

**Bauträgergrundstück (13 WE) in Toplage in 1140,
Wolfersberg!**



Objektnummer: 1609/47160

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Norbert Galfusz

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664 138 2089

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







14. Bezirk, Forstschulstraße ONr. 12
Gst.Nr. .1105, 710 in
EZ 1432 der Kat. Gem. Hadersdorf

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1312671-2022-1	DI Weingartner	01/4000-37852	Wien, 10. Okt. 2023

Errichtung einer Wohnhausanlage

- I.) Baubewilligung
- II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 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:

Auf der Liegenschaft wird eine teilweise unterkellerte Wohnhausanlage in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2), bestehend aus drei Gebäuden (Bauteil 1 (Stiege 1), Bauteil 2 (Stiege 2), Bauteil 3 (Stiege 3)) mit vier bis fünf oberirdischen Geschossen zur Schaffung von 13 Wohnungen und Hausnebenräumen sowie einer eingeschößigen Tiefgarage für elf PKW-Stellplätze (davon elf Pflichtstellplätze) ohne mechanische Lüftungsanlage errichtet.

Die Zu-Abfahrt zu gegenständlicher Tiefgarage erfolgt über die Forstschulstraße.

Die vertikale Erschließung des Bauteils 2 und des Bauteils 3 erfolgt über jeweils ein Treppenhaus (Stiege 2 bzw. Stiege 3), in welches jeweils ein Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum eingebaut wird, welcher über Haltestellen in vier bzw. fünf Ebenen verfügt und vom Untergeschoß (Stiege 3) bzw. 2. Untergeschoß (Stiege 2) ins jeweilige Dachgeschoß reicht. In Bauteil 1 (Stiege 1) wird kein Aufzugsschacht errichtet.

Ein für die Wohnhausanlage gemeinsamer Müllraum wird im Erdgeschoß der Stiege 2 eingebaut. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern sowie Einlagerungsräume werden im 2. Untergeschoß (Stiege 2) bzw. Untergeschoß (Stiege 3) eingebaut.

Die Beheizung der Wohnhausanlage erfolgt durch eine zentrale Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung.

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Niederschlagswässer (Dächer) werden größtenteils in Retentionsbecken am Grundstück gesammelt und mechanisch (Hebeanlage) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Sonstige anfallenden Niederschlagswässer werden auf Liegenschaft zur Versickerung gebracht.

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

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

Der zwingenden Vorschrift des § 118 Abs. 3b bzw. 3c BO zum Einsatz solarer Energieträger wird zur Gänze entsprochen:

Für Gebäude Forstschulstraße 12/ 3 werden solare Energieträger mit einer Spitzen-Nennleistung von 1,23 kWp am Gebäude Forstschulstraße 12/ 2 (zusätzlich zur eigenen Verpflichtung von 1,16 kWp) errichtet.

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

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

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.**
- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.**
- 3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeedete/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 Organ-**

schaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüflingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.

- 4.) Der/Die PrüflingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.
- 5.) Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.
- 6.) Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,
 1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,
 2. das Datum des Baubeginns und
 3. die zuständige Behörde.Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.
- 7.) BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüflingenieurIn vornehmen zu lassen.
- 8.) Baugrubensicherungen sind nach dem Stand der Technik zu planen, zu bemessen und auszuführen. Befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Baugrube Bauwerke, so haben sich die statischen Berechnungen auch auf die Baugrubensicherung zu beziehen und es ist die Ausführung dieser durch den/die PrüflingenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.
- 9.) Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüflingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.
- 10.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Forstschulstraße wird bedungen:
 - a. Die **Gehsteigüberfahrt** ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
 - 10,0 cm Betonverbundstein (10 cm hoch) auf
 - 3,0 cm Sandbettung auf
 - 15,0 cm Drainagebeton auf

10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Die seitliche Begrenzung hat mit Betonverbundsteinen in Betonbettung zu erfolgen.

- b. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
 - c. Die derzeit bestehende Befestigung *des Gehsteiges* im Bereich der Auf- und Überfahrt kann vorläufig belassen werden.
Treten jedoch Schäden auf oder wird der Gehsteig umgebaut, so ist die in Pkt. a angegebene Herstellungsart auszuführen.
- 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.
- 14.) Bei Haltestellen von Aufzügen, deren Ladestellen nur eingeschränkt zugänglich sind (innerhalb von Nutzungseinheiten), sind sinngemäß ÖNORM B 2450-2 jedenfalls nachfolgende Anforderungen einzuhalten:
- Es sind nur kraftbetätigte Schachtschiebetüren (keine Drehflügeltüren) zulässig.
 - Die Anfahrt einer Ladestelle, die in einen nicht allgemein zugänglichen Bereich führt, darf nur für berechtigte Personen möglich sein (z. B. durch Schlüsselschalter, Zutrittskontrollsystem).
 - Der Schachtschiebetür ist eine verspernbare Feuerschutztür in der Feuerwiderstandsklasse mindestens EI₂ 30 gemäß ÖNORM B 3850 vorzusetzen und der waagrechte Abstand zwischen der geschlossenen Schachttür und der vorgesetzten Feuerschutztür darf höchstens 14 cm betragen.
 - In unmittelbarer Nähe der vorgesetzten Feuerschutztüre ist innerhalb der Nutzungseinheit ein Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 anzuordnen, der die Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 auslöst.
- 15.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still.

