



22. Strohlumengasse ONr. 90  
Gst.Nr. 1102/338 in  
EZ 4184 der Kat. Gem. Aspern

Gebietsgruppe Ost  
(Großvolumige Bauvorhaben)  
Dresdner Straße 82, 3. Stock  
A - 1200 Wien  
Telefon: (+43 1) 4000-37450  
Telefax: (+43 1) 4000-99-37450  
ggo.grossvolumig@ma37.wien.gv.at  
bauen.wien.at

| Aktenzahl           | Sachbearbeiter: | Durchwahl     | Datum            |
|---------------------|-----------------|---------------|------------------|
| MA37/1114151-2020-1 | Ing. Rack       | 01/4000-37453 | Wien, 18.08.2021 |

**Änderung des Niveaus des Bauplatzes und  
Herstellung der erforderlichen Stützmauern,  
Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Tiefgarage,  
Herstellung einer fundierten Einfriedung an der Baulinie,  
Herstellung einer Sickeranlage**

- I.) Baubewilligung**
- II.) Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerstellung**
- III.) 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, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Änderung des Niveaus des Bauplatzes durch Aufschüttungen und Abgrabungen samt Herstellung der dafür erforderlichen Stützmauern.

Errichtung eines unterkellerten, einstöckigen Wohngebäudes, teilweise mit einem Dachgeschoss und teilweise mit zwei Dachgeschossen sowie einer Tiefgarage, in offener Bauweise, hinter dem 5 m tiefen Vorgarten an der Strohlumengasse.

Herstellung einer fundierten Einfriedung entlang der Baulinie.

Herstellung einer Versickerungsanlage unter der Garagenrampe für die Versickerung der Niederschlagswässer der bewitterten Flächen.

Das Niveau des Bauplatzes soll großteils auf eine Höhe von – 0,02 bis +0,00 m nach dem Höhensystem Wiener Null, entsprechend der Höhe des Niveaus der Verkehrsfläche der Strohlumengasse im Bereich der Bauliegenschaft, aufgeschüttet, im hinteren Teil des Bauplatzes auf

diese Höhe abgegraben werden und zur Schaffung von zwei Höfen auf Kellerniveau, einem Schacht und der Garagenrampe an den Gebäudefronten abgegraben werden.

Das Wohngebäude soll 15 Wohnungen, die erforderlichen Nebenräume und eine Tiefgarage mit 8 KFZ-Stellplätzen beinhalten. Die Beheizung des Wohngebäudes soll durch eine, mit einer Luftwärmepumpe betriebenen Zentralheizung erfolgen, die nicht Gegenstand der beantragten Baugenehmigung ist.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt durch ein Treppenhaus mit einem Personenaufzug in einem Stahlbetonschacht mit Haltestellen vom Keller bis zum 2. Dachgeschoss und durch Laubengänge. Das Gebäude wird entsprechend den Bestimmungen der Schadensfolgeklasse CC2 der ÖNORM B 1990 errichtet. Ein Kleinkinderspielfeld wird auf der Freifläche des Bauplatzes, im Bereich der hinteren Grundgrenze angelegt. Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal in der Strohlumengasse eingeleitet.

Die anfallenden Niederschlagswässer der bewitterten Flächen mit Ausnahme der Fahrflächen sollen über eine Kiesrigole, die unter der Garagenrampe verläuft und über 2 Wartungsschächte verfügt, in den Untergrund eingeleitet werden. Die Versickerung der Niederschlagswässer der Fahrflächen ist über einen Sickerschacht mit technischem Filtersubstrat geplant, der wasserrechtlich bewilligungspflichtig und daher nicht Gegenstand dieser Baubewilligung ist

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 8 Stellplätzen wird entsprochen.

- Sämtliche 8 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

## **II.) Stundung der Gehsteigerstellung**

Gemäß § 54 BO ist in der vollen Länge der Baulinie an der Front Strohlumengasse, ein Gehsteig nach den Anordnungen der Behörde herzustellen. Diese Gehsteigerstellung wird gemäß § 54 Abs. 3 BO auf jederzeitigen Widerruf gestundet.

## **III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt**

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues einer Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Strohlumengasse mit der Vorschreibung Punkt 9.) dieses Bescheides bekannt gegeben.

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

### **Vorgeschrieben wird:**

- 1.) **Der/Die BauwerberIn hat sich gemäß § 124 Abs. 1 BO zur Ausführung einer befugten Bauführerin bzw. eines Bauführers zu bedienen, die bzw. der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Sofern der Bauführer die Baupläne nicht unterfertigt hat, hat der Bauwerber der Behörde vor Baubeginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen,**

**zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt der Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.**

- 2.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.**
- 3.) **Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der BauwerberIn der Behörde ein/e ZiviltechnikerIn oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (PrüfingenieurIn) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der PrüfingenieurIn gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der BauwerberIn und vom/n der BauführerIn verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der BauwerberIn unverzüglich anzuzeigen.**
- 4.) **Der/Die PrüfingenieurIn ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.**
- 5.) **Der/Die BauführerIn hat gemäß § 124 Abs. 2 BO den Beginn der Bauführung mindestens drei Tage vorher der MA 37/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (buak.at) anzuzeigen. Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Baubeginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer gemäß § 124 Abs. 1a BO zu benennen.**
- 6.) **Der/Die BauwerberIn hat bei Baubeginn eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, aus der hervorgeht,  
1. um welches Bauvorhaben es sich handelt,  
2. das Datum des Baubeginns und  
3. die zuständige Behörde.  
Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.**
- 7.) **BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch den/die PrüfingenieurIn vornehmen zu lassen.**
- 8.) **Gemäß § 127 Abs. 2 BO sind der/die Bauwerber/in und der/die Bauführer/in verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, nach denen gebaut werden darf, sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Weiters sind gemäß § 127 Abs. 2 BO die Nachweise der/s Prüfingenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen.**
- 9.) **Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Strohlumengasse wird bedungen:**

- a. Die Herstellungsart der endgültigen Gehsteigauf- und -überfahrt wird erst bei der Ausführung des endgültigen Gehsteiges festgelegt.
  - b. Bis zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges ist auf die Breite der Einfahrt, von der Grundgrenze bis zur befestigten Fahrbahn, als provisorische Befestigung des Überfahrtsbereiches eine 10 cm dicke bituminöse Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf 15 cm dicker ungebundener unterer Tragschicht herzustellen und seitlich mit Granitsteinen (7" Würfeln oder Bordsteinen 18/20 cm) in Betonbettung mit Zementmörtelfugenverguss zu begrenzen.
  - c. Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 10.) Die Sickeranlagen sind gemäß ÖNORM B 2506 (Teile 1 bis 3) zu planen/ bemessen, auszuführen und zu erhalten.
- 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.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit einer manuellen Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszustatten, die den jeweiligen Fahrkorb nach Auslösung in die Angriffsebene der Feuerwehr 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 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;**
- **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.

Unter Bezugnahme auf die behördliche Verständigung gem. § 70 Abs. 2 der Bauordnung für Wien vom 02.02.2021, zugestellt bzw. durch Anschlag kundgemacht am 04.02.2021, erhoben Frau Hildegard Gara, als Baurechtseigentümerin der Nachbarliegenschaft 22. Strohlumengasse 88, EZ 4463 der Kat.Gem. Aspern, Frau Evelin Erna Jancak-Gruber und Herr Günther Peter Jancak, Frau Gabriele Frey, Herr Christian Frey, Frau Daniela Langegger, Herr Robert Langegger, Frau Elisabeth Mayerhofer, und Herr Christian Schlögl, jeweils als Baurechtsmiteigentümer der Nachbarliegenschaft

22. Strohlumengasse ONr. 90, EZ 4454 der Kat.Gem. Aspern, Herr Martin Krametz, als Grundeigentümer der Nachbarliegenschaft 22. Strohlumengasse ONr. 79, EZ 3965 der Kat.Gem. Aspern, Frau Mag. Gertraud Hübl und Herr Mag. Martin Hübl, jeweils als Miteigentümer der Nachbarliegenschaft 22. Wulzendorfstraße 22, EZ 6267 der Kat.Gem. Aspern mit Schriftsatz vom 24. Feb. 2021, der per Mail am selben Tag bei der Behörde eingelangt ist, folgende Einwendungen gegen das in der Verständigung näher bezeichnete Bauvorhaben nach Einsichtnahme in die Einreichplanung innerhalb offener Frist:

