

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Außenstelle für den 19. Bezirk

Gatterburggasse 14, 3. Stiege, 2. Stock

A - 1190 Wien

DVR:0000191

UID: ATU36801500

Fax: 43/1/4000 99 19500

Tel.: 43/1/4000 19500

e-mail: 19@m37.magwien.gv.at

MA 37/19 – Neustift am Walde 63/00733-1/2008

Wien, 5. September 2008

19. Bezirk, Neustift am Walde ONr. 63
Gst. Nrn. 32/1 und 33 in
EZ 120 der Kat.-Gemeinde Neustift am Walde

Neubau (Wohnhausanlage)

Baubewilligung

Bewilligung einer Gehsteigauf- und überfahrt

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 69 Abs. 8 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes unter Bezugnahme auf die mit Bescheid vom 29. November 2005, Zl.: MA 37/V – 45117/2005 bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen und auf Grund der mit Bescheid vom 20. Juni 2008, GZ: BV 19 – 1166/08 erteilten Bewilligung für Abweichungen von den Bebauungsvorschriften die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Es wird eine Wohnhausanlage, bestehend aus zwei Wohnhäusern mit insgesamt 9 (3+6) Wohneinheiten verbunden durch die gemeinsame Tiefgarage beinhaltend 12 PKW-Stellplätze errichtet. Die Versorgung der Wohnhausanlage mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz, die Abwässer werden in die öffentliche Kanalisation entsorgt. Die Wohneinheiten werden mittels Gasthermen beheizt. Im Zuge der Bauführung werden Geländeänderungen vorgenommen. Nächst der Baulinie wird eine fundierte Einfriedung hergestellt.

Der zwingenden Vorschrift des § 36 Abs. 1, in Verbindung mit § 36a des Wiener Garagengesetzes zur Schaffung von 9 Stellplätzen wird in der Tiefgarage entsprochen.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Vor Beginn der Aushubarbeiten ist der Behörde ein (statisches) Konzept zur Baugrubensicherheit vorzulegen.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne zu unterfertigen.**
- 3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das**

einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.

- 4.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. **Allfällige Abweichungen wären unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die Bauführer/in hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der jeweiligen Bezirksstelle der MA 37 und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (Fichtegasse 11, 1010 Wien) anzuzeigen.**
- 6.) **Der Bauwerber hat gemäß § 127 Abs. 3 BO durch den Prüfingenieur folgende Überprüfung der Bauausführung vornehmen zu lassen:**
 - **Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. a BO;**
 - **Beschauten gemäß § 127 Abs. 3 lit. b BO;**
 - **Rohbaubeschau gemäß § 127 Abs. 3 lit. c BO.**

In diesem Sinne sind auch Fertigteile während ihrer Herstellung und deren Zusammenbau überprüfen zu lassen.

- 7.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind Bauwerber/in und Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 8.) Die Bestimmungen der Verordnung des Magistrates der Stadt Wien, Zl.: MA 64 - 39/2004, über die bis zum 31. Dezember 2008 befristete Zulassung von Glas im Bauwesen in festigkeitstechnischer Sicht sind einzuhalten.
- 9.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach ÖNORM F 2030 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 10.) Isolierungen mit bituminösen Stoffen bzw. Abdichtungsbahnen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B 2209 „Abdichtungen mit bituminösen Stoffen gegen Wassereinwirkung“ herzustellen.
- 11.) Wird keine Druckbelüftung für das Stiegenhaus hergestellt, ist gemäß § 106 Abs. 5a BO an der obersten Stelle jedes Stiegenhauses eine Rauchabzugsöffnung (Fenster oder Rauchklappe) mit einem freien Querschnitt im Ausmaß von mindestens 5 % der zugehörigen Stiegenhausfläche, jedenfalls jedoch von zumindest 1,0 m² vorzusehen, die vom vorletzten Podest von Stand aus und bei Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen jedenfalls auch vom Eingangsgeschoss aus offenbar einzurichten ist.
- 12.) Gemäß § 107 BO sind alle dem Zutritt offen stehenden, absturzgefährlichen Stellen (Balkone, Loggien, Dachterrassen, allgemein zugängliche Flachdächer, aber auch offene bzw. nicht ausreichend bruchsichere Lichtkuppeln) zu sichern. Geländer müssen genügend dicht und an der niedersten (ungünstigsten) Stelle, bei Stiegen von der vorderen Stufenkante gemessen, mind. 1 m, ab 12 m Fallhöhe mind. 1,10 m hoch sein. Die Öffnungen in und zwischen Geländerelementen dürfen eine lichte Weite von 12 cm nicht überschreiten. Geländer müssen bei Wohnungen überdies so beschaffen sein, dass Kleinkinder nicht durchschlüpfen oder leicht hochklettern können.

