



11. Bezirk, Leberstraße ONr. 122
Gst.Nr. .542/6 in
EZ 3109 der Kat. Gem. Simmering

Gebietsgruppe Süd
(Großvolumig)
Favoritenstraße 211, 5. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37650
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650
ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1257866-2023-1	Dipl.-HTL-Ing. Leregger Techn. Amtsrat	01/4000-37653	Wien, 31. Okt. 2024

Neubau
Errichtung eines Bürogebäude

- 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 und Beschreibungen (Brandschutzkonzept, Technischer Bericht, Technische Beschreibung), die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 54 BO, § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV 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 ein Bürogebäude mit einem internen nicht gewerblich genutztem Schulungs- und Konferenzbereich, mit einer gewerblich genutzten Fitness(lokal)einheit, mit 2 gewerblich genutzten Gastronomiebereichen und mit einer Tiefgarage die im 2. Untergeschoß 50 Stellplätze, im 1. Untergeschoß 78 Stellplätze und 11 Stellplätze im Erdgeschoß beinhaltet in der Schadensfolgeklasse CC3 errichtet. Insgesamt stehen in Summe 139 KFZ-Stellplätze (91 Pflicht- und 48 freiwillige Stellplätze) zur Verfügung. Das Bürogebäude besteht aus 2 unterirdischen und aus 1, 2, 5, 6 bzw. 7 oberirdischen Geschoßen. Die Erschliessung erfolgt über mehrere Treppenhäuser mit dazugehörigen behindertengerechten Aufzügen. Die Aufzugsschächte aller Aufzüge werden in Massivbauweise errichtet. In Summe werden 7 Personenaufzüge und 1 Güteraufzug vorgesehen. Die Aufzugsschächte der Personenaufzüge A1, A2, A3, A4, A5, A6 erschliessen 9, der Personenaufzug A7 erschliesst 7, sowie der Güteraufzug erschliesst 2 Gebäudeebenen. Die Garagenein- und ausfahrten befinden sich in der Leberstraße. Die Beheizung des gesamten Bürogebäudes erfolgt mittels Fernwärme in Verbindung mit einer Wärmepumpe und einer Fotovoltaikanlage am Dach des Gebäudes. Die Niederschlagswässer werden zur Gänze in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit §§ 50, 50a und 50b des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 91 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 91 Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.

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

II.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

Gemäß § 54 Abs. 9 BO wird die Ausführung des Unterbaues zweier Gehsteigauf- und -überfahrten an der Front Leberstraße 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 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 spätestens am Tag des Baubeginns eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel gemäß § 124 Abs. 2a BO an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen.**

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.

Mit der Baubeginnsanzeige oder spätestens am Tag des Baubeginns sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.

- 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 -überfahrten an der Front Leberstraße wird bedungen:
- 10.1.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
- 10.2.) Die Auffahrt zum Radweg ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
- 10.3.) Die Radwegüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
- 2,5 cm dicker Asphaltbeton (AC 4 deck, 70/100, A1, G3) auf
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)
- Der Asphaltbetonbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 18/20 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.
- 10.4.) Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
- 2,5 cm dicker Asphaltbeton (AC 4 deck, 70/100, A1, G3) auf

10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Der Asphaltbetonbelag ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.
Die Randbegrenzung des Gehsteiges ist mit 18/20 cm großen Granitrandsteinen herzustellen.

10.5.) Die Überfahrt über die Grünfläche ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:

2,5 cm dicker Asphaltbeton (AC 4 deck, 70/100, A1, G3)
10 cm dicker bituminöser Tragschicht (AC 16 trag, 70/100, T2, G6) auf
15 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Die seitliche Begrenzung hat mit Granitrandsteinen (, Randsteinen 18/20 cm) in Betonbettung mit Zementmörtelfugenverguss zu erfolgen.

10.6.) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.

11.) Der Bereich der neuen Gehsteigauf- und -überfahrt an der Front Leberstraße ist gemäß dem beiliegenden Straßendetailprojekt ZNr. 682/2023 Index A im Einvernehmen mit der MA 28 herzustellen.

12.) Die mit Bescheid vom 10.7.2024, Zl.: MA 64 – 1205774/2023 genehmigte Grundabteilung ist gemäß § 20 BO spätestens bis zur Fertigstellungsanzeige grundbücherlich durchzuführen.