*„1. Die Parteistellung der unten Gefertigten (in der Folge: Anrainer) ergibt sich aus § 134 (1) iVm § 134 (3) BO Wien.*

*2. Die Anrainer erachten sich durch die gegenständlich geplante Bauführung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten, insbesondere in ihren Rechten iSd § 134a (3) lit. a)-c) BO Wien verletzt und begründen dies (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) insbesondere wie nachstehend angeführt.*

*3. Die maximale Gebäudehöhe, die für das gegenständliche Bauvorhaben gemäß dem in Geltung stehenden Bebauungsplan mit 7,50m fixiert ist, wird an mehreren Stellen überschritten (z. B. 8,04m) ein Ausgleich in der zugehörigen Front ist nicht erkennbar. Insofern ist ein Verstoß gegen § 81 (1) BO Wien evident.*

*4. Der oberste Abschluss des Daches bemisst sich gemäß dem vorliegenden Einreichplan mit einer Höhe von 12,37m. Im Aktenvermerk MD BD-218436/2015/DSTK vom 13. Oktober 2015, dessen Kenntnis behördenseitig als bekannt vorausgesetzt wird, ist festgehalten, dass für die Berechnung der maximalen Firsthöhe immer das Bauklassenmaximum, in diesem Fall 7,50m, festgelegt im gültigen Bebauungsplan, und nicht die tatsächlich hergestellte Höhe heranzuziehen ist. Mit der im Bebauungsplan angegebenen höchstzulässigen Höhe des Dachabschlusses von 4,50m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist somit nur eine maximale Firsthöhe von 12,00m zulässig und ist sohin (wieder) ein Verstoß gegen zwingendes Recht, gegenständlich insbesondere § 81 (1) BO Wien zu gewärtigen.*

*5. Der im Einreichplan ausgewiesene Vergleich von Anschüttungen und Abgrabungen zeigt lediglich die Situation an der Gebäudegrenze (EG) und ist - bemerkenswerterweise - in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) angegeben. Inwiefern sohin (vermutlich) dem im behördenseitig bekannten Vorverfahren letztlich erfolgreich vorgebrachten Argument, es lasse sich im gegenständlichen Bauvorhaben kein Äquivalent zwischen Anschüttungen und Abgrabungen des vor der Bauführung vorhandenen Geländes, wie im Lage- und Höhenplan von Dipl. Ing. Peter STIX, erstellt am 30.6.2015 bzw. 30.11.2015 ersichtlich, feststellen, Rechnung getragen werden soll, ist nicht erkennbar, zumal evident ist, dass ein Volumenausgleich von Abgrabung und Anschüttung in Kubikmetern (m<sup>3</sup>) anzuführen ist. Jegliche andere Interpretation würde die normative Intention ad absurdum führen.*

6. Für die Liegenschaft Strohlumengasse 88, südseitig zum gegenständlichen Bauvorhaben gelegen, fehlt der geforderte Nachweis der Belichtung. Gemäß § 106 (2) BO Wien ist bei der Bildung der Lichtprismen der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Auf der Liegenschaft ON 88 ist auf einer weiten Strecke die freie (zulässige) Bebauung nicht möglich und ergibt sich die daraus resultierende Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte ausschließlich aus der geplanten Gebäudehöhe bzw. dem Abstand des geplanten Gebäudes zur Nachbarliegenschaft ON 88.

Erwähnenswert ist darüber hinaus, dass das ursprüngliche Gelände des Bauplatzes wannenförmig ist (wie bereits im Vorverfahren ausführlich erläutert), wobei nur ein kleiner Bereich das Niveau  $+0,00$  überschreitet. Im Mittel liegt das Gelände auf einer Höhe von  $-0,77\text{m}$  unter  $+0,00$ . Im Zuge der bisherigen Bauarbeiten bzw. als Resultat derselben ist das Gelände auf ON 88 im Bereich der Grundgrenze nachweislich um etwa  $20,0\text{cm}$  abgesunken, wodurch der in diesem Punkt aufgezeigte normative Verstoß umso virulenter ist.

7. Die Berechnung des Erkervolumens ist nachweislich fehlerhaft und nicht nachvollziehbar. Nach Prüfung der im Einreichplan angegebenen Maße ist eine Überschreitung des höchstzulässigen Erkervolumens an mehreren Stellen gegeben. Gemäß § 60 (1) lit. a) BO Wien liegt ein Raum dann vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckenfläche abgeschlossen ist. Im Aktenvermerk MD BD - 1344/2019/DSTK vom 27. Mai 2019, dessen Kenntnis behördenseitig als bekannt vorausgesetzt wird, ist die Verteilung der Erkerkubatur definiert. Dies trifft auch für die in gegenständlicher Einreichplanung als „Außengänge“ bezeichneten Räume zu, die demzufolge folgerichtig in die Berechnung des Erkervolumens mit einzubeziehen sind - die bloße Bezeichnung eines baulichen Elements eröffnet kein Präjudiz hinsichtlich ihrer tatsächlichen Ausgestaltung. Insofern ist ein Verstoß gegen § 84 (2) lit a) BO Wien zu gewärtigen.

8. Der raumbildende Dachaufbau an der Südfront des geplanten Objekts ist nicht als solcher erkennbar, da eine Verbindung mit dem Stiegenhaus vorliegt. Ebenso entsprechen die übrigen „raumbildenden Dachaufbauten“ nicht den zwingenden Anforderungen des § 81 (6) BO Wien, da sie den Proportionen und den Fenstern der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes nicht entsprechen.

9. Die an der Nordfront geplanten „Türvorbauten“ ragen teilweise mehr als  $3,0\text{m}$  in die Abstandsflächen und liegt insofern ein Verstoß gegen § 84 (2) lit. b) BO Wien vor.

10. Gemäß § 79 WBO sind die Vorgärten und Abstandsflächen gärtnerisch auszugestalten. In diesem Fall ist das unbedingte Ausmaß für befestigte Wege, Stufenanlagen, Zufahrten und Rampen weit überschritten (verwiesen

*wird auf die vorliegende Einreichplanung). Betonplatten im Kiesbett, Betonbelag der Garagenrampe, die „Innenhöfe“ und eine Vegetationsschicht von 12,0cm stellen keine gärtnerische Ausgestaltung dar. Schon dem Begriff der „gärtnerischen Ausgestaltung“ ist die Schaffung von Grünraum immanent. Dieser vollkommen klaren und unzweifelhaften Intention des Gesetzgebers wird mit der vorliegenden Einreichplanung nicht im Entferntesten entsprochen. Auch die (willkürlich so angeordnete) Lage der Garagenrampe in der Abstandsfläche ist zu hinterfragen. Eine andere Lösung ist mit einfachen, technisch und wirtschaftlich zumutbaren Mitteln möglich und dient nachvollziehbar der Wahrung der Anrainerinteressen.*

*11. Die auf diesem Bauplatz mögliche bebaubare Fläche beträgt 301,0m<sup>2</sup>. Die Geländehöhe vor der Bauführung, wie im Lage- und Höhenplan von Dipl. Ing. STIX vom 30.6.2015 bzw. 30.11.2015 ersichtlich, ergibt im Mittel eine Geländeoberkante von -0,77 (bezogen auf Wr. Null = +-0,00). Das als Resultat einer contra legem durchgeführten exzessiven Geländeaufschüttung (vgl. oben Punkt 5) errichtete Garagengeschoss weist eine Fläche von ca. 518,0m<sup>2</sup> auf und erreicht eine Höhe von -0,20 bzw. -0,30 bezogen auf Wr. Null. Der Effekt dieser nicht gesetzlich gedeckten Herstellung eines Geländeniveaus zufolge unzulässiger Aufschüttung führt sohin wiederum zu einer Überschreitung der möglichen bebaubaren Fläche um 217,0m<sup>2</sup> zu einem weiteren, Verstoß gegen zwingendes Recht und einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte.*

Mit Schreiben vom 2. März 2021 schloss sich Frau Mag. Karin Ristic, als Miteigentümerin der Nachbarliegenschaft 22. Wulzendorfstraße 22, EZ 6267 der Kat.Gem. Aspern, den vorher genannten Einwendungen vollinhaltlich an.

