	Bezeichnung - Glas/Rahmen
0,45 x 2,10	0,100	0,100	0,100	0,100	50							JOSKO Holz/Alu-Fenster PLATIN 82 Ug 0,6 Super Fi
1,20 x 1,20	0,100	0,100	0,100	0,100	31							JOSKO Holz/Alu-Fenster PLATIN 82 Ug 0,6 Super Fi
Typ 1 (T1)	0,100	0,100	0,100	0,100	28							JOSKO Holz/Alu-Fenster PLATIN 82 Ug 0,6 Super Fi

Rb.li, re, ob, u Rahmenbreite links, rechts, oben, unten [m]

Anteil [%] Rahmenanteil des gesamten Fensters

Stb. Stulpbreite [m]

H-Spr. Anz Anzahl der horizontalen Sprossen

Spb. Sprossenbreite [m]

Pfb. Pfostenbreite [m]

V-Spr. Anz Anzahl der vertikalen Sprossen

Typ Prüfnormmaßtyp

Monatsbilanz Standort HWB**Gastro_Wiener Straße 26****Standort: Wiener Neustadt**

BGF [m²] = 150,24 L_T [W/K] = 441,58 Innentemp.[°C] = 20
 BRI [m³] = 544,73 L_V [W/K] = 106,25 q_{ih} [W/m²] = 7,50

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Wärme- bedarf kWh
Jänner	31	-1,49	7.062	1.699	8.761	844	102	946	0,11	0,99	7.821
Februar	28	0,55	5.772	1.389	7.160	762	168	930	0,13	0,99	6.239
März	31	4,57	5.069	1.220	6.288	844	269	1.112	0,18	0,98	5.195
April	30	9,36	3.382	814	4.196	816	355	1.171	0,28	0,96	3.074
Mai	31	13,91	2.002	482	2.484	844	456	1.299	0,52	0,87	1.350
Juni	30	17,06	936	225	1.161	816	455	1.271	1,09	0,66	218
Juli	31	18,93	350	84	435	844	474	1.317	3,03	0,31	0
August	31	18,41	522	125	647	844	418	1.261	1,95	0,45	10
September	30	14,92	1.614	388	2.003	816	314	1.130	0,56	0,86	1.034
Oktober	31	9,59	3.419	823	4.242	844	219	1.062	0,25	0,97	3.216
November	30	4,11	5.053	1.216	6.268	816	110	926	0,15	0,99	5.353
Dezember	31	0,29	6.477	1.558	8.035	844	76	920	0,11	0,99	7.122
Gesamt	365		41.657	10.023	51.680	9.932	3.414	13.346			40.631
					nutzbare Gewinne:	8.281	2.569	10.850			

HWB_{BGF} = 270,45 kWh/m²a
HWB_{BRI} = 74,59 kWh/m³a

Ende Heizperiode: 20.06.

Beginn Heizperiode: 28.08.

Monatsbilanz Referenzklima HWB**Gastro_Wiener Straße 26****Standort: Referenzklima**BGF [m²] = 150,24 L_T [W/K] = 441,58 Innentemp.[°C] = 20BRI [m³] = 544,73 L_V [W/K] = 106,25 q_{ih} [W/m²] = 7,50

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Wärme- bedarf kWh
Jänner	31	-1,53	7.073	1.702	8.775	844	100	944	0,11	0,99	7.837
Februar	28	0,73	5.718	1.376	7.094	762	164	926	0,13	0,99	6.176
März	31	4,81	4.990	1.201	6.191	844	263	1.106	0,18	0,98	5.104
April	30	9,62	3.300	794	4.094	816	338	1.154	0,28	0,96	2.989
Mai	31	14,20	1.906	458	2.364	844	439	1.282	0,54	0,87	1.254
Juni	30	17,33	849	204	1.053	816	439	1.255	1,19	0,63	263
Juli	31	19,12	289	70	359	844	462	1.305	3,64	0,26	15
August	31	18,56	473	114	587	844	406	1.250	2,13	0,42	63
September	30	15,03	1.580	380	1.960	816	303	1.120	0,57	0,85	1.004
Oktober	31	9,64	3.404	819	4.223	844	208	1.051	0,25	0,97	3.207
November	30	4,16	5.036	1.212	6.248	816	104	920	0,15	0,99	5.339
Dezember	31	0,19	6.508	1.566	8.074	844	76	920	0,11	0,99	7.161
Gesamt	365		41.127	9.895	51.023	9.932	3.302	13.234			40.412
					nutzbare Gewinne:	8.181	2.430	10.611			

HWB_{BGF} = 268,99 kWh/m²a**HWB_{BRI} = 74,19 kWh/m³a**

Kühlbedarf Standort Gastro_Wiener Straße 26

Standort: Wiener Neustadt

BGF [m²] = 150,24 L_T [W/K] = 441,58 Innentemp.[°C] = 26
 BRI [m³] = 544,73 q_{ic} [W/m²] = 15,00 f_{corr} = 1,40

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Kühl- bedarf kWh
Jänner	31	-1,49	5.551	2.173	7.724	1.687	136	1.823	0,24	0,97	0
Februar	28	0,55	4.641	1.817	6.458	1.524	224	1.748	0,27	0,96	0
März	31	4,57	4.326	1.694	6.020	1.687	358	2.045	0,34	0,94	0
April	30	9,36	3.251	1.273	4.524	1.633	473	2.106	0,47	0,90	0
Mai	31	13,91	2.442	956	3.398	1.687	607	2.295	0,68	0,81	0
Juni	30	17,06	1.748	684	2.432	1.633	606	2.239	0,92	0,72	286
Juli	31	18,93	1.427	559	1.985	1.687	632	2.319	1,17	0,64	1.180
August	31	18,41	1.532	600	2.132	1.687	557	2.244	1,05	0,67	896
September	30	14,92	2.164	847	3.012	1.633	419	2.051	0,68	0,81	0
Oktober	31	9,59	3.313	1.297	4.610	1.687	292	1.979	0,43	0,91	0
November	30	4,11	4.277	1.675	5.952	1.633	146	1.779	0,30	0,95	0
Dezember	31	0,29	5.191	2.033	7.224	1.687	101	1.789	0,25	0,97	0
Gesamt	365		39.862	15.607	55.469	19.864	4.552	24.416			2.362

KB = 15,72 kWh/m²a

KB = 15.720 Wh/m²a

Außen induzierter Kühlbedarf**Gastro_Wiener Straße 26****Standort: Referenzklima**

BGF [m²] = 150,24 L_T [W/K] = 441,58 Innentemp.[°C] = 26
 BRI [m³] = 544,73 q_{ic} [W/m²] = 15,00 f_{corr} = 1,40

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Kühl- bedarf kWh
Jänner	31	-1,53	5.558	326	5.885	0	134	134	0,02	1,00	0
Februar	28	0,73	4.608	271	4.879	0	219	219	0,04	1,00	0
März	31	4,81	4.278	251	4.529	0	350	350	0,08	1,00	0
April	30	9,62	3.200	188	3.388	0	451	451	0,13	0,99	0
Mai	31	14,20	2.382	140	2.522	0	585	585	0,23	0,98	0
Juni	30	17,33	1.694	99	1.793	0	585	585	0,33	0,96	0
Juli	31	19,12	1.389	82	1.471	0	616	616	0,42	0,93	0
August	31	18,56	1.502	88	1.590	0	542	542	0,34	0,95	0
September	30	15,03	2.143	126	2.269	0	405	405	0,18	0,99	0
Oktober	31	9,64	3.303	194	3.497	0	277	277	0,08	1,00	0
November	30	4,16	4.267	251	4.518	0	138	138	0,03	1,00	0
Dezember	31	0,19	5.211	306	5.517	0	101	101	0,02	1,00	0
Gesamt	365		39.536	2.322	41.858	0	4.402	4.402			0

KB* = 0,00 kWh/m³a

KB* = 0,00 Wh/m³a

RH-Eingabe**Gastro_Wiener Straße 26****Raumheizung**Allgemeine Daten**Art der Raumheizung** dezentralAbgabe**Haupt Wärmeabgabe** Radiatoren, Einzelraumheizer**Systemtemperatur** 90°/70°**Regelfähigkeit** Heizkörper-Regulierungsventile von Hand betätigt**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)Verteilung

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]
Verteilleitungen				0,00
Steigleitungen				0,00
Anbindeleitungen	Nein	20,0	Nein	84,13

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung**Standort** nicht konditionierter Bereich**Bereitstellungssystem** Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff**Heizgerät** Standardkessel**Energieträger** Gas**Modulierung** ohne Modulierungsfähigkeit**Heizkreis** gleitender Betrieb**Baujahr Kessel** vor 1978**Nennwärmeleistung** 19,86 kW DefaultwertKorrekturwert des Wärmebereitstellungssystems k_r = 1,00% FixwertKessel bei Volllast 100%Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{100\%}$ = 81,6% DefaultwertKesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be.100\%}$ = 80,6%Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung $q_{bb,Pb}$ = 2,1% DefaultwertHilfsenergie - elektrische Leistung**Umwälzpumpe** 48,09 W Defaultwert

WWB-Eingabe**Gastro_Wiener Straße 26****Warmwasserbereitung**Allgemeine Daten**Art der Warmwasserb.** dezentral**Warmwasserbereitung** kombiniert mit RaumheizungAbgabe**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Leitungslänge [m]	
Verteilleitungen			0,00	
Steigleitungen			0,00	
Stichleitungen	Nein	20,0	7,21	Material Stahl 2,42 W/m

Speicher**Art des Speichers** direkt gasbeheizter Speicher**Standort** nicht konditionierter Bereich**Baujahr** Vor 1985**Nennvolumen** 210 l DefaultwertTäglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 19,3 \text{ kWh/d}$ Defaultwert



NUTZFLÄCHE: 138.55 m²
TERRASSE: 56.27 m²

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude



Objekt

Gaststätte
2700 Wiener Neustadt
Wiener Straße 26

Grundlagen

**RICHTLINIE 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES
vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung)
(AUSZUGSWEISE)**

Artikel 11

Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz muss die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen einen Vergleich und eine Beurteilung ihrer Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen.

**27. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim
Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten
(Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)
(AUSZUGSWEISE)**

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden (Ausgabe Oktober 2011)
(AUSZUGSWEISE)

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude

Allgemeines

Auf Basis einer fachlichen Bewertung des Gebäudes anhand der erhobenen Bestandsdaten sind gegebenenfalls Ratschläge und Empfehlungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (siehe dazu ÖNORM B 8110-4 und ÖNORM M 7140) zu folgenden Maßnahmen zu verfassen:

- Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle,
- Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der haustechnischen Anlagen,
- Maßnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger,
- Maßnahmen zur Verbesserung organisatorischer Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen.

In der Empfehlung sind jedenfalls folgende Maßnahmen auszuweisen:

- a) Maßnahmen, die erforderlich sind, um in die nächst bessere Klasse des Energieausweises zu gelangen und
- b) Maßnahmen, die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.

Zu a) Hier trifft der Leitfaden keine konkrete Aussage welche der am Energieausweis abgebildeten Energiekennzahlen (HWB, Peb, CO₂ und f_{GEE}) zu untersuchen wäre.

Gebäudehülle

Zu jenen Maßnahmen, die auf Grund der Bewertung der thermischen Qualität der Gebäudehülle erforderlich sind, können zum Beispiel zählen:

- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dachfläche
- Anbringung einer außenliegenden Wärmedämmung
- Fenstertausch
- Dämmen der Kellerdecke

Haustechnik

Zu jenen Maßnahmen, die auf Grund der Bewertung der haustechnischen Anlagen erforderlich sind, können z.B. zählen:

- Dämmung der warmgehenden Leitungen in nicht konditionierten Räumen
- Einbau eines Regelsystems zur Berücksichtigung der Wärmegewinne
- Anpassung der Nennleistung des Wärmebereitstellungssystems an den zu befriedigenden Bedarf
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung/hydraulischer Abgleich
- Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen
- Anpassung der Luftmenge des Lüftungssystems an den zu befriedigenden Bedarf
- Optimierung der Betriebszeiten
- Free-Cooling
- Anpassung der Kälteleistung durch Installation von Kältespeichern
- Kraft-Wärme-Kälte-Nutzung
- vor Optimierung im Bereich der Beleuchtung ist genaue Berechnung erforderlich
- Optimierung der Tageslichtversorgung
- Optimierung der Effizienz der Leuchtmittel

Allgemeines

Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes des Objektes erfolgt, sofern es sich um eine Besichtigung handelt, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme.

Dieser Energieausweis gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen.

Die Eingabe erfolgte zum Teil unter Berücksichtigung des vereinfachten Verfahrens nach dem OIB - Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Ausgabe Oktober 2011.

Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen, keine Untersuchungen durchgeführt und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Aussteller des Energieausweises beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteils (Materials). Die Qualität der verwendeten Materialien, die Bauteileigenschaften und deren Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Die Gültigkeit eines Energieausweises ist gemäß dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG auf 10 Jahre beschränkt.

Die Energiekennzahl basiert auf einer Bedarfsberechnung auf Grundlage normierter Nutzungen. Bei der Berechnung wird daher der Normbedarf ermittelt, der anzeigt ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energiebedarf zu erwarten ist. Der tatsächliche Energieverbrauch ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Auf Grund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahl von der hier abweichen

Verwendete Unterlagen

Software

G-E-Q Version 2014, 040408, Zehentmayer Software, 5023 Salzburg, Minnesheimstraße 8b, www.geq.at

Pläne und technische Beschreibungen, Bescheide

Bestandsplan über den Grundriss vom 23.05.2014, Plannummer WR 1420-BE, Baumeister Ing. Samwald, 2620 Oberdanegg, Danegger Dorfstraße 2

Fachliteratur

- OIB – Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330.6-094/11, Ausgabe Oktober 2011
- Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB-330.6-111/11-010, Ausgabe Oktober 2011: Revision Dezember 2011
- Erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ und zum OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, OIB-330.6-092/11, Ausgabe Oktober 2011
- Pech, Pöhn, Bauphysik, Band 1
- Pöhn, Pech, Bednar, Streicher: „Bauphysik Erweiterung 1“, Springer Verlag, 2007
- Pöhn, Pech, Bednar, Streicher: „Bauphysik Erweiterung 1“, Springer Verlag, 2. Auflage
- EAVG – Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27, 20. April 2012
- ÖNORM B 8110-1, 2007-08-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM B 8110-5, 2011-03-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
- ÖNORM B 8110-6, 2010-01-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM B 8110-7, 2013-03-15
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 7: Tabellierte wärmeschutztechnische Bemessungswerte
- Katalog für empfohlene Wärmeschutzrechtenwerte von Baustoffen und Baukonstruktionen, Heft 1, Version 1.00 – 79/07/01, Ausgabe 1. Juli 1979

- Handbuch für Energieberater, Joanneum Research – Institut für Energieforschung, Ausgabe Oktober 1990
- Katalog für wärmeschutztechnische Rechenwerte von Baustoffen und Bauteilen, ON V 31, Ausgabe 1. Dezember 2001

Anmerkung

Für das gegenständliche Nutzungsobjekt wurde der auf Seite E genannte Grundriss zur Verfügung gestellt. Diese Unterlage sowie eine Besichtigung am 13.06.2014 bilden die Grundlage für die Erstellung des Energieausweises.

Der Bestandsplan bildet das Objekt hinsichtlich seiner Grundrisskonfiguration augenscheinlich ab. Es besteht ein Erdgeschoss (Verkaufsstätte), ein Obergeschoss (Gaststätte) und ein Dachboden.

Im Bauakt der Stadtgemeinde Wiener Neustadt liegen für das gegenständliche Objekt keine Unterlagen vor, aus denen das Bauzeitalter oder die Bauweise hervorgeht. Der erste Eintrag im Bauakt für den betreffenden Gebäudeteil ist aus dem Jahre 1931 „Portaleinbau im Geschäft“ und wird daher dieses Jahr als Bauzeitalter angenommen wissentlich das das Gebäude vermutlich schon älter ist. Bei den Defaultwerten wird eine Unterteilung in vor und nach 1900 vorgenommen bzw. erst ab 1945 wieder.

Für die Erfassung im Energieausweis wurde die mittelschwere Bauweise angenommen.

Mit Ausnahme der Raumhöhe erfolgten keine Kontrollmessungen außerhalb bzw. innerhalb des Gebäudes. An dieser Stelle wird festgehalten dass im Bereich der Tanzfläche und des Zuganges zur Terrasse eine andere Raumhöhe (geringer) gegeben ist. Diese Änderung wurde nicht berücksichtigt weil angenommen wird, dass es sich dabei nur um eine sekundäre Konstruktion handelt und diese jedenfalls nicht luftdicht und entsprechende thermisch getrennt ausgeführt wurde.

Die straßenseitigen Fenster konnten nicht genau hinsichtlich ihrer Größe erfasst werden, weil sie raumseitig mit einer Plattenverkleidung verschlossen sind.

Der Heizraum wird nicht unmittelbar sondern mittelbar über die angrenzenden Räume konditioniert und wird angenommen, dass der Temperaturschied kleiner als 4 Kelvin beträgt.

Festgehalten wird, dass eine hundertprozentige Übereinstimmung mit dem Naturbestand nicht garantiert werden kann.

Die Bauteile wurden mit Ausnahme der Außenwände nur über die Defaultwerte des Leitfadens erfasst. Bei den Außenwänden wurde die Annahme getroffen, dass diese aus Vollziegeln errichtet wurden. Für die transparenten Bauteile erfolgte eine Eingabe ausschließlich über die Defaultwerte.

Fehlende Abmessungen wurden aus dem Bestandsplan bzw. aus den Unterlagen im Bauakt gemessen bzw. teilweise abgenommen.

Die Beheizung erfolgt mit einem zentralen Wärmeerzeuger zur Verfeuerung von Erdgas. Für die Wärmeabgabe stehen Radiatoren zur Verfügung. Die Warmwasserbereitung erfolgt kombiniert.

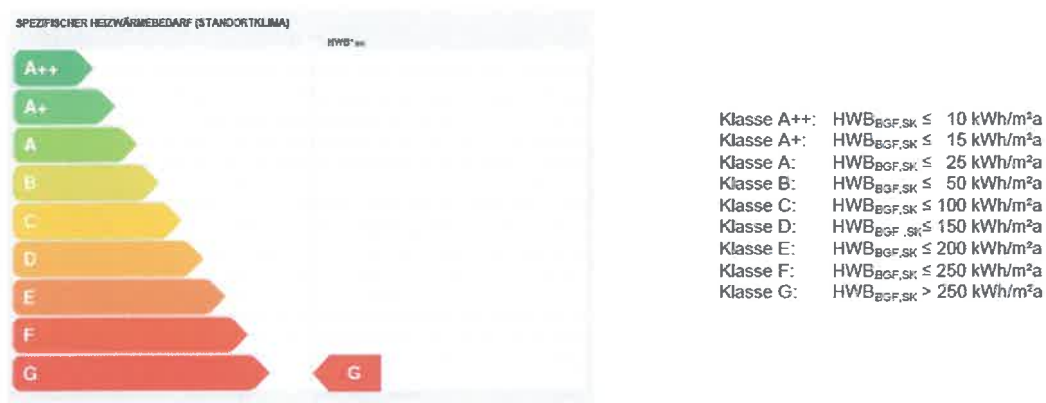
Das Lokal ist vermutlich mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Im Dachboden waren zumindest entsprechende Rohrleitungen sichtbar. Auf Grund fehlender Information wurde diese Anlage nicht erfasst. Der Energiebedarf für diese haustechnische Anlage ist daher im Energieausweis nicht abgebildet.