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

- 16.) Bei Behindertenhebebühnen für die allgemeine Verwendung muss die Grundfläche der Plattform mindestens 1,10 m breit und 1,40 m tief ausgeführt werden und die Nennlast muss mindestens 385 kg betragen.
- 17.) Die Hebeeinrichtung für behinderte Menschen darf nur von befugten, speziell ausgewiesenen und mit den möglichen Gefahren vertrauten Personen benutzt werden.
- 18.) Als Notrufeinrichtung der vertikalen Hebeeinrichtung für Personen ist mindestens eine fix installierte Notrufeinrichtung gemäß ÖNORM EN 81-41, Abschnitt 5.5.16 einzubauen. Bei Stromausfall ist für die Bedienung der Notrufeinrichtung eine Notbeleuchtung gemäß ÖNORM EN 81-41, Abschnitt 5.5.4 auszuführen.
- 19.) **Auflagen hinsichtlich Brandschutz:**
 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 *in den Treppenhäusern Stiege 2 und 3 vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen* mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
 - 2.2. Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen.
 - 2.3. Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
 - 2.4. Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
 - 2.5. Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses *im Objekt* aufzubewahren.
 - 2.6. 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.
 - 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.

3. PV-Anlage

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

20.) Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Behörde von dem/der Bauwerber/in, von dem/r Eigentümer/in (einem/r Miteigentümer/in) der Baulichkeit oder von dem/r Grundeigentümer/in (einem/r Grundmiteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- eine Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der/die Bauwerber/in diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in (Z 1) bzw. des/der Bauführers/in (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- 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.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigerverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idGF, 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/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Hinweis auf Rechtsvorschriften

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

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

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

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.

Vertikale Hebeeinrichtungen für Personen fallen auch unter die Begriffsbestimmung „Aufzüge“ gemäß § 2 Abs. 1 des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006; demnach gelten für die Errichtung und den Betrieb solcher Anlagen die Bestimmungen des WAZG 2006 uneingeschränkt. Insbesondere sind die Erstellung von technischen Unterlagen sowie die Durchführung einer Vorprüfung sowie einer Abnahmeprüfung von einem befugten Aufzugsprüfer erforderlich. Nach Fertigstellung und vor Inbetriebnahme hat der Betreiber der Anlage eine Anzeige gemäß § 7 WAZG 2006 der Behörde (MA 37 Baupolizei – Gruppe A) zu erstatten.

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

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

Für die Tiefenbohrung ist 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).

Jeder Eigentümerin bzw. jedem Eigentümer der Liegenschaft obliegt die dauernde Instandhaltung der Auffahrt und der Überfahrt.

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

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau (MA 28), 17., Lienfelder-gasse 96, wonach für alle die Straßenbaukonstruktion beeinträchtigenden Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum oder in der Verwaltung der Stadt Wien (MA 28) stehen, eine privatrechtliche Einzelvereinbarung bei der MA 28 abzuschließen ist.

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerherstellung zu verständigen. Bei der Stadt Wien – Straßenverwaltung und Straßenbau liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z.B. Stadt Wien – Wien leuchtet auf.

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

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

Die bisher mit Bescheid erteilte Bewilligung bzw. Konstruktionsbekanntgab für eine Gehsteigauf- und -überfahrt wird auf Grund der Neubebauung nicht mehr benötigt.

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 wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

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

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:

DI Töpfer

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1312671-2022-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	teammo forst GmbH unter Anschluss der Planparie A (Planparie B wird im Wege der MA37/GWR übersendet) und des KEG-Bescheides
--	---

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	Architekten GAP ZT GmbH
-----------------	-------------------------

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement
MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat (Registrierung Gehsteigdatenbank)
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der Pläne C1-C5
MA 37 - Gruppe A (Aufzüge und Kesselanlagen)
MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn) unter Anschluss der Planparie B



Betreff:
14., Forstschulstraße 12

Gst.Nr. .1105, 710 in
EZ 1432, Kat.Gem. Hadersdorf

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

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/1312671-2022-1	DI Weingartner	4000/37852	Wien, 10.10.2023

Kanaleinmündungsgebühr

Bemessung

B E S C H E I D

Anlässlich der Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft 14. Bezirk, Forstschulstraße ONr. 12, EZ 1432 der Kat.-Gem. Hadersdorf, wird gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes vom 21. Okt. 1955 über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 22 in der geltenden Fassung, in Verbindung mit der Verordnung des Wr. Stadtsenates über den Einheitssatz der Kanaleinmündungsgebühr, kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 48/2001 vom 29. November 2001, eine

Kanaleinmündungsgebühr

in der Höhe von

EUR 2.809,28

(EUR 2.553,89 Entgelt + 10 % Ust. EUR 255,39) vorgeschrieben. Die Gebühr ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides fällig.