Mit Schreiben vom 3. März 2021 schlossen sich Frau Eva Pärtan, als Miteigentümerin der Nachbarliegenschaft 22. Wulzendorfstraße 24a, EZ 6267 der Kat.Gem. Aspern, und Herr Dr. Gerald Pärtan, den vorher genannten Einwendungen ebenfalls an. Da Herr Dr. Gerald Pärtan im Grundbuch ob der EZ 6267 der Kat.Gem. Aspern, nicht als Miteigentümer aufscheint, kommen ihm gem. der Bestimmungen des § 134 und § 134a BO keine Nachbarrechte zu.

Auf Grund der genannten, fristgerecht eingebrachten Einwendungen gegen das Bauvorhaben, wurde am 13. April 2021 eine Bauverhandlung gem. § 70 BO zu der die einwanderhebenden Nachbarn im Sinne des § 134 BO eingeladen wurden, abgehalten. Ein Vergleichsversuch zwischen der Bauwerberin und den Nachbarn blieb erfolglos. Die eingebrachten Einwendungen wurden vollinhaltlich aufrecht erhalten.

Die Bauwerberin wurde bei der Bauverhandlung am 13.04.2021, zur Ergänzung und Richtigstellung der Einreichunterlagen zwecks Anpassung des Projekts an die zum Zeitpunkt der Einreichung am 27.11.2020 anzuwendenden OIB-Richtlinien aufgefordert. Daher und nach weiteren Aufforderungen vom 20.04.2021 und 01.06.2021 war es erforderlich die Baupläne nach der Bauverhandlung auch betreffend nachbarrechtlicher Belange, wie Höhe des Treppenhauses, Berechnung des zulässigen

Volumens von Erkern im Bereich von Türvorbauten und die gärtnerische Ausgestaltung der Abstandsflächen, zu ändern.

Deshalb wurden die zur Bauverhandlung eingeladenen NachbarInnen mit Schreiben vom 06.07.2021 über die Planänderungen informiert und die Möglichkeit zur Planeinsicht und Abgabe schriftlicher Stellungnahmen binnen 4 Wochen ab Zustellung des Schreibens eingeräumt.

Mit Schriftsatz vom 03.08.2021, gaben die Baurechtsmiteigentümerin und der Baurechtsmiteigentümer der Nachbarliegenschaft 22. Strohblumengasse ONr. 92, EZ 4454 der Kat.Gem. Aspern, Frau Elisabeth Mayerhofer und Herr Christian Schlögl innerhalb offener Frist, im Namen aller AnrainerInnen folgende Stellungnahme zu den letztgültigen Einreichplänen mit dem Korrekturdatum 28.06.2021, durch E-Mailnachricht vom 03.08.2015, an die Baubehörde bekannt:

- 1. Die Parteistellung der unten Gefertigten (in der Folge: Anrainer) ergibt sich aus § 134 (1) iVm § 134 (3) BO Wien.*
- 2. Die Anrainer erachten sich durch die gegenständlich geplante Bauführung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten, insbesondere in ihren Rechten iSd § 134a (3) lit. a)-c) BO Wien verletzt und begründen dies (ohne Anspruch auf - Vollständigkeit) insbesondere wie nachstehend angeführt.*
- 3. Die maximale Gebäudehöhe, die für das gegenständliche Bauvorhaben gemäß dem in Gattung stehenden Bebauungsplan mit 7,50m fixiert ist, wird an mehreren Stellen überschritten (z.B. 8,04m), ein Ausgleich in der zugehörigen Front ist nicht erkennbar. Insofern ist ein Verstoß gegen § 81 (1) BO Wien evident.*
- 4. Der oberste Abschluss des Daches bemisst sich gemäß dem vorliegenden Einreichplan mit einer Höhe von 12,37m. Im Aktenvermerk MD BD- 218436/2015/DSTK vom 13. Oktober 2015, dessen Kenntnis behördenseitig als bekannt vorausgesetzt wird, ist festgehalten, dass für die Berechnung der maximalen Firsthöhe immer das Bauklassenmaximum, in diesem Fall 7,50m, festgelegt im gültigen Bebauungsplan, und nicht die tatsächlich hergestellte Höhe heranzuziehen ist. Mit der im Bebauungsplan angegebenen höchstzulässigen Höhe des Dachabschlusses von 4,50m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist somit nur eine maximale Firsthöhe von 12,00m zulässig und ist sohin (wieder) ein Verstoß gegen zwingendes Recht, gegenständlich insbesondere § 81 (1) BO Wien zu gewärtigen.*
- 5. Der im Einreichplan ausgewiesene Vergleich von Anschüttungen und Abgrabungen zeigt lediglich die Situation an der Gebäudegrenze (EG) und ist - bemerkenswerterweise - in Quadratmetern (m<sup>2</sup>) angegeben. Inwiefern sohin (vermutlich) dem im behördenseitig bekannten Vorverfahren letztlich erfolgreich vorgebrachten Argument, es lasse sich im gegenständlichen Bauvorhaben kein Äquivalent zwischen Anschüttungen und Abgrabungen des vor der Bauführung vorhandenen Geländes, wie im Lage- und Höhenplan von Dipl. Ing. Peter STIX, erstellt am 30.6.2015 bzw. 30.11.2015 ersichtlich, feststellen, Rechnung getragen werden soll, ist nicht erkennbar, zumal evident ist, dass ein Volumenausgleich von Abgrabung und Anschüttung in Kubikmetern (mit) anzuführen ist. Jegliche andere Interpretation würde die normative Intention ad absurdum führen.*

6. Für die Liegenschaft Strohlumengasse 88, südseitig zum gegenständlichen Bauvorhaben gelegen, fehlt der geforderte Nachweis der Belichtung. Gemäß § 106 (2) BO Wien ist bei der Bildung der Lichtprismen der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. Auf der Liegenschaft ON 88 ist auf einer weiten Strecke die freie (zulässige) Bebauung nicht möglich und ergibt sich die daraus resultierende Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte ausschließlich aus der geplanten Gebäudehöhe bzw. dem Abstand des geplanten Gebäudes zur Nachbarliegenschaft ON 88. Erwähnenswert ist darüber hinaus, dass das ursprüngliche Gelände des Bauplatzes wannenförmig ist (wie bereits im Vorverfahren ausführlich erläutert), wobei nur ein kleiner Bereich das Niveau  $+0,00$  überschreitet. Im Mittel liegt das Gelände auf einer Höhe von  $-0,77\text{m}$  unter  $+0,00$ . Im Zuge der bisherigen Bauarbeiten bzw. als Resultat derselben ist das Gelände auf ON 88 im Bereich der Grundgrenze nachweislich um etwa  $20,0\text{cm}$  abgesunken, wodurch der in diesem Punkt aufgezeigte normative Verstoß umso virulenter ist.

7. Die Berechnung des Erkervolumens ist nachweislich fehlerhaft und nicht nachvollziehbar. Nach Prüfung der im Einreichplan angegebenen Maße ist eine Überschreitung des höchstzulässigen Erkervolumens an mehreren Stellen gegeben. Gemäß § 60 (1) lit. a) BO Wien liegt ein Raum dann vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckenfläche abgeschlossen ist. Im Aktenvermerk MD BD - 1344/2019/DSTK vom 27. Mai 2019, dessen Kenntnis behördenseitig als bekannt vorausgesetzt wird, ist die Verteilung der Erkerkubatur definiert. Dies trifft auch für die in gegenständlicher Einreichplanung als „Außengänge“ bezeichneten Räume zu, die demzufolge folgerichtig in die Berechnung des Erkervolumens mit einzubeziehen sind - die bloße Bezeichnung eines baulichen Elements eröffnet kein Präjudiz hinsichtlich ihrer tatsächlichen Ausgestaltung. Insofern ist ein Verstoß gegen § 84 (2) lit a) BO Wien zu gewärtigen.