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude

Der Heizwärmebedarfs HWB^*_{SK} pro m^2 konditionierter Brutto-Grundfläche eines Gebäudes oder einer Wohnung wird anhand einer Effizienzskala dargestellt und macht eine einfache Einordnung und einen Vergleich mit anderen Objekten möglich.

HWB^*_{SK} jährlicher Heizwärmebedarf unter Anwendung des Nutzungsprofils „Wohngebäude“ pro m^3 konditioniertem Brutto-Volumen (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)

Für die Klassengrenzen werden folgende Werte festgelegt:



Die Energiekennzahl HWB^*_{SK} für das gegenständliche Objekt beträgt ca. 270 kWh/m²a und liegt in der Energieeffizienzklasse G.

Der Leitfaden energietechnisches Verhalten von Gebäuden sieht vor, das in der Empfehlung einerseits Maßnahmen angeführt werden, die die nächst bessere Klasse des Energieausweises abbilden und andererseits Maßnahmen die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.

Die nächst bessere Klasse des Energieausweises liegt für den Heizwärmebedarf bei ≤ 250 kWh/m²a und somit in der Energieeffizienzklasse F der oben abgebildeten Skala. Die Anforderung würde ohne Geometrieangepassung bei ca. 16 kWh/m³a liegen.

ab Inkrafttreten	$HWB^*_{V,NWG,max,RK} = 5,5 \times (1+3,0/l_c)$ [kWh/m³a]	höchstens jedoch 18,7 [kWh/m³a] ¹⁾
¹⁾ Für Gebäude mit einem konditionierten Brutto-Volumen von nicht mehr als 350 m³ gilt der Höchstwert von 18,7 kWh/m³a nicht.		

Quelle: OIB RL 6:2011

Der Ist-Wert beträgt laut Energieausweis für das Referenzklima 71,50 kWh/m³a.

Empfehlungen:

Mit einer Dämmung der Decke gegen den Dachboden könnte die nächst bessere Energieeffizienzklasse erreicht werden.

Eine Empfehlung für den Neubauwert wird auf Grund der großen Differenz nicht abgegeben.

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dämmung der Außenwände
- Fenstertausch
- Dämmung der Wände gegen den Heizraum
- Kesseltausch
- Überprüfung der gesamten haustechnischen Anlage (z.B.: hydraulischer Abgleich)

Die Empfehlungen wurden ohne Berücksichtigung allfälliger Bebauungsvorschriften, baurechtlicher Vorgaben, ortsbildgründen und mietrechtliche Vorschriften erstellt. Es ist nicht auszuschließen dass durch allfällige Bebauungsvorschriften oder andere bau- und mietrechtliche Vorgaben die eine oder andere Maßnahme nicht im berechneten Umfang ausgeführt werden kann.

Baumeister Dipl. HTL-Ing. Andreas Zottl

Dipl.HTL-Ing. Andreas Zottl
Waldweg 9
2822 Bad Erlach
0676/4211500
andreas.zottl@utanet.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand Zweifamilienhaus

WHG 1 Wiener Straße 26

Wrenkh Christian
Gustav Falke Straße 2
20144 Hamburg



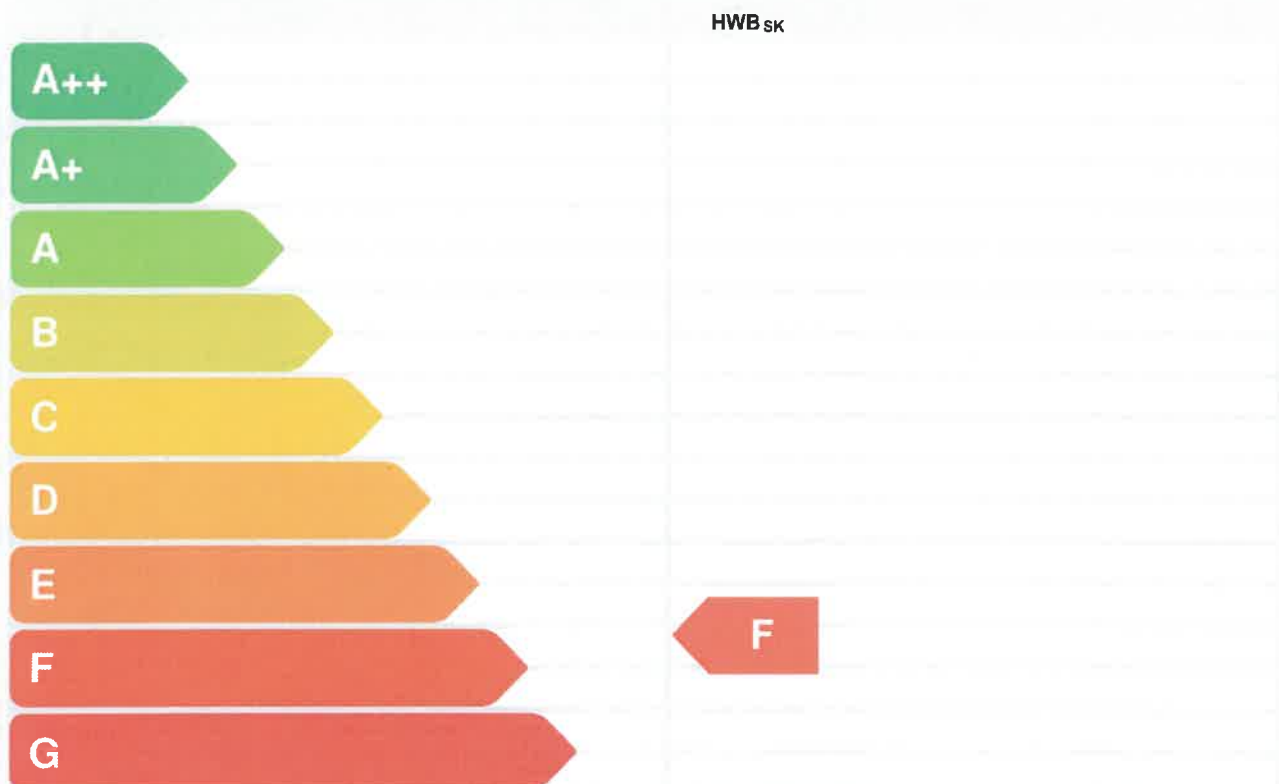
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	WHG 1 Wiener Straße 26		
Gebäudeteil	Wohnung 1	Baujahr	1930
Nutzungsprofil	Zweifamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Wiener Straße 26	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nr.	23443
Grundstücksnr.	.425	Seehöhe	265 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	132 m ²	Klimaregion	NSO	mittlerer U-Wert	1,36 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	105 m ²	Heiztage	304 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	402 m ³	Heizgradtage	3419 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	226 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	107,7
charakteristische Länge	1,78 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	202,1 kWh/m ² a	26.785	203,2
WWWB		1.684	12,8
HTEB _{RH}		14.177	107,5
HTEB _{WW}		11.178	84,8
HTEB		25.484	193,3
HEB		53.953	409,2
HHSB		2.165	16,4
EEB		56.118	425,7
PEB		68.986	523,3
PEB _{n,ern.}		67.907	515,1
PEB _{ern.}		1.079	8,2
CO ₂			
f _{GEE}		4,18	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.HTL-Ing. Andreas Zottl Waldweg 9 2822 Bad Erlach
Ausstellungsdatum	15.06.2014		
Gültigkeitsdatum	14.06.2024	Unterschrift	
Geschäftszahl	BS_WHG_1134		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

WHG 1 Wiener Straße 26

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wiener Neustadt

HWB 203 fGEE 4,18**Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche BGF	132 m ²	charakteristische Länge l_c	1,78 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	402 m ³	Kompaktheit A_B / V_B	0,56 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A_B	226 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandsplan, 23.05.2014, Plannr. WR 1420-BE
Bauphysikalische Daten:	Default,
Haustechnik Daten:	Default,

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wiener Neustadt

Transmissionswärmeverluste Q_T		28.969 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	3.518 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		2.537 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	3.040 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_H		26.785 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T		28.601 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V		3.473 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		2.425 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$		3.005 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_H		26.644 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
 B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Projektanmerkungen

WHG 1 Wiener Straße 26

Allgemein

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Auf Grund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahl von der hier abweichen

Die Energiekennzahl basiert auf einer Bedarfsberechnung auf Grundlage normierter Nutzungen. Bei der Berechnung wird daher der Normbedarf ermittelt, der anzeigt ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energiebedarf zu erwarten ist. Der tatsächliche Energieverbrauch ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten.

Verwendete Unterlagen:

OIB - Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330.6-094/11, Oktober 2011

Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB-330.6-111/11-010, Ausgabe Oktober 2011 - Revision Dezember 2011

Erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" und zum OIB-Leitfaden "Energietechnisches Verhalten von Gebäuden", OIB-330.6-092/11, Ausgabe Oktober 2011

Pech,Pöhn_Baukonstruktionen_Band 1_Bauphysik_Springer Verlag

Pöhn, Pech, Bednar, Streicher_Baukonstruktionen_Band 1/1_Bauphysik Erweiterung 1_Springer Verlag, 2007

ÖNORM B 8110-1, 2007-08-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 8110-5, 2011-03-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6, 2010-01-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 8110-7, 2013-03-15; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 7: Tabellierte wärmeschutztechnische Rechenwerte

Katalog für empfohlene Wärmeschutzwerte von Baustoffen und Baukonstruktionen (Bundesministerium Für Bauten und Technik, Ausgabe 1. Juli 1979)

Katalog für wärmeschutztechnische Rechenwerte von Baustoffen und Bauteilen, ON V 31, Ausgabe 1. Dezember 2001

Der Energieausweis wurde nach bestem Wissen aufgrund der erhobenen und bekannt gewordenen Sachverhalte verfasst. Sollten zukünftig weitere relevante Sachverhalte bekannt werden, ist der EA diesbezüglich zu ergänzen.

Diese Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Verfassers und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

Nur die im Original unterfertigte Ausgabe des Gutachtens in gedruckter Version ("Hardcopy") ist rechtsgültig. Gegebenenfalls übergebene Ausgaben in digitaler Form haben gegenüber dem Original keine gleichberechtigte Bedeutung. Beilagen des schriftlichen Gutachtens in originaler Fassung, die ausschließlich in digitaler Form angefügt werden (z.B. Bild- oder Video-Informationen) zählen zum Gutachten und sind vom Rechtsausschluss nicht betroffen.

Projektanmerkungen

WHG 1 Wiener Straße 26

Geometrie

Bauteildicke für Decke gegen Verkaufsstätte $40/2 = 20$ cm

Bauteildicke für Decke gegen Wohnung $35/2 = 17,50$ cm

Haustechnik

Heizlast Abschätzung

WHG 1 Wiener Straße 26

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

Wrenkh Christian
Gustav Falke Straße 2
20144 Hamburg

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

BM Ing. Samwald
Danegger-Dorfstraße 2
2620 Oberdanegg
Tel.: 02630/34624

Norm-Außentemperatur: -13,1 °C

Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C

Temperatur-Differenz: 33,1 K

Standort: Wiener Neustadt

Brutto-Rauminhalt der

beheizten Gebäudeteile: 402,44 m³

Gebäudehüllfläche: 226,41 m²

Bauteile

	Fläche	Wärmed.- koeffiz.	Korr.- faktor	Korr.- faktor	A x U x f
	A [m²]	U [W/m² K]	f [1]	ffh [1]	[W/K]
AW01 Außenwand	73,11	1,495	1,00		109,33
AW02 Außenwand	42,39	0,958	1,00		40,61
FD01 Außendecke, Wärmestrom nach oben	24,96	0,900	1,00		22,46
FE/TÜ Fenster u. Türen	15,31	2,381			36,45
AG01 Decke zu sonstigem Pufferraum nach oben	35,79	1,200	0,70		30,06
IW01 Wand gegen andere Bauwerke an Grundstücks bzw. Bauplatzgrenzen	16,96	2,000	0,70		23,74
IW02 Wand zu sonstigem Pufferraum	17,90	1,318	0,70		16,51
ZD01 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	71,09	1,200			
ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	131,84	1,200			
ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten	9,78	1,100			
ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten	10,93	2,000			
Summe OBEN-Bauteile	60,75				
Summe Zwischendecken	202,93				
Summe Außenwandflächen	115,50				
Summe Innenwandflächen	34,86				
Summe Wandflächen zum Bestand	20,71				
Fensteranteil in Außenwänden 10,0 %	12,89				
Fenster in Innenwänden	2,42				

Summe [W/K] **279**

Wärmebrücken (vereinfacht) [W/K] **28**

Transmissions - Leitwert L_T [W/K] **307,09**

Lüftungs - Leitwert L_V [W/K] **37,29**

Gebäude-Heizlast Abschätzung Luftwechsel = 0,40 1/h [kW] **11,4**

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (132 m²) [W/m² BGF] **86,46**

Heizlast Abschätzung

WHG 1 Wiener Straße 26

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.

Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

Bauteile**WHG 1 Wiener Straße 26****AG01 Decke zu sonstigem Pufferraum nach oben**

bestehend	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,3500	0,553	0,633
	Rse+Rsi = 0,2	Dicke gesamt	0,3500	U-Wert **	1,20

AW01 Außenwand

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,3000	0,640	0,469
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt	0,3300	U-Wert	1,50

AW02 Außenwand

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,5400	0,640	0,844
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt	0,5700	U-Wert	0,96

FD01 Außendecke, Wärmestrom nach oben

bestehend	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,900)	B		0,2500	0,257	0,971
	Rse+Rsi = 0,14	Dicke gesamt	0,2500	U-Wert **	0,90

IW01 Wand gegen andere Bauwerke an Grundstücks bzw. Bauplatzgrenzen

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 2,000)	B		0,3900	1,625	0,240
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,3900	U-Wert **	2,00

IW02 Wand zu sonstigem Pufferraum

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,3000	0,640	0,469
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,3300	U-Wert	1,32

ZD01 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,1750	0,305	0,573
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,1750	U-Wert **	1,20

ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,2000	0,349	0,573
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,2000	U-Wert **	1,20

ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,100)	B		0,2250	0,347	0,649
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,2250	U-Wert	1,10

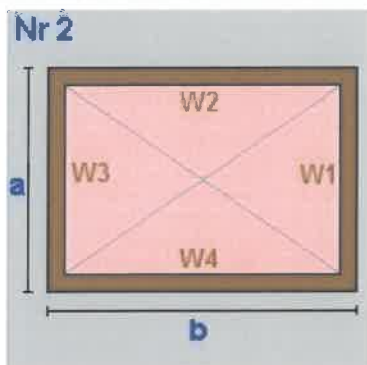
ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 2,000)	B		0,0750	0,313	0,240
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,0750	U-Wert **	2,00

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]*... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht **...Defaultwert lt. OIB
RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck WHG 1 Wiener Straße 26

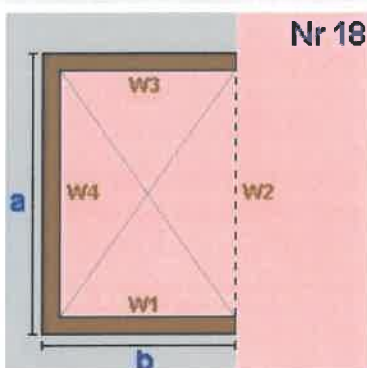
OG1 Grundform



$a = 9,05$ $b = 5,70$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,18 \Rightarrow 2,78\text{m}$
 BGF $51,59\text{m}^2$ BRI $143,15\text{m}^3$

Wand W1	$25,11\text{m}^2$	AW02 Außenwand
Wand W2	$15,82\text{m}^2$	IW01 Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
Wand W3	$25,11\text{m}^2$	ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder
Wand W4	$15,82\text{m}^2$	AW01 Außenwand
Decke	$51,59\text{m}^2$	ZD01 warme Zwischendecke gegen getrennte W
Boden	$-51,59\text{m}^2$	ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte W

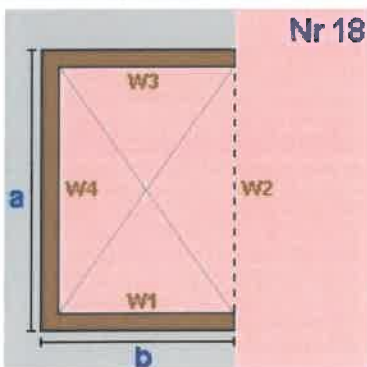
OG1 Rechteck



$a = 4,95$ $b = 3,94$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,18 \Rightarrow 2,78\text{m}$
 BGF $19,50\text{m}^2$ BRI $54,12\text{m}^3$

Wand W1	$10,93\text{m}^2$	AW01 Außenwand
Wand W2	$-13,74\text{m}^2$	ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder
Wand W3	$10,93\text{m}^2$	ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder
Wand W4	$13,74\text{m}^2$	AW01 Außenwand
Decke	$19,50\text{m}^2$	ZD01 warme Zwischendecke gegen getrennte W
Boden	$-19,50\text{m}^2$	ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte W

OG1 Rechteck

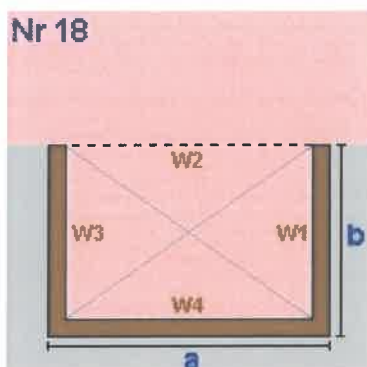


$a = 4,91$ $b = 11,55$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,35 \Rightarrow 2,95\text{m}$
 BGF $56,71\text{m}^2$ BRI $167,30\text{m}^3$

Wand W1	$34,07\text{m}^2$	AW01 Außenwand
Wand W2	$-14,48\text{m}^2$	AW01
Wand W3	$15,05\text{m}^2$	AW01
Teilung	$6,45 \times 2,95$ (Länge x Höhe)	
	$19,03\text{m}^2$	IW02 Wand zu sonstigem Pufferraum
Wand W4	$14,48\text{m}^2$	AW02 Außenwand
Decke	$35,79\text{m}^2$	AG01 Decke zu sonstigem Pufferraum nach ob
Teilung	$20,92\text{m}^2$	FD01
Boden	$-56,71\text{m}^2$	ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte W

Geometrieausdruck WHG 1 Wiener Straße 26

OG1 Rechteck



$a = 4,39$ $b = 0,92$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,25 \Rightarrow 2,85\text{m}$
 BGF $4,04\text{m}^2$ BRI $11,51\text{m}^3$