- 13.) **In der Garage ist eine ausreichend dimensionierte Lüftungsanlage gemäß § 19 und eine Zusatzbeleuchtung gemäß § 20 des Wiener Garagengesetzes vorzusehen. Für die Lüftungsanlage ist eine gesonderte Bewilligung gemäß § 70 BO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 lit. e des Wiener Garagengesetzes zu erwirken.**
- 14.) In der Garage sind an leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten Stellen tragbare Feuerlöscher, geeignet für die Brandklassen A und B nach ÖNORM EN 2, vorzusehen. Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen. Jedenfalls müssen Feuerlöscher mit pulverförmigen Löschmitteln eine Mindestfüllmenge von 6 kg und Feuerlöscher mit wässrigen Löschmitteln eine Füllmenge von 9 l aufweisen. Es ist zumindest ein Feuerlöscher und für jedes volle Vielfache von 20 Stellplätzen ein weiterer Feuerlöscher bereitzustellen.
- 15.) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen gemäß § 86 Abs. 3 BO den freien Durchblick nicht hindern.
- 16.) Die an der Baulinie unbebaut bleibenden Grundteile sind im Sinne des § 81 Abs. 5 BO mit einer Oberflächenbefestigung (gehsteigmäßig) zu versehen.
- 17.) Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Neustift am Walde im Zuge der Bauführung, spätestens bis zur Beendigung der Bauführung ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Vor Inangriffnahme der Gehsteigerstellung ist gemäß § 54 Abs. 10 BO um die Bekanntgabe der Breite und der Bauart und um die Aussteckung der Höhenlage bei der MA 28, Lienfeldergasse 96, 1170 Wien anzusuchen. Nach Herstellung des Gehsteiges ist gemäß § 54 Abs. 11 BO um die Feststellung seiner vorschriftsgemäßen Herstellung bei der MA 28 anzusuchen.
- 18.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt wird bedungen:
 - a.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
 - b.) Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1:3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
 - c.) Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt als 7" Granitwürfelpflaster, mit Zementmörtelfugenverguss auf 4,5 cm Splittbettung mit Feinzementzusatz auf 20 cm U-Beton (C30/25, GK 32) und 10 cm ungebundener oberer Tragschichte (Kantkörnung) herzustellen. Die Randbegrenzung des Gehsteigs ist mit 30/24 cm großen Granitrandsteinen (lt. Regelblatt der MA 28) herzustellen.
 - d.) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
 - e.) Jedem Eigentümer der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt. Im Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung wird die Bewilligung widerrufen werden.
 - f.) Die Behörde ist berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen, wenn diese unbenutzt bleibt.
- 19.) Aufzugschächte sind an oberster Stelle direkt ins Freie zu entlüften. Die Querschnittfläche jeder Lüftungsöffnung muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 20.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Stiegenhaus) erreichbar sein.

- 21.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite der notwendigen Verbindungswege nur in dem gemäß §106 BO zulässigen Ausmaß einengen.
- 22.) **Die mit Bescheid vom 8. August 2008, Zl.: MA 64 – 2971/2008 genehmigte Grundabteilung ist gemäß § 20 BO spätestens bis zur Fertigstellungsanzeige grundbücherlich durchzuführen.**
- 23.) **Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- **eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Bauens und Planens eingehalten werden;**
 - **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss;**
 - **die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsberichte samt den Überprüfungen zugrunde gelegenen Konstruktionsplänen, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;**
 - **positive Gutachten über Rauch- und Abgasfänge;**
 - **ein positives Gutachten über den Kanal sowie ein Ausführungsplan über diese Anlagen der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der Bauführer/in unterfertigt sein muss.**

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

B e g r ü n d u n g

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

Bei der am 4. April 2008 abgehaltenen Bauverhandlung wurden von den Anrainern folgende Einwände vorgebracht:

Liegenschaft Neustift am Walde 65 (EZ 223 der Kat.-Gemeinde Neustift am Walde), Frau Mag. Rim Akta sowie Herr Dr. Michael Yaser Akta:

Gegen das Projekt wird Einwand erhoben, es wird eine Absenkung des gesamten Niveaus um 2m verlangt, weiters soll der geplante Bau um 1m zur Straße verschoben werden.

Liegenschaft Neustift am Walde 62 (ident Rathstraße 47) (EZ 222 der Kat.-Gemeinde Neustift am Walde), Frau Bettina Schilling und Frau Sabine Schilling, vertreten durch Frau Monika Schilling:

Unter Voraussetzung einer Reduktion der Giebelflächen kein Einwand.

Liegenschaft Neustift am Walde 60 (ident Rathstraße 45) (EZ 98 der Kat.-Gemeinde Neustift am Walde), Frau Mag. pharm. Karin Bernreiter:

Gegen das Projekt wird Einwand erhoben, es wird eine Absenkung des gesamten Niveaus um zumindest 2 m verlangt, eine Reduktion der Giebelhöhe bei Haus 1 wird ebenfalls verlangt.

Von Seiten der Bezirksvorstehung wurde unter der Bedingung einer Reduktion der Giebelhöhe des Hauses 1 kein Einwand vorgebracht.

In Hinblick auf die vorgebrachten Einwände wurden die Pläne vom Bauwerber nochmals überarbeitet, die Giebelhöhe des Hauses 1 wurde um ca. 1 m reduziert.

Den Anrainern wurde das Vorliegen abgeänderter Pläne mit Mitteilung vom 28. April 2008 zur Kenntnis gebracht und die Möglichkeit zur Stellungnahme hinsichtlich der Abänderungen eingeräumt.

Von Seiten der Anrainer Liegenschaft Neustift am Walde 65 Frau Mag. Rim Akta sowie Herrn Dr. Michael Yaser Akta wurde folgende ergänzende Stellungnahme eingebracht:

- 1.) *Die Lage des Hauses 1 weicht von ursprünglich gemachten Zusagen des Bauwerbers im Zuge eines Mediationsverfahrens ab.*
- 2.) *Beim Haus 1 wird das bestehende Gelände bis zu 2,50 m durch Aufschüttungen verändert. Die Berechnung des Flächenausgleiches nach § 81 (2) BO bezieht sich auf nicht zulässige Weise auf beide getrennten Objekte gemeinsam (Haus 1+ Haus2).*

Beim Haus 1 steht einer Abgrabungsfläche von 0,76 m² eine Aufschüttungsfläche von 97,34 m² gegenüber. Dadurch kommt es zu einer wesentlichen Anhebung des Hauses 1 gegenüber dem natürlichen Gelände. So beträgt z.B. die Geländeanhebung an der Baufluchtlinie 2,25 m. An der hinteren Baufluchtlinie des Hauses 1 beträgt die Überhöhung des Geländes 2,25 m. Da unser Grundstück dem natürlichen Geländeverlauf folgt, entstehen dadurch erhebliche Niveauunterschiede entlang der gemeinsamen Grundgrenze.

- 3.) *Aus den Einreichplänen ist nicht zu erkennen, wo Zu- und Abluftvorkehrungen für die unterirdische Garage situiert werden.*

Von Seiten der Anrainerin der Liegenschaft Neustift am Walde 60, Frau Mag. pharm. Karin Bernreiter, wurde ebenfalls eine ergänzende Stellungnahme abgegeben, diese richtet sich nunmehr gegen die straßenseitig zur Herstellung gelangende Stützmauer, gegen die geplanten Anschüttungen sowie gegen die geplanten Geländeänderungen im Gesamten, gegen den nach Ansicht der Anrainerin zu großen Abstand des Gebäudes zur Straße sowie gegen die Höhe des Daches.

Diese Einwände wurden mit diversen Abbildungen bzw. Skizzen ergänzt, ferner wendet sich die Anrainerin nunmehr auch gegen die geplante Überschreitung der festgesetzten Baufluchtlinie.

Über diese Einwände wurde erwogen:

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

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

Mit den eingebrachten Einwänden konnte Parteistellung der Anrainer erlangt werden, aber es wird nunmehr dargelegt, dass diese im Gesetz nicht begründet sind und keine Beeinträchtigung der subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte eintritt:

Hinsichtlich Geländeänderungen:

Die zur Bebauung gelangende gegenständliche Liegenschaft weist ein erhebliches Gefälle von Süden nach Norden mit zusätzlichem Quergefälle auf – der Niveauunterschied beträgt bis zu 8 m (nur im Bereich der bebaubaren Fläche).

Gemäß § 60 Abs. 1 lit. g ist die Veränderung der Höhenlage von Grundflächen bewilligungspflichtig, sofern sie von Einfluss auf bestehende bauliche Anlagen auf eigenem oder fremden Grund bzw. deren widmungsgemäße Verwendung ist.

In den vorliegenden Plänen ist vorgesehen, das im Bereich des Hauses 2 bestehende Gelände um bis zu 4 m abzusenken, hingegen im Bereich des Hauses 1 das Gelände um max. 2 m anzuheben.

In den Planunterlagen wird nachgewiesen, dass in Summe (Haus 1 und 2) geringfügig mehr abgegraben als angeschüttet wird. Diese Vorgangsweise wird als zulässig erachtet, da auf der Liegenschaft zwar oberirdisch zwei Baukörper errichtet werden, diese aber unterirdisch durch die zur Errichtung gelangende Tiefgarage verbunden und damit als Einheit zu betrachten sind.

Da im Nahbereich des Hauses 1 der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auf der Nachbarliegenschaft Neustift am Walde ONr. 65 keine bebaubare, sondern gärtnerisch zu gestaltende Fläche ausweist, wird durch die dort projektierten Anschüttungen die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaft Neustift am Walde ONr. 65 nicht vermindert. Die bebaubare Fläche liegt ca. 5 m vom Gebäude entfernt. Die Geländeänderungen haben, da sie durch Stützmauern abgefangen werden, auch keinen Einfluss auf die dort bestehende Kleingarage. Bei Einhaltung der vorliegenden Bebauungsbestimmungen könnte in diesem Bereich ein Giebel ausgebildet werden, direkt an der Grundgrenze, welcher die beeinspruchten 2 m + 4,5 m bei weitem übertreffen würde (nämlich mit einer Gesamthöhe von 9 m) und welcher zulässiger Weise bis an die bebaubare Fläche der Nachbarliegenschaft heranreichen würde.

Die vis á vis gelegene Liegenschaft der Anrainerin Neustift am Walde ONr. 60, Frau Mag. Karin Bernreiter, ist von dem zur Bebauung gelangenden Grundstück durch eine ca. 7 m breite Verkehrsfläche getrennt, die Entfernung des geplanten Hauses 1 zur Grundgrenze der Anrainerin beträgt ca. 10 m, die bebaubare Fläche ist weitere 13 m entfernt, an der Rathstraße gelegen.

Die Traufenhöhe des Hauses 1 kommt unter Berücksichtigung der geplanten Anschüttungen ca. 6,5 m über der Verkehrsfläche zu liegen, der gesetzmäßig vorgesehene Lichteinfall unter 45° auf die Nachbarliegenschaft wird somit nicht beeinträchtigt. Da überdies die Baufluchtlinie gartenseitig überschritten wird, um eine Vergrößerung des Vorgartens zu erreichen, und zwar von ca. 2 m auf über 4 m, können dadurch Beeinträchtigungen welcher Art auch immer, nur

verringert werden. Die Geländeaufschüttungen in diesem Bereich liegen nämlich unter obgenannten Wert und die Fassadenhöhe hält die 4,5 m ebenso ein.

Die Bebaubarkeit der Anrainerliegenschaft wird durch die Geländeänderungen im Bereich des Hauses 1 nicht beeinträchtigt.

Die Abgrabungen im Bereich des Hauses zwei sind ebenfalls nicht geeignet, die Bebaubarkeit der Nachbarliegenschaften negativ zu beeinflussen.

Die im Projekt vorgesehenen Geländeänderungen sind somit als bewilligungsfähig zu beurteilen, die dahingehenden Einwände als in Gesetz nicht begründet abzuweisen.

Zu dem von den Anrainern Neustift am Walde ONr. 65 vorgebrachten Vorwurf, die Zu- und Abluftführung der Garage sei aus den vorliegenden Plänen nicht zu erkennen wird darauf hingewiesen, dass die mechanische Lüftungsanlage für die Tiefgarage in einem getrennten Verfahren gemäß § 61 BO zu bewilligen ist und diese Auflage auch im Bescheid aufgenommen worden ist.

Hinsichtlich des von der Anrainerin Neustift am Walde ONr. 60 beanstandeten Abstandes des Hauses 1 zur Grundgrenze ist festzuhalten, dass durch das weitere Abrücken von der Baulinie und somit Vergrößerung des Vorgartens an der Front Neustift am Walde der Abstand von der Anrainerliegenschaft zu dem Gebäude vergrößert wird; ein Anrainerrecht im Sinne des § 134a wird hievon nicht berührt. Nämliches gilt für die Anrainer an der rechten Grundgrenze, da hier laut Bebauungsplan direkt an der Grundgrenze gebaut werden dürfte, sodass diese Baufluchtlinienüberschreitung, welche in keiner Weise die derzeit gültige hintere, für den Anrainer relevante Baufluchtlinie, tangiert, keine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit zur Folge haben kann.

Bezüglich der angeführten „Höhe des Daches“ wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen hinsichtlich Gebäude- bzw. Firsthöhe gemäß § 81 BO nachgewiesen wurde, zudem wurde der Giebel des Hauses 1 im Zuge der Überarbeitung der Pläne um ca. 1 m abgesenkt.

Somit sind alle diesbezüglichen Einwände im Gesetz nicht begründet.

Zu der von Seiten der Anrainer Neustift am Walde 62 (EZ 222 der Kat.-Gemeinde Neustift am Walde), Frau Bettina Schilling und Frau Sabine Schilling abgegebenen Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass die Giebelhöhe des gegenüber liegenden Hauses 1 w.o.a. reduziert wurde. Die vorgebrachte Stellungnahme wurde nicht näher ausgeführt, die geforderte Reduktion der Giebelhöhe ist erfolgt und zu den abgeänderten Plänen ist keine neue Stellungnahme abgegeben worden, sodass nur festgestellt werden kann, dass die Einwendungen nunmehr als unbegründet abzuweisen sind.

Über die Einwände gegen das Überschreiten der festgesetzten Baufluchtlinie wird im Bescheid gemäß § 69 BO abgesprochen, wobei anzumerken ist, dass diese erst nach der mündlichen Verhandlung in dieser Form eingebracht worden waren (!). Auf Grund der erteilten Ausnahmewilligung hält das Projekt allerdings nunmehr sämtliche Rechtsvorschriften ein und es war somit die Bewilligung zu erteilen.

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

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

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu vergebühren. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen

Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Überdies wird darauf aufmerksam gemacht, dass die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen), sofern im Baubewilligungsbescheid nicht anders bestimmt, auch dann auf den Bau Anwendung finden, wenn sie im Bescheid nicht angeführt sind.

Während der Bauführung ist jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastung zu vermeiden und insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der Bestimmungen des Baulärmgesetzes, LGBl. für Wien Nr.: 16/73 vom 26. Jänner 1973 in der dzt. geltenden Fassung (LGBl. für Wien Nr.: 25/81 vom 2. Juli 1981) in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. April 1973, LGBl. für Wien Nr.: 20/73 zu achten.

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

Für Aufzüge sind außerdem die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes anzuwenden, für Ölfeuerungsanlagen (auch im Fall der Stilllegung einer solchen) ist das Wiener Ölfeuerungsgesetz maßgeblich. Nähere Informationen erteilt die zuständige Behörde: MA 37, Gruppe A (Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel.: 4000 92140). Für Aufzüge und Ölfeuerungsanlagen, die dem Gewerberecht unterliegen, ist eine gesonderte Bewilligung erforderlich, um die beim Magistratischen Bezirksamt des betroffenen Bezirkes anzusuchen ist.

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Technischen Richtlinien für Einrichtung, Änderung, Betrieb und Instandhaltung von Niederdruck-Gasanlagen ÖVGW TR-G1 wird hingewiesen.

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

Für den Betrieb der Garage bzw. der Stellplätze haben die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes, LGBl. Nr. 22/57 in der geltenden Fassung Anwendung zu finden.

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

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

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

Bezüglich eventuell erforderlicher Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, 1120 Wien, Niederhofstraße 23 zu kontaktieren.

Die Hauskanalanlage ist nach den Bestimmungen der ÖNORM B 2501 auszuführen. Kanalrohre aus Kunststoff u.ä. dürfen nur im Rahmen der im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlichten gültigen Zulassungen verwendet werden.

Vor Herstellung der Einmündung der Hauskanalanlage in den öffentlichen Kanal ist vom Auftraggeber (oder dem von ihm bestellten Planverfasser oder Bauführer) das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 30 - Wien-Kanal herzustellen.

Die zu Falleleitungen führenden Schmutzwasserleitungen (Einzel- oder Sammelanschlussleitungen) sind gemäß ÖNORM B 2501 auszubilden und bei Längen von mehr als 4 m gesondert zu lüften.

Stiegenläufe mit mehr als drei Stufen sind bei einer Breite von 1,20 m und mehr mit Handläufen auf beiden Seiten zu versehen.

Gemäß § 114 Abs. 4 BO müssen Ausmündungen von Rauchfängen um 3 m höher als der Fenstersturz nahe gelegener, der Ausmündung zugekehrter Aufenthaltsräume im selben Gebäude oder in anderen Gebäuden auf derselben Liegenschaft oder auf einer angrenzenden oder jenseits einer Verkehrsfläche direkt gegenüberliegenden Liegenschaft sein. In diesem Sinne sind allenfalls durch die gegenständliche Bauführung in Frage kommende Rauchfänge so abzuändern, dass die Ausmündungshöhen den Bestimmungen der vorgenannten Gesetzesstelle entsprechen.

Ferner werden Sie darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 Kanalräumungs- und Kanalgebührengesetz – KKG binnen 2 Wochen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses der Magistrat (Magistratsabteilung 4, Referat 6, Ebendorferstraße 2, 1082 Wien) durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen ist.

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde zur Gänze entrichtet.

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

Ergeht an:

- 1.)2.) Penthouse Bau & Trading GmbH, Gallitzinstraße 97/3, 1160 Wien, als Bauwerberin und Grundeigentümerin, unter Anschluss der Pläne A1-A3 und B1-B3 im Wege der MA 37/GWR, der Formulare „Bauführerbekanntgabe“, „Prüfingenieurbekanntgabe“, „Fertigstellungsanzeige“, „Bestätigung zur Fertigstellungsanzeige“ (Ziviltechniker), des Ansuchens um Gehsteigbekanntgabe und des Bescheides gemäß § 69 BO
- 3.) Herrn Dr. Michael Akta, Neustift am Walde 65, 1190 Wien, als Anrainer, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 4.) Frau Mag. Rim Akta, Neustift am Walde 65, 1190 Wien, als Anrainerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

- 5.) Frau Bettina Schilling, Rathstraße 49, 1190 Wien, als Anrainerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 6.) Frau Sabine Schilling, Neustift am Walde 62, 1190 Wien, als Anrainerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 7.) Frau Mag. pharm. Karin Bernreiter, Rathstraße 45, 1190 Wien, als Anrainerin, unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO

In Abschrift an:

- 8.) Architekt Gert Demarle ZT GmbH, Lacknergasse 64, 1170 Wien, als Planverfasserin
- 9.) MA 37/19 (Bescheidausfertigung an Bauführer/in unter Anschluss des Formulars „Baubeginnsanzeige“)
- 10.) MA 37/19 - unter Anschluss der Pläne C1-C3, der statischen Vorbemessung, des Nachweises über den Wärme- und Schallschutz und des Bescheides gemäß § 69 BO
- 11.) MA 37/19 - Gehsteigreferat
- 12.) MA 37/GWR mit Parie B (Neubau)
- 13.) MA 21-A - unter Anschluss des Bescheides gemäß § 69 BO
- 14.) MA 28 (per E-mail an [mailto: b-m37@m28.magwien.gv.at](mailto:b-m37@m28.magwien.gv.at))
- 15.) MA 37-A (Aufzug)
- 16.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern
- 17.) zum Akt

Der Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Gebhard Gfreiner
Kl. 19511

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gsandtner

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