13.) Flächen für die Feuerwehr

13.1.) Flächen für die Feuerwehr müssen den Bestimmungen der TRVB 134 entsprechen.

13.2.) Zufahrten müssen einer Achslast von 115 kN, Aufstellflächen einer Bodenpressung von mind. 85 N/cm² standhalten. Liegen Zufahrten oder Aufstellflächen über baulichen Anlagen bzw. unterirdische(n) Räum(en) (z.B. Garagen, Kellerräumen u.dgl.), sind diese Decken mit den Einwirkungen gemäß der Kategorie G gemäß ÖNORM EN 1991-1-1 in Verbindung mit ÖNORM B 1991-1-1 zu bemessen.

13.3.) Als Sperrsysteme für Absperrungen ist ein Einheitsschlüsselsystem vorzusehen, wobei diese als Überflurhydrantenschlüssel gemäß ÖNORM F 2012 oder als Wiener Einheitszylinder (WEZ) neu (weitere Informationen bei der MA 54 unter post@ma54.wien.gv.at) oder als Untersperre des Feuerwehrsafeschlüssels ausgeführt werden müssen. Der Schlüssel muss in jeder Stellung abziehbar sein.

13.4.) Feuerwehzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Schneelage zu räumen. Wenn aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit eine Unterscheidung von den angrenzenden Flächen nicht möglich ist, sind sie entsprechend zu kennzeichnen (z.B. durch Begrenzungspfähle).

13.5.) Poller im Zuge von Feuerwehzufahrten sind ausschließlich klappbar auszuführen.

14.) Automatische Brandmeldeanlage

- 14.1.) Die im Gebäude vorgesehene automatische Brandmeldeanlage im Schutzzumfang Vollschutz, ist gemäß TRVB 123 in Verbindung mit ÖNORM F 3070 sowie nach den Vorschriften der Feuerwehr der Stadt Wien (Anschlussbedingungen) zu errichten und zu betreiben sowie über das jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung hochwertigste zur Verfügung stehende Übertragungssystem an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien anzuschließen. Hinsichtlich des Anschlusses an die Brandmelderauswertezentrale der Feuerwehr der Stadt Wien sind die TRVB 114 sowie die Anschlussbedingungen der Feuerwehr der Stadt Wien einzuhalten.
- 14.2.) Die Ansteuerung von brandfallgesteuerten Einrichtungen muss über ein zugelassenes Brandfallsteuersystem mit Anschluss an eine automatische Brandmeldeanlage gemäß TRVB 151 oder über sonstige Brandschutzeinrichtungen (z.B. Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7) erfolgen. Brandfallsteuersysteme für die Ansteuerung durch Brandmeldeanlagen müssen der ÖNORM F 3001 entsprechen.
- 14.3.) Durch die automatische Brandmeldeanlage sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:
- Ansteuerung von Alarmierungseinrichtungen (Sirenen, Lautsprecher, Telefonanlagen, Personenrufsysteme)
 - Schließen der motorgesteuerten Brandschutzklappen und Abschaltung von Lüftungen des der Melderauslösung zugeordneten Brandabschnittes ausgenommen Ganglüftungen
 - Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
 - Durchführung der Befreiungsfahrten von Aufzügen
 - Entriegelung von Sperren im Zuge von Fluchtwegen und/oder Feuerwehrzugängen (z.B. Zutrittskontrollsysteme)
 - Aktivierung von Rauchabzugseinrichtungen (Treppenhäuser, Gastronomie im DG)
 - Aktivierung der mechanischen Schleusenlüftung
 - Aktivierung von Brandrauchverdünnungsanlagen in der Tiefgarage
- 14.4.) Die Brandmeldeanlage inklusive Brandfallsteuersystem ist vor ihrer Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer zur Abnahme befugten Stelle hinsichtlich der Übereinstimmung mit der TRVB 123 und TRVB 151 nachweisbar überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von der Brandmeldeanlage angesteuerten Brandfallsteuerungen mit einzubeziehen.
- 14.5.) Die Brandmeldeanlage inklusive Brandfallsteuersystem und Brandfallsteuerungen muss durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, gemäß ÖNORM F 3070 auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer für das verbaute System zertifizierten Fachfirma nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
- 14.6.) Die Brandmeldeanlage inklusive Brandfallsteuersystem und Brandfallsteuerungen muss durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von ei-

ner zur Abnahme befugten Stelle nachweisbar überprüft werden.