Wand W1 $2,62\text{m}^2$ AW01 Außenwand
 Wand W2 $-12,51\text{m}^2$ AW01
 Wand W3 $2,62\text{m}^2$ AW01
 Wand W4 $12,51\text{m}^2$ AW01
 Decke $4,04\text{m}^2$ FD01 Außendecke, Wärmestrom nach oben
 Boden $-4,04\text{m}^2$ ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte W

OG1 Summe

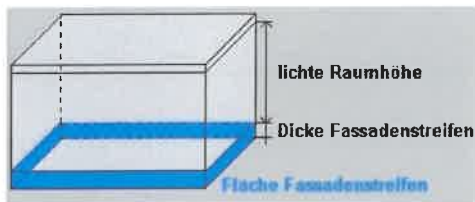
OG1 Bruttogrundfläche [m²]: **131,84**
 OG1 Bruttorauminhalt [m³]: **376,08**

Deckenvolumen ZD02

Fläche $131,84 \text{ m}^2$ x Dicke $0,20 \text{ m} = 26,37 \text{ m}^3$

Bruttorauminhalt [m³]: **26,37**

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung



Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
AW01	- ZD02	0,200m	28,17m	5,63m²
AW02	- ZD02	0,200m	13,96m	2,79m²
IW01	- ZD02	0,200m	5,70m	1,14m²
IW02	- ZD02	0,200m	6,45m	1,29m²

Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: **131,84**
 Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: **402,44**

Fenster und Türen**WHG 1 Wiener Straße 26**

Typ	Bauteil Anz. Bezeichnung			Breite m	Höhe m	Fläche m²	U _g W/m²K	U _f W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	U _w W/m²K	AxU _{xf} [W/K]	g	fs
N														
B	OG1	AW01	1	0,50 x 0,50	0,50	0,50	0,25			0,18	2,50	0,63	0,62	0,85
B	OG1	IW02	1	1,10 x 2,20_HT	1,10	2,20	2,42			1,69	2,50	4,24	0,62	0,85
2				2,67						1,87	4,87			
S														
B	OG1	AW01	1	0,95 x 2,10	0,95	2,10	2,00			1,40	2,50	4,99	0,62	0,85
B	OG1	AW01	4	1,00 x 1,35	1,00	1,35	5,40			3,78	2,50	13,50	0,62	0,85
B	OG1	AW01	1	1,00 x 2,20	1,00	2,20	2,20			1,54	2,50	5,50	0,62	0,85
6				9,60						6,72	23,99			
W														
B	OG1	AW01	1	1,20 x 1,20	1,20	1,20	1,44			1,01	2,50	3,60	0,62	0,85
B	OG1	AW01	1	Tür Heizraum	0,80	2,00	1,60				2,50	4,00	0,62	0,85
B	OG1	ZW01	1	Tür zu Vorraum_TOP 2	0,80	2,00	1,60				2,50	0,00	0,62	0,85
3				4,64						1,01	7,60			
Summe		11				16,91				9,60	36,46			

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche

g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor

Typ... Prüfnormmaßtyp

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

Monatsbilanz Standort HWB**WHG 1 Wiener Straße 26****Standort: Wiener Neustadt**

BGF [m²] = 131,84 L_T [W/K] = 307,09 Innentemp.[°C] = 20 τ tau [h] = 23,37
 BRI [m³] = 402,44 L_V [W/K] = 37,29 q_{ih} [W/m²] = 3,75 a = 2,461

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Wärme- bedarf kWh
Jänner	31	-1,49	4.911	596	5.507	294	135	430	0,08	1,00	5.078
Februar	28	0,55	4.014	487	4.501	266	208	473	0,11	1,00	4.029
März	31	4,57	3.525	428	3.953	294	276	570	0,14	0,99	3.387
April	30	9,36	2.352	286	2.638	285	295	580	0,22	0,98	2.069
Mai	31	13,91	1.392	169	1.561	294	329	623	0,40	0,93	979
Juni	30	17,06	651	79	730	285	299	584	0,80	0,79	219
Juli	31	18,93	244	30	273	294	312	606	2,22	0,41	0
August	31	18,41	363	44	407	294	323	618	1,52	0,55	15
September	30	14,92	1.123	136	1.259	285	298	583	0,46	0,91	727
Oktober	31	9,59	2.378	289	2.667	294	251	545	0,20	0,98	2.130
November	30	4,11	3.514	427	3.940	285	149	434	0,11	1,00	3.508
Dezember	31	0,29	4.504	547	5.051	294	114	409	0,08	1,00	4.643
Gesamt	365		28.969	3.518	32.488	3.465	2.990	6.454			26.785
					nutzbare Gewinne:	3.040	2.537	5.578			

HWB_{BGF} = 203,16 kWh/m²a

Ende Heizperiode: 24.06.

Beginn Heizperiode: 25.08.

Monatsbilanz Referenzklima HWB**WHG 1 Wiener Straße 26****Standort: Referenzklima**

BGF [m²] = 131,84 L_T [W/K] = 307,09 Innentemp.[°C] = 20 τ tau [h] = 23,37
 BRI [m³] = 402,44 L_V [W/K] = 37,29 q_{ih} [W/m²] = 3,75 a = 2,461

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Wärme- bedarf kWh
Jänner	31	-1,53	4.919	597	5.516	294	134	428	0,08	1,00	5.089
Februar	28	0,73	3.977	483	4.460	266	205	470	0,11	1,00	3.991
März	31	4,81	3.470	421	3.892	294	271	566	0,15	0,99	3.330
April	30	9,62	2.295	279	2.574	285	281	566	0,22	0,98	2.018
Mai	31	14,20	1.325	161	1.486	294	319	613	0,41	0,93	916
Juni	30	17,33	590	72	662	285	289	573	0,87	0,76	226
Juli	31	19,12	201	24	225	294	304	598	2,65	0,35	13
August	31	18,56	329	40	369	294	314	609	1,65	0,52	52
September	30	15,03	1.099	133	1.232	285	288	572	0,46	0,91	710
Oktober	31	9,64	2.367	287	2.654	294	240	534	0,20	0,98	2.128
November	30	4,16	3.502	425	3.928	285	141	426	0,11	1,00	3.503
Dezember	31	0,19	4.526	550	5.076	294	115	409	0,08	1,00	4.667
Gesamt	365		28.601	3.473	32.074	3.465	2.901	6.366			26.644
					nutzbare Gewinne:	3.005	2.425	5.430			

HWB_{BGF} = 202,10 kWh/m²a

RH-Eingabe**WHG 1 Wiener Straße 26****Raumheizung**Allgemeine Daten**Art der Raumheizung** gebäudezentralAbgabe**Haupt Wärmeabgabe** Radiatoren, Einzelraumheizer**Systemtemperatur** 90°/70°**Regelfähigkeit** Heizkörper-Regulierungsventile von Hand betätigt**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)Verteilung

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	12,56	75
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	10,55	100
Anbindeleitungen	Nein		20,0	Nein	73,83	

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung**Standort** nicht konditionierter Bereich**Bereitstellungssystem** Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff**Heizgerät** Standardkessel**Energieträger** Gas**Modulierung** ohne Modulierungsfähigkeit**Heizkreis** gleitender Betrieb**Baujahr Kessel** vor 1978**Nennwärmeleistung** 11,40 kW DefaultwertKorrekturwert des Wärmebereitstellungssystems k_r = 1,00% FixwertKessel bei Vollast 100%Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{100\%}$ = 81,1% DefaultwertKesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be,100\%}$ = 80,1%Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung $q_{bb,Pb}$ = 2,3% DefaultwertHilfsenergie - elektrische Leistung**Umwälzpumpe**

46,84 W Defaultwert

WWB-Eingabe**WHG 1 Wiener Straße 26****Warmwasserbereitung**Allgemeine Daten

Art der Warmwasserb. gebäudezentral
Warmwasserbereitung getrennt von Raumheizung

Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	8,37	75
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	5,27	75
Stichleitungen	Nein		20,0		21,09	Material Stahl 2,42 W/m

Speicher

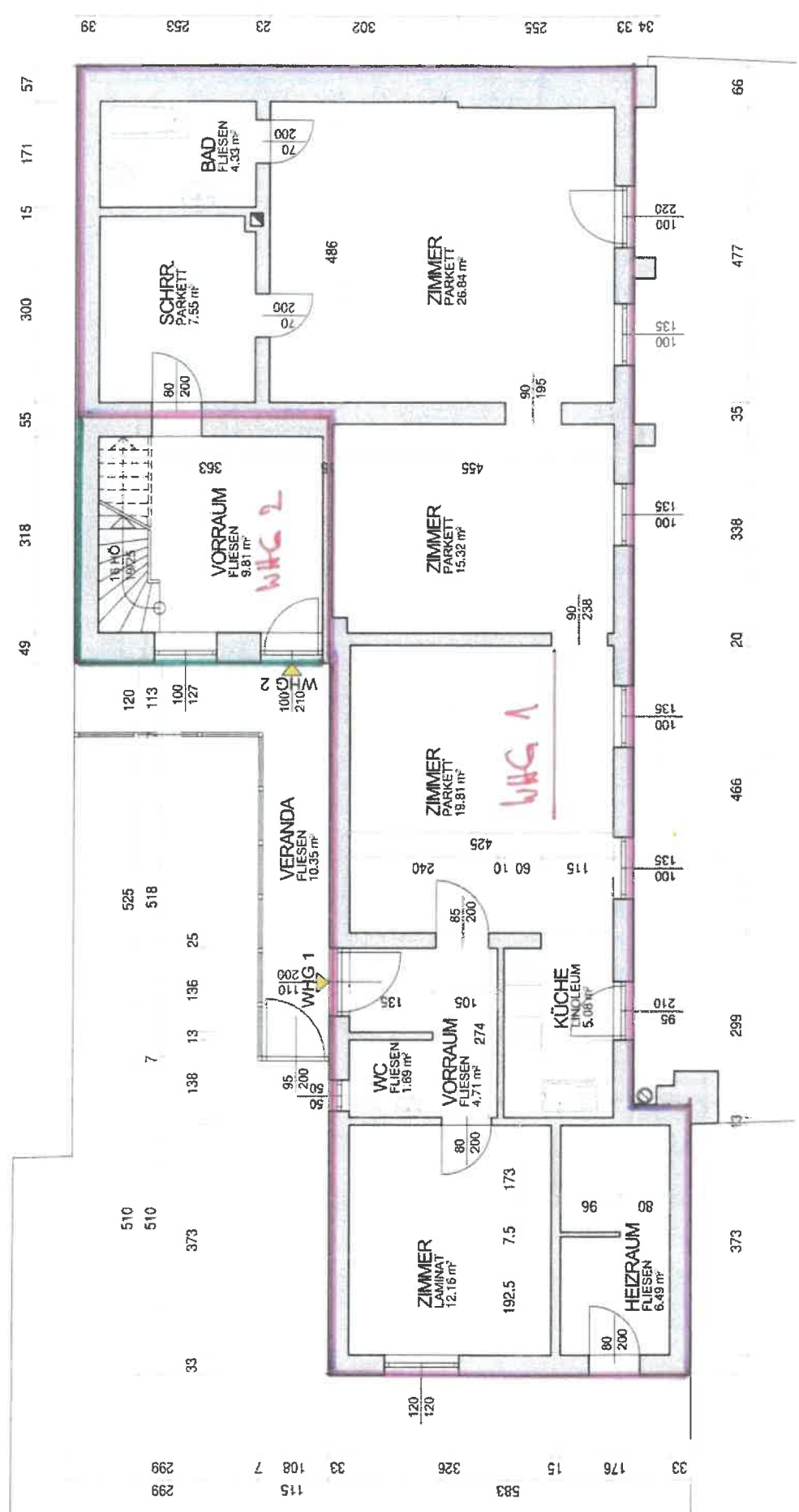
Art des Speichers direkt gasbeheizter Speicher
Standort nicht konditionierter Bereich
Baujahr Vor 1985
Nennvolumen 175 l Defaultwert

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 17,1 \text{ kWh/d}$ Defaultwert

Bereitstellung

Bereitstellungssystem Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff **Standort** nicht konditionierter Bereich
Energieträger Gas **Heizgerät** Standardkessel
Modulierung ohne Modulierungsfähigkeit
Baujahr Kessel vor 1978
Nennwärmeleistung 2,56 kW Defaultwert

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems <u>Kessel bei Volllast 100%</u>	k_r	=	1,00%	Fixwert
Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht	$\eta_{100\%}$	=	81,0%	Defaultwert
Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen	$\eta_{be,100\%}$	=	80,0%	
Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung	$q_{bb,Pb}$	=	2,8%	Defaultwert



WOHNUNG 1

WOHNNUTZFLÄCHE: 97.49 m²
HEIZRAUM: 6.49 m²
VERANDA: 10.35 m²

EIGENTÜMER:		ON 5.3.239
CHRISTIAN WRENKH		
WIENER STRASSE 26		
2700 WR. NEUSTADT		
WOHNUNG 1		
M 1:100		23.05.2014

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude



Objekt

Wohnung 1
2700 Wiener Neustadt
Wiener Straße 26

Grundlagen

**RICHTLINIE 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES
vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung)**
(AUSZUGSWEISE)

Artikel 11
Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz muss die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen einen Vergleich und eine Beurteilung ihrer Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen.

27. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)
(AUSZUGSWEISE)

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden (Ausgabe Oktober 2011)
(AUSZUGSWEISE)

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude

Allgemeines

Auf Basis einer fachlichen Bewertung des Gebäudes anhand der erhobenen Bestandsdaten sind gegebenenfalls Ratschläge und Empfehlungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (siehe dazu ÖNORM B 8110-4 und ÖNORM M 7140) zu folgenden Maßnahmen zu verfassen:

- Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle,
- Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der haustechnischen Anlagen,
- Maßnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger,
- Maßnahmen zur Verbesserung organisatorischer Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen.

In der Empfehlung sind jedenfalls folgende Maßnahmen auszuweisen:

- a) Maßnahmen, die erforderlich sind, um in die nächst bessere Klasse des Energieausweises zu gelangen und
- b) Maßnahmen, die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.

Zu a) Hier trifft der Leitfaden keine konkrete Aussage welche der am Energieausweis abgebildeten Energiekennzahlen (HWB, P_{eb} , CO_2 und f_{GEE}) zu untersuchen wäre.

Gebäudehülle

Zu jenen Maßnahmen, die auf Grund der Bewertung der thermischen Qualität der Gebäudehülle erforderlich sind, können zum Beispiel zählen:

- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dachfläche
- Anbringung einer außenliegenden Wärmedämmung
- Fenstertausch
- Dämmen der Kellerdecke

Haustechnik

Zu jenen Maßnahmen, die auf Grund der Bewertung der haustechnischen Anlagen erforderlich sind, können z.B. zählen:

- Dämmung der warmgehenden Leitungen in nicht konditionierten Räumen
- Einbau eines Regelsystems zur Berücksichtigung der Wärmegewinne
- Anpassung der Nennleistung des Wärmebereitstellungssystems an den zu befriedigenden Bedarf
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung/hydraulischer Abgleich
- Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen
- Anpassung der Luftmenge des Lüftungssystems an den zu befriedigenden Bedarf
- Optimierung der Betriebszeiten
- Free-Cooling
- Anpassung der Kälteleistung durch Installation von Kältespeichern
- Kraft-Wärme-Kälte-Nutzung
- vor Optimierung im Bereich der Beleuchtung ist genaue Berechnung erforderlich
- Optimierung der Tageslichtversorgung
- Optimierung der Effizienz der Leuchtmittel

Allgemeines

Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes des Objektes erfolgt, sofern es sich um eine Besichtigung handelt, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme.

Dieser Energieausweis gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen.

Die Eingabe erfolgte zum Teil unter Berücksichtigung des vereinfachten Verfahrens nach dem OIB - Leitfadens „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Ausgabe Oktober 2011.

Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen, keine Untersuchungen durchgeführt und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Aussteller des Energieausweises beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteils (Materials). Die Qualität der verwendeten Materialien, die Bauteileigenschaften und deren Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Die Gültigkeit eines Energieausweises ist gemäß dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG auf 10 Jahre beschränkt.

Die Energiekennzahl basiert auf einer Bedarfsberechnung auf Grundlage normierter Nutzungen. Bei der Berechnung wird daher der Normbedarf ermittelt, der anzeigt ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energiebedarf zu erwarten ist. Der tatsächliche Energieverbrauch ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Auf Grund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahl von der hier abweichen

Verwendete Unterlagen

Software

G-E-Q Version 2014, 040408, Zehentmayer Software, 5023 Salzburg, Minnesheimstraße 8b, www.geq.at

Pläne und technische Beschreibungen, Bescheide

Bestandsplan über den Grundriss vom 23.05.2014, Plannummer WR 1420-BE, Baumeister Ing. Samwald, 2620 Oberdanegg, Danegger Dorfstraße 2

Fachliteratur

- OIB – Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330.6-094/11, Ausgabe Oktober 2011
- Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB-330.6-111/11-010, Ausgabe Oktober 2011: Revision Dezember 2011
- Erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ und zum OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, OIB-330.6-092/11, Ausgabe Oktober 2011
- Pech, Pöhn, Bauphysik, Band 1
- Pöhn, Pech, Bednar, Streicher: „Bauphysik Erweiterung 1“, Springer Verlag, 2007
- Pöhn, Pech, Bednar, Streicher: „Bauphysik Erweiterung 1“, Springer Verlag, 2. Auflage
- EAVG – Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27, 20. April 2012
- ÖNORM B 8110-1, 2007-08-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM B 8110-5, 2011-03-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
- ÖNORM B 8110-6, 2010-01-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM B 8110-7, 2013-03-15
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 7: Tabellierte wärmeschutztechnische Bemessungswerte
- Katalog für empfohlene Wärmeschutzrechtenwerte von Baustoffen und Baukonstruktionen, Heft 1, Version 1.00 – 79/07/01, Ausgabe 1. Juli 1979

- Handbuch für Energieberater, Joanneum Research – Institut für Energieforschung, Ausgabe Oktober 1990
- Katalog für wärmeschutztechnische Rechenwerte von Baustoffen und Bauteilen, ON V 31, Ausgabe 1. Dezember 2001

Anmerkung

Für das gegenständliche Nutzungsobjekt wurde der auf Seite E genannte Grundriss zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sowie eine Besichtigung am 13.06.2014 bilden die Grundlage für die Erstellung des Energieausweises.

Der Bestandsplan bildet das Objekt hinsichtlich seiner Grundrisskonfiguration augenscheinlich ab. Es besteht ein Erdgeschoss (Verkaufsstätte), ein Obergeschoss (Wohnung 1) und Dachgeschoss (Wohnung 2).

Im Bauakt der Stadtgemeinde Wiener Neustadt liegen für die gegenständliche Wohnung keine Unterlagen, aus denen das Bauzeitalter oder die Bauweise hervorgeht, auf. Der erste Eintrag im Bauakt ist aus dem Jahre 1931 „Portaleinbau im Geschäft“ und wird daher dieses Jahr als Bauzeitalter angenommen. Ob der „hintere“ Gebäudeteil ebenfalls dieses Bauzeitalter besitzt konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Für die Erfassung im Energieausweis wurde die mittelschwere Bauweise angenommen.