9. Die an der Nordfront geplanten „Türvorbauten“ ragen teilweise mehr als  $3,0\text{m}$  in die Abstandsflächen und liegt insofern ein Verstoß gegen § 84 (2) lit. b) BO, Wien vor.

10. Gemäß § 79 WBO sind die Vorgärten und Abstandsflächen gärtnerisch auszugestalten. In diesem Fall ist das unbedingte Ausmaß für befestigte Wege, Stufenanlagen, Zufahrten und Rampen weit überschritten (verwiesen wird auf die vorliegende Einreichplanung). Betonplatten im Kiesbett, Betonbelag der Garagenrampe, die „Innenhöfe“ und eine Vegetationsschicht von  $12,0\text{cm}$  stellen keine gärtnerische Ausgestaltung dar. Schon dem Begriff der „gärtnerischen Ausgestaltung“ ist die Schaffung von Grünraum immanent. Dieser vollkommen klaren und unzweifelhaften Intention des Gesetzgebers wird mit der vorliegenden Einreichplanung nicht im Entferntesten entsprochen. Auch die (willkürlich so . angeordnete) Lage der Garagenrampe in der Abstandsfläche ist zu hinterfragen. Eine andere Lösung ist mit einfachen, technisch und wirtschaftlich zumutbaren Mitteln möglich und dient nachvollziehbar der Wahrung der Anrainerinteressen.

11. Die auf diesem Bauplatz mögliche bebaubare Fläche beträgt  $301,0\text{m}^2$ . Die Geländehöhe vor der Bauführung, wie im Lage- und Höhenplan von Dipl. Ing. STIX vom 30.6.2015 bzw. 30.11.2015 ersichtlich, ergibt im Mittel eine Geländeoberkante von  $-0,77$  (bezogen auf Wr. Null =  $+0,00$ ). Das als Resultat einer contra legem durchgeführten exzessiven- Geländeaufschüttung (vgl. oben Punkt 5) errichtete Garagengeschoß weist eine Fläche von ca.  $518,0\text{m}^2$  auf und erreicht eine Höhe von  $-0,20$  bzw.  $-0,30$  bezogen auf Wr. Null. Der Effekt dieser nicht gesetzlich gedeckten Herstellung eines Geländeniveaus zufolge unzulässiger Aufschüttung führt sohin wiederum zu einer Überschreitung der möglichen

*bebaubaren Fläche um 217,0m<sup>2</sup>, zu einem weiteren Verstoß gegen zwingendes Recht und einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte.*

*Die, im Schreiben vom 24.02.2021 vorgebrachten Einwendungen zum o. a. Bauvorhaben bleiben weiter vollinhaltlich aufrecht.*

*Nach Durchsicht der letzten Einreichpläne haben wir festgestellt, dass auf unsere Einwendungen durch die von der MA 37 bereits angeordneten Korrekturen an die Bauweberin, bisher nicht eingegangen wurde.*

*Ebenso wird dem Verwaltungsgericht Wien, laut Erkenntnis vom 02.07.2019, in keiner Weise entsprochen, siehe Auszug:*

*.....wurde seitens des Verwaltungsgerichtes Wien festgestellt, dass nunmehr nicht nur eine Verringerung des Projektes hinsichtlich Erker, Stiegenhausvorbauten, Terrassen etc. erfolgt, sondern dass vielmehr — wie die Bauwerberin selbst ausführt - bewilligungspflichtige Geländeänderungen vorgenommen werden, die Auswirkungen auf die Gebäudehöhe des gesamten Bauprojektes haben (können). Wie die Bauwerberin ausführt, soll auf dem gesamten Bauplatz nahezu flächendeckend eine Geländeniveaueverhöhung von durchschnittlich 50cm erfolgen. Da die Aufschüttungen somit alle Fronten des Projektes betreffen, somit Auswirkungen auf die Bebau- und Ausnutzbarkeit sämtlicher Nachbarliegenschaften haben können .....*

*Durch Umgestaltung der bebaubaren Fläche wird eine Vergrößerung des Umfangs erzielt, um die größere Gebäudehöhe (8,04m statt 7,50m) in einer Flächenabwicklung nachzuweisen.*

*In den Plänen wird ein maximaler Grundwasserspiegel mit einer Höhe von -154,00, bezogen auf Wiener Null, (entspricht -2,68m lt. Plan) angegeben. Die zur geplanten Ausführung vorgesehenen „Lichtschächte“, welche im Seitenabstand liegen und gärtnerisch auszugestalten sind, haben eine Geländeoberkante von -2,77m. Da lt. Plandokument 7570 auf die Möglichkeit eines schwankenden Grundwasserspiegels Rücksicht zu nehmen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Lichtschächte unter Wasser stehen werden!*

*Weiters wird durch diesen Lichtschacht (begrünter Innehhof) ein Abwasserkanal parallel zur Achse 2 durchgeführt, dessen Rohrsohle auf -1,30 m liegt!*

*Die Anrainer stellen sohin innerhalb offener Frist den Antrag*

*an den Magistrat Wien, aufgrund der oben bezeichneten Einwendungen dem Bauwerber die Bewilligung des obig bezeichneten Bauvorhabens zu versagen. in eventu*

- die oben und alle sonstig aufgezeigten Einwendungen nochmals inhaltlich zu prüfen;*
- dem Bauwerber ergänzende Erläuterungen, Präzisierungen und Abänderungen der Einreichplanung iSd obigen Einwendungen aufzutragen. „*

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.

Dem Bauansuchen vom 27. Nov. 2020, wurde unter anderem der Bescheid der Magistratsabteilung 64, vom 14.10.2019, Zl.: MA 64-809537/2019, über die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beigelegt. Mit Punkt I. dieses Bescheides wurde gem. § 9 BO bekanntgegeben, dass für die Bauliegenschaft 22. Strohlumengasse ONr. 90, Gst. 1102/338, der EZ 4184, der Kat.Gem. Aspern, das Plandokument 7570, Gemeinderatsbeschluss vom 26.11.2003, maßgebend ist.

Mit dem Plandokument 7570 wurde für die Bauliegenschaft, sowie die nördlich und südlich angrenzenden Bauplätze, die Flächenwidmung Wohngebiet, die Bauklasse I mit einer Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 7,50 m und die offene oder gekuppelte Bauweise sowie ein 5 m tiefer Vorgarten an der Strohlumengasse festgesetzt. Die Bebaubarkeit ist mit Ausnahme des Vorgartens an der Strohlumengasse nicht durch Baufluchtlinien eingeschränkt.

Für die Liegenschaften westlich der 8,00 m breiten Strohlumengasse ist die Flächenwidmung Gartensiedlungsgebiet mit einer bebaubaren Fläche von max. 130 m<sup>2</sup> je Baulos festgesetzt. Für die Liegenschaften östlich der Bauliegenschaft ist die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse II und die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei die bebaubaren Flächen durch Baufluchtlinien eingegrenzt sind.

Mit Punkt 3.3 des Plandokumentes 7570 ist für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung bestimmt: Im Bauland/Wohngebiet darf der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen.

Das beantragte Bauvorhaben soll unter Verwendung des auf dem Bauplatz bereits bestehenden Kellergeschosses errichtet werden, dass im Gültigkeitszeitraum der Baugenehmigung vom 29. Juni 2016, Zl.: MA 37/630374-2015-1, für ein Wohngebäude mit einer Tiefgarage errichtet wurde.

Gegen diese Baubewilligung vom 29. Juni 2016, Zl.: MA 37/630374-2015-1, erhoben 11 AnrainerInnen Beschwerde. Die Beschwerden wurden vom Verwaltungsgericht Wien mit dem Erkenntnis zur Zahl VWG-111/005/ 10178/2016 u.a. vom 30. Juni 2017 als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Baubescheid bestätigt.

Daraufhin wurde ein Antrag auf außerordentliche Revision gestellt, über den vom Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 24. April 2018 zur Zl. Ra 2017/05/0275 bis 0285-7 entschieden wurde. Das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien wurde wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben und das Verfahren an das Verwaltungsgericht Wien zurückverwiesen.

Mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes Wien vom 2. Juli 2019 wurde der Baubescheid vom 29. Juni 2016, Zl.: MA 37/630374-2015-1 für die teilweise Anhebung des Niveaus der Bauliegenschaft und für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Tiefgarage auf der im Betreff genannten Liegenschaft aufgehoben und das Verfahren an den Magistrat der Stadt Wien zurückverwiesen.

In Fortführung des Ermittlungsverfahrens wurde festgestellt, dass die im fortgesetzten Verfahren des Verwaltungsgerichtes Wien vorgelegten Unterlagen zur Modifizierung des Bauvorhabens im Sinne des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 24. April 2018, Zl.: Ra 2017/05/0275 formalrechtlich nicht den Bestimmungen der Bauordnung für Wien (BO) entsprachen und daher für das fortgesetzte Verfahren bei der Baubehörde 1. Instanz zu ergänzen wären.

Die entsprechende Aufforderung an die Bauwerberin erging mit Schreiben vom 12. August 2019. Die aufgeforderten Belege zum Bauansuchen wurden nicht fristgerecht nachgereicht und das Ansuchen mit Bescheid vom 6. November 2019 zurückgewiesen. Damit war dieses Bauverfahren abgeschlossen.

Mit Bauansuchen vom 12. Nov. 2019, Zl. MA 37/999186-2019-1, wurde die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Tiefgarage, jedoch in abgeänderter Form und die Durchführung von Geländeänderungen beantragt. Das Bauansuchen vom 12. Nov. 2019, wurde letztlich nach Verstreichen der Frist zur Beibringung ergänzter Pläne und Einreichunterlagen, mit Bescheid vom 20. Nov. 2020, zurückgewiesen.

Mit dem aktuellen Bauansuchen vom 27. Nov. 2020, Zl. MA 37/1114151-1, wurde neuerlich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Tiefgarage und die Durchführung von Geländeänderungen beantragt.

Das Bauvorhaben ist derart projektiert, als für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe gem. § 81 Abs. 2 BO, die Höhenlage der Bauliegenschaft vor der Bauführung herangezogen wurde. Die Höhenlagen der Bauliegenschaft vor der Bauführung sind durch den Lage- und Höhenplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Herrn Dipl.-Ing. Peter Stix, vom 30. Nov. 2015, aus dem ersten Bauverfahren Zl.: MA 37/630374-2015-1, dokumentiert.

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurden weiters der Lage- und Höhenplan der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 29.01.2020, GZ 10440, über die Höhen des bereits errichteten Kellergeschosses und der Lage- und Höhenplan der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 03.11.2020, GZ 10440, über die Höhen der Nachbarliegenschaften im Nahbereich der Grundgrenzen mit der Bauliegenschaft, zur Beurteilung des Bauvorhabens vorgelegt.

Laut der Angabe im Lageplan entspricht das Projektnull der Höhe des Höhensystems Wiener Null (WN). Die Höhenlage der Strohblumengasse an der Grundgrenze zur Bauliegenschaft beträgt an der linken Grundgrenze -0,05 m, in der Liegenschaftsmitte 0,00 m und an der rechten Grundgrenze -0,03 m.

Höhenverläufe der Bauliegenschaft vor der Bauführung gem. dem Vermessungsplan Dipl.-Ing. Peter Stix, vom 30. Nov. 2015 :

Höhen an der linken bzw. nördlichen Grundgrenze mit der Nachbarliegenschaft 22. Strohblumengasse 92 mit einer Länge von 49,95 m, beginnend an der Strohblumengasse bis zur hinteren bzw. östlichen Grundgrenze: -0,14 m, -0,33 m, -0,58 m, -0,75 m, -0,79 m, -0,90 m, -1,10 m, -1,19 m, -1,31 m, -1,26 m, -1,23 m, -1,14 m, -0,77 m und -0,02 m.

Höhen an der rechten bzw. südlichen 54,05 m langen Grundgrenze mit der Nachbarliegenschaft 22. Strohblumengasse 88, beginnend an der Strohblumengasse bis zur östlichen Grundgrenze: -0,10 m, -0,42 m, -0,68 m, -0,79 m, -0,87 m, -1,03 m, -1,06 m, -1,12 m, -0,88 m, -0,60 m, -0,13 m, +0,79 m.

Höhen in der Bauplatzmitte verlaufend von der Strohblumengasse bis zur hinteren bzw. östlichen Grundgrenze mit der Nachbarliegenschaft 22. Wulzendorfstraße 20: -0,04 m, -0,32 m, -0,55 m, -0,89 m, -1,01 m, -1,20 m, -1,27 m, -1,11 m, +0,87 m.

Höhen entlang der hinteren bzw. östlichen 20 m langen Grundgrenze mit den Nachbarliegenschaften 22. Wulzendorfstraße 20 und 22, 22A, 24 und 24A, beginnend an der nördlichen Grundgrenze bis zur südlichen Grundgrenze: -0,02 m, +0,03 m, +0,24 m, +0,87 m, +0,68 m, +0,74 m, und +0,79 m.

Höhenverlauf der Nachbarliegenschaft 22. Strohblumengasse 88, an der gemeinsamen Grundgrenze mit der Bauliegenschaft beginnend ca. 4 m von der Strohblumengasse entfernt bis zur östlichen Grundgrenze gemäß dem Lage- und Höhenplan der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 03.11.2020: -0,39 m, -0,64 m, -0,89 m, -0,95 m, -1,11 m, -1,10 m, -1,13 m, -1,15 m, -1,10 m, -1,09 m, -0,78 m und -0,76 m.

Höhenverlauf der Nachbarliegenschaft 22. Strohblumengasse 90, an der gemeinsamen Grundgrenze mit der Bauliegenschaft beginnend ca. 6 m von der Strohblumengasse entfernt bis zur östlichen Grundgrenze gemäß dem Lage- und Höhenplan der Terragon Vermessung ZT-GmbH vom 03.11.2020: -0,22 m, -0,27 m, -0,26 m, -0,19 m, -0,24 m, -0,12 m, -0,09 m, -0,03 m, -0,04 m, -0,02 m, -0,04 m.

Das Wohngebäude soll in offener Bauweise hinter dem 5 m tiefen Vorgarten an der Strohblumengasse mit Abständen von 3,43 m bis zu 6,80 m zur nördlichen Grundgrenze, 3,10 m bis 6,09 m zur südlichen Grundgrenze und 4,68 m bis 6,52 m zur östlichen Grundgrenze errichtet werden.

Zu den Einwendungen

Zu 2.)

Die generellen Einwendungen hinsichtlich der behaupteten Verletzung der in § 134a BO Abs. 1 lit a)-c) angeführten Bestimmungen der Bauordnung über den Abstand des Bauwerks zu den

Nachbargrundgrenzen, die Gebäudehöhe und die flächenmäßige Ausnutzbarkeit von Bauplätzen waren als im Gesetz nicht begründet zu beurteilen.

Die mit den Punkten 3. – 11. insbesondere vorgebrachten Einwendungen die auf den Punkt 2. der Einwendungen Bezug nehmen, werden nachfolgend behandelt.

Die maßgeblichen Bestimmungen des § 79 BO über die Abstände des Gebäudes zu den Grundgrenzen werden eingehalten. Die nachvollziehbaren Nachweise finden sich am Plan 3.

Zu 3.)

Der Einwand, dass die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m nicht innerhalb der selben Gebäudefront im Sinne des § 81 Abs. 1 BO ausgeglichen wird, ist nicht zutreffend. Das Wohngebäude wird auf Grund des durch den Bebauungsplan festgesetzten 5 m tiefen Vorgartens an der Strohlumengasse, nicht an der Baulinie errichtet. Das Gebäude unterliegt daher den Bestimmungen des § 81 Abs. 2 BO. Nach dieser Bestimmung ist die gemittelte Gebäudehöhe über alle Gebäudefronten einzuhalten.