- 14.7.) Für die Brandmeldeanlage ist ein Kontrollbuch gemäß TRVB 123 zu führen und dieses bei der Brandmeldezentrale aufzubewahren.
- 14.8.) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Brandmeldeanlage einschließlich der Brandfallsteuerungen sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 14.9.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Brandmeldeanlage bzw. Brandfallsteuerung müssen unverzüglich behoben werden.
- 14.10.) Es müssen Brandschutzpläne gemäß TRVB 121 ausgearbeitet und beim Hauptzugang der Feuerwehr bereitgehalten werden. Die Brandschutzpläne sind gemäß TRVB 121 im Einvernehmen mit dem Planbüro der MA 68 zu erstellen und müssen auf aktuellem Stand gehalten werden.
- 15.) Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b
 - 15.1.) Die vorgesehene Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b mit Löschwasserentnahmestellen in jedem Geschoss ist gemäß TRVB 128 zu errichten und zu betreiben.
 - 15.2.) Die Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfanges von einer zur Abnahme befugten Stelle (Person) hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 128 nachweisbar überprüfen zu lassen (Abschlussprüfung).
 - 15.3.) Die Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b muss durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal alle 5 Jahre von einer zur Abnahme befugten Stelle (Person) nachweisbar überprüft werden.
 - 15.4.) Die Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
 - 15.5.) Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 15.6.) Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 15.7.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „naß“ der Ausführung 2b müssen unverzüglich behoben werden.
- 16.) Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)

- 16.1.) Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Festlegung im Brandschutzkonzept sowie 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.
- 16.2.) 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.
- 17.) Rauchabzug für Treppenhäuser
 - 17.1.) Die in den Treppenhäusern vorgesehenen Rauchabzugseinrichtungen mit einer geometrisch freien Öffnungsfläche von mind. 1 m² sind gemäß der TRVB 111 zu errichten und zu betreiben.
 - 17.2.) Rauchabzüge für Treppenhäuser sind nach Fertigstellung nachweisbar einer Abschlussüberprüfung durch einen befugten Fachkundigen zu unterziehen. Für Rauchabzüge in Treppenhäusern, welche über eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB 123 angesteuert werden ist die Abschlussüberprüfung durch eine zur Abnahme befugte Stelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 111 nachweisbar durchzuführen.
 - 17.3.) Soweit herstellerseitig keine kürzeren Wartungsintervalle vorgesehen sind, sind die Rauchabzüge mindestens einmal alle zwei Jahre von einer Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
 - 17.4.) Der Rauchabzug muss durch eine hierfür geeignete Person regelmäßig mindestens alle drei Monate auf seine Funktion nachweisbar überprüft werden.
 - 17.5.) Über die Abschlussüberprüfung, wiederkehrenden Prüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten des Rauchabzuges sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 17.6.) 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.
 - 17.7.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Rauchabzugseinrichtung müssen unverzüglich behoben werden.
- 18.) Brandrauchverdünnungsanlagen (BRV) gem. ÖNORM H 6029
 - 18.1.) Die in der Tiefgarage vorgesehene Brandrauchverdünnungsanlage (BRV), ausgelegt für einen 12-fachen stündlichen Luftwechsel ist gemäß ÖNORM H 6029 zu errichten und zu betreiben.
 - 18.2.) Die in den Schleusen vorgesehene Brandrauchverdünnungsanlage (BRV), ausgelegt für einen

30-fachen stündlichen Luftwechsel ist gemäß ÖNORM H 6029 zu errichten und zu betreiben.

- 18.3.) Die Brandrauchverdünnungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfanges von einer zur Abnahme befugten Stelle oder einem hierzu befugten Sachverständigen hinsichtlich Übereinstimmung mit der ÖNORM H 6029 nachweisbar überprüfen zu lassen.
- 18.4.) Die Brandrauchverdünnungsanlage muss durch wiederkehrende Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft, gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
- 18.5.) Über die Abnahmeprüfung, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Brandrauchverdünnungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses ist im Objekt aufzubewahren.
- 18.6.) Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung und Wartung der Brandrauchverdünnungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 18.7.) Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Brandrauchverdünnungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.
- 19.) Für die PV-Anlage sind Übersichtspläne mit eingetragener Leitungsführung sowie mit allfälligen manuellen Betätigungseinrichtungen beim Vorhandensein von Schaltstellen gemäß Punkt 5.2. der ÖVE-Richtlinie R 11-1:2022-05-01 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 Feuerwehrsafeschlüssels versperrt zu halten.
- 20.) Betriebsbrandschutz
 - 20.1.) Es müssen ein/eine Brandschutzbeauftragte/r und Stellvertreter/in gemäß den betrieblichen Erfordernissen bestellt werden.
 - 20.2.) Brandschutzbeauftragte müssen gemäß TRVB 117 ausgebildet sein (Grundausbildung und sämtliche erforderliche Technik- bzw. Nutzungsseminare).
 - 20.3.) Weiters müssen Brandschutzbeauftragte mit dem Objekt und den Sicherheitseinrichtungen vertraut und gegenüber den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in brandschutztechnischen Belangen anordnungsberechtigt sein.
 - 20.4.) Der/die Brandschutzbeauftragte hat dafür Sorge zu tragen, dass ihre/seine Agenden in ihrer/seiner Abwesenheit von einer/einem entsprechend geschulten Stellvertreter/in (Brandschutzwart/in) fortgeführt werden.
 - 20.5.) Es ist eine Brandschutzordnung einschließlich der Festlegung des Verhaltens der Betriebsan-

gehörigen im Brandfall gemäß TRVB 119 zu erstellen.

- 20.6.) Es müssen Brandschutzpläne gemäß TRVB 121 ausgearbeitet und beim Hauptzugang der Feuerwehr bereitgehalten werden.
- 20.7.) Die Brandschutzpläne sind gemäß TRVB 121 im Einvernehmen mit dem Planbüro der MA 68 zu erstellen und müssen auf aktuellem Stand gehalten werden.
- 20.8.) Es sind regelmäßige Kontrollen hinsichtlich der Brandsicherheit des Betriebes (Eigenkontrollen) gemäß TRVB 120 nachweislich durchzuführen.
- 20.9.) Es ist ein Brandschutzbuch gemäß TRVB 119 zu führen, in das alle die Brandsicherheit des Betriebes betreffenden Vorkommnisse einzutragen sind.
- 21.10.) Das Brandschutzbuch ist zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 22.) Geschlossene Aufzugsschächte sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1 % der Grundfläche des Schachtes betragen.
- 23.) 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.
- 24.) 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.
- 25.) Bei Schachttüren, die in der Klassifizierung E 90 gemäß ÖNORM EN 81-58 ausgeführt werden, müssen die Schachtwände, in die diese Schachttüren mit brandschutztechnischen Anforderungen eingebaut werden, mindestens REI 90 und A2 oder EI 90 und A2 entsprechen. Bei Ausführung natürlicher Schachtlüftungen und Schachttüren in einer Klassifizierung gemäß ÖNORM EN 81-58 sind die Lüftungsöffnungen im Ausmaß von 2,5 % der Grundfläche des Schachtes, mindestens jedoch 0,1 m², an der obersten Stelle des Schachtes auszuführen.
- 26.) Wird bei Personenaufzügen eine der Schachtschiebetüre vorgesetzte Feuerschutztür versperrt ausgeführt, darf der Abstand zwischen den Türblättern der vorgesetzten Feuerschutztür und der Schachttür maximal 14 cm betragen.
- 27.) Bei Vorhandensein betretbarer Räume unterhalb der Fahrbahn eines Fahrkorbes oder Gegengewichtes muss die Schachtgrubensohle für eine Verkehrslast von mindestens 5000 N/m² bemessen sein, unbeschadet der Notwendigkeit von Fangvorrichtungen für Fahrkörbe bzw. Gegengewichte.
- 28.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten, die nach dem Gebäudeevakuierungskonzept bei Anliegen eines Branderkennungssignals durch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder durch

Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) den jeweiligen Fahrkorb automatisch in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) bewegt und den Antrieb stillsetzt.

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

29.) 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;
- eine Erklärung der/des Bauführer/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;
- 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 Prüfsachverständigen/in aufgenommenen Überprüfungsberichte, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
- eine Bestätigung über die Registrierung des Bauwerksbuches gemäß § 128a BO;
- ein positives Gutachten über den Kanal;
- positive Überwachungs- bzw. Inspektionsberichte einer zur Abnahme befugten Stelle über die Funktionsfähigkeit der sicherheitstechnischen Einrichtungen;
- ☞ Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle
 - über die Funktionsfähigkeit der Brandmeldeanlage,

- über die Funktionsfähigkeit der Brandfallsteuersysteme,
- Überwachungsbericht einer zur Abnahme befugten Stellen oder eines hierzu befugten Sachverständigen über die Funktionsfähigkeit der Brandrauchverdünnungsanlagen gemäß ÖNORM H 6029
- Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine zur Abnahme befugten Stelle (Person)
- **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 BO 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.

§ 2 der WBTV konnte aus folgenden Gründen angewendet werden:

Auf Grund der schlüssigen und nachvollziehbaren Begründung (automatische Brandmeldeanlage, zwei Treppenhäuser gem. Tabelle 2b der OIB-RL 2 für betroffene Büroeinheit, Rauchableitungsmöglichkeiten) im Brandschutzkonzept (Hartisch GmbH) vom 02.10.2023, Version V.1.0 kann im gegenständlichen Projekt die Abweichung (Längsausdehnung des Brandabschnitts einer Büroeinheit im DG ca. 65 m) gebilligt werden, da dennoch das gleiche Schutzniveau wie bei Einhaltung der OIB RL erreicht wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Da die Personenaufzüge (Aufzug A7 und A8) in einer genehmigungspflichtigen gewerblichen Betriebsanlage errichtet werden, finden die Bestimmungen des Wiener Aufzugsgesetzes 2006 – WAZG 2006 keine Anwendung. Die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb der Personenaufzüge ist beim Betriebsanlagenzentrum im zuständigen Magistratischen Bezirksamt zu erwirken.

Für überwachungspflichtige Hebeanlagen gelten die Bestimmungen der Hebeanlagen.

Es wird daran erinnert, dass neben der Baubewilligung für die Betriebsanlage die Genehmigung der Gewerbebehörde erwirkt werden muss.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei Arbeitsstätten die Arbeitsstättenverordnung einzuhalten ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim jeweils zuständigen Arbeitsinspektorat und auf der Internetplattform (arbeitsinspektion.gv.at).

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

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).

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.

Die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung gilt gemäß § 54 Abs. 8 BO als erfüllt, da vor der Liegenschaft bereits ein den Vorschriften entsprechender Gehsteig liegt. Gehsteige, die jedoch nicht in allen Belangen, also z.B. nicht hinsichtlich der Bauart (Aufbau, Belag, Randsteine) der Gehsteigerordnung entsprechen, können nicht in die Erhaltung der Gemeinde Wien (§ 54 Abs. 11 BO) übernommen werden. In diesem Fall wäre Kontakt mit der MA 28 (Lienfeldergasse 96, 1170 Wien) aufzunehmen.

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

Hingewiesen wird auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Aufgrabungen und Wiederinstandsetzungen“ der Magistratsabteilung 28 (MA 28) 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.

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

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.

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

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

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.

Spätestens vor Baubeginn ist gemäß § 43 EISbG ein privatrechtliches Arbeitsübereinkommen, welches eine notwendige eisenbahnrechtliche Baubewilligung ersetzt, mit ÖBB Infrastruktur AG, Praterstern 3, 1020 Wien, poststelle-praterstern3.infra@oebb.at abzuschließen.

Stellungnahme des Vertreters der ÖBB-Infrastruktur AG (wurde der Bauwerberin mit Schreiben vom 14.10.2024 übermittelt).

Die Stellungnahme erfolgt unter Zugrundelegung, dass das am heutigen Tag vorliegende Einreichprojekt unverändert ausgeführt wird.

Durch das verhandlungsgegenständliche Projekt ist die Bahnlinie

Nr. 16; Wien Hbf.- Laa/ Thaya, bei ca. km 3,200 links d.Bahn, durch die

Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage, Versammlungsstätte, Büroeinheiten, Gewerbelokal auf dem Gstk. Nr. .542/6, KG Simmering, betroffen.

Bauwerber ist die Green Business Center Wien GmbH.

Die zu errichtende Anlage befindet sich weder im Bauverbotsbereich noch im Gefährdungsbereich der oben angeführten Bahnlinie. Die Entfernung von der Gleisachse beträgt > 12,00 m.