Mit Ausnahme der Raumhöhe erfolgten keine Kontrollmessungen außerhalb bzw. innerhalb des Gebäudes.

Der Heizraum wird nicht unmittelbar sondern mittelbar über die angrenzenden Räume konditioniert und wird angenommen, dass der Temperaturschied kleiner als 4 Kelvin beträgt.

Festgehalten wird, dass eine hundertprozentige Übereinstimmung mit dem Naturbestand nicht garantiert werden kann.

Die Bauteile wurden mit Ausnahme der tragenden Wände nur über die Defaultwerte des Leitfadens erfasst. Bei den Außenwänden wurde die Annahme getroffen, dass diese aus Vollziegeln errichtet wurden. Für die westliche Außenwand wurde eine Bauteildicke von 57 cm für die gesamte Länge eingetragen. Beim Flachdach wurde auf Grund fehlender Angaben eine Bauteildicke angenommen. Für die transparenten Bauteile erfolgte eine Eingabe ausschließlich über die Defaultwerte.

Die Beheizung erfolgt mit einem zentralen Wärmeerzeuger zur Verfeuerung von Erdgas. Für die Wärmeabgabe stehen Radiatoren zur Verfügung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt getrennt von der Heizung über einen direkt mit Gas befeuerten Speicher.

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude

Der Heizwärmebedarfs $HWB_{BGF,SK}$ pro m^2 konditionierter Brutto-Grundfläche eines Gebäudes oder einer Wohnung wird anhand einer Effizienzskala dargestellt und macht eine einfache Einordnung und einen Vergleich mit anderen Objekten möglich.

Für die Klassengrenzen werden folgende Werte festgelegt:



Die Energiekennzahl $HWB_{BGF,SK}$ für das gegenständliche Objekt beträgt ca. 203 $\text{kWh/m}^2\text{a}$ und liegt in der Energieeffizienzklasse G.

Die Energiekennzahl $HWB_{BGF,REF}$ für das gegenständliche Objekt beträgt ca. 202 $\text{kWh/m}^2\text{a}$ und liegt in der Energieeffizienzklasse G.

Anmerkung: $HWB_{BGF,REF}$ dient für die Erfüllung von Anforderungen.

Der Leitfaden energietechnisches Verhalten von Gebäuden sieht vor, das in der Empfehlung einerseits Maßnahmen angeführt werden, die die nächst bessere Klasse des Energieausweises abbilden und andererseits Maßnahmen die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.

Es werden die Empfehlungen für den $HWB_{BGF,REF}$ abgegeben, die Begründung liegt in der Anforderung.

Die nächst bessere Klasse des Energieausweises liegt für den Heizwärmebedarf bei $\leq 200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und somit in der Energieeffizienzklasse E der oben abgebildeten Skala. Für den Neubauwert müssten (ohne Geometrieanpassung) ca. 51 $\text{kWh/m}^2\text{a}$ erreicht bzw. unterschritten werden.

ab Inkrafttreten	$HWB_{\text{BGF, WG, max, RK}} = 16 \times (1 + 3,0/l_e) \text{ [kWh/m}^2\text{a]}$	höchstens jedoch 54,4 [kWh/m ² a] ¹⁾
¹⁾ Für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m ² gilt der Höchstwert von 54,4 kWh/m ² a nicht.		

Quelle: OIB Richtlinie 6:2011

Es werden weder für das Erreichen der nächst besseren Energieeffizienzklasse noch für das Erreichen des Neubauwertes eine Empfehlung abgegeben. Bei einer beabsichtigten Sanierung wäre der Wohngebäudeteil in Summe zu betrachten.

Jedenfalls werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dämmung der Außenwände / Wand gegen Pufferraum
- Fenstertausch
- Dämmung des Flachdaches
- Dämmung der Wände gegen den Heizraum
- Kesseltausch
- Überprüfung der gesamten haustechnischen Anlage (z.B.: hydraulischer Abgleich)

Die Empfehlungen wurden ohne Berücksichtigung allfälliger Bebauungsvorschriften, baurechtlicher Vorgaben, ortsbildgründen und mietrechtliche Vorschriften erstellt. Es ist nicht auszuschließen dass durch allfällige Bebauungsvorschriften oder andere bau- und mietrechtliche Vorgaben die eine oder andere Maßnahme nicht im berechneten Umfang ausgeführt werden kann.

Baumeister Dipl. HTL-Ing. Andreas Zottl

Dipl.HTL-Ing. Andreas Zottl
Waldweg 9
2822 Bad Erlach
0676/4211500
andreas.zottl@utanet.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand Zweifamilienhaus

WHG 2 Wiener Straße 26

Wrenkh Christian
Gustav Falke Straße 2
20144 Hamburg



Energieausweis für Wohngebäude

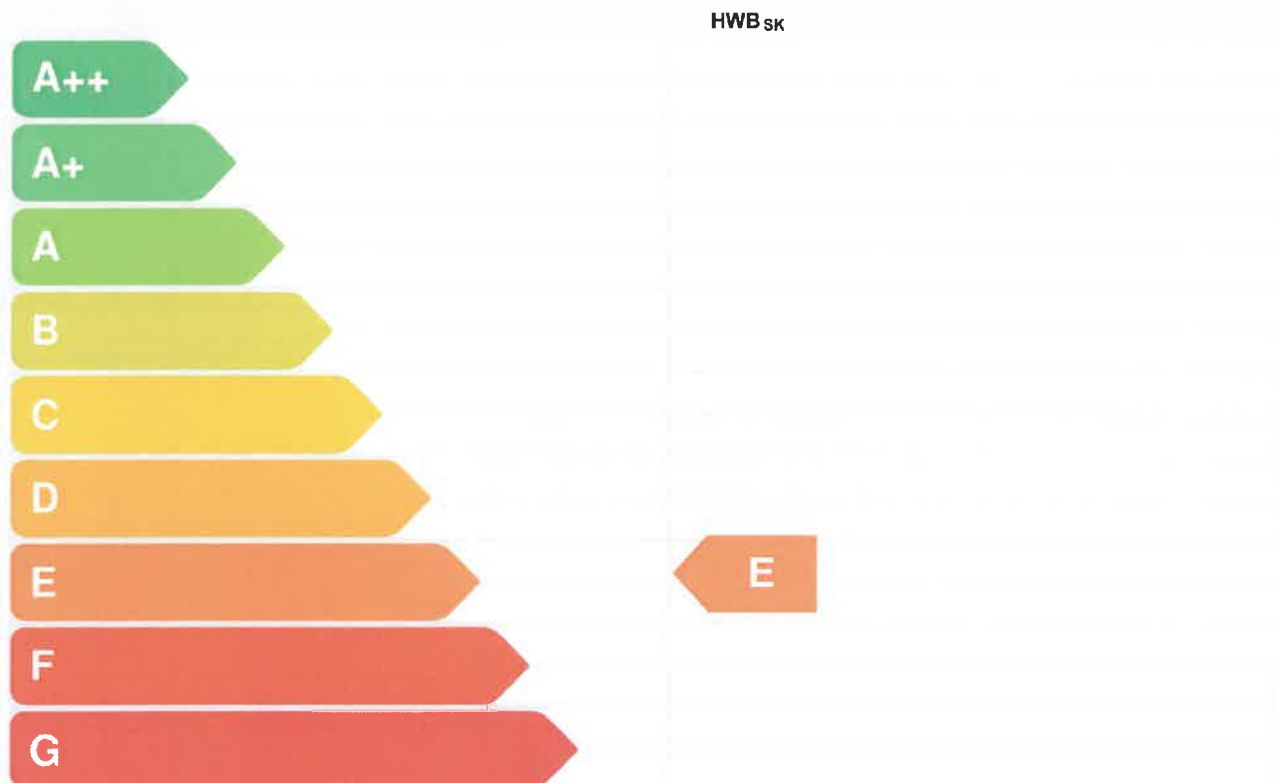
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG WHG 2 Wiener Straße 26

Gebäudeteil	Wohnung 1	Baujahr	1983
Nutzungsprofil	Zweifamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Wiener Straße 26	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nr.	23443
Grundstücksnr.	.425	Seehöhe	265 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	95 m ²	Klimaregion	NSO	mittlerer U-Wert	0,87 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	76 m ²	Heiztage	298 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	298 m ³	Heizgradtage	3419 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	205 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,69 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	75,9
charakteristische Länge	1,45 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	167,4 kWh/m ² a	15.976	168,3
WWWB		1.213	12,8
HTEB _{RH}		9.666	101,8
HTEB _{WW}		10.210	107,5
HTEB		20.007	210,7
HEB		37.196	391,7
HHSB		1.560	16,4
EEB		38.756	408,2
PEB		47.795	503,4
PEB _{n,ern.}		47.001	495,0
PEB _{ern.}		794	8,4
CO ₂			
f _{GEE}		3,59	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.HTL-Ing. Andreas Zottl Waldweg 9 2822 Bad Erlach
Ausstellungsdatum	15.06.2014		
Gültigkeitsdatum	14.06.2024	Unterschrift	
Geschäftszahl	BS_WHG_1135		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ WHG 2 Wiener Straße 26

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wiener Neustadt

HWB 168 fGEE 3,59

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	95 m ²	charakteristische Länge l_c	1,45 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	298 m ³	Kompaktheit A_B / V_B	0,69 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A_B	205 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandsplan, 23.05.2014, Plannr. WR 1420-BE
Bauphysikalische Daten:	Default,
Haustechnik Daten:	Default,

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wiener Neustadt

Transmissionswärmeverluste Q_T		16.895 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	2.534 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		1.174 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	2.201 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_H		15.976 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T		16.680 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V		2.502 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		1.117 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$		2.175 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_H		15.890 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Projektanmerkungen

WHG 2 Wiener Straße 26

Allgemein

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Auf Grund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahl von der hier abweichen

Die Energiekennzahl basiert auf einer Bedarfsberechnung auf Grundlage normierter Nutzungen. Bei der Berechnung wird daher der Normbedarf ermittelt, der anzeigt ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energiebedarf zu erwarten ist. Der tatsächliche Energieverbrauch ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten.

Verwendete Unterlagen:

OIB - Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330.6-094/11, Oktober 2011

Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB-330.6-111/11-010, Ausgabe Oktober 2011 - Revision Dezember 2011

Erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" und zum OIB-Leitfaden "Energietechnisches Verhalten von Gebäuden", OIB-330.6-092/11, Ausgabe Oktober 2011

Pech,Pöhn_Baukonstruktionen_Band 1_Bauphysik_Springer Verlag

Pöhn, Pech, Bednar, Streicher_Baukonstruktionen_Band 1/1_Bauphysik Erweiterung 1_Springer Verlag, 2007

ÖNORM B 8110-1, 2007-08-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 8110-5, 2011-03-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6, 2010-01-01; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 8110-7, 2013-03-15; Wärmeschutz im Hochbau, Teil 7: Tabellierte wärmeschutztechnische Rechenwerte

Katalog für empfohlene Wärmeschutzwerte von Baustoffen und Baukonstruktionen (Bundesministerium Für Bauten und Technik, Ausgabe 1. Juli 1979)

Katalog für wärmeschutztechnische Rechenwerte von Baustoffen und Bauteilen, ON V 31, Ausgabe 1. Dezember 2001

Der Energieausweis wurde nach bestem Wissen aufgrund der erhobenen und bekannt gewordenen Sachverhalte verfasst. Sollten zukünftig weitere relevante Sachverhalte bekannt werden, ist der EA diesbezüglich zu ergänzen.

Diese Ausarbeitung ist geistiges Eigentum des Verfassers und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers.

Nur die im Original unterfertigte Ausgabe des Gutachtens in gedruckter Version ("Hardcopy") ist rechtsgültig. Gegebenenfalls übergebene Ausgaben in digitaler Form haben gegenüber dem Original keine gleichberechtigte Bedeutung. Beilagen des schriftlichen Gutachtens in originaler Fassung, die ausschließlich in digitaler Form angefügt werden (z.B. Bild- oder Video-Informationen) zählen zum Gutachten und sind vom Rechtsausschluss nicht betroffen.

Projektanmerkungen
WHG 2 Wiener Straße 26

Haustechnik

Heizlast Abschätzung WHG 2 Wiener Straße 26

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

Wrenkh Christian
Gustav Falke Straße 2
20144 Hamburg

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

BM Ing. Samwald
Danegger-Dorfstraße 2
2620 Oberdanegg
Tel.: 02630/34624

Norm-Außentemperatur: -13,1 °C

Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C

Temperatur-Differenz: 33,1 K

Standort: Wiener Neustadt

Brutto-Rauminhalt der

beheizten Gebäudeteile: 297,68 m³

Gebäudehüllfläche: 205,05 m²

Bauteile

	Fläche	Wärmed.- koeffiz.	Korr.- faktor	Korr.- faktor	A x U x f
	A [m²]	U [W/m² K]	f [1]	ffh [1]	[W/K]
AW01 Außenwand	6,10	1,094	1,00		6,67
AW03 Außenwand	14,49	1,095	1,00		15,87
AW04 Außenwand	24,59	1,107	1,00		27,23
DS01 Dachschräge nicht hinterlüftet	26,65	0,300	1,00		8,00
FD02 Außendecke, Wärmestrom nach oben	63,86	0,300	1,00		19,16
FE/TÜ Fenster u. Türen	7,48	2,162			16,16
IW01 Wand gegen andere Bauwerke an Grundstücks bzw. Bauplatzgrenzen	41,14	2,000	0,70		57,60
IW02 Wand zu sonstigem Pufferraum	9,44	0,997	0,70		6,59
IW03 Wand zu sonstigem Pufferraum	11,30	0,700	0,70		5,54
ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	85,28	1,200			
ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten	12,10	1,100			
ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten	11,62	2,000			
Summe OBEN-Bauteile	93,35				
Summe Zwischendecken	85,28				
Summe Außenwandflächen	45,18				
Summe Innenwandflächen	61,89				
Summe Wandflächen zum Bestand	23,72				
Fensteranteil in Außenwänden 2,7 %	1,27				
Fenster in Innenwänden	3,37				
Fenster in Deckenflächen	2,84				

Summe	[W/K]	163
--------------	--------------	------------

Wärmebrücken (vereinfacht)	[W/K]	16
-----------------------------------	--------------	-----------

Transmissions - Leitwert L_T	[W/K]	179,09
---	--------------	---------------

Lüftungs - Leitwert L_V	[W/K]	26,86
--	--------------	--------------

Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,40 1/h	[kW]	6,8
-------------------------------------	------------------------	-------------	------------

Flächenbez. Heizlast Abschätzung (95 m²)	[W/m² BGF]	71,79
---	-------------------	--------------

Heizlast Abschätzung

WHG 2 Wiener Straße 26

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.

Für die exakte Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung nach ÖNORM H 7500 erforderlich.

Bauteile**WHG 2 Wiener Straße 26****AW01 Außenwand**

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,3000	0,640	0,469
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
Luft steh., W-Fluss horizontal 135 < d < 140 mm	B		0,1350	0,778	0,174
1.710.04 Gipskartonplatten	B		0,0150	0,210	0,071
	Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt 0,4800	U-Wert	1,09

AW03 Außenwand

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,640	0,703
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0250	1,000	0,025
	Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt 0,4900	U-Wert	1,10

AW04 Außenwand

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,640	0,703
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
	Rse+Rsi = 0,17		Dicke gesamt 0,4800	U-Wert	1,11

DS01 Dachschräge nicht hinterlüftet

bestehend

	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,300)	B		0,2500	0,078	3,193
	Rse+Rsi = 0,14		Dicke gesamt 0,2500	U-Wert **	0,30

FD02 Außendecke, Wärmestrom nach oben

bestehend

	von Außen nach Innen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,300)	B		0,4000	0,125	3,193
	Rse+Rsi = 0,14		Dicke gesamt 0,4000	U-Wert **	0,30

IW01 Wand gegen andere Bauwerke an Grundstücks bzw. Bauplatzgrenzen

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 2,000)	B		0,4000	1,667	0,240
	Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,4000	U-Wert	2,00

IW02 Wand zu sonstigem Pufferraum

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0150	1,000	0,015
1.102.02 Vollziegelmauerwerk	B		0,4500	0,640	0,703
PZ Kalk-Zementputz	B		0,0250	1,000	0,025
	Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,4900	U-Wert	1,00

IW03 Wand zu sonstigem Pufferraum

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,700)	B		0,3300	0,282	1,169
	Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,3300	U-Wert **	0,70

ZD02 warme Zwischendecke gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,200)	B		0,1750	0,305	0,573
	Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,1750	U-Wert	1,20

ZD03 warme Zwischendecke

bestehend

	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 0,800)	B		0,3500	0,354	0,990
	Rse+Rsi = 0,26		Dicke gesamt 0,3500	U-Wert **	0,80

Bauteile**WHG 2 Wiener Straße 26****ZW01 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten**

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 1,100)	B		0,2750	0,424	0,649
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,2750	U-Wert	1,10

ZW02 Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder Betriebseinheiten

bestehend	von Innen nach Außen	Dichte	Dicke	λ	d / λ
fiktiver Bestandsaufbau (U-Wert = 2,000)	B		0,0750	0,313	0,240
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	0,0750	U-Wert	2,00

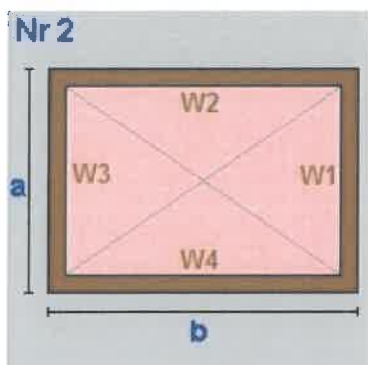
Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³], λ [W/mK]

*... Schicht zählt nicht zum U-Wert F... enthält Flächenheizung B... Bestandsschicht **...Defaultwert lt. OIB

RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

Geometrieausdruck WHG 2 Wiener Straße 26

OG1 Grundform



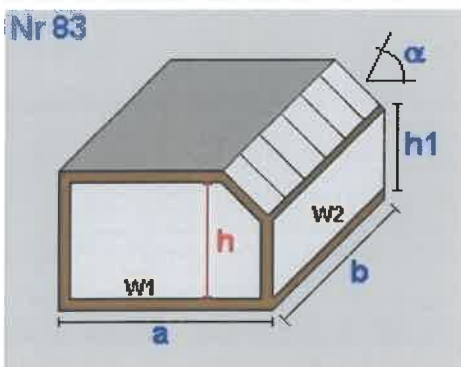
$a = 4,10$ $b = 3,94$
 lichte Raumhöhe = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,35 \Rightarrow 2,95\text{m}$
 BGF $16,15\text{m}^2$ BRI $47,65\text{m}^3$

Wand W1	$12,10\text{m}^2$	ZW01	Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder
Wand W2	$11,62\text{m}^2$	IW01	Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
Wand W3	$12,10\text{m}^2$	IW02	Wand zu sonstigem Pufferraum
Wand W4	$11,62\text{m}^2$	ZW02	Zwischenwand zu getrennten Wohn- oder
Decke	$16,15\text{m}^2$	ZD03	warme Zwischendecke
Boden	$-16,15\text{m}^2$	ZD02	warme Zwischendecke gegen getrennte W

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m^2]: **16,15**
 OG1 Bruttorauminhalt [m^3]: **47,65**

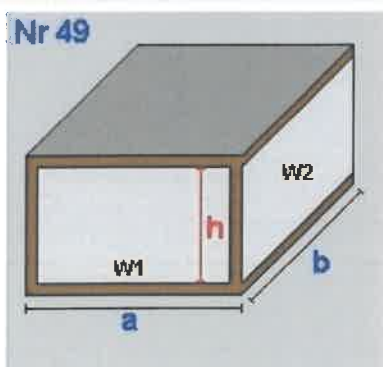
DG Dachkörper



Dachneigung $\alpha(^{\circ})$ $43,40$
 $a = 9,05$ $b = 9,21$
 $h_1 = 0,80$
 lichte Raumhöhe(h) = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,40 \Rightarrow 3,00\text{m}$
 BGF $83,35\text{m}^2$ BRI $226,48\text{m}^3$

Dachfl.	$29,49\text{m}^2$		
Decke	$61,92\text{m}^2$		
Wand W1	$24,59\text{m}^2$	IW03	Wand zu sonstigem Pufferraum
Wand W2	$7,37\text{m}^2$	AW01	Außenwand
Wand W3	$24,59\text{m}^2$	AW04	Außenwand
Wand W4	$27,63\text{m}^2$	IW01	Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
Dach	$29,49\text{m}^2$	DS01	Dachschräge nicht hinterlüftet
Decke	$61,92\text{m}^2$	FD02	Außendecke, Wärmestrom nach oben
Boden	$-14,22\text{m}^2$	ZD03	warme Zwischendecke
Teilung	$-69,13\text{m}^2$	ZD02	

DG Flachdach



$a = 0,40$ $b = 4,83$
 lichte Raumhöhe(h) = $2,60 + \text{obere Decke: } 0,40 \Rightarrow 3,00\text{m}$
 BGF $1,93\text{m}^2$ BRI $5,80\text{m}^3$

Decke	$1,93\text{m}^2$		
Wand W1	$1,20\text{m}^2$	IW03	Wand zu sonstigem Pufferraum
Wand W2	$-14,49\text{m}^2$	IW03	
Wand W3	$1,20\text{m}^2$	IW01	Wand gegen andere Bauwerke an Grundst
Wand W4	$14,49\text{m}^2$	AW03	Außenwand
Decke	$1,93\text{m}^2$	FD02	Außendecke, Wärmestrom nach oben
Boden	$-1,93\text{m}^2$	ZD03	warme Zwischendecke

DG Summe

DG Bruttogrundfläche [m^2]: **85,28**
 DG Bruttorauminhalt [m^3]: **232,28**

DG BGF - Reduzierung

BGF Reduzierung = BGF-Höhe kleiner 1.5 m

Reduzierung = $-6,48 \text{ m}^2$

Geometrieausdruck

WHG 2 Wiener Straße 26

Summe Reduzierung Bruttogrundfläche [m²]: -6,48

Deckenvolumen ZD02

Fläche 85,28 m² x Dicke 0,18 m = 14,92 m³

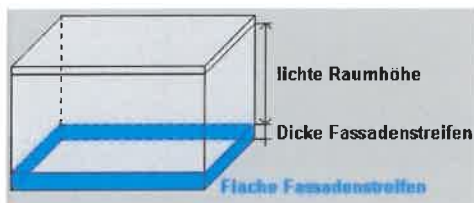
Deckenvolumen ZD02

Fläche 16,15 m² x Dicke 0,18 m = 2,83 m³

Bruttorauminhalt [m³]: 17,75

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung

Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche
IW01	- ZD02	0,175m	3,94m	0,69m²
IW02	- ZD02	0,175m	4,10m	0,72m²



Gesamtsumme Bruttogeschoßfläche [m²]: 94,95
Gesamtsumme Bruttorauminhalt [m³]: 297,68

Fenster und Türen

WHG 2 Wiener Straße 26

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	U _g W/m ² K	U _f W/m ² K	PSI W/mK	Ag m ²	U _w W/m ² K	AxU _{xf} [W/K]	g	fs
S														
B	DG	DS01	3 0,70 x 1,35	0,70	1,35	2,84				1,98	2,50	7,09	0,62	0,85
			3			2,84				1,98		7,09		
W														
B	OG1	IW02	1 Haustür_WHG 2	1,00	2,10	2,10					2,50	3,68	0,62	0,85
B	OG1	IW02	1 1,00 x 1,27	1,00	1,27	1,27				0,89	2,50	2,22	0,62	0,85
B	DG	AW01	1 1,00 x 1,27	1,00	1,27	1,27				0,89	2,50	3,18	0,62	0,85
			3			4,64				1,78		9,08		
Summe				6		7,48				3,76		16,17		

U_g... Uwert Glas U_f... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche

g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor

Typ... Prüfnormmaßtyp

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

Monatsbilanz Standort HWB WHG 2 Wiener Straße 26

Standort: Wiener Neustadt

BGF [m²] = 94,95 L_T [W/K] = 179,09 Innentemp.[°C] = 20 τ tau [h] = 28,91
 BRI [m³] = 297,68 L_V [W/K] = 26,86 q_{ih} [W/m²] = 3,75 a = 2,807

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Wärme- bedarf kWh
Jänner	31	-1,49	2.864	430	3.293	212	49	261	0,08	1,00	3.033
Februar	28	0,55	2.341	351	2.692	191	79	270	0,10	1,00	2.422
März	31	4,57	2.056	308	2.364	212	118	330	0,14	1,00	2.035
April	30	9,36	1.372	206	1.578	205	144	349	0,22	0,99	1.232
Mai	31	13,91	812	122	934	212	178	390	0,42	0,95	564
Juni	30	17,06	380	57	437	205	171	376	0,86	0,79	98
Juli	31	18,93	142	21	163	212	178	390	2,39	0,40	0
August	31	18,41	212	32	243	212	169	381	1,56	0,56	4
September	30	14,92	655	98	753	205	134	339	0,45	0,94	435
Oktober	31	9,59	1.387	208	1.595	212	100	312	0,20	0,99	1.285
November	30	4,11	2.049	307	2.357	205	54	259	0,11	1,00	2.098
Dezember	31	0,29	2.627	394	3.021	212	39	251	0,08	1,00	2.770
Gesamt	365		16.895	2.534	19.429	2.495	1.413	3.908			15.976
					nutzbare Gewinne:	2.201	1.174	3.376			

HWB_{BGF} = 168,26 kWh/m²a

Ende Heizperiode: 21.06.

Beginn Heizperiode: 28.08.

Monatsbilanz Referenzklima HWB**WHG 2 Wiener Straße 26****Standort: Referenzklima**

BGF [m²] = 94,95 L_T [W/K] = 179,09 Innentemp.[°C] = 20 τ tau [h] = 28,91
 BRI [m³] = 297,68 L_V [W/K] = 26,86 q_{ih} [W/m²] = 3,75 a = 2,807

Monate	Tage	Mittlere Außen- temperaturen °C	Transmissions- wärme- verluste kWh	Lüftungs- wärme- verluste kWh	Wärme- verluste kWh	Innere Gewinne kWh	Solare Gewinne kWh	Gesamt- Gewinne kWh	Verhältnis Gewinn/ Verlust	Ausnutz- ungsgrad	Wärme- bedarf kWh
Jänner	31	-1,53	2.869	430	3.299	212	48	260	0,08	1,00	3.039
Februar	28	0,73	2.319	348	2.667	191	78	269	0,10	1,00	2.398
März	31	4,81	2.024	304	2.328	212	116	328	0,14	1,00	2.001
April	30	9,62	1.338	201	1.539	205	137	342	0,22	0,99	1.201
Mai	31	14,20	773	116	889	212	172	384	0,43	0,94	526
Juni	30	17,33	344	52	396	205	165	371	0,94	0,76	114
Juli	31	19,12	117	18	135	212	173	385	2,86	0,34	5
August	31	18,56	192	29	221	212	164	376	1,70	0,52	24
September	30	15,03	641	96	737	205	129	334	0,45	0,94	424
Oktober	31	9,64	1.380	207	1.587	212	96	308	0,19	0,99	1.282
November	30	4,16	2.043	306	2.349	205	51	256	0,11	1,00	2.093
Dezember	31	0,19	2.640	396	3.035	212	39	251	0,08	1,00	2.784
Gesamt	365		16.680	2.502	19.182	2.495	1.370	3.865			15.890
nutzbare Gewinne:						2.175	1.117	3.291			

HWB BGF = 167,35 kWh/m²a

RH-Eingabe**WHG 2 Wiener Straße 26****Raumheizung**Allgemeine Daten**Art der Raumheizung** gebäudezentralAbgabe**Haupt Wärmeabgabe** Radiatoren, Einzelraumheizer**Systemtemperatur** 90°/70°**Regelfähigkeit** Heizkörper-Regulierungsventile von Hand betätigt**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)Verteilung

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteilleitungen	Nein		20,0	Nein	11,15	75
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	7,60	100
Anbindeleitungen	Nein		20,0	Nein	53,17	

Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

Bereitstellung**Standort** nicht konditionierter Bereich**Bereitstellungssystem** Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff**Heizgerät** Standardkessel**Energieträger** Gas**Modulierung** ohne Modulierungsfähigkeit**Heizkreis** gleitender Betrieb**Baujahr Kessel** vor 1978**Nennwärmeleistung** 6,82 kW DefaultwertKorrekturwert des Wärmebereitstellungssystems k_r = 1,00% FixwertKessel bei Volllast 100%Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{100\%}$ = 81,0% DefaultwertKesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be,100\%}$ = 80,0%Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung $q_{bb,Pb}$ = 2,4% DefaultwertHilfsenergie - elektrische Leistung**Umwälzpumpe**

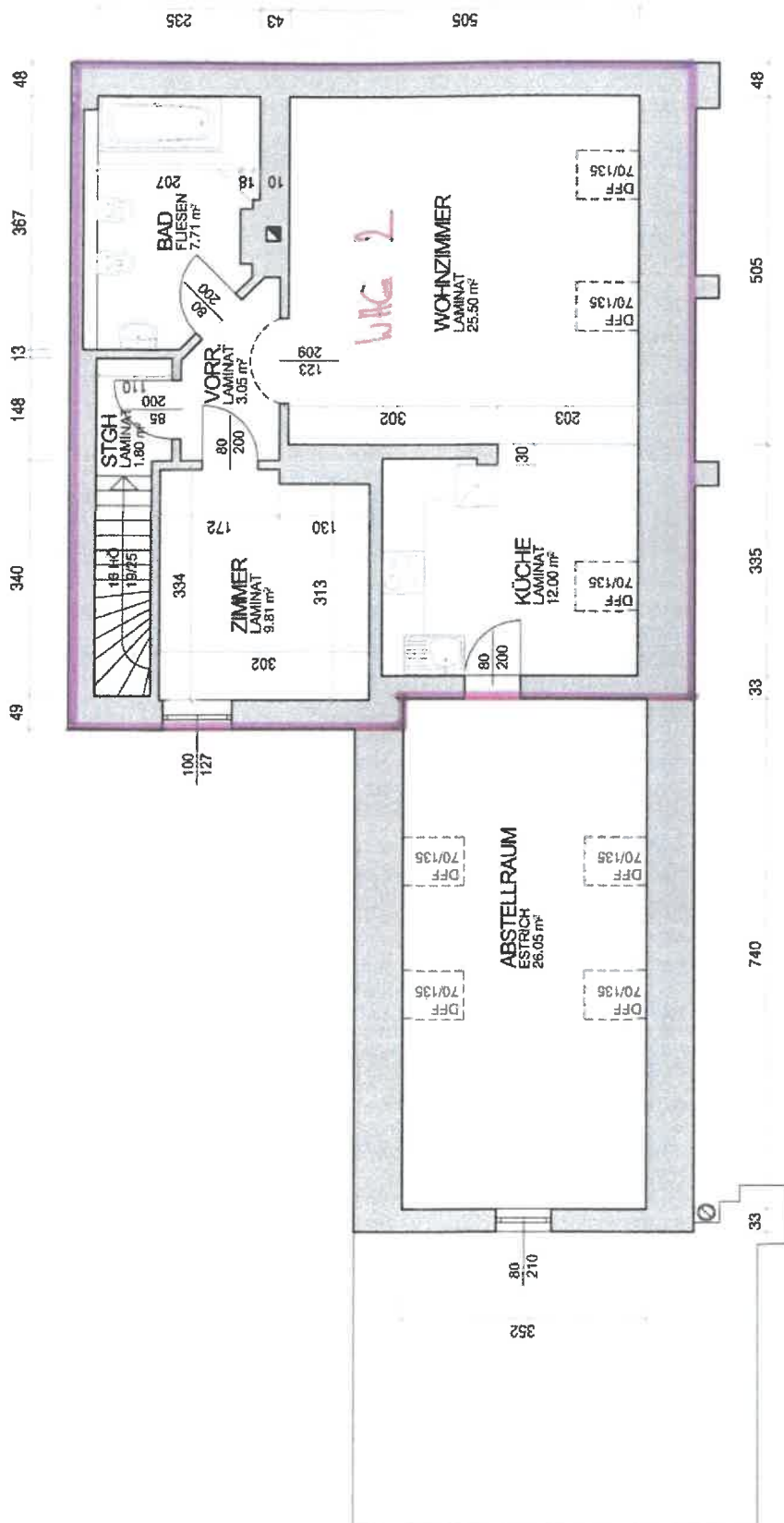
46,84 W Defaultwert

WWB-Eingabe**WHG 2 Wiener Straße 26****Warmwasserbereitung**Allgemeine Daten**Art der Warmwasserb.** gebäudezentral**Warmwasserbereitung** getrennt von RaumheizungAbgabe**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Außen- Durchmesser [mm]	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
Verteileitungen	Nein		20,0	Nein	7,99	75
Steigleitungen	Nein		20,0	Nein	3,80	75
Stichleitungen	Nein		20,0		15,19	Material Stahl 2,42 W/m

Speicher**Art des Speichers** direkt gasbeheizter Speicher**Standort** nicht konditionierter Bereich**Baujahr** Vor 1985**Nennvolumen** 175 l DefaultwertTäglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher $q_{b,WS} = 16,3 \text{ kWh/d}$ DefaultwertBereitstellung**Bereitstellungssystem** Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff **Standort** nicht konditionierter Bereich**Energieträger** Gas**Heizgerät** Standardkessel**Modulierung** ohne Modulierungsfähigkeit**Baujahr Kessel** vor 1978**Nennwärmeleistung** 2,03 kW DefaultwertKorrekturwert des Wärmebereitstellungssystems $k_r = 1,00\%$ FixwertKessel bei Volllast 100%Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht $\eta_{100\%} = 81,0\%$ DefaultwertKesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen $\eta_{be,100\%} = 80,0\%$ Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung $q_{bb,Pb} = 2,9\%$ Defaultwert



WOHNUNG 2

WOHNNUTZFLÄCHE:

69.68 m² (Fußbodenfläche)

ABSTELLRAUM:

26.05 m² (Gemäß NÖ-BO § 38 Abs 3 kein Aufenthaltsraum, da mind. die halbe Fußbodenfläche eine lichte Raumhöhe von mind. 2,40 m haben muss.)

BAUMEISTER
ING. SAMWALD[illegible]

11. <http://www.irs.gov/efile>

1

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude



Objekt

Wohnung 1
2700 Wiener Neustadt
Wiener Straße 26

Grundlagen

**RICHTLINIE 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES
vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung)
(AUSZUGSWEISE)**

Artikel 11

Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz

Der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz muss die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Referenzwerte wie Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz enthalten, um den Eigentümern oder Mietern von Gebäuden oder Gebäudeteilen einen Vergleich und eine Beurteilung ihrer Gesamtenergieeffizienz zu ermöglichen.

**27. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten
(Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)
(AUSZUGSWEISE)**

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

**Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden (Ausgabe Oktober 2011)
(AUSZUGSWEISE)**

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude

Allgemeines

Auf Basis einer fachlichen Bewertung des Gebäudes anhand der erhobenen Bestandsdaten sind gegebenenfalls Ratschläge und Empfehlungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten (siehe dazu ÖNORM B 8110-4 und ÖNORM M 7140) zu folgenden Maßnahmen zu verfassen:

- Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle,
- Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der haustechnischen Anlagen,
- Maßnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger,
- Maßnahmen zur Verbesserung organisatorischer Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen.

In der Empfehlung sind jedenfalls folgende Maßnahmen auszuweisen:

- a) Maßnahmen, die erforderlich sind, um in die nächst bessere Klasse des Energieausweises zu gelangen und
- b) Maßnahmen, die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.

Zu a) Hier trifft der Leitfaden keine konkrete Aussage welche der am Energieausweis abgebildeten Energiekennzahlen (HWB, Peb, CO₂ und f_{GEE}) zu untersuchen wäre.

Gebäudehülle

Zu jenen Maßnahmen, die auf Grund der Bewertung der thermischen Qualität der Gebäudehülle erforderlich sind, können zum Beispiel zählen:

- Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. Dachfläche
- Anbringung einer außenliegenden Wärmedämmung
- Fenstertausch
- Dämmen der Kellerdecke

Haustechnik

Zu jenen Maßnahmen, die auf Grund der Bewertung der haustechnischen Anlagen erforderlich sind, können z.B. zählen:

- Dämmung der warmgehenden Leitungen in nicht konditionierten Räumen
- Einbau eines Regelsystems zur Berücksichtigung der Wärmegewinne
- Anpassung der Nennleistung des Wärmebereitstellungssystems an den zu befriedigenden Bedarf
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung/hydraulischer Abgleich
- Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen
- Anpassung der Luftmenge des Lüftungssystems an den zu befriedigenden Bedarf
- Optimierung der Betriebszeiten
- Free-Cooling
- Anpassung der Kälteleistung durch Installation von Kältespeichern
- Kraft-Wärme-Kälte-Nutzung
- vor Optimierung im Bereich der Beleuchtung ist genaue Berechnung erforderlich
- Optimierung der Tageslichtversorgung
- Optimierung der Effizienz der Leuchtmittel

Allgemeines

Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes des Objektes erfolgt, sofern es sich um eine Besichtigung handelt, ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme.

Dieser Energieausweis gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen.

Die Eingabe erfolgte zum Teil unter Berücksichtigung des vereinfachten Verfahrens nach dem OIB - Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Ausgabe Oktober 2011.

Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen, keine Untersuchungen durchgeführt und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Aussteller des Energieausweises beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteils (Materials). Die Qualität der verwendeten Materialien, die Bauteileigenschaften und deren Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Die Gültigkeit eines Energieausweises ist gemäß dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG auf 10 Jahre beschränkt.

Die Energiekennzahl basiert auf einer Bedarfsberechnung auf Grundlage normierter Nutzungen. Bei der Berechnung wird daher der Normbedarf ermittelt, der anzeigt ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energiebedarf zu erwarten ist. Der tatsächliche Energieverbrauch ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Auf Grund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahl von der hier abweichen

Verwendete Unterlagen

Software

G-E-Q Version 2014, 0040408, Zehentmayer Software, 5023 Salzburg, Minnesheimstraße 8b, www.geq.at

Pläne und technische Beschreibungen, Bescheide

Bestandsplan über den Grundriss vom 23.05.2014, Plannummer WR 1420-BE, Baumeister Ing. Samwald, 2620 Oberdanegg, Danegger Dorfstraße 2

Fachliteratur

- OIB – Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330.6-094/11, Ausgabe Oktober 2011
- Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden, OIB-330.6-111/11-010, Ausgabe Oktober 2011: Revision Dezember 2011
- Erläuternde Bemerkungen zur OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ und zum OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, OIB-330.6-092/11, Ausgabe Oktober 2011
- Pech, Pöhn, Bauphysik, Band 1
- Pöhn, Pech, Bednar, Streicher: „Bauphysik Erweiterung 1“, Springer Verlag, 2007
- Pöhn, Pech, Bednar, Streicher: „Bauphysik Erweiterung 1“, Springer Verlag, 2. Auflage
- EAVG – Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. 27, 20. April 2012
- ÖNORM B 8110-1, 2007-08-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 1: Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM B 8110-5, 2011-03-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile
- ÖNORM B 8110-6, 2010-01-01
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf
- ÖNORM B 8110-7, 2013-03-15
Wärmeschutz im Hochbau, Teil 7: Tabellierte wärmeschutztechnische Bemessungswerte
- Katalog für empfohlene Wärmeschutzrechtenwerte von Baustoffen und Baukonstruktionen, Heft 1, Version 1.00 – 79/07/01, Ausgabe 1. Juli 1979

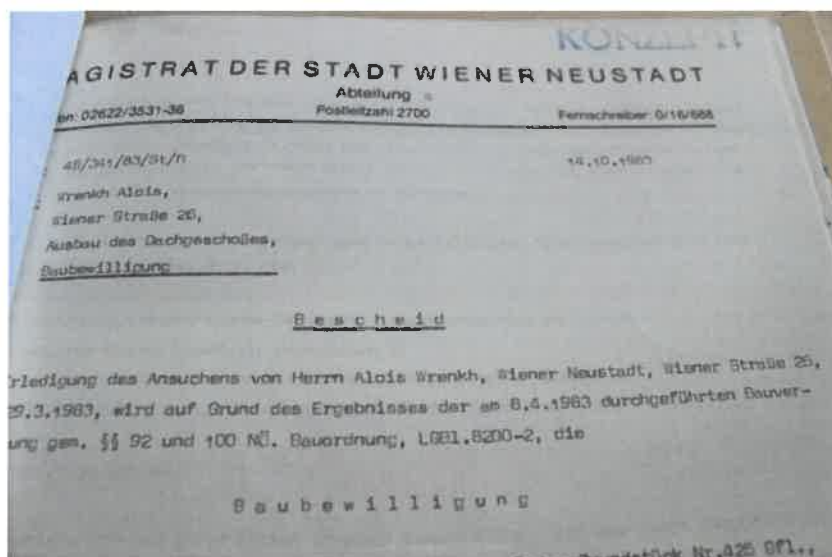
- Handbuch für Energieberater, Joanneum Research – Institut für Energieforschung, Ausgabe Oktober 1990
- Katalog für wärmeschutztechnische Rechenwerte von Baustoffen und Bauteilen, ON V 31, Ausgabe 1. Dezember 2001

Anmerkung

Für das gegenständliche Nutzungsobjekt wurde der auf Seite E genannte Grundriss zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sowie eine Besichtigung am 13.06.2014 bilden die Grundlage für die Erstellung des Energieausweises.

Der Bestandsplan bildet das Objekt hinsichtlich seiner Grundrisskonfiguration augenscheinlich ab. Es besteht ein Erdgeschoss (Verkaufsstätte), ein Obergeschoss (Wohnung 1) und Dachgeschoss (Wohnung 2).

Im Bauakt der Stadtgemeinde Wiener Neustadt liegen für die gegenständliche Wohnung keine Unterlagen, aus denen das Bauzeitalter oder die Bauweise hervorgeht, auf. Für die Wohnung 2 wurde eine Bauführung im Jahre 1983 seitens der Baubehörde bewilligt und wird daher dieses Jahr als Baujahr herangezogen.



Für die Erfassung im Energieausweis wurde die mittelschwere Bauweise angenommen.

Mit Ausnahme der Raumhöhe erfolgten keine Kontrollmessungen außerhalb bzw. innerhalb des Gebäudes.

Festgehalten wird, dass eine hundertprozentige Übereinstimmung mit dem Naturbestand nicht garantiert werden kann.

Die Bauteile wurden mit Ausnahme der tragenden Wände nur über die Defaultwerte des Leitfadens erfasst. Bei den Außenwänden wurde die Annahme getroffen, dass diese aus Vollziegeln errichtet wurden. Für die transparenten Bauteile erfolgte eine Eingabe ausschließlich über die Defaultwerte.

Der im Plan eingetragene Abstellraum wurde nicht in die Systemgrenze integriert. Augenscheinlich wurde dieser zwar nachträglich ausgebaut ist aber kein Heizkörper installiert. Es wurde die Bauteile zu diesen Raum als gegen „sonstigen Pufferraum“ erfasst.

Die Beheizung erfolgt mit einem zentralen Wärmeerzeuger zur Verfeuerung von Erdgas. Für die wärmeabgabe stehen Radiatoren zur Verfügung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt getrennt von der Heizung über einen direkt mit Gas befeuerten Speicher.

Empfehlung von Maßnahmen für bestehende Gebäude

Der Heizwärmebedarfs $HWB_{BGF,SK}$ pro m^2 konditionierter Brutto-Grundfläche eines Gebäudes oder einer Wohnung wird anhand einer Effizienzskala dargestellt und macht eine einfache Einordnung und einen Vergleich mit anderen Objekten möglich.

Für die Klassengrenzen werden folgende Werte festgelegt:



Die Energiekennzahl $HWB_{BGF,SK}$ für das gegenständliche Objekt beträgt ca. 168 **kWh/m²a** und liegt in der Energieeffizienzklasse G.

Die Energiekennzahl $HWB_{BGF,REF}$ für das gegenständliche Objekt beträgt ca. 167 **kWh/m²a** und liegt in der Energieeffizienzklasse G.

Anmerkung: $HWB_{BGF,REF}$ dient für die Erfüllung von Anforderungen.

Der Leitfaden energietechnisches Verhalten von Gebäuden sieht vor, das in der Empfehlung einerseits Maßnahmen angeführt werden, die die nächst bessere Klasse des Energieausweises abbilden und andererseits Maßnahmen die erforderlich sind, um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen.

Es werden die Empfehlungen für den $HWB_{BGF,REF}$ abgegeben, die Begründung liegt in der Anforderung.

Die nächst bessere Klasse des Energieausweises liegt für den Heizwärmebedarf bei $\leq 150 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und somit in der Energieeffizienzklasse E der oben abgebildeten Skala. Für den Neubauwert müssten (ohne Geometrie Anpassung) ca. 49 **kWh/m²a** erreicht bzw. unterschritten werden.

ab Inkrafttreten	$\text{HWB}_{\text{BGF, WG, max, RK}} = 16 \times (1 + 3,0/\epsilon) [\text{kWh/m}^2\text{a}]$	höchstens jedoch 54,4 $[\text{kWh/m}^2\text{a}]$ ¹⁾
¹⁾ Für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m ² gilt der Höchstwert von 54,4 kWh/m ² a nicht.		

Quelle: OIB Richtlinie 6:2011

Es werden weder für das Erreichen der nächst besseren Energieeffizienzklasse noch für das Erreichen des Neubauwertes eine Empfehlung abgegeben. Bei einer beabsichtigten Sanierung wäre der Wohngebäudeteil in Summe zu betrachten.

Jedenfalls werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dämmung der Außenwände
- Fenstertausch
- Kesseltausch
- Überprüfung der gesamten haustechnischen Anlage (z.B.: hydraulischer Abgleich)

Die Empfehlungen wurden ohne Berücksichtigung allfälliger Bebauungsvorschriften, baurechtlicher Vorgaben, ortsbildgründen und mietrechtliche Vorschriften erstellt. Es ist nicht auszuschließen dass durch allfällige Bebauungsvorschriften oder andere bau- und mietrechtliche Vorgaben die eine oder andere Maßnahme nicht im berechneten Umfang ausgeführt werden kann.

Baumeister Dipl. HTL-Ing. Andreas Zottl

PLANNUMMER:

BESTANDSPLAN

eines Lokals, in der Wiener Strasse 26, in 2700 Wr. Neustadt
auf dem Grst.Nr. 425, EZ 20437, der KG 23443 Wr. Neustadt

GRUNDEIGENTUEMER

CHRISTIAN WRENKH
GUSTAV FALKE STRASSE 2
20144 HAMBURG

BAUWERBER

CHRISTIAN WRENKH
GUSTAV FALKE STRASSE 2
20144 HAMBURG

BAUFUEHRER

BEHOERDE

LEGENDE:

-  BESTAND
-  ABBRUCH
-  VORSATZSCHALE

PLANVERFASSER

PLANINHALT:
GRUNDRISS

M 1:100

GEZ.

DATUM :

13.12.2016

BAUHERR : CHRISTIAN WRENKH
GUSTAV FALKE STRASSE 2
20144 HAMBURG

PLANGR.:

BESTANDSPLAN

eines Lokals, in der Wiener Strasse 26, in 2700 Wr. Neustadt
auf dem Grst.Nr. 425, EZ 20437, der KG 23443 Wr. Neustadt

GRUNDEIGENTUMER

CHRISTIAN WRENKH
GUSTAV FALKE STRASSE 2
20144 HAMBURG

BAUWERBER

CHRISTIAN WRENKH
GUSTAV FALKE STRASSE 2

BAUFÜHRER

BEHOERDE

EGENDE:

BESTAND	ABBRUCH	VORSATZSCHALE
---------	---------	---------------

PLANVERFASSEN

PLANINHALT: GRUNDRISS

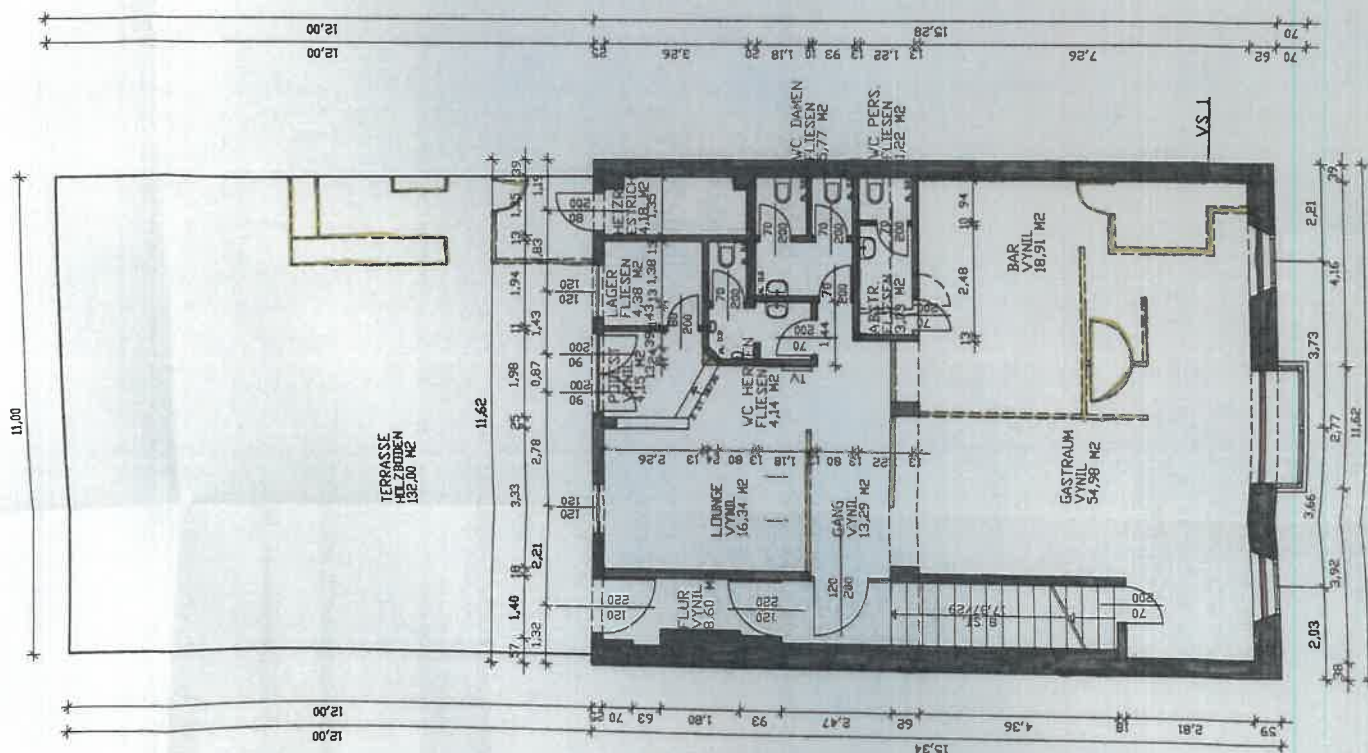
M 1:100

GEZ.

DATUM :

PLANGR.:

BAUHERR: CHRISTIAN WRENKH
GUSTAV FALKE STRASSE 2



1. OBERGESCHOSS

FS FWL TVV LS B GL KS EV ZA
FEUERLÖSCHER
FLUCHTWEGLEUCHTE
TV GERÄT
LAUTSPRECHER
BEAMER
KUHLLADEN
GLASSPULVER
KÜHLSCHRANK
EISVORFELMASCHINE
ZAPFANLAGE

VS 1 VORSATZSCHALE
3cm UK + 3cm MINERALW.
+ 2x12,5cm GWS

VS 2 VORSATZSCHALE
10cm UK + 10cm STEINW.
+ 2x125mm GYP

Magistrat Wiener Neustadt
GB III/4

15. März 2023



BAUBESCHREIBUNG

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
GB III/5

Engel

16. März 2023

BAUVORHABEN

Über diverse Zu- und Umbauarbeiten und die Errichtung eines Wintergartens für Herrn Barkin Özmen in der Wiener Straße 26 in 2700 Wiener Neustadt.

Gr. Nr. .425 – EZ 20437 – KG 23443 Wiener Neustadt

BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER:

Barkin ÖZMEN
Illnergasse 28
2700 Wiener Neustadt

I. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Auf dem oben angeführten Grundstück soll das bestehende Objekt im OG umgebaut und um einen Wintergarten im Innenhof erweitert werden. Der bestehende Gastraum soll um eine Küche und einen Technikraum in trockenbauweise ebenfalls erweitert werden. In der Küche wird zur bestehenden Wand zum Nachbarn eine neue schalltechnisch entkoppelte Wand in trockenbauweise errichte. In den Nassräumen wird eine nicht tragende Wand abgetragen um den Vorraum zu vergrößern.

Die Vorsatzschalen vor den drei bestehenden Fenstern im Gastraum werden wegen der Belichtung entfernt. Im mittleren offenen Bereich des Objektes ist ein Wintergarten mit einer Überdachung in einer Pfosten Riegel Konstruktion mit 2-facher Isolierverglasung geplant. Weiteres werden acht Infrarot Heizstrahler an der tragenden Dachkonstruktion des Wintergartens zur Konditionierung angebracht.

Die Überdachung verfügt über elektrische wärmedämmte Lamellen, welche zur Gänze das Dach dicht überdecken und auch in offener Position

aufgestellt werden können. Neben der Terrasse soll ein Raucherbereich mit ca. 9 m² im Freien neben dem Wintergarten entstehen.

Die bestehenden Räumlichkeiten gegenüber dem neuen Wintergarten werden als Nebenräume für das Personal benutzt. Als Nebenräume sind ein Zimmer mit Bad und WC, mechanisch belüftet, sowie Ruheraum, Büro und Personalraum mit WC und Dusche, natürlich belüftet, geplant. Im Dachgeschoß befindet sich ebenfalls eine Wohnung für die Mitarbeiter mit Dachterrasse. Die neue Dachterrasse ist über den Abstellraum der Wohnung in DG zu betreten. Das Brandverhalten des Vinylbodens im Bereich der Fluchtwege wird in B_{fl}-s1 ausgeführt.

Dach: Satteldach Bestand

Dach Wintergarten: Pultdach

Wärmebereitstellung: 2x Kombigastherme Vaillant 18,0 kW Bestand

Wintergarten: 8x Heizstrahler

Warmwasserbereitstellung: In Kombination mit den
Kombigasthermen Bestand

II. TECHNISCHE DATEN:

Nutzfläche Restaurant	176,41 m ²
Wintergarten	99,68 m ²
Nebenräume	197,76 m ²
Grundstückfläche	650,00 m ²
weitere Flächenangaben siehe Einreichplan	

III. ANGABEN ZU DEN OIB-RICHTLINIEN:

OIB-Richtlinie 1 mechanische Festigkeit und Standsicherheit:

Bei der Neuerrichtung der Außen und Zwischenwände werden die Regeln der Technik eingehalten. Die Zuverlässigkeit des Tragwerkes genügt der Anforderung gemäß ÖNORM EN 1990.

OIB-Richtlinie 2 Brandschutz:

Das geplante Gebäude entspricht der Gebäudeklasse 5 (GK5)

In allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Arbeitsbereich von Küche – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen sind unvernetzte Rauchwarnmelder angeordnet. Siehe Einreichplan.

OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz:

Sanitäreinrichtungen: WC und Dusche im OG und DG

Niederschlagwässer: Bestand

Abwässer: Anschluss an den bestehenden Ortskanalanschluss

Abfälle: Müllcontainer auf Eigengrund im EG

Abgasanlage: Einzügiger Kamin DN 18

Belichtung: Neue Aufenthaltsräume haben mind. 12% der Fußbodenfläche Fensterflächen

Höhe von Räumen: OG = 3,20 und 3,00 m, Wintergarten = 3,00 m, DG= 2,90 m

OIB Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit:

Die Bestimmung bezüglich Durchgangsbreite von Gängen und Treppen, Gebäudetreppen, Absturzsicherungen (ESG, VSG siehe Einreichplan) werden eingehalten.

OIB Richtlinie 5 Schallschutz:

Siehe Gutachten von DI Gerhard Burian ZU GmbH vom 01.02.2017 –

Schalltechnisches Projekt

OIB Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz:

Für die Umbauarbeiten wurde kein Energieausweis erstellt. Für den Wintergarten siehe U-Werte im Einreichplan und Datenblatt Wintergarten.

Neunkirchen am, 19.12.2022

x

[Handwritten signature]

x

[Handwritten signature]

Unterschrift Bauwerber/Grundeigentümer

Unterschrift Baubehörde

usbau gmbh

Rohrbachstraße 3
2620 Neunkirchen | NO
UID: AFD74200429
Tel.: +43 660 1189311
Tel.: +43 660 1632754
Mail: office@usbau.at



Unterschrift Planverfasser

Unterschrift Bauführer

EINREICHPLAN - baurechtliche Bewilligung

ÜBER DIVERSE ZU- UND UMBAUARBEITEN UND DIE ERRICHTUNG EINES
WINTERGARTENS FÜR HERRN BARKIN ÖZMEN IN DER WIENER STRASSE 26
IN 2700 WIENER NEUSTADT



 NEUBAU
 BESTAND
 ABBRUCH

RAR Regenabfallrohr --- Wasser
RSK Regensinkkasten --- Strom
AR Abfallrohr --- RW Kanal
PST Putzstück --- SW Kanal
PS Putzschacht ---
KS Kanalsohle ---

BAUPLATZ

WIENER STRASSE 26
2700 WIENER NEUSTADT

GST.NR.: .425

EZ.: 20437

KG.: 23443 WIENER NEUSTADT

BAUWERBER

HERR
Barkin ÖZMEN
ILLNERGASSE 28
2700 WIENER NEUSTADT

GRUNDEIGENTÜMER

HERR
Christian WINKLER
CATELLIGASSE 5
1050 WIEN

PLANVERFASSER**usbau gmbh**

Rohrbachstraße 1
2620 Neunkirchen | NO
UID: APU74200429
Tel.: +43 660 1169511
Tel.: +43 660 11632754
Mail: office@usbau.at

**BAUFÜHRER****BEHÖRDE**

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt	
AMTSEXEMPLAR	
Aktenzahl: WNV/	/BW-BY-B
GR III	Vidierungsvermerk
Gruppe III/5 BFP	13.06.2023 - TJ
Gruppe V/3 Stadtentwicklung	05.05.2023 - VS
Gruppe V/3 Verkehr	
Gruppe V/2 Geoinformation	1023-01-09
MD - Wirtschaftshof	

PLANINHALT

GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN

PARIE

A ○

B ○

C ○

D ○

PROJEKT

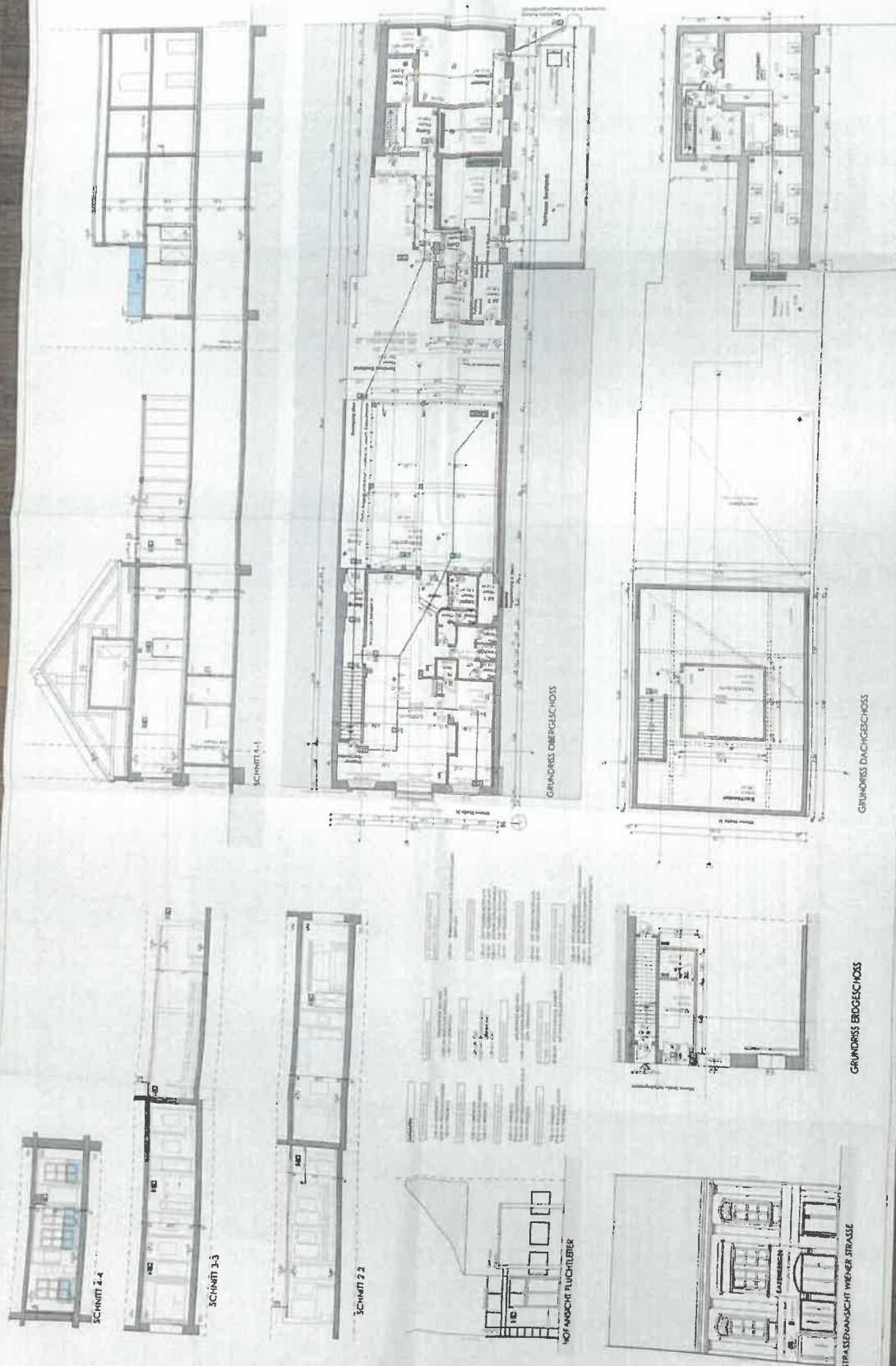
BABENBERGER
WIENER STRASSE 26
2700 WIENER NEUSTADT

DATUM 19.12.2022**M 1:100****PLANGRÖSSE: 0,70 M²**

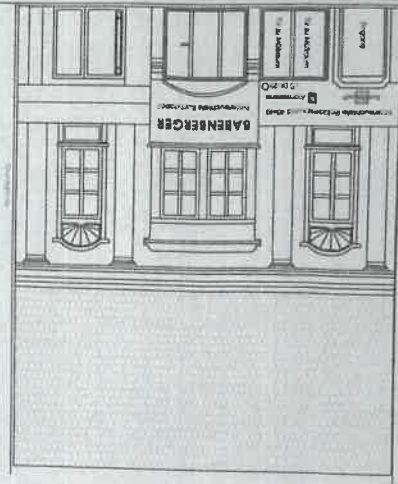
NATURMASSE NEHMEN!
KOTEN VOR AUSFÜHRUNG PRÜFEN!
DETAILPLÄNE UND STATISCHE ANGABEN BEACHTEN!

Dieser Einreichplan ist kein Ausführungsplan.
Sämtliche erforderliche Ausführungspläne sind von hierzu Befugten erstellen zu lassen. Insbesondere Statikpläne samt den zugehörigen Berechnungen müssen vor Baubeginn erstellt werden. Sämtliche Dimensionierungen, Bewehrungen und Ausbildung aller Beton und Stahlbetonteile, Fundierungen, sowie alle zimmermannsmäßigen Konstruktionen sind lt. Angaben des Statikers herzustellen. Schlütze, Aussparungen Durchbrüche etc. für Elektro, Heizungs, Sanitär und Lüftungsinstallationen sind lt. Angaben der zuständigen Fachplaner nach Freigabe durch den Statiker herzustellen und in den Plänen einzutragen.
Sämtliche Änderungen zum bewilligten Projekt sind im Vorfeld mit der Behörde abzuklären.

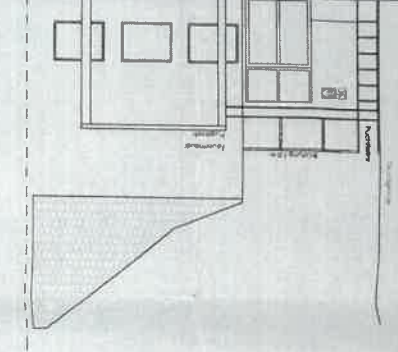




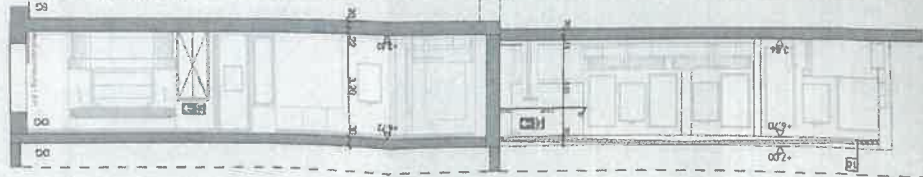
STRASSENANSICHT WIENER STRASSE



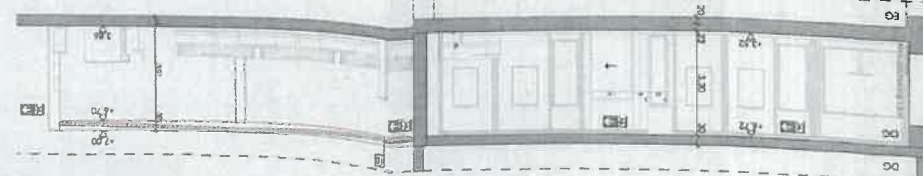
HOFANSICHT FLUCHTLEITER



SCHNITT 2-2



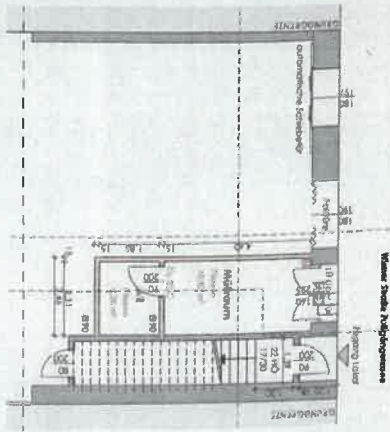
SCHNITT 3-3



SCHNITT 4-4

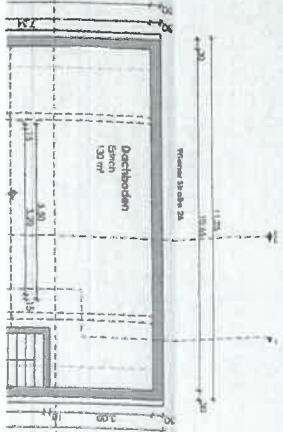


GRUNDRISS ERDGESCHOSS

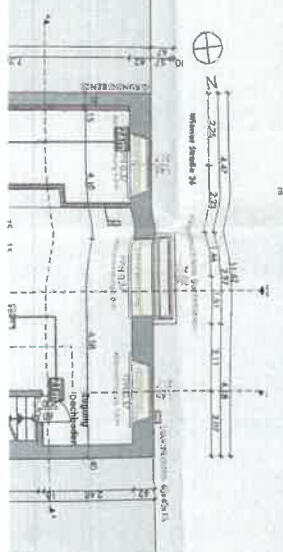


- 1. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 2. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 3. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 4. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 5. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 6. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 7. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 8. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 9. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 10. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 11. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 12. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 13. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 14. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 15. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 16. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 17. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 18. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 19. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 20. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 21. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 22. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 23. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 24. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 25. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 26. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 27. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 28. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 29. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 30. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 31. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 32. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 33. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 34. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 35. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 36. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 37. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 38. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 39. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 40. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 41. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 42. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 43. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 44. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 45. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 46. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 47. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 48. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 49. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 50. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 51. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 52. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 53. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 54. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 55. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 56. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 57. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 58. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 59. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 60. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 61. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 62. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 63. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 64. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 65. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 66. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 67. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 68. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 69. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 70. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 71. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 72. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 73. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 74. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 75. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 76. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 77. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 78. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 79. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 80. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 81. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 82. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 83. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 84. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 85. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 86. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 87. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 88. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 89. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 90. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 91. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 92. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 93. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 94. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 95. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 96. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 97. 2.00 cm WPC BODENBELAG
- 98. 10.00 cm UNTERBODENBELAG MIT DÄMMUNG
- 99. 1.00 cm SOBELAG (ALUMINIUM)
- 100. 2.00 cm WPC BODENBELAG

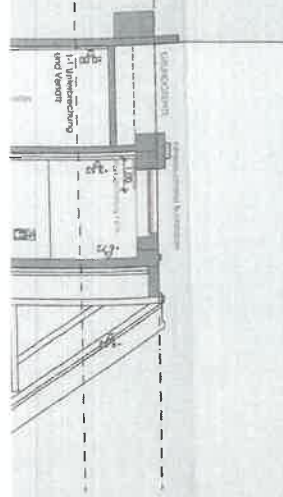
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

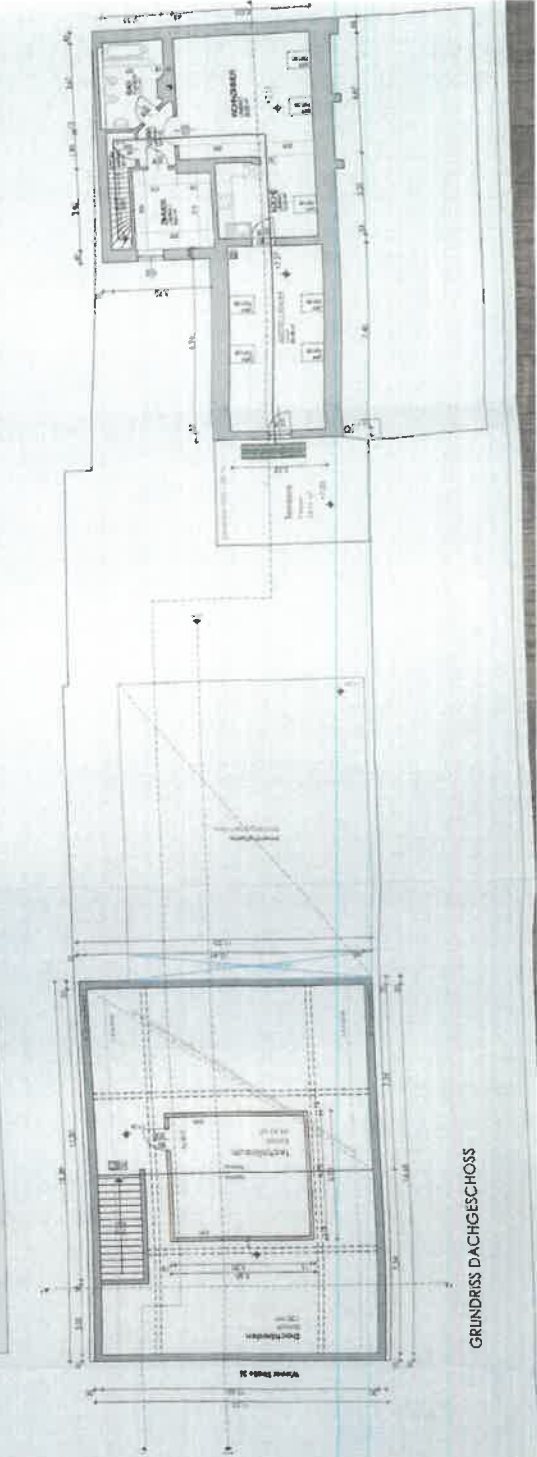
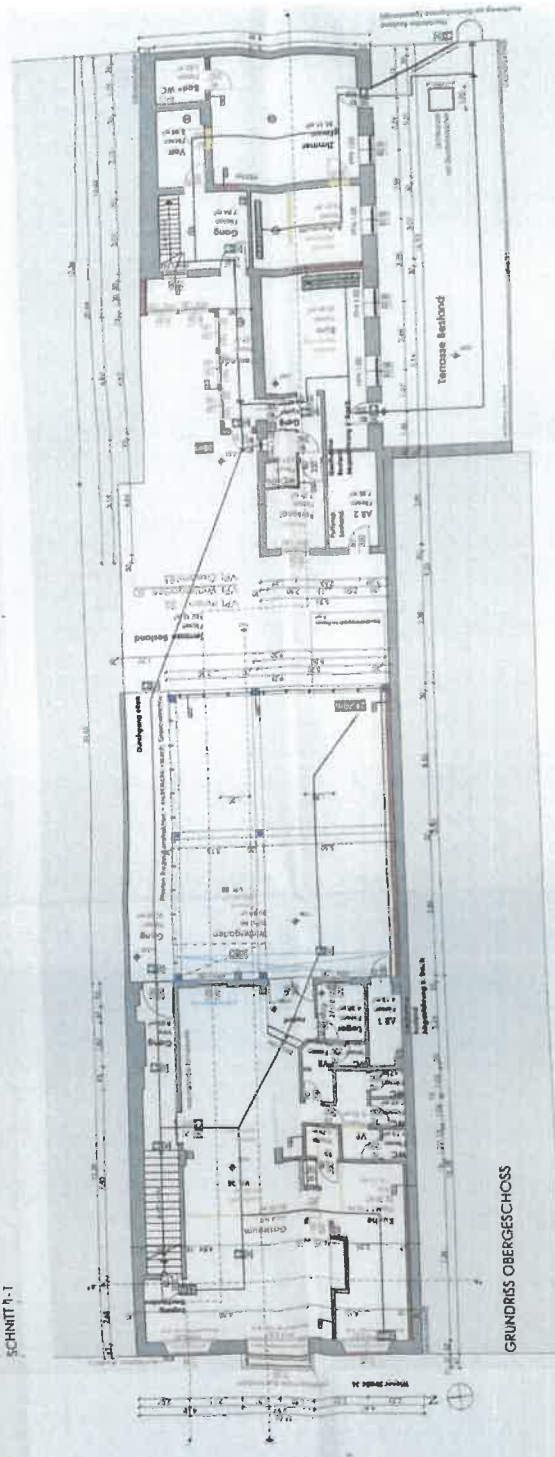
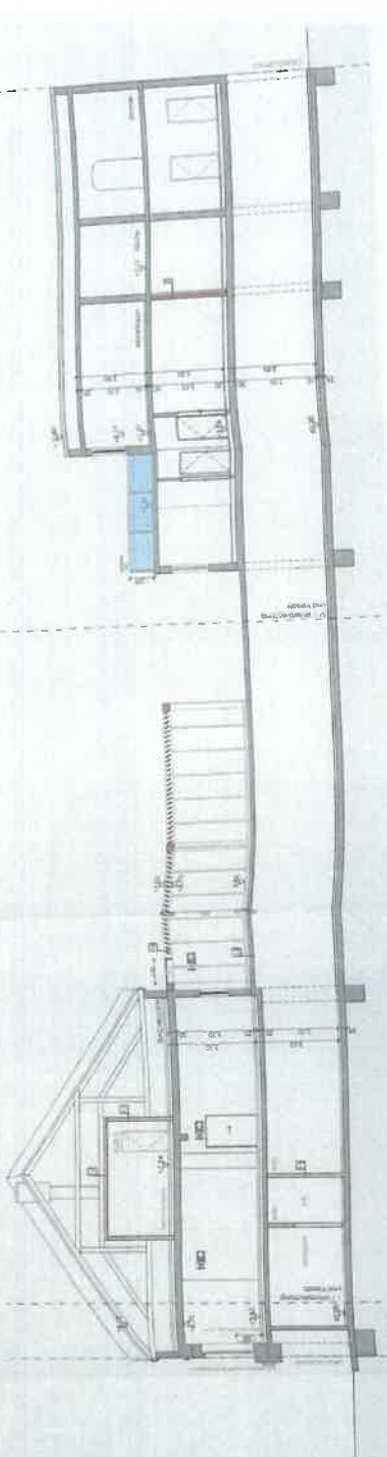


GRUNDRISS OB



SCHNITT 1-1





Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/5 - Baurecht und Amtssachverständige

KONZEPT
wiener
neustadt

Zahl: WN/45539/BW-BV-BB/4
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 17.10.2023

Bearbeiter/in: Mag.^a Brehovsky/Koglbauer
DW: 177 Fax: 149
E-Mail: baurecht@wiener-neustadt.at

Bezug: Diverse Zu- und Umbauarbeiten und Errichtung
eines Wintergartens beim bestehenden Objekt
Betreff: Wiener Straße 26, Özmen

B e s c h e i d

Das Ansuchen von Herrn Barkin Özmen, wohnhaft in 2700 Wiener Neustadt, Illnergasse 28/2, vom 19.12.2022, gerichtet auf Erteilung der Baubewilligung für diverse Zu- und Umbauarbeiten und die Errichtung eines Wintergartens auf der Liegenschaft Wiener Straße 26, 2700 Wiener Neustadt, Grundstück Nr. .425, EZ 20437, wird gemäß § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, BGBl. 51/1991 idgF.,

zurückgewiesen.

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957,
BGBl. Nr. 267/1957 idgF. laut Tarifpost 6 Abs. 1
für den Antrag vom 19.12.2022:
Tarifpost 5 Abs. 1 für die Planunterlagen:
Baubeschreibung á EUR 3,90
Plan á EUR 3,90

EUR 14,30

EUR 3,90

EUR 3,90

EUR 22,10

Der Bauwerber ist verpflichtet, die Verfahrenskosten in der Höhe von € 22,10
innerhalb von 4 Wochen ab Erhalt des Bescheides unter Anführung der
Zahlungsreferenz zu überweisen.

Kontoverbindung:

Empfänger: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
 IBAN: AT071400000110246552
 BIC: BAWAATWW
 Zahlungsreferenz: EDV-Nr. 27345, Objekt 801, Zahl: WN/45539/BW-BV-BB/4

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

Mit Schreiben vom 19.12.2022, eingelangt am 16.03.2023, wurde von Herrn Barkin Özmen, wohnhaft in 2700 Wiener Neustadt, Illnergasse 28/2, um Erteilung der Baubewilligung für diverse Zu- und Umbauarbeiten und die Errichtung eines Wintergartens beim bestehenden Objekt auf der Liegenschaft Wiener Straße 26, 2700 Wiener Neustadt, Grundstück Nr. 426, EZ 20437, angesucht.

Im Zuge des Vorprüfungsverfahrens wurde von der Baubehörde festgestellt, dass das Projekt mangelhaft ist und dem Projektanten mit behördlichem Schreiben vom 22.06.2023 mitgeteilt wie folgt:

"

1. Die farbliche Darstellung der Änderungen in den Grundrissen und der Ansichten stimmt nicht überein. Es wird angemerkt, dass in der Schutzzone die äußere Erscheinungsform und Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude zu erhalten sind. Historische Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren, ansonsten in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern bzw. rückzuführen. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.
2. Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellten Werbeanlagen sind fachlich richtig darzustellen. Die Schriftgröße der Werbeanlagen ist in den Ansichten darzustellen und ist zu konkretisieren, sowie zu beschreiben.
3. Die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen des Verandazubaus sind lt. Einreichplan weder im Grundriss- noch im Lageplan eingetragen. Die Art der Versickerung (Sickerschacht, Sickermulde, Sickerkoffer, Regenkanne, Regenwasserzisterne, etc.) ist darzustellen. Es genügt nicht, nur den Vermerk ".... wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht" in der Baubeschreibung oder auf dem Einreichplan anzubringen. Die graphischen Darstellungen können im vorliegenden Einreichplan eingezeichnet werden.
4. Für die neu projektierte Vorsatzschale in der Küche sowie der Trennwand im Wintergartenbereich zum benachbarten Wohnhaus sind entsprechende Schallschutznachweise gem. OIB-Richtlinie 5, Punkt 2.8 beizulegen.

Hinweis: Dies könnte auch in einem entsprechenden Schallschutzprojekt berücksichtigt werden. Hierbei wird auf den ASV für Lärmtechnik verwiesen.

5. Die Brandschutzbezeichnung der Türe zum Heizraum wurde entfernt. Wird hier eine neue Türe ohne definierten Brandwiderstand zum neuen Wintergarten geplant?
6. Da der Mindestabstand des Brandüberschlagbereiches gem. OIB-Richtlinie 2, Punkt 3.1.8 zwischen dem Zugang zum neuen Müllraum im Erdgeschoß und dem Hauptzugang zum Lokal unterschritten wird, ist bei der Müllraumtüre eine entsprechende Brandschutztüre vorzusehen. Des Weiteren ist die Abluftleitung des Müllraumes über Dach zu führen.
7. Die Mindestbelichtung des Gastraumes gem. OIB-Richtlinie 3, Punkt 9.1.1 wird durch den Zubau des Wintergartens unterschritten. Im Nahbereich der hofseitigen Belichtungsflächen wurde zwar ein Lichtband projektiert, jedoch wird dieses gem. der Lüftungspläne im zugehörigen Betriebsanlagenverfahren durch die Tragkonstruktion des Wintergartens sowie die Lüftungsanlagenteile zum Großteil verdeckt. Der Belichtungsnachweis für die notwendige Belichtungsfläche wäre mit einem Lichteinfall von 45° in einer Schnittdarstellung nachzuweisen.
8. Die Zugangstüre zum neuen Lüftungstechnikraum im Dachgeschoß schlägt in einen statisch tragenden Bauteil der Dachkonstruktion auf.
9. Der U-Wert der projektierten elektrisch verstellbaren Lamellen beim Wintergarten ist mit einer Leistungserklärung des Herstellers nachzuweisen. Diesem Nachweis ist auch die CE-Zertifizierung des Herstellers beizulegen.
10. Folgender Mangel aus dem zugehörigen Betriebsanlagenverfahren wird der Vollständigkeit halber nachstehend angeführt, da hierdurch der bauliche Brandschutz berührt wird, welcher auch im vorliegenden Bauverfahren darzustellen wäre:
In Abstimmung mit dem zuständigen Arbeitsinspektorat ist eine Entfluchtung der Arbeitnehmer aus den Mitarbeiterräumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoß über die vorhandene Fluchtleiter nicht zulässig. Daher ist aus diesen Räumlichkeiten (aus Aufenthaltsräumen) eine max. Fluchtweglänge von 40 Metern bis zum angrenzenden sicheren Gelände oder in einen gesicherten Fluchtbereich zu projektieren (Hierzu wird auf den § 21, Abs. 1 der AStV hingewiesen). Diese ist im Einreichplan entsprechend darzustellen und zu beschreiben (Brandschutztechnische Trennung zu angrenzenden Bereichen, Entlüftung, etc.).
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gem. der Projektbeschreibung eine max. Fluchtweglänge von 40 Metern eingehalten wird, jedoch in den Plänen max. 80 Meter eingetragen sind.

11. Die schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers (Sveta Retail GmbH) zum geplanten Bauvorhaben bzw. die Vertretungsvollmacht für Herrn Christian Wiedner an die Behörde zu übermitteln.

Vor Behebung oben angeführter Mängel kann das Verfahren nicht fortgeführt werden.

Gegenständliches Schreiben ist als Verbesserungsauftrag gem. § 13 AVG zu bewerten. Es wird Ihnen gemäß § 13 Abs. 3 AVG aufgetragen, binnen einer Frist von 4 Wochen o.g. Mängel zu beheben, widrigenfalls Ihr Ansuchen zurückgewiesen werden muss.

Das Schreiben wurde am 26.06.2023 durch Hinterlegung rechtswirksam zugestellt.

Mangels Reaktion wurde der Projektant mit behördlichem Schreiben vom 21.08.2023 an die Mängelbehebung letztmalig erinnert, anderenfalls das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf der bestimmten Frist zurückgewiesen werden müsse.

Die rechtswirksame Zustellung des Schreibens erfolgte am 25.08.2023.

Eine Mängelbehebung erfolgte bis dato nicht.

Bei Mängeln schriftlicher Anbringen kann die Behörde gem. § 13 AVG dem Einschreibe die Behebung des Mangels mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf einer gleichzeitig zu bestimmenden, angemessenen Frist zurückgewiesen wird.

Da genannte Mängel bis dato nicht behoben wurden, sohin wesentliche Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauvorhabens nicht gegeben sind, wird das verfahrensgegenständliche Ansuchen zurückzuweisen.

Aus angeführten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenvorschreibung gründet auf der bezogenen Gesetzesstelle.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wien, Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Hinweis: Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Ergeht an:
1. Barkin Özmen, Illnergasse 28/2, 2700 Wiener Neustadt

Zur Kenntnisnahme:
2. SVETA RETAIL GmbH, Singerstraße 6/5, 1010 Wien
3. usbau gmbH, Rohrbacherstraße 3, 2620 Neunkirchen
4. Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung), Gruppe III/5 - Baurecht und
Amtssachverständige, Buchhaltung

Die Geschäftsbereichsleiterin:
i.A.:

Mag. Sylvie Brehovsky



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wiener-neustadt.at/de/service/amtssignatur>

[Abgefertigt am
17. Okt. 2023]

WVL 17.11.2023

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/5 – Baurecht und Amtssachverständige



Zahl: WN/45539/BW-BV-BB/4
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 21.02.2024

Bearbeiter/in: Mag.^a Brehovsky/Koglbauer
DW: 177 Fax: 149
E-Mail: baurecht@wiener-neustadt.at

Bezug: Konsenslose bauliche Maßnahmen
Betreff: Wiener Straße 26, SVETA Retail GmbH

B e s c h e i d

Auf Grund einer am 23.01.2024 auf dem Grundstück .425, EZ 20437, 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, durchgeführten bau- und gewerbebehördlichen Überprüfung, wird der SVETA Retail GmbH, Singerstraße 6/5, 1010 Wien, als Grundeigentümerin nachstehender

baupolizeilicher Auftrag

erteilt:

1. Die Nutzung des Zubaus auf der Terrasse des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Nr. .425, EZ 20437, 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, wird bis zur rechtskräftigen Erteilung einer Baubewilligung und anschließender Anzeige der Fertigstellung einschließlich Bestätigung eines Befugten untersagt.
2. Die Nutzung des hinteren Gebäudetraktes des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Nr. .425, EZ 20437, 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, wird bis zur rechtskräftigen Erteilung einer Baubewilligung hinsichtlich der baubehördlich nicht bewilligten, bereits durchgeführten, baulichen Maßnahmen sowie nicht angezeigter Änderungen des Verwendungszweckes mehrerer Räume, und anschließender Anzeige der Fertigstellung einschließlich Bestätigung eines Befugten untersagt.
3. Der Berufung wird wegen Gefahr im Verzug die aufschiebende Wirkung aberkannt.

Rechtsgrundlagen:

zu 1. und 2.
zu 3.

§ 35 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl 1/2015 IdgF.
§ 64 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1981, BGBl I/1991 idgF.

Begründung

Im Zuge einer bau- und gewerbebehördlichen Überprüfung am 23.01.2024 wurde festgestellt, dass im ersten Obergeschoß des vorderen Gebäudetraktes, im Dachgeschoß des vorderen Gebäudetraktes, auf der Terrasse und im hinteren Gebäudetrakt des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Nr. 425, EZ 20437, 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 26, konsenslos bauliche Maßnahmen ausgeführt wurden.

Im Zuge des Lokalausgleichs wurde seitens der Amtsansorgane wie folgt erhoben:

Im Bereich der bestehenden Terrasse wurde ein konstruktiv mit dem Bestandsgebäude verbundener Zubau in Form eines „Wintergartens“ errichtet. Dieser Zubau weist Dachlamellen auf und ist an zwei Seiten mit Glasflächen verschlossen, sowie an den beiden anderen Seiten konstruktiv mit den Außenmauern des Bestandsgebäudes verbunden. Zur Beheizung dieses Zubaus wurden Heizkörper errichtet. Weiters wurde im Dachgeschoß des vorderen Gebäudetraktes des Bestandsgebäudes ein Klimaaußengerät mit einer Nennleistung von circa 23 kW errichtet, welches zur Temperierung des Zubaus verwendet werden soll. Dieses war zum Zeitpunkt des Lokalausgleichs nicht in Verwendung. Der Zubau ist als Gastraum möbliert. Tische, Sitzmöglichkeiten, eine Bar sowie ein DJ-Pult sind in dem Zubau vorhanden. Eine Nutzung ist schon aufgrund des Mobiliars indiziert. Es ist nur eine unzureichende Sicherheitsbeleuchtung vorhanden. Im nördlichen Bereich des Zubaus wurde eine Wasseransammlung im Nahebereich zu Stromkabeln festgestellt.

Im Freibereich der Terrasse sowie beim baubehördlich nicht bewilligten Zubau wurde das Bodenniveau gehoben. Dadurch sind nun zwei Stufen im Fluchtwegbereich von Freibereich zum Gang der Verbindungsstiege vorhanden. Hier fehlen die notwendigen Handläufe und der Fluchtweg ist mit Werbeaufstellern verstellt und somit nicht benutzbar. Weiters befinden sich auf den nicht verbauten Bereichen der Terrasse Baumaterialien sowie loses Material aller Art, welches nicht abgesichert sind. Durch die Änderung des Bodenniveaus wurde auch die lichte Durchgangshöhe zum Heizraum des vorderen Gebäudetraktes des Bestandsgebäudes unzulässig verringert. Dieser weist eine Höhe von ca. 1,70 m (anstatt 2,0 m) auf.

Seite 3 von 5

Weiters wurden die Belüftungsöffnung und die Entlüftungsöffnung durch die Errichtung des Zubaus unwirksam gemacht, da es nicht zulässig ist einen Raum durch einen anderen zu teilen. Dies trifft auch auf den bestehenden Technikraum des hinteren Gebäudetraktes (direkt von der Terrasse zugänglich) vom angrenzenden Mitarbeiterbereich (konkret: Erdgeschoß des hinteren Gebäudetraktes, Erläuterung siehe folgend) zu.

Im ersten Obergeschoß des hinteren Gebäudetraktes des gegenständlichen Bestandsgebäudes wurden gemäß baubehördlicher Aktenlage in der Vergangenheit zwei Wohneinheiten baubehördlich zur Kenntnis genommen. Im Dachgeschoß des hinteren Gebäudetraktes des gegenständlichen Bestandsgebäudes ist eine Wohneinheit sowie ein Raum als Dachbodenfläche baubehördlich bewilligt.

Sowohl im Erdgeschoß als auch im Dachgeschoß des hinteren Gebäudetraktes des gegenständlichen Bestandsgebäudes wurden baubehördlich nicht bewilligte und bereits durchgeführte, bauliche Maßnahmen, konkret: Wändurchbrüche sowie Abbruch von Wänden, festgestellt.

Anschließend an den als Dachboden bewilligten Raum im Dachgeschoß des hinteren Gebäudetraktes des gegenständlichen Bestandsgebäudes wurde am Dach des als Abstellraum und Heizungsraum bewilligten Gebäudetraktes eine weitere Dachterrasse errichtet.

Die o.a. Räume werden als Mitarbeiteräume verwendet. Diese Änderung des Verwendungszweckes der o.a. Räume wurde nicht angezeigt. Es ist keine ausreichende Sicherheitsbeleuchtung vorhanden.

Der in der Vergangenheit baubehördlich zur Kenntnis genommene Fluchtweg für die Benutzer des hinteren Gebäudetraktes des gegenständlichen Bestandsgebäudes steht nicht mehr zur Verfügung.

Zusätzlich wurde vor dem Technikraum des hinteren Gebäudetraktes des Bestandsgebäudes ein vierseitig geschlossenes Zelt aufgestellt.

Seitens der Behörde wird ausgeführt:

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 ist festgelegt, dass die Baubehörde alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen, anzuordnen hat.

Wie oben ausgeführt, wurde der Zubau auf der Terrasse, der Umbau sowie die Nutzungsänderung des hinteren Gebäudetraktes des Bestandsgebäudes konsenslos durchgeführt.

Der Brandwiderstand der verwendeten Materialien der konsenslosen baulichen Maßnahmen ist nicht bekannt. Weiters ist aufgrund der konsenslosen Umbauen und möglicherweise ausreichender Sicherheitsbeleuchtung nicht gewährleistet, dass im Brandfall eine sichere Fluchtmöglichkeit für die dort anwesenden Personen besteht.

Gemäß § 64 Abs. 2 AVG kann die Behörde die aufschiebende Wirkung mit Bescheid ausschließen, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist. Ein solcher Ausspruch ist tunlichst schon in den über die Hauptsache ergehenden Bescheid aufzunehmen.

Aufgrund der mangelnden Sicherstellung der Brandsicherheit der verwendeten Materialien und des fehlenden Fluchtweges erscheint es zum Schutz der dort anwesenden Personen erforderlich, die Nutzung bis zur Herstellung des baubehördlichen Konsenses zu untersagen und im Hinblick auf die Sicherheit von Personen und Sachen ist der sofortige Vollzug im gegenständlichen baupolizeilichen Auftrags dringend geboten.

Aufgrund der vorliegenden Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Abgabe: Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Ergeht an:
1. SVETA RETAIL GmbH, Singerstraße 6/5, 1010 Wien

Zur Kenntnisnahme:
2. Barkin Özmen, Illnergasse 28/2, 2700 Wiener Neustadt

Die Geschäftsbereichsleiterin:
i.A.:

Mag. Sylvie Brehovsky



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.wiener-neustadt.at/de/service/amtssignatur>

Abgefertigt am
21. Feb. 2024

WVL 13.3.2024

Lagerraum wo sich die derzeitige Lüftung befindet! Wo ist die Eigentumsgrenze?

Räumlichkeiten von der Sveta group?

EINFAHRT

K&L TEMPTTEL: R22
AOY20A: Geräuschpegel max 58 dB(A) in 1m
Kühhilfenleistung 1,5kg
AOY77A: Geräuschpegel max 44dB(A) in 1m
Kühhilfenleistung 0,5kg

Die Leistungen der
Küsterlinge sind in einem
Kriterienmal ausgezeichnet

innenhof welcher zur Be- und Entlüftung verwendet werden könnte?
Gehört der Innenhof noch zur Sveta group ???

296/69
- 11, 20 was-Ganglione
hinterbricht

$$\begin{array}{r} 418 \\ - 27 \\ \hline 477 \\ - 2112 \\ \hline 664 \end{array}$$