Gem. § 81 Abs. 2 BO darf die zulässige Gebäudehöhe ab einem Abstand von 3 m zu den Nachbargrenzen um bis zu 3 m überschritten werden, sofern die gemittelte Gebäudehöhe nicht höher als die zulässige Gebäudehöhe ist. Dieses Maß wird an keiner Stelle der Gebäudefronten bezogen auf das anschließende Gelände vor und nach der Bauführung überschritten.

Das Gebäude soll im Mittelteil des Baukörpers eine Gebäudehöhe von 8,06 m über dem anschließenden Gelände nach der Bauführung aufweisen ( $8,04\text{ m} + 0,02\text{ m} = 8,06\text{ m}$  - Plan 2, Schnitt AA) und zum Ausgleich dieser Überschreitung an anderen Fronten bzw. Frontabschnitten entsprechend niedriger ausgeführt werden. Die Höhendifferenz zwischen der höchsten Fronthöhe von 8,04 m zum tiefsten Punkt der an diesen Gebäudeteil anschließenden Geländehöhe nach der Bauführung im Bereich der Abgrabung an der südlichen Gebäudefront beträgt im Frontabschnitt 2 am Plan 3 links oben ersichtlich  $10,49\text{ m}$  ( $8,04\text{ m} + 2,45\text{ m} = 10,49\text{ m}$ ). Damit wird die max. zulässige Höhe einzelner Frontabschnitte von  $10,50\text{ m}$  ( $7,50\text{ m} + 3,00\text{ m}$ ) eingehalten.

Der nachvollziehbare Nachweis über die Einhaltung der gemittelten Gebäudehöhe über alle Fronten, ausgehend von den Geländehöhen der Bauliegenschaft vor der Bauführung befindet sich am Einreichplan 3 links unten. Demnach wird die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m nicht überschritten. Die Einwendung gegen die Gebäudehöhe war daher als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zu 4.

Gemäß der Bestimmung 3.3 des Bebauungsplanes darf der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um höchstens 4,5 m überragen. Die tatsächlich und gem. § 81 Abs. 2 zulässige projektierte bzw. ausgeführte Gebäudehöhe beträgt im Mittelteil des Gebäudes 8,06 m. Die Bestimmung 3.3 des Bebauungsplanes bezieht sich ausdrücklich nicht auf die insgesamt zulässige beschränkte bauklassenmäßige Gebäudehöhe von 7,50 m.

Gemäß § 81 Abs. 4 darf durch das Gebäude jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von  $45^\circ$ , im Gartensiedlungsgebiet von  $25^\circ$ , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist.

Über den oberen zulässigen Abschlüssen der Gebäudefronten dürfen somit, unabhängig in welcher Höhe diese zu liegen kommen, Dachkörper mit einer Neigung von max. 45 Grad aufgesetzt werden. Gemäß § 75 Abs. 3 hat die Gebäudehöhe in der Bauklasse I mindestens 2,50 m, höchstens 9 m zu betragen, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt.

Im konkreten Fall beschränkt der Bebauungsplan die max. zulässige Gebäudehöhe in der Bauklasse I auf 7,50 m. Nach den Bestimmungen des § 81 Abs. 2 ergeben sich unterschiedliche projektierte tatsächlich ausgeführte Höhen von Gebäudeteilen.

Durch den Bebauungsplan ist keine absolute max. zulässige Gebäudehöhe bzw. Dachhöhe im Sinne des § 81 Abs. 3 BO festgesetzt. Durch die Ausbildung der Dächer entsprechend den jeweiligen höheren und niedrigeren Gebäudeteilen wird gemäß der Stellungnahme der MA 19 vom 27.10.2020, keine Störung des örtlichen Stadtbildes hervorgerufen.

Durch die Anordnung jeweils max. 4,50 m hoher Dachkörper über den in der Höhe gestaffelten Gebäudeteilen ergibt sich eine im Sinne der Dachhöhe einheitliche Dachlandschaft. Andernfalls würden zum Teil wesentlich höhere Dachkörper und zum Teil wesentlich niedrigere Dachkörper entstehen.

Daher entspricht es den Intensionen des Bebauungsplanes und der Bauordnung, dass wie im gegenständlichen Fall, bei gestaffelten Gebäudehöhen auch die zugehörigen Dachkörper in der Höhe gestaffelt werden dürfen.

Somit ergibt sich im höheren Mittelteil des Wohngebäudes eine zulässige Höhe des höchsten Punktes des Daches von 8,06 m vermehrt um 4,50 m, also 12,56 m. Die projektierte Firsthöhe beträgt im Bereich des Gebäudemittelteils 12,37 m und hält damit die max. zulässige Höhe im Bereich des Gebäudemittelteils ein.

Der von den Nachbarn zitierte Aktenvermerk der MD BD – 218436/2015/DSTK enthält unter anderem eine Beschreibung von Rechtsauslegungen betreffend die zulässige Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe. Daraus können keine Anrainerrechte abgeleitet werden.

Zu 5.

Um für die Nachbarn keine nachteiligen Auswirkungen hervorzurufen, wurde die Gebäudehöhe bezogen auf die an das Gebäude anschließenden Geländehöhen der Bauliegenschaft an den Gebäudefronten, vor der Bauführung projektiert. Die entsprechende Darstellung der Gebäudefronten und Geländehöhen samt Berechnungen der Ausmaße der Fassadenfronten und der gemittelten Gebäudehöhe finden sich am Plan 3, links unten.

Gem. § 81 Abs. 2 hat die Bemessung der Gebäudehöhe ausgehend von den Gebäudefronten zu erfolgen. Die Bemessung der Gebäudehöhe unter Zugrundelegung der an die Gebäudefronten anschließenden Geländehöhen nach der Bauführung und der jeweiligen Fassadenhöhen und Längen aller Gebäudefronten ist daher wie im Plan 3 ersichtlich ist, gesetzeskonform durchgeführt.

Auch durch die vorgesehenen Geländeabgrabungen, welche die Geländeanhebungen jeweils gemessen in den Ebenen der Außenwände kompensieren, entspricht die Höhe des Gebäudes einem

Gebäude, dass auf dem Niveau des Geländes vor der Bauführung errichtet wird. Die Berechnungen und Darstellungen befinden sich am Plan 3, linke Hälfte oben.

In der Bauordnung für Wien finden sich keine bestimmten Grenzmaße über zulässige Geländeänderungen von Grundflächen. Veränderungen der Höhenlage einer Grundfläche sind gem. § 60 Abs. 1 lit. g) BO genehmigungspflichtig soweit sie von Einfluß auf bestehende Bauwerke auf der eigenen oder benachbarten Grundflächen, oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.

Durch die projektierte Geländeanhebung in den nach der Bauführung verbleibenden Abstandsflächen im Ausmaß von bis zu 1,30 m (Aufschüttung von -1,31 m bis -0,02 bzw. -0,01) auf die Höhe der Stroblumengasse, wird die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Nachbarliegenschaften nicht beeinträchtigt, weil hier mit Ausnahme von Gebäudeteilen gem. § 84 BO, keine Bebauung erfolgt.

Die Bauliegenschaft liegt in keiner Schutzzone. Der Bebauungsplan trifft keine Festlegungen über Geländehöhen. Eine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes ist durch die Geländeanhebung nicht zu erwarten. Die Geländeaufschüttungen im Bereich des Vorgartens und der Abstandsflächen sind daher baurechtlich zulässig. Der Gesetzgeber schreibt keinen Volumsausgleich von Anschüttungen bzw. Abgrabungen vor. Die dahingehenden Einwendungen waren somit als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zu 6.

Ein Belichtungsnachweis für Baulichkeiten auf Nachbarliegenschaften ist nach den Bestimmungen des § 63 BO – Belege des Bauansuchens - nicht erforderlich. Nachbarn haben gem. § 134a BO jedoch das Recht auf Einhaltung der Ausnutzbarkeitsbestimmungen der Bauliegenschaft, die sich aus dem Bebauungsplan und den maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung ergeben.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf § 106 Abs. 2 BO der wie folgt lautet: „Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. In das Lichtprisma hineinragende Gebäudeteile nach § 81 Abs. 6, Dachflächen bis zu 45° Neigung oder bis zu der im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. k festgesetzten Neigung sowie Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis zu 1 m bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben die die höchste zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Teile, die den Vorschriften des § 81 Abs. 2 entsprechen, unberücksichtigt.“

Zu 7.

Die nachvollziehbare Berechnung der zulässigen und der projektierten Erkervolumen ist im Einreichplan 3 enthalten. Die Außengänge auf Höhe des 1. Stockes, die Deckflächen in Form der darüber angeordneten Außengänge auf Höhe des 1. Dachgeschosses aufweisen, sind im Sinne des § 60 Abs. 1 lit a BO nicht raumbildend, da jeweils weniger als die Hälfte ihrer Umfänge durch Wände abgeschlossen sind. Sie müssen daher nicht zum zulässigen Volumen von Erkern gerechnet werden.

In der Bauordnung finden sich keine Regelungen darüber, dass überdeckte Flächen bei der Beurteilung deren Umfänge zur Bewertung der Raumbildung unterteilt werden müssen. Demnach kann die Beurteilung der Umschließung einer Bauteilfläche ausgehend von der gesamten Bauteilfläche erfolgen.

Gänge vor Außenwänden dürfen gem. § 84 Abs. 4 BO, in die Abstandsflächen vorragen, wenn sie die gem. Abs. 2 für Balkone geltenden Vorschriften einhalten und Außengänge und Balkone insgesamt eine Breite von höchstens der Hälfte, der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen. Die nachvollziehbaren Nachweise der Ausmaße der Balkone und Außengänge finden sich am Plan 3 unten. Die Ausladung der Außengänge beträgt jeweils 1,60 m und der Abstand zur südlichen Grundgrenze beträgt jeweils 3 m. Die lichten Durchgangshöhen betragen mehr als 2,10 m.

Damit halten die konzipierten Außengänge die gem. § 84 Abs. 2 BO für Balkone geltenden Vorschriften ein und sind in Verbindung mit § 80 Abs. 1 und 2 BO, nicht der bebauten Fläche zuzurechnen. Der Einwand gegen das Erkervolumen und die Außengänge war daher als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zu 8.

An der nördlichen 27,59 langen Gebäudefront sind zwei Dachaufbauten auf Höhe des 2. Dachgeschosses mit einer Länge von jeweils 4,59 m projektiert. Die Dachaufbauten nehmen mit einem Gesamtausmaß von 9,18 m, damit weniger als ein Drittel der Länge der Gebäudefront ein ( $27,59 \text{ m} / 3 = 9,19 \text{ m}$ ). Sie weisen eine rechteckige Ansichtsfläche mit einer Länge von 4,59 m und einer Höhe von 3,40 m auf.

An der südlichen 39,55 m langen Gebäudefront sind zwei Dachaufbauten auf Höhe des 2. Dachgeschosses mit einer Länge von jeweils 3,71 m projektiert. Die Dachaufbauten nehmen mit einem Gesamtausmaß von 7,42 m, damit weniger als ein Drittel der Länge der Gebäudefront ein ( $39,55 \text{ m} / 3 = 13,18 \text{ m}$ ). Sie weisen eine rechteckige Ansichtsfläche mit einer Länge von 3,71 m und einer Höhe von 3,50 m auf.

Dabei schließt der westliche Dachaufbau an das über die Dachfläche ragende Treppenhaus an. Er ist jedoch um 0,43 m ( $11,70 \text{ m} - 11,27 \text{ m} = 0,43 \text{ m}$ ) höher als der anschließende Teil des Treppenhauses und in der Front durch unterschiedliche Dämmstärken der Fassade abgesetzt, wodurch er als Dachaufbau konstruktiv erkennbar ist.

Gemäß dem Gutachten der Amtssachverständigen der MA 19 vom 27.10.2020 aus dem Vorverfahren MA 37/999186-2019, betreffend das gleiche Bauprojekt, entsprechen die Dachaufbauten auf Grund der starken Ausdifferenzierung der unterschiedlichen Gebäudekubaturen sowie der Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen und der unterschiedlichen Tür- und Fensteröffnungen, den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse sowie dem Maßstab des Gebäudes.

Das Gutachten ist insofern nachvollziehbar, als die zulässige Länge der Dachaufbauten auf jeweils zwei kleine Baukörper mit Ansichtsflächen von 4,59 m x 3,40 m bzw. 3,71 m x 3,50 m aufgeteilt projektiert ist, wodurch sie im Verhältnis zu den Gebäudefronten, ein untergeordnetes Ausmaß aufweisen und damit den Dimensionen des Gebäudes entsprechen.

Sie entsprechen den Proportionen der Fenster der Hauptgeschosse insofern, als sie ein ähnliches Verhältnis ihrer Länge zu ihrer Höhe aufweisen wie die durchschnittlichen Längen und Höhen der Fenster bzw. Fenstertürelemente der Hauptgeschosse. Somit waren die Einwendungen gegen die Dachaufbauten als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zu 9.

Der Vorsprung der drei projektierten Türvorbauten vor die nach Norden gerichtete Gebäudefront beträgt mit jeweils 2,11m, weniger als 3 m. Der gem. § 84 Abs. 1 lit b geforderte Mindestabstand zu Nachbargrenzen von 1,50 m wird auch mit dem geringsten Abstand der Türvorbauten zur nördlichen Grundgrenze von 1,66 m eingehalten. Die Türvorbauten nehmen mit  $4 \times 2,29 \text{ m} = 9,16 \text{ m}$ , weniger als ein Drittel der 27,59 m ( $27,59 \text{ m} / 3 = 9,19 \text{ m}$ ) langen Gebäudefront in Anspruch.

Somit halten die Türvorbauten alle in § 84 Abs. 1 lit b BO genannten Voraussetzungen ein. Die Lage der Türvorbauten innerhalb der gemäß § 79 BO festgelegten Abstandsfläche, im konkreten Fall von 6 m in der Bauklasse I, wird durch § 84 nur insofern geregelt, als ein Mindestabstand von 1,50 m zu Nachbargrenzen einzuhalten ist. Die Einwendung gegen die Türvorbauten war daher als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zu 10.

Eine Umplanung der Garagenrampe kann nicht verlangt werden, da weder im Bebauungsplan, noch in der Bauordnung Festlegungen über die Lage von Garagenzufahrten bestehen. Die Befestigung der Rampe ist für die Funktion und den Schutz des Untergrundes und des Grundwassers erforderlich.

Die projektierten Überschüttungen der Tiefgarage im Bereich der gärtnerisch auszugestaltenden Abstandsflächen mit gefälleausgleichenden Vegetationsschichten und durchwurzelnbaren Drainageschichten gemäß der Schichtaufbauten DA07 und DA07D ermöglichen eine gärtnerische Ausgestaltung der unterbauten Freiflächen.

Die abgesenkten Innenhöfe sind begrünt projektiert. Terrassenflächen in Gärten und damit auch Betonplatten im Kiesbett entsprechen als Teil der gärtnerischen Ausgestaltung zur Nutzung der den Wohnungen zugeordneten Freiflächen. Der befestigte Weg in der südlichen Abstandsfläche ist in der Mindestbreite für Verbindungswege von 1,20 m gem. OIB-Richtlinie 4 Ausgabe April 2019, Punkt 2.4, projektiert.

Die Bestimmungen des § 79 BO sind damit eingehalten. Die Einwendungen betreffend die behauptete ungenügende gärtnerische Ausgestaltung des Vorgartens und der Abstandsflächen war als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zu 11.

Die Bebaubare Fläche des Bauplatzes beträgt gem. § 76 Abs. 10 BO im Wohngebiet, in der offenen oder gekuppelten Bauweise max. ein Drittel der Bauplatzfläche. Das Ausmaß der Fläche des Baugrundstückes Grundstück 1102/338 beträgt laut Grundbuch 903 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster des Vermessungsamtes, wodurch die Grundgrenzen und das Ausmaß der Grundfläche rechtlich sichergestellt sind.

Die max. bebaubare Fläche beträgt daher wie die Nachbarn richtiger Weise festgestellt haben 301 m<sup>2</sup>. Diese bebaute Fläche wird ausgehend vom beantragten und genehmigten Gelände nach der Bauführung, nicht überschritten. Der Baukörper der Tiefgarage liegt unter dem Gelände nach der Bauführung. Der Einwand betreffend die behauptete Überschreitung der möglichen bebaubaren Fläche des Bauplatzes war daher als im Gesetz nicht begründet zu bewerten.

Zur Anmerkung über den max. Grundwasserstand

Im Einreichplan 2 ist beim Schnitt BB bei der Sickeranlage unter der Garagenrampe der maximale Grundwasserstand laut Schichtplan der MA 45 von – 2,68 m unter Wiener Null dargestellt. Zwei abgesenkte Innenhöfe sollen in einer Höhe von –2,77 m unter Wiener Null ausgeführt werden.

Gemäß Punkt 5. des Plandokumentes 7570 wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bautechnischen Ausführung bei Errichtung von Kellern auf die Möglichkeit eines schwankenden Grundwasserspiegels Rücksicht zu nehmen ist.

Es ist Aufgabe des Planverfassers und des Bauführers im Zuge der Detailplanungen und Ausführungen die sich daraus ergebenden erforderlichen Schutzmaßnahmen für das Bauwerk und die baubehördlich bewilligungsfreie Kanalanlage zu berücksichtigen. Der prognostizierte, in seltenen Fällen eventuell temporär auftretende maximale Grundwasserstand steht der gärtnerischen Ausgestaltung der abgesenkten Freiflächen nicht entgegen.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigauf- und -überfahrt 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.

Eine Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges an der Front Strohlblumengasse ist derzeit nicht erforderlich, da noch kein Bedarf nach der Gehsteigherstellung besteht. Somit war gemäß § 54 Abs. 3 BO die Gehsteigherstellung gegen jederzeitigen Widerruf zu stunden.

### **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.

Im Bereich von Krankenhäusern, die von der Flugrettung angefliegen werden, sind Krananlagen und Sendemasten, die umliegende Häuser überragen, direkt der Flugrettung zu melden.

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.

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

Für kraftbetriebene Türen und Tore von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, deren Nutzfläche größer als 250 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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.

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](http://wien.gv.at/amtshelfer/verkehr/organisation/verkehrsflaeche/bodenmarkierungen.html)) abgerufen werden.

Gemäß § 130 Absatz 2 lit. f der Bauordnung für Wien wurde das Bestehen der gestundeten Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen Gehsteiges im Grundbuch, im A2 Blatt unter der laufenden Nr. 5a, TZ 4690/2016, bereits ersichtlich gemacht. Wenn diese Ersichtlichmachung

gegenstandslos geworden ist, kann gemäß § 131 der Bauordnung für Wien bei der MA 28 die Zustimmung zur Löschung beantragt werden.

Da auf Grund der Stundung des Gehsteigs die für den Gehsteig vorgesehenen Flächen nicht in die Verwaltung der Gemeinde übergehen, hat der Eigentümer bzw. hat die Eigentümerin der anliegenden Liegenschaft auf Grund der Wegehalterpflicht dafür zu sorgen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Gefährdung von VerkehrsteilnehmerInnen eintreten kann.

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.

Das Objekt Ihres Bauansuchens liegt in einem Gebiet hoher Grundwasserstände. Bauliche Maßnahmen, die alleine in der Verantwortung der BauherrInnen oder seiner/ihrer AuftragnehmerInnen liegen, wie etwa die Ausführung des Kellers in Dichtbetonbauweise, die erhöhte Anordnung oder der gänzliche Verzicht auf ein Kellergeschoss, sind die einzigen wirkungsvollen Maßnahmen gegen hohe Grundwasserstände. Wir empfehlen Ihnen daher die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu erkunden, sowie die langjährige Grundwassersituation zu erfragen. Auskünfte über die langjährige Grundwassersituation werden seitens der ExpertInnen der Stadt Wien (MA 45 – Wiener Gewässer, Wilhelminenstraße 93, 1160 Wien oder [post@ma45.wien.gv.at](mailto:post@ma45.wien.gv.at)) erteilt.

Für die geplante Art der Fahrflächenentwässerung ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich die bei der Wasserrechtsbehörde zu erwirken ist.

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 wurde bereits im Vorverfahren Zl.: MA 37/630374-2015-1, entrichtet.

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

**Ergeht an: Siehe Verteilerliste im Anhang**

Für den Abteilungsleiter:

DI Jaikner

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:  
[bauen.wien.at](https://bauen.wien.at)

## Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1114151-2020-1

### Ergeht an:

|                                                             |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EinbringerIn/BauwerberIn                                    | STR90 Projekt GmbH & Co KG, zu Händen Mag. Bachler Herwig<br>Kaunitzgasse 9/3, A-1060 Wien<br>unter Anschluss der Pläne A1-A4 (Die Pläne B1-B4 werden nach<br>Bearbeitung durch das GWR Referat übermittelt) |
| Grund(mit)eigentümerIn<br>EZ 4184 Kat.Gem. Aspern           | LAWIE GmbH, zu Händen Mag. Bachler Herwig<br>Kaunitzgasse 9/3, A-1060 Wien                                                                                                                                   |
| NachbarIn<br>EZ 4463 Kat.Gem. Aspern                        | Gara Hildegard<br>Reclamgasse 29, A-1220 Wien                                                                                                                                                                |
| Nachbar<br>EZ 3965 Kat.Gem. Aspern                          | Krametz Martin<br>Strohblumengasse 79, A-1220 Wien                                                                                                                                                           |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbar<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern   | Frey Christian<br>Strohblumengasse 92/Haus 2, A-1220 Wien                                                                                                                                                    |
| Wohnungseigentümer-<br>NachbarIn<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern | Frey Gabriele<br>Strohblumengasse 92/Haus 2, A-1220 Wien                                                                                                                                                     |
| Wohnungseigentümer-<br>NachbarIn<br>EZ 6267 Kat.Gem. Aspern | Mag. Hübl Gertraud<br>Wulzendorfstraße 22/1, A-1220 Wien                                                                                                                                                     |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbar<br>EZ 6267 Kat.Gem. Aspern   | Mag. Hübl Martin<br>Wulzendorfstraße 22/1, A-1220 Wien                                                                                                                                                       |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbar<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern   | Jančák Günther Peter<br>Strohblumengasse 92/Haus 1, A-1220 Wien                                                                                                                                              |
| Wohnungseigentümer-<br>NachbarIn<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern | Jancak-Gruber Evelin Erna<br>Strohblumengasse 92/Haus 1, A-1220 Wien                                                                                                                                         |
| Wohnungseigentümer-<br>NachbarIn<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern | Langeegger Daniela<br>Strohblumengasse 92/Haus 3, A-1220 Wien                                                                                                                                                |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbar<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern   | Langeegger Robert Martin<br>Strohblumengasse 92/Haus 3, A-1220 Wien                                                                                                                                          |

|                                                             |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbarin<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern | Mayerhofer Elisabeth<br>Strohblumengasse 92/Haus 4, A-1220 Wien |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbarin<br>EZ 6267 Kat.Gem. Aspern | Pärtan Eva<br>Glockenblumengasse 75, A-1220 Wien                |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbarin<br>EZ 6267 Kat.Gem. Aspern | Mag. Ristic Karin Anna<br>Wulzendorfstraße 110, A-1220 Wien     |
| Wohnungseigentümer-<br>Nachbar<br>EZ 4454 Kat.Gem. Aspern   | Schlögl Christian<br>Strohblumengasse 92/Haus 4, A-1220 Wien    |

**In Abschrift an:**

|                 |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|
| PlanverfasserIn | basis-ZT GmbH<br>Kaunitzgasse 9/3, A-1060 Wien |
|-----------------|------------------------------------------------|

**Behörden/Verwaltung:**

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finanzamt Österreich - 03 AV03                                                                                  |
| MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement                                |
| MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat<br>(Registrierung Gehsteigdatenbank)                                     |
| MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv<br>unter Anschluss der Pläne C1-C4                                    |
| MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn)<br>unter Anschluss der Pläne B1-B4                      |
| MA 45 - Sickerschacht, Senkgrube, Kläranlage<br>betreffend Sickerschacht , mit Lageplan - (Abfertigungsbeilage) |