Die ÖBB-Infrastruktur AG, vertreten durch DI Sigrid Kölblinger, erheben bei Einhaltung nachstehender Vorschriften, welche ersucht werden als zwingend zu beachtende Sicherheitsforderungen des Eisenbahnunternehmens dem Bauwerber nachweislich zur Kenntnis zu bringen, keinen Einwand:

Sollten Arbeiten im Nahbereich der Eisenbahn (Kranarbeiten, Schwenkarm etc.) erforderlich sein, so dürfen diese nur im Einvernehmen mit der ÖBB Infrastruktur AG, Anlagen Services, Region Ost 3 durchgeführt werden. Mit diesem ist vor Beginn der Arbeiten im Nahbereich der Eisenbahn, unter Beiziehung der bauausführenden Firma, schriftlich ein **Arbeitsübereinkommen** abzuschließen, in dem insbesondere die aus Sicherheitsgründen notwendigen Arbeitsmodalitäten festgehalten werden.

Kontakt: Region Ost 3, C Bruck/Leitha-Wien ZVBF, ÖBB-Infrastruktur AG, 1110 Wien, Gadnergasse 104
Fax. + 43 1-93000-838-10904 as-aue-BruckLeitha-ZVBF@oebb.at

Details finden Sie auf unserer Internetseite www.oebb.at/infrastruktur >>> „Informationen & Mehr“ >>> „Sie wollen bauen“ (<https://infrastruktur.oebb.at/de/informationen-und-mehr/sie-wollen-bauen>).

Auf Grund der unbegrenzten Höhenentwicklung im Verkehrsband kann sich eine Einschränkung der Belichtungssituation ergeben. Um dies zu vermeiden, wird empfohlen, mit dem/der EigentümerIn des Verkehrsbandes eine Einigung über ein nutzbares Lichtraumprofil zu treffen.

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr wurde zur Gänze entrichtet.

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

Ergeht an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:
DI Schmalzbauer

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

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1257866-2023-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	Green Business Center Wien GmbH, zu Handen Schneider Consult Ziviltechniker GmbH unter Anschluß der Pläne inkl aller technischen Beschreiben A1-A47 und B1-B47
Grund(mit)eigentümerIn	Stadt Wien, z.H. MA 28

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	Holzbauer & Partner Ziviltechnikergesellschaft mbH
PlanverfasserIn	Ingenieurbüro Lakata GmbH

Behörden/Verwaltung:

Arbeitsinspektorat Wien Ost (für die Bezirke 4., 5., 6., 10. und 11.)
Betriebsanlagenzentrum MBA 10 (Bezirke 2.,10.,11. und 23.)
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 analogen Pläne inkl. aller technischen Beschreibungen C1-C47
MA 37 - Gruppe A (Aufzüge und Kesselanlagen) Aufzüge
MA 37 - Gruppe GWR (Bewilligung/Pläne-retour/Baubeginn)
MA 37 - Gruppe U (Bautechnische Bahnangelegenheiten)



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

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



11. Bezirk, Leberstraße ONr. 122
Gst.Nr. .542/6 in
EZ 3109 der Kat. Gem. Simmering

Gebietsgruppe Süd
(Großvolumig)
Favoritenstraße 211, 5. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37650
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650
ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1358856-2023-1	Dipl.-HTL-Ing. Leregger Techn. Amtsrat	01/4000-37653	Wien, 31. Okt. 2024

I.) Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage

Baubewilligung

II.) Herstellung einer mechanischen Garagenlüftungsanlage

Baubewilligung

B E S C H E I D

I.) Herstellung einer mechanischen Lüftungsanlage

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 61 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Für das Bürogebäude wird eine mechanische Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung hergestellt. Zwei Wärmepumpe und 2 Kältemaschinen sowie alle anderen Außengeräte werden am Dach des Bürogebäudes aufgestellt. Die Betriebszeiten der einzelnen Anlagen sind aus den Einreichplänen insbesondere dem Grundriss Dachdraufsicht bei den einzelnen Außenanlagen zu entnehmen. Gegenstand dieser Bewilligung sind ausschließlich nicht gewerblich genutzte maschinenbautechnische Anlagen; gewerblich genutzten maschinenbautechnische Anlagen (Fitness(lokal)einheit, 2 Gastronomiebereiche) sind nicht Gegenstand dieser Bewilligung.

II.) Herstellung einer mechanischen Garagenlüftungsanlage

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Z 5 des Wiener Garagensgesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

In der Garage wird eine Luftleitungsanlage zur Entlüftung hergestellt. Die Außenluft strömt statisch über die Tiefgarageneinfahrt und über Wetterschutzgitter nach.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) **Der Beginn der Bauführung (Installation) ist mindestens drei Tage vorher der Stadt Wien – Baupolizei/Bauinspektion und weiters dem Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten (elektronisch mittels Webanwendung per Baustellendatenbank (www.buak.at)) anzuzeigen.**
- 2.) **Die*Der Bauwerber*in der technischen Anlage hat spätestens am Tag des Baubeginns eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sichtbar und lesbare Tafel gemäß § 124 Abs. 2a BO an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen.
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. Mit der Baubeginnsanzeige oder spätestens am Tag des Baubeginns sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.**
- 3.) Die Errichtung und der Betrieb der gegenständlichen technischen Anlage hat nach dem Stand der Technik (Einhaltung der ÖAL-Richtlinie 3 und ÖNORM S5021 etc.) zu erfolgen und es ist dabei zu beachten, dass es zu keiner Belästigung der Nachbarschaft kommt.

Garage:

- 4.) Die natürlichen Lüftungsöffnungen der Garage müssen ständig wirksam sein und dürfen nicht verschlossen werden.
- 5.) Die Garagenluft muss durch ein automatisches Konzentrationsmessgerät für Kohlenstoffmonoxid überwacht werden.
- 6.) An einer gut zugänglichen Stelle (z.B. in einer Garagenschleuse) muss ein Wahlschalter für die Betriebsarten „AUS-AUTOMATIK-DAUERLAUF“ für die Betriebslüftung der Garage eingerichtet sein. Dieser Schalter muss vor dem Zugriff durch Unbefugte geschützt sein (z.B. Kästchen mit Glasabdeckung) und als „Garagenlüftungsschalter“ gekennzeichnet sein.
- 7.) In der Garage muss eine akustische Warneinrichtung (z.B. Hupe oder Sirene) eingerichtet sein. Diese darf so ausgeführt werden, dass sie manuell deaktiviert werden kann oder sie sich nach 2 Minuten selbstständig deaktiviert.

In der Garage müssen folgende optische Warneinrichtungen eingerichtet sein:

- 8.) Bei der Einfahrt in die Garage muss an einer gut sichtbaren Stelle eine Warntafel mit rot aufleuchtender Schrift „Einfahrt verboten, Vergiftungsgefahr“ (mindestens 20 cm Schrifthöhe) und rot blinkender Signalleuchte angebracht sein. Die blinkende Signalleuchte kann entfallen, wenn die Schrift selbst rot blinkend aufleuchtet. Der Warnhinweis muss jedenfalls auch bei Tageslicht deutlich erkennbar sein.
- 9.) Über allen Eingängen zur Garage müssen Warntafeln mit rot aufleuchtender Schrift „Zutritt verboten, Vergiftungsgefahr“ (mindestens 7 cm Schrifthöhe) und rot blinkender Signalleuchte angebracht sein. Die blinkende Signalleuchte kann entfallen, wenn die Schrift selbst rot

blinkend aufleuchtet.

- 10.) Bei Überschreitung einer Kohlenmonoxidkonzentration von 60 ppm in der Garagenluft (gemessen als 15-Minuten-Mittelwert in einem Überwachungsabschnitt) muss sich die mechanische Betriebslüftung der Garage automatisch einschalten.
- 11.) Bei Überschreitung einer Kohlenmonoxidkonzentration von 150 ppm in der Garagenluft (für eine Dauer von mehr als einer Minute in einem Überwachungsabschnitt) müssen die optischen und die akustischen Warneinrichtungen in Funktion treten.
- 12.) Bei Ausfall des automatischen Konzentrationsmessgerätes für Kohlenstoffmonoxid müssen die optischen und akustischen Warneinrichtungen in Funktion treten.
- 13.) Nach Ansprechen der Warneinrichtungen oder bei Stromausfall darf die Garage nicht benützt werden.
- 14.) Die Betriebslüftung der Garage und die Warneinrichtungen müssen anlässlich ihrer Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung und weiterhin durch wiederkehrende Prüfungen, mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand, von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Überprüfungsbefunde sind aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- 15.) Das automatische Konzentrationsmessgerät für Kohlenstoffmonoxid der Garage muss anlässlich seiner Inbetriebnahme durch eine Abnahmeprüfung und weiterhin durch wiederkehrende Prüfungen gemäß der Betriebsvorschrift des Erzeugers, mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten auf seinen ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand, einschließlich der praktischen Überprüfung mit Kohlenmonoxid von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft werden. