

17. Bezirk, Dornbacher Straße ONr. 60A
Gst.Nr. 21/4 in
EZ 983 der Kat. Gem. Dornbach

Gebietsgruppe West
(Kleinvolumige Bauvorhaben_2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37890
Telefax: (+43 1) 4000-99-37890
ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/367479-2020-1	DI ⁱⁿ Gsandtner Oberstadtbaurätin	01/4000-37891	Wien, 18. Nov. 2021

Errichtung eines Wohnhauses

I.) Baubewilligung

II.) Gehsteigbekanntgabe

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Tiefe der Liegenschaft wird ein unterkellertes, 4-geschoßiges (2 Dachgeschoße) Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten in Massivbauweise errichtet. Die vertikale Erschließung erfolgt neben dem Treppenhaus über einen Aufzug, mit Haltestellen in sämtlichen Geschoßen. Im Kellergeschoß sind die Nebenräume sowie eine Tiefgarage für 7 PKW-Stellplätze untergebracht, mit Zufahrt von der Dornbacherstraße aus, über die bestehende Gehsteigauf- und -überfahrt, wobei eine Signalanlage neu hergestellt wird. Im Zuge dessen werden Geländeänderungen vorgenommen.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 7 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

Sämtliche 7 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz – in der Tiefgarage - geschaffen.

II.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges
a) Bauart

Straßenflucht	Randbegrenzung
Dornbacher Straße	Gestockter Granitrandstein 32/24 cm auf geschaltem Unterlagsbeton mit geschalter Rückenstütze aus Beton der Güte C 20/25 XO gemäß RVS 08.18.01 (Anhang 3, Abb. 2). Die Granitrandsteine sind in ein 3 bis 6 cm dickes Zementmörtelbett zu verlegen. Die Fugen zwischen den Granitrandsteinen sind mit Zementmörtel zu verfugen. Im Anschluss an die bestehenden Gehsteige ist eine Dehnungsfuge aus dauerelastischem Material herzustellen Die Ausführung der Randbegrenzung hat gemäß ÖNORM B 2214 und RVS 08.18.01 zu erfolgen.

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Dornbacher Straße	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10,0 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 oder auf 10 cm bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Im Bereich der Anlage zur Gehsteigauf- und -überfahrt ist die Konstruktion gemäß nachfolgender Vorschriftung auszuführen.

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Dornbacher Straße

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) [m über Wiener Null]	Breite des Gehsteiges [m]	Querneigung [%]	Anmerkung
linke Grundgrenze	85,37 (lt. Bestand)	ca. 3,30	2%	An den bestehenden Gehsteig anpassen
rechte Grundgrenze	85,31 (lt. Bestand)	ca. 3,50	2%	An den bestehenden Gehsteig anpassen

Vor Beginn der Gehsteigerstellung ist zeitgerecht mit der MA 28 (Wkm. Roman Bauer, Tel.: 4000-49734) hinsichtlich der Detailausführung Kontakt aufzunehmen.

Die Fuge zwischen der neu hergestellten Randbegrenzung und der Fahrbahn ist aufzufüllen und auf 2 cm Tiefe mit einem bituminösen Fugenverschluss zu verschließen.

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**
- 3.) **Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 4.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.**
- 5.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,**
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

- 6.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfsingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 7.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüfsingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.

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

- 8.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. # Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfsingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 9.) Auslöseeinrichtungen von Brandrauchentlüftungen in Treppenhäusern (Fenster bzw. Rauchklappe) sind nach TRVB S 111 deutlich lesbar und dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Auslöseeinrichtungen müssen leicht zugänglich und jederzeit funktionsfähig sein.
- 10.) Hinsichtlich des Brandschutzes wird bedungen:
 1. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
 - 1.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
 - 1.2. Die tragbaren Feuerlöscher müssen der ÖNORM EN 3 entsprechen und müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand nachweisbar überprüft sein.
 2. Rauchabzug für Treppenhäuser
 - 2.1. Die im Treppenhaus vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
 - 2.2. Soweit herstellereitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
 - 2.3. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.

- 2.4. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
- 2.5. Die Berichte über die Abschlussüberprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Eigenkontrollen) des Rauchabzuges sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 2.6. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
3. Brandrauchverdünnungsanlagen (BRV) gem. ÖNORM H 6029 (gilt nur bei Ausführung einer mechanischen Schleusenlüftung)
 - 3.1. Die in den Garagenschleusen vorgesehene Brandrauchverdünnungsanlage (BRV), ausgelegt für einen 30-fachen stündlichen Luftwechsel ist gemäß ÖNORM H 6029 zu errichten und zu betreiben.
 - 3.2. Die Brandrauchverdünnungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfangs von einer zur Abnahme befugten Stelle oder einem hierzu befugten Sachverständigen hinsichtlich Übereinstimmung mit der ÖNORM H 6029 nachweisbar überprüfen zu lassen.
 - 3.3. Die Brandrauchverdünnungsanlage muss durch wiederkehrende Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft, gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
 - 3.4. Über die Abnahmeprüfung, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Brandrauchverdünnungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 3.5. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung und Wartung der Brandrauchverdünnungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 3.6. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Brandrauchverdünnungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.
- 11.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften; die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 12.) Bei Aufzügen ohne gesonderten Triebwerksraum muss jene Haltestelle, bei der die Zugänglichkeit zum Triebwerk und zu Notbefreiungseinrichtungen erfolgt (Servicehaltestelle), stets von allgemein zugänglichen Räumen (Treppenhaus) erreichbar sein.
- 13.) Schaltschränke von Aufzügen, die in notwendigen Verbindungswegen angeordnet werden, dürfen im Sinne vorstehender Bauteile die erforderliche Mindestbreite von Gängen in allgemein zugänglichen Bereichen und von Treppen um nicht mehr als 10 cm einengen.

-) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten, die nach dem Gebäudeevakuierungskonzept bei Anliegen eines Branderkennungssignals durch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder durch Melder gemäß ÖNORM EN 54-7, die in allen Geschossen des Treppenhauses oder Gängen angeordnet sind, in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) den jeweiligen Fahrkorb automatisch in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) bewegt und den Antrieb stillsetzt.

Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.

- 15.) 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 Grundmitemeigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüfenieur/in aufgenommenen Überprüfungsergebnisse, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammlern mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
- ein positives Gutachten über den Kanal;

- ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde.
- bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage);
- eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO für jedes von der Bauführung betroffene Gebäude;

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

B e g r ü n d u n g

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

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurden nachfolgende Einwendungen vorgebracht:

Dipl.-Ing. Georg Riedl, Grundmiteigentümer der Liegenschaft Dornbacherstraße 60, EZ 295 der Kat.-Gem. Dornbach:

- 1) In den eingereichten Plänen wurde die Null-Linie nur als ein gerader Strich eingezeichnet. Der derzeit bestehende Geländeverlauf ist nicht dargestellt. Eine Beurteilung des geplanten Gebäudes insbesondere unter Berücksichtigung des § 5 Abs. 4 der BO für Wien ist daher nicht möglich. Generell ist daher die Frage, ob die erlaubte Gebäudehöhe eingehalten wird, aus den Plänen nicht zweifelsfrei zu entnehmen und lässt daher die Vermutung zu, dass die erlaubte Gebäudehöhe überschritten wird.
- 2) Die auf meiner Seite fehlende Darstellung des Geländes nach Baufertigstellung hätte als Konsequenz, dass es - sollte es zur Ausgestaltung einer Böschung kommen - zu einer unzulässigen Ableitung von Oberflächenwasser auf mein Grundstück kommen würde.
- 3) In diesem Zusammenhang soll erwähnt werden, dass der in der Verantwortung meiner Nachbarin (Haus Dornbacher Straße 62) liegende Zaun, der ihr und mein Grundstück trennt, an etlichen Stellen stark auf meine Seite orientiert durchhängt. Zusammen mit einigen windschiefen Stehern ergibt sich daraus die Problematik, dass der genaue Abstand des geplanten Gebäudes von 6m bzw. 3m zu meiner Grundstücksgrenze nicht überall eingehalten wird.
- 4) Laut Einreichplan sollen die Wohnungen mittels einer Wärmepumpe beheizt werden. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob es sich hier um ein System handelt, das mit Erdwärme arbeitet oder als Luftwärmepumpe extern montierte Wärmetauscher benötigt. Insbesondere im Falle einer Luftwärmepumpe ersuche ich um Bekanntgabe der Montageplätze der

Wärmetauscher, um mir - und den anderen Anrainern - eine Beurteilung der dadurch entstehenden Lärm-Emissionen zu ermöglichen.

- 5) Am Dach sollen laut den eingereichten Unterlagen Solarpaneele zur Warmwassererzeugung angebracht werden. Üblicherweise werden solche Paneele auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen angeordnet. Obwohl sich das geplante Objekt in einer Schutzzone befindet, ist in den Plänen keine diesbezügliche Einbausituation eingezeichnet und beantragt. Deshalb kann auch nicht beurteilt werden, inwiefern es bei gewissen Sonnenständen durch Reflexion zu die Gesundheit beeinträchtigenden Blendungen im Bereich meines Wohnbereichs (z.B. der Veranda oder des dahinter befindlichen Wohnzimmers im 1. Stock) oder des Sitzbereiches im Garten kommt.
- 6) Zum Thema Emissionen ein weiterer Einwand: Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass das Garagentor zur Rauchableitung als Gittertor ausgeführt werden soll. Laut Beschreibung soll über das Garagentor die Zuluft erfolgen. Wie ist hier sichergestellt, dass die Abgase nicht als Abluft durch eben dieses Garagentor entweichen? Wie ist weiters sichergestellt, dass Emissionen, die durch Starten der Motoren, Zuschlagen von Türen, etc. im Garagenbereich entstehen, nicht über ein zumutbares Maß hinaus an die Umgebung abgegeben werden (Lärm-Emissionen)?
- 7) Im Plan der Garage sind 6 Abstellplätze eingezeichnet, im Ansuchen um die Baubewilligung ist jedoch nur von 5 Abstellplätzen die Rede. Welche Anzahl ist jetzt die korrekte?
- 8) Im Bauprojekt sollen 10 Wohnungen entstehen. Laut Ansuchen werden aber nur 5 Parkplätze in der Garage errichtet werden. Das würde bedeuten, dass auch bei nur einem (1) PKW pro Wohnung 5 Kraftfahrzeuge auf der Straße parken müssen. Die derzeitige Parkplatzsituation in der Dornbacher Strasse ist aber jetzt schon am Limit, am Abend ist oft der ganze Strassenbereich komplett verparkt. 5 zusätzliche PKWs werden die Situation ohne entsprechende Garagenplätze weiter verschärfen. Das bedeutet des weiteren auch, dass die einen Parkplatz suchenden PKWs für zusätzliche Emissionen (Lärm und Abgase) verantwortlich sein werden.
- 9) Der gesamte Bereich zwischen der Dornbacher Straße und der bebaubaren Fläche wird im Flächenwidmungsplan als G BB4 geführt. Gemäß des Plandokumentes 7649 „dürfen auf einer mit G BB4 bezeichneten Grundflächen keine unter- und oberirdische Bauten errichtet werden“. Durch die Rampe und deren erforderlichen massiven Stützmauern werden zusammen mit der befestigten Zufahrtsstraße sehr wohl "Bauten" sogar im Ausmaß von rund 100 m² Grundfläche errichtet, durch die die verlangte gärtnerische Gestaltung nicht möglich ist und sogar Emissionen in unmittelbarer Nähe meines im meinem Garten des Hauses Dornbacher Straße 60 angrenzenden Sitzbereiches erzeugt werden (siehe dazu auch die grundbücherliche Anmerkung der Vereinbarung vom 22.01.2014 zwischen Andreas und Dipl.-Ing. Georg Riedl).
- 10) Das von mir bewohnte Haus befindet sich in der Schutzzone und wurde vor mehr als 150 Jahre errichtet. Ein genaues Alter ist nicht mehr eruiierbar. Das Hauptgebäude selbst könnte sogar an die 200 Jahre lang bestehen. Erst vor kurzem, genau in den Jahren 2015 und 2016, habe ich meine Haushälfte sehr aufwendig generalsaniert. Es wurde unter anderem das alte Mauerwerk trockengelegt (Durchschnittsverfahren), eine hochwertige, wasserdampfdurchlässige Dämmung aufgebracht und die strukturierte Fassade wieder originalgetreu instandgesetzt. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit werden sich die angestrebten Baumaßnahmen auf die eben renovierte Bausubstanz auswirken. Ich ersuche um Sicherstellung, dass es bei den geplanten Grab-

und Bauarbeiten nicht zu Beschädigungen am Haus und seiner Struktur (z.B. durch Erschütterungen) kommt. Insbesondere die alten und entsprechend bruchgefährdeten sowie sehr teuren (da kaum mehr am Markt erhältlichen) Schindeln an der Westseite des Hauses müssen insofern geschützt werden, dass ein „Anlehnen“ diverser Geräte und Werkzeuge an die Hauswand nicht möglich ist. Sinngemäß gilt das auch für Aushubmaterial und Bauschutt. Um den Istzustand meines Hauses korrekt zu erfassen, hat daher auf Kosten des Bauwerbers eine Beweissicherung durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Anmerkung dazu: Es gibt z.B. auch Geräte, die Erschütterungen detektieren; diese werden oft in alten (vor allem unter Denkmalschutz stehenden) Häusern bei Bautätigkeiten im Nahbereich eingesetzt. Dadurch kann erkannt werden, ob etwaige Erschütterungen der Bautätigkeiten tatsächlich bei mir ankommen.

- 11) Zwischen meiner Grundstücksgrenze und der Ostseite des geplanten Hauses befinden sich mehrere schmale, aber laut zweier Baumsachverständige gesunde Bäume. Um diese nicht zu verletzen, müssen sie während der Bautätigkeit entsprechend geschützt und vor Beschädigung oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche gesichert werden.
- 12) Auf Grund der zahlreichen offenen Punkte beantrage ich eine Verhandlung vor Ort, um dem Bauwerber bzw. seinem Bau-Sachverständigen sowie dem Behördensachverständigen die entsprechenden Fragen stellen und mit ihnen erörtern zu können. Die dem Grundstück angrenzenden Nachbarn werden darüber hinaus möglicherweise ebenfalls Einwände einbringen. Da sie zumindest zum Teil aber gleichzeitig auch Nachbarn meines Grundstückes sind, könnten Einwendungen von Ihnen auch mich betreffen. Auch deshalb sehe ich eine Verhandlung vor Ort unter Beteiligung aller Parteien - so wie es im Gesetz auch vorgesehen ist - als unabdingbar an.

Mag. Angelika Paulitsch, Dr. Marion Gröger, Dr. Norbert Kohrgruber, Magdalena Winkler, Erwin Pöll, Günther Helmut Wroblewski, Dr. Paul Gauss, Anna Pinter-Stefanoudakis, Christian Pinter, DI Attila Huzsvár, Dr. Gerald Gries, Dr. Werner Nowak, Mag. Wiesner Joachim und Johannes Reim, alle Grundmiteigentümer und Grundmiteigentümerinnen der Liegenschaft Alzeile 117, EZ 984 der Kat.-Gem. Dornbach, alle vertreten durch ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH:

Das Bauvorhaben verletzt die Einschreiter in den nachstehend angeführten Nachbarrechten gemäß § 134a Wr BO.

- (1) Die Bestimmungen über die Abstände von Bauwerken zu den Nachbargrundstücken werden – soweit ersichtlich – nicht gesichert eingehalten (Unterschreitung des Mindestabstands zum Grundstück der Einschreiter).**

Dieser Einwand gründet sich insbesondere auf folgende Umstände:

Das Baugrundstück 21/4 ist im Grenzkataster eingetragen. Dies bedeutet, dass die im Grenzkataster festgelegten Grenzen rechtsverbindlich sind. Der zwischen den Grundstücken 21/4 und 21/6 verlaufende Zaun wurde ohne Zutun der Einschreiter augenscheinlich immer wieder geringfügig verändert bzw. hat sich dieser durch diverse Baumaßnahmen und Maßnahmen auf dem Grundstück 21/4 offenkundig verschoben. Eine Vermessung des Zaunes zwischen den Grundstücken 21/6 und 21/4 hat ergeben, dass der in diesem Bereich von der Grundeigentümerin Dr. Bernhart aufgestellte Zaun nicht dem Katasterstand entspricht. Der Verlauf des Zaunes weicht im Bereich des Baugrund-

stücks bis zu 70 cm vom Katasterstand ab; der Zaun steht sohin nicht an der Grundstücksgrenze, sondern bis zu 70 cm zu weit in das Grundstück 21/6 hinein (vor allem im Bereich des Grenzpunktes 7505).

Für das Baugrundstück ist im geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7649) die offene Bauweise, Bauklasse W I mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m festgelegt.

Es müssen somit die für die im Bebauungsplan festgelegte Bauweise W I 7,5 o vorgesehenen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einhalten werden. Diese betragen gemäß § 79 Abs 3 Wr BO im vorliegenden Fall 6 m (in diese Abstandsflächen darf mit Gebäuden auf höchstens 3 m an die Nachbargrenze herangerückt werden, wobei die hinausragende bebaute Fläche je Front maximal 45 m², in Summe max 90 m² betragen darf).

Da die erforderlichen Abstände (6 m zur Grundstücksgrenze der Nachbarliegenschaft der Einschreiter) in den vorliegenden Plänen allerdings nicht einkotiert sind bzw aus den vorliegenden Plänen nicht zweifelsfrei ablesbar sind, ist davon auszugehen, dass diese Abstände zur Grundstücksgrenze der Nachbarliegenschaft der Einschreiter nicht eingehalten werden. Auch an den seitlichen Grundgrenzen fehlt eine solche Kotierung.

Die Grenze laut Grenzkataster ist rechtlich verbindlich und von der Bauwerberin verpflichtend vor der Durchführung etwaiger Baumaßnahmen durch einen Geometer in Anwesenheit eines Vertreters der Einschreiter einzumessen und in natura darzustellen. Vor der Durchführung etwaiger Baumaßnahmen ist der desolante Zaun zu entfernen und durch einen neuen Zaun, der an der Grundstücksgrenze laut Grenzkataster verläuft, zu ersetzen. Diese Vermessungen sind zwingend in Anwesenheit eines Miteigentümers der Liegenschaft 21/6 durchzuführen. Den vorliegenden Plänen ist nicht klar zu entnehmen, ob die einzuhaltenden Abstände von der Katastergrenze oder dem nicht auf der Grenze liegenden Zaun bemessen werden.

Die Vorschriften über den Abstand von Bauwerken zu den Nachbargrundgrenzen sind daher gegenständlich nicht eingehalten.

(2) Die Vorschriften über die Gebäudehöhe werden nicht eingehalten (Überschreitung des zulässigen Ausmaßes an der dem Grundstück der Einschreiter zugewandten Front).

Dieser Einwand gründet sich **insbesondere** auf folgende Umstände:

Für das Baugrundstück ist im zitierten Plandokument die Bauklasse I 7,5 m festgelegt. Dies bedeutet, dass die Gebäudehöhe maximal 7,5 m betragen darf (§ 75 Abs 2 Wr BO), wobei der oberste Abschluss der Gebäudefronten im gegenständlichen Fall an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe über dem anschließenden Gelände liegen darf (Punkt 3.3. des Plandokuments 7649).

Beides ist nicht eingehalten. Dies ergibt sich bei korrekter Anwendung der Berechnungsregeln des § 81 Abs 2 Wr BO, während die Einreichpläne offenbar auf einer Berechnungsweise beruhen, die nicht von der Höhe des anschließenden Geländes ausgeht,¹⁾ sondern ein deutlich über diesem Niveau liegendes fiktives „Nullniveau“ annimmt. Aus den vorliegenden Planunterlagen ist das tatsächliche

Nullniveau bzw der Bezugspunkt nicht zu entnehmen; die Geländekontur fehlt in den Einreichunterlagen vollständig bzw ist falsch ausgewiesen.

Zudem sind über die letzten Jahre von der Grundeigentümerin im Bereich der Grundstücksgrenze zu Grundstück 21/6 immer wieder Aufschüttungen vorgenommen worden; diese – vermutlich nicht bewilligten – Anschüttungen sind nach Ansicht der Einschreiter nicht bei der Berechnung des Nullniveaus heranzuziehen bzw können diese auch nicht als „Terrain Bestand“ herangezogen werden. Der ursprüngliche Geländeverlauf des Grundstücks 20/4 hat jenem auf Grundstück 20/1 entsprochen; der Niveauunterschied zwischen dem Grundstück 20/1 und 20/4 beträgt nunmehr allerdings mehr als 1 m.

Wie den Einreichunterlagen (Schnitt B) entnommen werden kann, soll an der dem Grundstück der Einschreiter zugewandten Front gegenüber dem derzeit (offenkundig bereits aufgeschütteten) Niveau eine zusätzliche Anschüttung im Ausmaß von 0,75 m erfolgen.

Auffällig ist weiters die Divergenz zwischen Ansicht West und Schnitt B, denn die Geländeform in Schnitt B ist steiler abfallend zur Grundgrenze dargestellt und stellt daher eindeutig eine Verschlechterung der jetzigen Situation dar.

Die Veränderung wird im Schnitt auch nicht als solche dargestellt (vorhernachher). Im Bereich der Kellerfenster und wohl auch im Bereich der Türaustritte zum Garten von Top 3 fehlen die Angaben zu Lage und Größe. Es ist davon auszugehen, dass hier das Gelände zumindest so wie im Schnitt B dargestellt angehoben wird, um eben aus der Türe treten zu können.

Die Plandarstellung ist diesbezüglich fehlerhaft bzw ist für die Einschreiter nicht erkennbar, wie das Bauvorhaben an der Grundstücksgrenze tatsächlich ausgeformt wird, zumal dieses Niveau nicht nachvollziehbar ist (Garten zu Top 3: Gefälle - 2 m Höhenunterschied auf 6 m).

(3) Die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Bauplatzes werden verletzt.

Dieser Einwand gründet sich **insbesondere** auf folgende Umstände:

Wie die Vermessung des Grenzverlaufs gezeigt hat, sind die Grundstücksgrenzen laut Kataster in natura herzustellen.

(4) Die Bestimmungen des Bebauungsplans betreffend die Ausnutzung des Bauplatzes werden verletzt.

Dieser Einwand gründet sich **insbesondere** auf folgende Umstände:

Im für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Plandokument 7649) ist vorgesehen, dass auf Flächen, die mit G BB4 bezeichnet sind, **keine unter- und oberirdischen Bauten** errichtet werden dürfen.

Bei der zur Genehmigung beantragten Garageneinfahrt handelt es sich jedenfalls um ein (entweder oberirdisches oder unterirdisches) Bauwerk. Für die Errichtung dieser beheizten Garagenauffahrt, die

zudem in das Gelände eingeschnitten und somit seitlich zwingend durch zwei Wände begrenzt wird, sind jedenfalls bautechnische Kenntnisse erforderlich.

Die Errichtung dieser Garagenzufahrt ist daher nach den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans nicht zulässig. Durch diese Maßnahmen werden unzulässigerweise zusätzliche Bodenversiegelungen durchgeführt. Weiters wird das Befahren dieser mit 18 % sehr steilen Garagenausfahrt auch zusätzliche Schallemissionen im Bereich der Liegenschaft der Einschreiter bewirken.

(5) Die Bestimmungen über den Schutz vor Immissionen werden verletzt.

Dieser Einwand gründet sich **insbesondere** auf folgende Umstände:

Die Einschreiter befürchten unzumutbare Belästigungen durch Lärm, Luftschadstoffe und üblen Geruch aufgrund der Benützung der projektierten Tiefgarage und des Betriebes der zugehörigen Anlagen, da die Abluftführung offenkundig über Lichtschächte zu ihrem Grundstück gerichtet ist. Weiters ist den Einreichunterlagen nicht zu entnehmen, welche Wärmepumpe (Luftwärmepumpe, Erdwärmepumpe) für die Heizung des Gebäudes eingesetzt werden soll bzw wo diese situiert ist. Es ist davon auszugehen, dass für Beheizung eines derart großen Wohnobjektes entsprechend große Wärmepumpen errichtet werden, von denen zusätzliche Schallemissionen ausgehen werden.

Die Einschreiter übersehen nicht, dass die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, im Rahmen des § 134a Abs 1 lit e Wr BO nicht geltend gemacht werden kann. Dies gilt jedoch nicht für den Betrieb von **Anlagen**, die direkte Immissionen auf Nachbargrundstücke bewirken, anders gesagt: wenn für besondere Umstände vorliegen, die eine über das übliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung der Nachbarn nicht ausgeschlossen erscheinen lassen, wie dies auf Tiefgaragen, mit besonderen Lüftungen bzw Schallverhältnissen und auch auf die Wärmepumpe zutrifft.2)

Auf Grund des Volumens des Baukörpers ist im Übrigen zu befürchten, dass diese zu Schallreflexionen führen, die gleichfalls unzumutbare Belästigungen der Nachbarn zur Folge haben. Auch in dieser Hinsicht werden die subjektivöffentlichen Rechte der Nachbarn verletzt.3)

Offenbar ist geplant, die Warmwasseraufbereitung mittels Solaranlage durchzuführen, wobei in keinem der vorliegenden Planunterlagen die Situierung der Solarpanelen dargestellt ist. Das gegenständliche Bauvorhaben liegt in einer

Schutzzone gemäß § 7 Abs 1 Wr BO. Die Errichtung von Solaranlagen ist daher bewilligungspflichtig. Die Situierung der Solaranlage ist in den Einreichunterlagen darzustellen, zumal eine unzulässige Blendwirkung/Reflexion und somit eine unzulässige Belästigung der Nachbarn nicht ausgeschlossen werden kann bzw zu erwarten ist.

Weiters ist aufgrund der offenbar geplanten Anschüttung des Geländes im unmittelbaren Nahbereich der Grundgrenze und dem offenkundig steil verlaufenden Garten der Wohnung TOP 3 davon auszugehen, dass sich die Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers unzulässigerweise ändern werden und dieses unzulässigerweise vom Grundstück 21/4 auf das im Eigentum der Einschreiter

stehende Grundstück 21/6 abgeleitet wird. Derartige direkte Immissionen sind nicht zulässig; ergänzend wird auf § 39 WRG 1959 verwiesen. Es ist jedenfalls dafür Sorge zu tragen, dass auf dem Baugrundstück anfallendes Oberflächenwasser auf diesem versickert wird und nicht auf das Grundstück der Einschreiter geleitet wird.

(6) Die Bestimmungen über die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen werden nicht eingehalten.

Dieser Einwand gründet sich **insbesondere** auf folgende Umstände:

Eingangs ist darauf hinzuweisen, dass in der Verständigung gemäß § 70 Abs 2 Wr BO die Errichtung von 5 Stellplätzen erwähnt wurde, in den nunmehr vorliegenden Planbeilagen offenkundig die Errichtung von 6 Stellplätzen geplant ist.

Nach § 50 Abs 1 WGarG 2008 sind für je 100 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz zu schaffen. Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Gesamtvorhaben eine Wohnnutzfläche von 799,01 m² aufweisen wird, wobei die Richtigkeit der Berechnung von den Einschreibern auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht überprüft werden konnte. Dadurch würde sich eine Verpflichtung zur Schaffung von 7 Stellplätzen ergeben. Da die Berechnung der Wohnnutzfläche für die Einschreiter nicht nachvollziehbar ist, könnte sich auch eine Verpflichtung zu Schaffung von mehr als 7 Stellplätzen ergeben.

Aus den vorliegenden Planunterlagen sind allerdings nur 6 Stellplätzen ersichtlich bzw laut Ankündigung der Behörde ist überhaupt nur die Schaffung von 5 Stellplätzen geplant, obwohl laut eigenen Ausführungen die Schaffung von 7 (bzw je nach Wohnnutzfläche sogar noch zusätzliche) Stellplätzen verpflichtend wäre. Die Unterlagen wären diesezüglich zu berichtigen.

Als Nachweis über die Sicherstellung von Einstellplätzen iSd § 51 WGarG 2008 wurde eine Vereinbarung zwischen der Bauwerberin und der Grundeigentümerin vorgelegt. Dieser ist zu entnehmen, dass angeblich auf dem angrenzenden Grundstück 21/1, EZ 234, KG 01401 Dornbach, zwei Stellplätze vorhanden seien, von denen ein Stellplatz als Pflichtstellplatz für das gegenständliche Bauvorhaben zur Verfügung gehalten wird.

Auf dem Grundstück 21/1 sind allerdings keine Stellplätze vorhanden (jener Bereich, in dem die Autos derzeit parken, kommt auf dem Grundstück 21/4 zu liegen). Vielmehr wird es in Zukunft gar nicht möglich sein, mit einem Fahrzeug von der Dornbacher Straße aus auf das Grundstück 21/1 zu gelangen.

Für dieses Bauvorhaben besteht sohin zweifelsfrei die Verpflichtung mindestens einen weiteren Stellplatz zu schaffen.

(7) Zu schützender Baumbestand

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück der Einschreiter ein alter schützenswerter Baumbestand stockt. Im unmittelbaren Nahbereich zur Grenze stockt eine hinsichtlich ihrer Schönheit im Stadtbereich einzigartige Schwarzkiefer und weiters eine zu schützende

Eibe. Der im Eigentum der Einschreiter stehende und auf dem Grundstück 21/6 stockende Baumbestand ist vor etwaigen Baumaßnahmen zu schützen. Die Grabungen

in diesem Bereich haben jedenfalls im Wurzelbereich entsprechend der ÖNORM L1121 (Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten) händisch zu erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sämtliche auf dem Baugrundstück stockenden Bäume dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen. Das Bauvorhaben ist so auszuführen, dass die in der Abstandsfläche liegenden Bäume jedenfalls zu erhalten und nicht zu entfernen sind.

Weiters wird die Frage aufgeworfen, wo die erforderlichen Ersatzpflanzungen, die für die Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich sein werden, umgesetzt werden.

(8) Mündliche Verhandlung

Aufgrund der nunmehr von den Einschreibern erhobenen Einwendungen ist jedenfalls eine mündliche Bauverhandlung durchzuführen (§ 70 Wr BO). Im Zuge dieser mündlichen Bauverhandlung muss den Einschreibern die Möglichkeit geboten werden, sowohl der Bauwerberin als auch den von der Behörde zugezogenen Sachverständigen Fragen zu stellen und die Gutachter haben im Zuge dieser Verhandlungen ihre Gutachten zu erstatten.

Wie aufgezeigt wurde, sind hinsichtlich der Ausführung des Bauvorhabens zahlreiche Fragen offen geblieben bzw werden die Einreichpläne/die Einreichunterlagen noch entsprechend zu ergänzen sein.

Frau Eva Chini,, Grundmiteigentümerin der Liegenschaft Dornbacherstraße 63, EZ 226 der Kat.-Gem. Dornbach:

Am Dach sollen lt. eingereichten Unterlagen Solarpaneele angebracht werden,wobei keine konkrete Einbausituation dargestellt wurde.

Da meine Liegenschaft genau südlich gegenüber liegt, interessiert es mich inwieweit meine Mieter und auch ich durch Reflexion bei bestimmten Sonnenständen, beeinträchtigt werden könnten.

Bezüglich der angeführten Wärmepumpenheizung wird nicht ausgeführt,ob es sich um eine Erdwärme-oder Luftwärmepumpe handelt.

Bei letzterer kommt es bekanntlich zu erheblichen Schallemissionen, die uns beeinträchtigen könnten.

Abschließend ersuche ich die SRS + Architekten GmbH zu informieren, dass ich vor Baubeginn eine Begehung meiner Liegenschaft zwecks Beweissicherung wünsche.

Zu obgenannten Einwendungen wurde von der Bauwerberin eine Stellungnahme abgegeben, bei welcher darauf hingewiesen wurde, dass die Grundgrenzen auf Basis eines Geometerplans eingetragen sind, alle relevanten Abstände im Plan einkotiert seien, ebenso die Geländeänderungen und Gebäudehöhe. Aufgrund der Situierung der Wärmepumpe im Keller sei mit keinen Lärmemissionen zu rechnen und die Ausrichtung der Solaranlage erfolge nach Süden. Das

Gelände an der Grundgrenze werde nicht verändert, die Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers nicht verschlechtert. Es wird versichert, dass der Baumbestand (Nachbar!) unberührt bleibt und die MA 42 einbezogen wird.

Nach Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor Ort am 27. April 2021 wurden die Pläne abgeändert und neuerlich die Möglichkeit zur Einsichtnahme sowie Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Dies wurde wahrgenommen und nachfolgende Stellungnahmen wurden eingebracht:

Dipl.-Ing. Georg Riedl, Grundmiteigentümer der Liegenschaft Dornbacherstraße 60, EZ 295 der Kat.-Gem. Dornbach:

- (1) Die Adressbezeichnungen im Einreichplan sind nicht stimmig:
 - Der Einreichplan führt als Adresse Dornbacher Straße 60A.
 - In der Übersichtsdarstellung des Einreichplanes wird die Bauparzelle mit der EZ 983 als Dornbacher Straße 62A angegeben.
 - Ebenfalls in der Übersichtsdarstellung wird mein Bruder Andreas Riedl als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 295 im Gegensatz zu mir mit der Adresse Dornbacher Straße 62 verortet, korrekt wäre Dornbacher Straße 60.

- (2) Die Aufschüttungen werden in den Plänen in einer Flächendimension angeführt (m²), hier wäre die Angabe des abgegrabenen bzw. aufgeschütteten Volumens (in m³) zur Komplettierung der Information notwendig. Die diesbezüglich sehr spärlichen Angaben zeigen aber bereits, dass im nordöstlichen Bereich des geplanten Gebäudes dank starker Aufschüttungen ein deutliches Gefälle in Richtung meines Grundstückes bestehen wird. Gemittelt über drei Meter lässt sich ein Gefälle von rund 17% errechnen (50 cm Höhenunterschied auf 300 cm Gartenbreite), da aber in der Darstellung im Bereich des Hauses zuerst sogar ein waagrecher Teil vorgesehen ist, wird das tatsächliche Gefälle an die 25% betragen. Hier besteht die Gefahr, dass es bei Starkregen zu Abflüssen und Verlagerungen auf mein Grundstück kommen wird. Hier ersuche ich um bauliche Maßnahmen, die ein Überfluten meines Grundstückes verhindern.

- (3) Die von mir befürchteten Emissionen wegen des als Gittertor ausgeführten Garagentores wurde von der Bauwerberin wie folgt beantwortet: „Die Zuluft für die Garage erfolgt über das Garagentor, die Abluft durch den nordseitigen Luftbrunnen“.

Besteht für den Luftbrunnen eine zwangsweise vorgegebene Strömungsrichtung (umgesetzt mechanisch und/oder elektrisch über z.B. Ventilatoren)? Andernfalls ist die Abluftsituation vorgegeben durch die jeweilige Windrichtung und den daraus resultierenden Druckverhältnissen an den entgegengesetzten Hausfronten. Das Auftreten von ungesunden Emissionen in großer Nähe zum gartenseitigen Sitzbereich meines Grundstückes wäre damit gegeben.

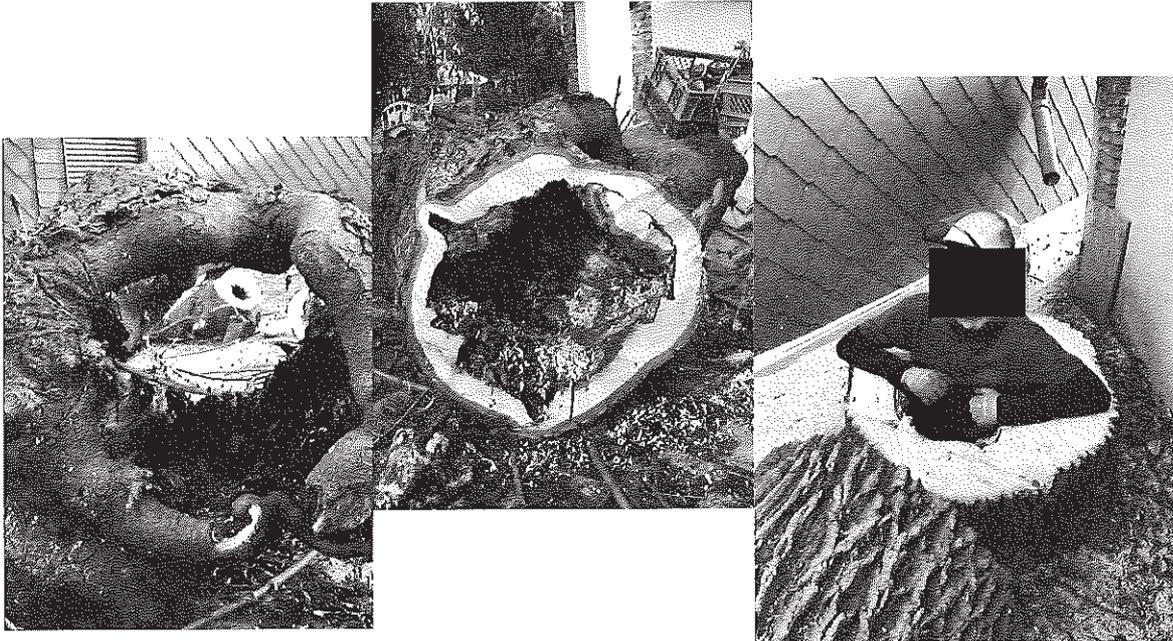
- (4) In den als BB4 geführten Bereichen der Liegenschaft mit der Gst. Nr. 21/4 sollen laut Einreichplan ohne Berücksichtigung meiner letzten Einwendungen massive Stützmauern errichtet werden, die eine abschüssige, asphaltierte Garagenzufahrt (Rampe) begrenzen. Das Plandokument 7649 der MA 21 A, basierend auf den Gemeinderatsbeschluss vom 24.5. 2005 hält unter Punkt II.4.4 fest, dass „auf einer mit G BB4 bezeichneten Grundflächen keine unter- und oberirdische Bauten errichtet werden dürfen“.

Die Errichtung einer befestigten, asphaltierten Zufahrtsstrasse unter Zuhilfenahme massiver Stützmauern fällt meines Erachtens sehr wohl unter den Begriff „Bauten“. Die Fläche der Zufahrtsrampe kann wegen fehlender Koten nicht exakt berechnet werden, der Versuch einer möglichst genauen Abschätzung ergab für die Rampe selbst (inkl. den Stützmauern) einen Flächenbedarf von ca. 83,3 m², plus den mit Rasenziegel belegten Verharrungsbereich mit 18,5 m². [Annahme für die Berechnung der 83,3 m²: Stärke der Stützmauer á 25 cm, Breite der asphaltierten Fahrbahn 3 m bei einer Länge von 3,88 m + 14,88 m (Radius nicht berücksichtigt, da nicht angegeben), im ersten Bereich gemittelt (zumindest) 3,25 m bei einer geschätzten Länge von 4,70 m (10,69 m minus der Länge der Verharrungsfläche von geschätzt 6 m). Ergibt 65,66 m² plus 17,625 m², in Summe 83,285 m².]

Die von einer Zufahrtsrampe mit 18% Steigung ausgehenden Emissionen in unmittelbarer Nähe des Gartenbereiches des eigenen Grundstückes mit der EZ 295 würden die Benützung des Gartens als Erholungsraum stark einschränken.

Da ich sehr wohl einen gedeihlichen nachbarschaftlichen Umgang miteinander bevorzuge, könnte ich mir folgende Lösung vorstellen: Um die wegen der notwendigen hohen Motordrehzahl der Fahrzeuge beim Verlassen der Garage (6 Stellplätze, 18% Steigung!) entstehenden Emissionen - einerseits Motorenlärm, andererseits der entsprechend stärkere Abgasausstoß - in einem normalen Rahmen zu halten, wäre eine dem bestehenden Geländeverlauf folgende Zufahrt ausgeführt mit Rasenziegel eine Lösung, die ich begrüßen würde und die Zufahrt betreffend keinen Widerspruch von meiner Seite nach sich ziehen würde.

- (5) Leider hat die Verlegung des Müllbereiches dazu geführt, dass sich die Müllbehälter jetzt in weniger als 5 Meter Entfernung zu meinen westlichen schon seit der Hauserrichtung im 19 Jhdt. bestehenden Fenstern und Belüftungsöffnungen befinden. Hier befürchte ich bei der meistens bestehenden Westwetterlage eine starke Belästigung durch Müllgeruch. Eine weitere Verlegung des Müllbereiches entweder grundstückeinwärts um ca. 5 m (also Richtung des zu errichtenden Gebäudes) oder gleich in den Bereich des Neubaus selbst würde hier Abhilfe schaffen.
- (6) Zu den Bäumen: Die Stellungnahmen der Bauwerberin scheint implizieren zu wollen, dass die Fällung der Bäume ausschließlich auf meinen Wunsch hin erfolgt ist. Richtig ist, dass sowohl eine Begutachtung der Bäume durch Baumsachverständige als auch durch die entsprechende Magistratsbehörde die Notwendigkeit einer sofortigen Fällung aus Sicherheitsgründen ergeben hat. Deshalb erging an Fr. Dr. Heidi Bernhart ein Fällungsbescheid, dem sie leider trotz mehrfacher Beschädigungen meiner Westfassade durch abfallende Baumteile erst nach einer finanziellen 50%-Beteiligung meiner Person an den gesamten Fällungskosten nachkam. Die Bäume waren damals bereits in einem so gefährlichen Zustand, dass selbst die professionellen Baumschneider Bedenken hatten, die Bäume überhaupt zu besteigen. Nach der Fällung stellte sich heraus, dass die Bäume innen nicht wie vermutet nur zum Teil hohl waren, sondern überhaupt nur noch ein kleiner Rest des Stammes die Bäume vor dem Umfallen bewahrt hatte - mit all den Risiken für Personen und dem direkt angrenzenden Haus. Als kleine Dokumentation des Zustandes der Bäume drei Fotos, das eine zeigt einen der Baumfäller im komplett hohlen Baumstumpf. Selbst die Profis hatten so desolate, aber gerade noch stehende Bäume in ihrer Karriere noch nicht gesehen.



Abschließend möchte ich festhalten, dass meine Gesprächsbereitschaft zum Erzielen einer für beide Seiten zufriedenstellenden Lösungsfindung selbstverständlich unverändert vorhanden ist, ich stehe Fr. Dr. Heidi Bernhart diesbezüglich gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mag. Angelika Paulitsch, Dr. Marion Gröge, Dr. Norbert Kohrgruber, Magdalena Winkler, Erwin Pöll, Sabrina Hermine Buhlmann (anstelle von Günther Helmut Wroblewski), Dr. Paul Gauss, Anna Pinter-Stefanoudakis, Christian Pinter, DI Attila Huzsvar, Dr. Gerald Gries, Dr. Werner Nowak, Mag. Wiesner Joachim und Johannes Reim, alle Grundmiteigentümer und Grundmiteigentümerinnen der Liegenschaft Alszeile 117, EZ 984 der Kat.-Gem. Dornbach, alle vertreten durch ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH:

1. Vorbemerkung

Eingangs ist anzumerken, dass einzelne während der Verhandlung besprochenen Aspekte zwar in die Planunterlagen übernommen worden sind, diese aber weiterhin grundlegende Fehldarstellungen aufweisen. Aufgrund dieser in den Planunterlagen vorliegenden fehlerhaften Darstellungen ist es nicht abschließend beurteilbar, welche Auswirkungen das geplante Bauvorhaben auf die Liegenschaft der Einschreiter haben wird. Weiters ist nicht abschließend beurteilbar, inwiefern die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß § 134a Wr BO durch das Bauvorhaben verletzt werden.

2. Stellungnahme

2.1 Falsche Bezeichnungen im Plan (Grundrisse, Lageplan - 317-EI 01)

In dieser Planbeilage ist vermerkt, dass das gegenständliche Bauvorhaben die Ordnungsnummer 62A trägt.

Im Rahmen der Akteneinsicht wurde von den Einschreibern das Schreiben der Abteilung Gebäude- und Wohnungsregister vom 10.7.2020, ZI 367479-2020-8, ausgehoben. In diesem wird festgehalten, dass für das geplante Wohngebäude die Hauptadresse Dornbacherstraße **60A** vergeben wird.

Da die Pläne Teil des Genehmigungskonsenses sein werden, sind diese diesbezüglich richtigzustellen.

2.2 Unzureichende Angaben zur Gebäudehöhe und Geländemodellierung

Aufgrund der vorliegenden teilweise fehlerhaften Pläne sind die Angaben hinsichtlich der Gebäudehöhe bzw der Geländemodellierung nicht nachvollziehbar. Im Plan (Grundrisse, Lageplan - 317-EI 01) werden die Höhenkoten an der Grundgrenze zum Grundstück der Einschreiter mit 81,96, 80,92 bzw 82,70 angegeben. In den Darstellungen der Ansichten Ost und West (Plan 317-EI 02) finden sich in diesem Bereich hingegen die Höhenkoten 81,68 bzw 80,92. Weiters ergibt sich aus der Dachdraufsicht (Grundrisse, Lageplan - 317-EI 01) an derselben Grundstücksgrenze eine Kote von 81,42, wohingegen sie in den Ansichten (Plan 317-EI 02) mit 80,95 dargestellt ist.

Das Niveau an der Grundstücksgrenze ist sohin aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht zweifelsfrei feststellbar, weshalb auch die Ausführung des Bauvorhabens nicht zweifelsfrei beurteilbar ist.

Es wird diesbezüglich auf die Einwendungen vom 17.3.2021 verwiesen.

2.3 Gebäudehöhe und Gebäudeumriss nicht zweifelsfrei feststellbar

Aufgrund der nunmehr vorliegenden Pläne sind weder die Gebäudehöhe noch der Gebäudeumriss hinsichtlich der zulässigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes erkennbar. Die Plandarstellungen sind diesbezüglich mangelhaft und nicht überprüfbar. Die Grundrisse und Schnitte stimmen nicht überein. Hinsichtlich der Schnitte A und B wird auf eine falsche Schnittführung verwiesen und hinsichtlich des Schnittes B auf dessen falsche Ausrichtung.

Aufgrund der fehlerhaften Darstellung in den Plänen ist für die Einschreiter fachlich nicht nachvollziehbar bzw überprüfbar, ob die Vorschriften über die Gebäudehöhe eingehalten werden bzw ob die flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Bebauungsplatzes eingehalten wird.

2.4 Mangelnde Darstellung des Geländemodells/der Geländeanpassungen

Aufgrund der Einwendungen der Einschreiter hat die Bauwerberin nunmehr die geplante Geländemodellierung dargestellt. Die Darstellung der Geländemodellierung ist allerdings mangelhaft, da sie nur in den Schnittansichten als Fläche dargestellt ist und nicht - wie dies dem Stand der Technik entspricht - die tatsächlichen Volumina von Abgrabungen und Aufschüttungen vergleichbar darstellt sind.

Wie bereits in den Einwendungen vom 17.3.2021 sowie im Rahmen der mündlichen Verhandlung dargelegt wurde, wurde von Seiten der Grundstückseigentümerin bereits in den letzten Jahren unzulässiger Weise erhebliche Aufschüttungen im Nahbereich der Grundstücksgrenze zu der im Eigentum der Einschreiter stehenden Liegenschaft vorgenommen. Welches Ausmaß die Aufschüttungen tatsächlich aufgewiesen haben, war erst im Zuge der mündlichen Verhandlung

ersichtlich, da die Grundeigentümerin hinter dem Maschendrahtzaun vor Jahren einen Holzzaun mit darüberliegendem Stacheldraht errichtet hat, der eine Nachsicht über den Zaun unmöglich macht. Dies wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch anhand eines mehr als 20 Jahre alten Fotos bewiesen. Auf diesem Foto war klar erkennbar, dass das Baugrundstück im Bereich des Zaunes dasselbe Niveau und weiterführend nur eine sehr leichte Steigerung - wie alle umliegenden Grundstücke - aufwies. Wie dem Schnitt B sowie den Ansichten Ost, West und Nord entnommen werden kann, ist nunmehr geplant, gegenüber dem bereits derzeit unzulässigerweise aufgeschütteten Terrain, das nicht dem natürlichen Geländeverlauf entspricht, eine Geländeanschüttung im Ausmaß von mehr als einem halben Meter durchzuführen.

Das Terrain neu wird daher rund 2,4 m gegenüber dem ursprünglichen Niveau (dem Niveau auf dem Grundstück der Einschreiter) angehoben. Es handelt sich um eine unzulässige Geländeänderung, die nur vorgenommen wird, um zum Nachteil der Nachbarn das Baugrundstück maximal auszunutzen.

Die im Plan (Grundrisse, Lageplan - 317-EI 01) für das Erdgeschoß dargestellten Koten an der Grundstücksgrenze Riedl (82,85) und an der Grundstücksgrenze Bernhard (82,85) zeigen auch, dass durch die Geländeänderung ein künstlicher Hügel (als Nullpunkt) geschaffen wird, auf dem das Haus errichtet wird.

Es handelt sich jedenfalls um eine künstliche Anschüttung (Geländemodellierung), die iSd Wiener Bauordnung weder als verhältnismäßig noch als technisch notwendige Nivellierung betrachtet werden kann.

Das in diesem Zusammenhang von der Bauwerberin im Rahmen der mündlichen Verhandlung ins Treffen geführte Argument, dass das Nullniveau auf dieses Niveau (83,35) angehoben werden musste (und nicht weiter abgesenkt werden konnte), um die Erschließung der Tiefgarage aufgrund der limitierten Rampenlänge zu gewährleisten, rechtfertigt nicht, dass eine unzulässige und unverhältnismäßige Geländemodellierung (Aufschüttung im Bereich der Liegenschaft der Einschreiter) durchgeführt wird.

Es wäre fachlich zweifelsfrei möglich gewesen, die Tiefgarage zu erschließen, ohne das Gelände im geplanten unzulässigen Ausmaß aufzuschütten. Selbstverständlich hätte die Bauwerberin in diesem Fall auf den Ausbau des zweiten Dachgeschoßes verzichten müssen. Die geplante Geländeaufschüttung ist nämlich nicht erforderlich, um die Garagenzufahrt im erforderlichen Ausmaß zu gewährleisten, sondern dient ausschließlich einer Flächenmaximierung (Errichtung des zweiten Dachgeschoßes als verwertbare Wohnfläche).

Die massiven geplanten und technisch sowie fachlich nicht erforderlichen und nicht gerechtfertigten Geländeänderungen dienen nur dazu, ein zusätzliches Geschoß zu generieren, wodurch die zulässige Gebäudehöhe an der der Liegenschaft der Einschreiterin zugewandten Gebäudehöhe jedenfalls weit überschritten wird. Eine geplante bzw. durchgeführte Geländeänderung ist im Hinblick auf die höchstzulässige Gebäudehöhe von großer Bedeutung und es werden - da mit jener Front, die der Liegenschaft der Einschreiter zugewandt ist, diese maximal Gebäudehöhe überschritten wird - die subjektiven Nachbarrechte der Einschreiter auf Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe jedenfalls verletzt.¹

Wie bereits in den Einwendungen und im Rahmen der mündlichen Verhandlung dargelegt wurde, wurde im Bereich der Grundgrenze zur Liegenschaft der Einschreiter von Seiten der Grundstückseigentümerin in den letzten Jahrzehnten bereits Geländeanpassungen bzw. Geländeaufschüttungen vorgenommen. Die geplante überschießende und nicht erforderliche Geländeanpassung hat zu entfallen bzw. sollte sie nicht entfallen, ist jedenfalls das Volumen der Geländeanpassung darzustellen, sodass die Behörde die Notwendigkeit der Anschüttungen prüfen kann.

2.5 Fachlich nicht nachvollziehbare und unplausible Darstellungen in den Einreichunterlagen²⁾

2.5.1 Darüber hinaus ist die Umsetzung des Bauvorhabens in der dargestellten Variante aufgrund der bautechnischen Erfordernisse praktisch nicht möglich. Die Geschosshöhen sind jeweils mit 2,85 m und einer lichten Raumhöhe von 2,50 m dargestellt. Im Hinblick auf die zulässige Toleranz ist dies baupraktisch schwer bis gar nicht umsetzbar. Nach Ansicht der Einschreiter sowie des von ihnen zugezogenen Architekten (DI Bukor) ist davon auszugehen, dass entweder die Mindestraumhöhe (2,50 m) oder die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird. Beide Parameter können nach Ansicht der Einschreiter keinesfalls eingehalten werden. Es ist daher davon auszugehen, dass - um die Mindesthöhe in den einzelnen Stockwerken einzuhalten - die maximale Gebäudehöhe im Rahmen der Baumsetzung überschritten wird.

Im Hinblick darauf, dass die zulässige Gebäudehöhe bereits aufgrund der fachlich nicht gerechtfertigten und überschießenden Geländeanschüttung bereits überschritten wird, würde dies im Rahmen der Bauführung eine weitere Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bedeuten.

2.5.2 Auch wenn diese kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellt, deren Einhaltung von den Einschreitern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geltend gemacht werden kann, ist dies allerdings ein weiteres Indiz dafür, dass die vorliegenden Planunterlagen mangelhaft und jedenfalls als Grundlage für eine Baubewilligung unzureichend sind. Bei der Abfahrt zur Tiefgarage werden die notwendigen Kurvenradien für handelsübliche Fahrzeuge nicht berücksichtigt; es werden weder horizontale Schleppkurven noch vertikale Ausrundungen bei Neigungsänderung berücksichtigt.

Dies betrifft auch die Pflichtstellplätze in der Tiefgarage, da die Mindestbreiten von Stellplätzen entlang von Wänden nicht eingehalten werden (es wird auf die RVS 03.07.32 verwiesen). Weiters ist in der Tiefgarage kein Raum für etwaige Fahrtrichtungsänderungen gegeben.

Das Bauvorhaben ist somit fachlich in der vorliegenden Form nicht umsetzbar.

2.5.3 Weiters sind Darstellungen von Raumabschlüssen im zweiten Dachgeschoß und im Grundriss sowie in den Schnitten nicht konsistent.

Dies ist allerdings im Hinblick darauf, dass eine Wohnnutzfläche mit 799,01 m² angenommen wird, relevant, da die Überschreitung von 800 m² Wohnnutzfläche die Verpflichtung der Schaffung eines weiteren Pflichtstellplatzes bedeuten würde.

2.5.4 Die vorliegenden Planunterlagen lassen allgemein vermuten, dass aufgrund dieser Planbeilagen eine rasche Baubewilligung erwirkt werden soll/sollte; das Bauvorhaben in weiterer Folge aber nach Durchführung von Planwechseln geändert ausgeführt wird.³⁾

2.6 Nichteinhaltung von Bestimmungen des Bebauungsplanes

Wie bereits in den Einwendungen vom 17.3.2021 festgehalten wurde, dürfen auf Flächen, die mit G BB4 bezeichnet sind, **keine unter- und oberirdischen Bauten** errichtet werden. Jener Bereich der Liegenschaft, auf der der Müllplatz, der Fußweg sowie die Zufahrtsrampe zur Garage errichtet werden soll, verfügt über diese Widmung.

Die rund 28 m lange und einen Höhenunterschied von rund 4,3 m überwindende Rampe zur Tiefgarage, die darüber hinaus mit massiven Stützmauern an beiden Seiten sowie mit einer beheizbaren Fahrbahn ausgestaltet sein soll, stellt jedenfalls ein (entweder oberirdisches oder unterirdisches) Bauwerk iSd Bestimmung dar. Die Errichtung dieses Bauwerkes widerspricht somit klar dem in diesem Bereich derzeit geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Die im Rahmen der mündlichen Verhandlung sowie in einer schriftlich eingebrachten Stellungnahme aufgestellte Behauptung, wonach nur Gebäude unter diese Bestimmung (unter- und oberirdischen Bauten) fallen würden, ist nicht zutreffend. Denn schon alleine per Definition⁴ handelt es sich bei einem Bauwerk um „eine an einem festen Standort gebundene dauerhafte Baukonstruktion, die unter Verwendung der Mittel der Bautechnik und in Kenntnis der Erfordernisse der Baukonstruktion aus verschiedenartigen Baumaterialien entstanden [ist]. Unter B. versteht man nicht nur Leistungen des Hochbaus (Gebäude), sondern auch Ingenieurbauten (Brücken) und Tiefbau (Flußbau, Tunnel, Straßenbau).“⁵ Die gegenständlich geplante Tiefgarageneinfahrt stellt aufgrund ihrer Konzeption jedenfalls einen Bau iSd einschlägigen Bestimmungen des Bebauungsplans dar.

Weiters sind die Ausführungen der Bauwerberin, wonach bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes wohl davon ausgegangen worden sei, dass eine Zufahrt zu dem zu errichtenden im hinteren Bereich des Grundstücks liegenden Gebäude auch auf diese Fläche zu erfolgen hat, nicht nachvollziehbar.

Es ist durchaus möglich, dass der Ordnungsgeber eine mögliche Zufahrt zu diesem Gebäude bedacht hat. Die Zufahrt zu einem Gebäude wäre aber auch so umsetzbar, dass sie im Großen und Ganzen einer gärtnerischen Gestaltung entspricht (zB Rasensteinen, Fahrspuren mit Begrünung etc). Aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich Großteils Villen situiert sind, in denen zumeist nicht mehr als 2 bis 4 Parteien wohnhaft sind, ist aber auch davon auszugehen, dass der damalige Ordnungsgeber nicht mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses (10 Wohneinheiten) und einer maximalen (bzw nach Ansicht der Einschreiter sogar einer darüber hinausgehenden) zulässigen Ausnutzung gerechnet hat.

Die Zufahrtsrampe zur Garage nimmt rund ein Viertel der verpflichtend gärtnerisch zu gestaltenden Fläche ein. Diese Garagenzufahrt beansprucht daher verhältnismäßig viel Gartenfläche.

Auch die Tatsache, dass diese Fläche nicht - wie die angrenzende Fläche auf dem Grundstück der Einschreiter - als gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche („G“) gewidmet ist, sondern ausdrücklich die Widmung „G BB4“ ausweist, zeigt, dass bereits im Rahmen der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes diesem Teil des Grundstücks ein über die bloße Widmung als gärtnerisch zu gestaltende Grundfläche hinausgehender Schutz zukommen soll. Auf gärtnerisch zu gestaltenden Flächen („G“) ist - unter bestimmten Voraussetzungen - nämlich die Errichtung von

Bauwerken bzw die Schaffung von Stellplätzen zulässig. Die Bebauung dieses als „G BB4“ gewidmeten Grundstücksteiles - sei es durch ober- oder unterirdische Bauten - soll aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes jedenfalls verhindert werden.

Nach der Judikatur (vgl VwGH 26.4.1994, 93/05/0298) ist die Errichtung einer unterirdischen Garage auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundstücksflächen zulässig, sofern die Oberfläche entsprechend gärtnerisch ausgestaltet wird (im Anlassfall wurde die Garage errichtet und in weiterer Folge mit Erde überschüttet und rekultiviert). Die Errichtung einer unterirdischen Garage wäre -auch wenn eine durchgehende gärtnerische Gestaltung der Oberfläche wieder möglich wäre - auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück, aber eben aufgrund der Widmung „G BB4“ keinesfalls zulässig. Wenn sohin die Errichtung einer unterirdischen Garage, die in weiterer Folge nicht sichtbar ist, auf dieser Fläche unzulässig wäre, gilt dies umso mehr für die geplante als massives Bauwerk zu errichtende Garagenabfahrt.

Die geplante Errichtung der jedenfalls nur mit massiven bautechnischen Kenntnissen herzustellenden Garagenauffahrt (beheizbare Rampe mit einer 18-prozentigen Steigung sowie einer beheizbaren Fahrbahn und die Errichtung der massiven Stützmauern, um die rund 4,3 m Höhenunterschied zu überwinden) stellt jedenfalls ein Bauwerk iSd Plandokuments dar.

Angemerkt wird, dass auch eine der Widmung entsprechende Zufahrt (Rasensteine etc) zweifelsfrei möglich wäre, wobei in diesem Fall ein Fahrstuhl für die Fahrzeuge bzw eine Rampe innerhalb des Gebäudes oder die Situierung der Garage im Erdgeschoß durchaus möglich gewesen wäre.

Durch die geplante Errichtung der Rampe werden die Bestimmungen des Bebauungsplanes (Plandokument 7649) verletzt.

3. Fazit

Durch das geplante Bauvorhaben werden jedenfalls subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Einschreiter verletzt.

Die zur Genehmigung vorlegten Planunterlagen sind aufgrund der massiven Widersprüche keinesfalls als Grundlage für eine positive Baubewilligung aus reichend.

Es wird daher - wie bereits in den Einwendungen - neuerlich beantragt, das gegenständliche Bauansuchen abzuweisen.

Über die vorgebrachten Einwendungen 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 Bauwerks zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführung unterhalb der Erdoberfläche;

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

Da die Einwendungen überwiegend obzitierten Bestimmungen zuordenbar sind, wird durch die Anrainer Parteienstellung erlangt.

- Zu den Einwendungen bezüglich der Gebäudehöhe wird festgestellt:

Es liegt eine Fassadenabwicklung gemäß § 81 Abs. 2 BO im Akt, welche nachvollziehbar und schlüssig ist. Jedenfalls ergibt sich aber schon aus dem Fakt, dass das neue anliegende Gelände durchgehend mit der gleichen Höhe, nämlich 83,35 üWN = 0,0 kotiert ist und der Schnitt der Dachhaut mit der Außenwand durchgehend mit 7,5m über diesem Geländeniveau angegeben ist, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe daher eingehalten ist und diesbezügliche Einwendungen als im Gesetz nicht begründet abzuweisen sind. Es ist somit keine Gebäudefront höher als 7,5m, wobei die Anrainer jedenfalls eine Fassadenhöhe von bis zu 7,5m + 1,5m hinnehmen müßten. Angemerkt in diesem Zusammenhang wird, dass durchwegs abgewalmte Dächer geplant sind und keine Giebelflächen konsumiert werden sollen. Die in den Plänen als "Gauben" bezeichneten, vorgesehenen raumbildende Dachaufbauten halten das zulässige Drittel ein und zählen somit nicht zur Gebäudehöhe.

- Zu den Einwendungen bezüglich der Geländeänderungen wird festgestellt:

Durch die Bauwerberin wurde ein Lage- und Höhenplan vorgelegt, welcher der Einreichung zugrunde liegt. Bei der Fassadenabwicklung gemäß § 81 Abs. 2 BO wurden die Abgrabungen den Aufschüttungen gegenüber gestellt. Da die Abgrabungen überwiegen, kann diesbezüglich eine Unzulässigkeit jedenfalls nicht gesehen werden. Angemerkt wird, dass die gewünschte "Kubaturerhebung" in Hinblick auf die Zulässigkeit nicht aussagekräftig ist, da es um die zulässige Bebauung geht, welche jedenfalls durch die Gebäudehöhe maßgeblich beeinflusst wird, und diese gemäß § 81 Abs. 2 BO vom anliegenden – zum Zeitpunkt der Errichtung, also Ausführung – Gelände ausgeht. Somit sind aus baurechtlicher Sicht die zweidimensionalen Angaben entlang der Fassade die maßgebenden!

Die AnrainerInnen geben an, dass das Bestandsgelände unzulässiger Weise in der Vergangenheit aufgeschüttet worden wäre, und dies bis zu 2m. Dass verschiedene Geländeänderungen auf der Liegenschaft vorgenommen worden sind, ist augenscheinlich. Diese gab es jedenfalls auch auf der gegenständlichen Nachbarliegenschaft – wenn auch in diesem Fall insbesondere massiv abgegraben worden ist. Es handelt sich um einen Garten, welcher den Nutzungswünschen angepasst worden war. Jedenfalls lag in der h.a. aufliegenden Registratur ein älterer Höhenplan auf, welcher nicht wesentlich zur jetzigen Höhenlage abweicht. Auch im Falle einer durchschnittlich 30 cm abweichenden Höhenlage ist eine Beeinträchtigung für die Nachbarliegenschaft keinesfalls gegeben. Aus dem alten Höhenplan ist jedenfalls noch der uralte Wegeverlauf / die uralte Gartenanlage erkennbar und der jedenfalls vorhandene Geländeabfall in diesem Bereich.

Überdies ist insbesondere durch die festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Nachbarliegenschaften die Bebaubarkeit dieser mit gemäß § 82 und § 79 Abs. 6 BO zulässigen Bauführungen nicht eingeschränkt.

- Zu den Einwendungen bezüglich der Abstände sowie der flächenmäßige Ausnutzbarkeit wird festgestellt:

Sämtliche Abstände beziehen sich jedenfalls auf die Grundgrenze laut Grenzkataster. Eine (neuerliche) Vermessung ist nicht vorgesehen (Anm.: ein Geometerplan liegt im Akt auf), allerdings wurde jedenfalls ein Prüfsingenieur vorgeschrieben für die Überprüfung der Einhaltung der Bauvorschriften sowie Ausführung laut bewilligten Plänen. Da die Abstände gemäß § 79 Abs. 3 BO eingehalten sind und die bebaute Fläche mit 346,12 m² jedenfalls das zulässige Drittel des Bauplatzes mit einer Größe von 1194 m² einhält, sind die genannten Einwendungen als im Gesetz nicht begründet abzuweisen. Diesbezüglich wird festgehalten, dass durch unterirdische Bauteile Nachbarrechte nicht berührt würden – und jedenfalls innerhalb der Baufuchtlinie projektiert sind.

- Zu den Einwendungen bezüglich der Rampe wird festgestellt:

Da es sich bei dieser Zufahrts-Rampe um ein direkt mit der zulässigen Tiefgarage verbundenen Bauteil handelt, für die Pflichtstellplätze notwendig, welcher jedenfalls zur Erschließung unbedingt notwendig ist, in Analogie zu sehen, wie auch notwendige Zugänge oder sonstige notwendige Rampenanlagen für eine barrierefreie Erschließung, wurde diese Zufahrt nicht als "Bau" angesehen und werden daher diesbezügliche Einwendungen als im Gesetz nicht begründet abgewiesen. Der Baumbestand, für dessen Schutz diese Beschränkung vorgesehen ist, wird jedenfalls durch diese Zufahrt, welche im Bereich der derzeitigen Einfahrt projektiert ist, unmittelbar nicht beeinträchtigt.

- Zu den Einwendungen bezüglich der mangelhaften Planunterlagen wird festgestellt:

Die Einreichpläne wurden nach der mündlichen Verhandlung zusätzlich ergänzt und sind als ausreichend kotiert und beurteilbar anzusehen. Jedenfalls war die Plandarstellung ausreichend, um vorliegende Einwendungen vorzubringen, die subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte zu wahren und die Parteienstellung zu erlangen. Ein Recht der Anrainer auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Pläne in allen Belangen kann der Wiener Bauordnung nicht entnommen werden. Daher sind diesbezügliche Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

- Zu den Einwendungen bezüglich der Lärmemissionen wird festgestellt:

Da die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, nicht geltend gemacht werden kann, sind die Einwendungen bezüglich der sieben PKW-Stellplätze, welche allesamt Pflichtstellplätze sind, bzw. PKW-Fahrten als unzulässig zurückzuweisen.

- Zu den Einwendungen bezüglich der Beweissicherung, der Bäume, der Verkehrsbelastung auf der öffentlichen Verkehrsfläche, Oberflächenwasser, Solaranlage sowie der Wärmepumpe wird festgestellt,

dass diese den obiterten Bestimmungen nicht zuordenbar sind und daher als unzulässig zurückzuweisen bzw. auf den Zivilrechtsweg zu verweisen sind. Angemerkt wird, dass die Solaranlage jedenfalls nur das Ortsbild betrifft, welches jedenfalls kein Nachbarrecht darstellt. Die Wärmepumpe, im Keller des Gebäudes, an der entferntesten Ecke des Bauwerks untergebracht, ist als Anlage nicht Gegenstand des Verfahrens und somit sind sämtliche Einwendungen diesbezüglich gegenstandslos – es wird aber angemerkt, dass unter diesen Umständen jedenfalls nicht davon ausgegangen werden kann, dass es zu Belästigungen kommt. Bäume, welche dem Baumschutzgesetz unterliegen sind zu bewahren und auch während der Bauführung die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu treffen. Oberflächenwasser, durch Bautätigkeiten hervorgerufen, ist durch entsprechende Drainagierungen bzw. Herstellung von (max. 50 cm hohen) Einfriedungssockel nicht auf Nachbarliegenschaften zu leiten, betrifft aber keine Nachbarrechte im Sinne des § 134a BO.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabekontonummer 109999102, die

Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

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

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

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. 16/1973 in der dzt. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 30. Apr. 1973, LGBl. für Wien Nr. 20/1973 zu achten.

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

Auf die Bestimmungen des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes wird hingewiesen.

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

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

Leitfaden der MA 42: Baumschutz auf Baustellen
(wien.gv.at/umwelt/parks/pflanzenschutz/baumschutz-baustelle.html)

Im Falle einer Unterschutzstellung der genannten Schwarzkiefer zum Naturdenkmal wird auf das Einholen einer naturschutzbehördlichen Bewilligung hingewiesen.

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

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

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

Für kraftbetriebene Türen und Tore von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, deren Nutzfläche größer als 250 m² ist, ist gemäß § 7 WGarG 2008 vor der ersten Inbetriebnahme eine Abnahmeprüfung durch eine/n Berechtigte/n gemäß § 15 WGarG 2008 durchzuführen. Weiters sind alle zwei Jahre regelmäßige Überprüfungen durch eine/n Berechtigte/n gemäß § 15 durchzuführen. Diese Überprüfungspflicht besteht auch für bestehende kraftbetriebene Türen und Tore (§ 62 Abs. 8 WGarG 2008).

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

Vor der Ausführung oder Änderung eines Gehsteiges ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten (z.B. Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Vermessungsbüro) die Aussteckung der Höhenlage und der Breite vorzunehmen. Über die Aussteckung ist ein Absteckprotokoll mit Skizze zu übermitteln, das von dem zur Gehsteigerstellung Verpflichteten der MA 28 (post@ma28.wien.gv.at) zur Information in elektronischer Form zu übermitteln ist.

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

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

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. MA 33 (öffentliche Beleuchtung) auf.

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

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die MA 46, Niederhofstraße 21-23, 1120 Wien zu kontaktieren. Nähere Informationen können im Internet unter (wien.gv.at/amtshelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html) abgerufen werden.

Nach Fertigstellung des Gehsteiges ist bei der MA 28 gemäß § 54 Abs. 11 der Bauordnung für Wien die Feststellung seiner vorschriftsmäßigen Herstellung zu beantragen. Das Antragsformular ist von der Homepage der MA 28 (strassen.wien.at) abrufbar. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch beim Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes, der baulichen Anlage oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

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

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

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr sowie der Anliegerbeitrag wurden bezahlt.

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

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Töpfer

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 367479-2020-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn	VITAMYND LebensberatungsgesmbH, zu Handen SRS + Architekten GmbH Hackhofergasse 2, A-1190 Wien unter Anschluss der Pläne A1-A2 und B1-B2
Grund(mit)eigentümerin	Dr. Bernhart Adelheid, zu Handen SRS + Architekten GmbH Hackhofergasse 2, A-1190 Wien
WohnungseigentümerIn EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Buhlmann Sabrina, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümerin EZ 226 Kat.Gem. Dornbach	Chini Eva Dornbacher Straße 63/4, A-1170 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Dipl.-Ing. Gauß Paul, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Gries Gerald, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümerin EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Mag. Gröger Marion Annette, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Dipl.-Ing. Huzsvár Attila, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Dr. Kohrgruber Norbert, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Dr. Nowak Werner Georg, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümerin EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Mag. Paulitsch Angelika, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Pinter Christian Wilhelm, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien

Wohnungseigentümerin EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Pinter-Stefanoudakis Anna Manuela, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Pöll Erwin, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Reim Johannes, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümer EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Mag. Wiesner Joachim Detlev, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Wohnungseigentümerin EZ 984 Kat.Gem. Dornbach	Winkler Magdalena, zu Handen ONZ ONZ Kraemmer Hüttler Rechtsanwälte GmbH Schwarzenbergplatz 16, A-1010 Wien
Nachbar EZ 295 Kat.Gem. Dornbach	Dipl.-Ing. Riedl Georg Dornbacher Straße 60, A-1170 Wien

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	SRS + Architekten GmbH Hackhofergasse 2, A-1190 Wien
-----------------	---

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - Bereich Bau (SN/LA)
MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat (Registrierung Gehsteigdatenbank)
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss Plan C
MA 37 - Gebietsgruppe West - Bauinspektion unter Anschluss Parie C
MA 37 - Gruppe A (Aufzüge und Kesselanlagen)

Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 37,
Spetterbrücke 4 1160 Wien

SRS + Architekten GmbH
Hackhofergasse 2
1190 Wien

367479–2020–61