B e g r ü n d u n g

Anlässlich der im Spruch angeführten Bauführung tritt im Sinne des § 7 Abs. 1 des Gesetzes vom 21. Okt. 1955 über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 22, die Verpflichtung zur Entrichtung einer Kanaleinmündungsgebühr- KEG ein.

Die Berechnung dieser Gebühr ergibt sich aus folgenden Bemessungsgrundlagen:

Berechnungsgrundlagen:

Einheitssatz: EUR 52,69		regulär bebaute Fläche		Überschreitung der zulässigen Bebauung auf Grund einer Ausnahmegewilligung	
Frontlänge	Anrechenbare Frontlänge	Bebaute Fläche	Bebauungs-faktor	Bebaute Fläche	Bebauungs-faktor
42,18 m	42,18 m	805,68 m ²	0,08	0,00 m ²	0,10

Berechnung der Kanaleinmündungsgebühr:

Berechnung	EUR
$0,5 \times 42,18 \times 52,69 +$ $0,5 \times 805,68 \times 0,08 \times 52,69$	2.809,28
Summe	2.809,28

KEG	EUR	<u>2.809,28</u>
10% USt.	-EUR	255,39
Entgelt	EUR	2.553,89

Rechtsmittelbelehrung

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

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei uns einzubringen. Sie hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten.

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 telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Mitteilung



Wird die Gebühr nicht spätestens am Fälligkeitstag entrichtet, so tritt mit Ablauf dieses Tages die Verpflichtung zur Entrichtung eines Säumniszuschlages von 2 % des nicht zeitgerecht entrichteten Betrages ein. Rückstände, die nicht am Fälligkeitstage bezahlt wurden, können zwangsweise eingetrieben werden.

Ferner werden Sie darauf hingewiesen, dass binnen 14 Tagen nach Herstellung des Hauskanalanschlusses der Magistrat (MA 31 - Fachgruppe Gebühren, 1060 Wien, Grabnergasse 4-6) durch eine schriftliche Anzeige zu verständigen ist.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Angeschlossen erhalten Sie eine Zahlungsanweisung. Diese ist zur Bezahlung der zu entrichtenden Gebühr zu verwenden. Die Anleitung zur Durchführung der Zahlung ist auf der Zahlungsanweisung näher definiert. Es folgt keine gesonderte Übermittlung eines Zahlscheines.

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn	teammo forst GmbH
--------------------------	-------------------

Behörden/Verwaltung:

MA 06 - BA 9 Kanaleinmündungsgebühr
MA 31 - Fachgruppe Gebühren

Der Sachbearbeiter:
DI Weingartner

Für den Abteilungsleiter:
DI Töpfer



**Stadt
Wien**

Baupolizei

Frau/Herrn/Firma
teammo forst GmbH
Wasagasse 11/12
1090 Wien

Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A-1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-DW
Telefax: (+43 1) 4000-99-37010
post@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Zahlungsanweisung über Kanaleinmündungsgebühr

14., Forstschulstraße 12
EZ 1432 der Kat. Gem. Hadersdorf

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
1312671-2022-58	DI (FH) DI Josef Weingartner	01/4000-37852	Wien, 10.10.2023

Aus ökonomischen Gründen liegt dieser Aussendung **kein** Zahlschein bei!

Kanaleinmündungsgebühr - (KANAL) Euro 2809,28

Unter Angabe folgender Angaben können Sie Ihre Überweisung mittels Internet-Banking durchführen:

Empfänger	MA 6 – BA 40 (Abgabenverrechnung und Bezahlservice)
Bankverbindung	UniCredit Bank Austria AG
IBAN	AT16 1200 0006 9621 2729
BIC	BKAUATWW
Zahlungsreferenz	000181270287
Betrag	EUR 2809,28

Bitte beachten Sie, dass Ihre Einzahlung nur dann richtig zugeordnet werden kann, wenn Sie die oben **angeführte** Zahlungsreferenz angeben. Bei elektronischen Zahlungsaufträgen ist die IBAN zur Gänze ohne Leerzeichen einzugeben.

Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Rechnungs- und Abgabenwesen – BA 40 (Abgabenverrechnung und Bezahlservice)
Telefon: +43 1 4000 89649
E-Mail: kanzlei-b40@ma06.wien.gv.at
Homepage: wien.gv.at/finanzen/

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

Verkehrsbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße / Schnellbahn, Station Traisengasse / Linie 2, Station Traisengasse

Parteienverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planensichten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, DVR: 0000191, UID: ATU36801500



REMAX



**Stadt
Wien**

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

REMAX

Objektbeschreibung

Toplage am Wolfersberg! Das leicht abschüssige, trapezförmige 1.537 m² grosse Grundstück ist einseitig erschlossen. Es liegt eine gültige Baugenehmigung vor, die insgesamt 13 Wohneinheiten verteilt auf 3 Baukörper, (1.335,90 m² gewichtete WNFL) sowie 12 Tiefgaragenstellplätze vorsieht. Jede Wohneinheit verfügt über Außenflächen.

Es befindet sich Einfamilienhaus auf dem Grundstück, das abgebrochen werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap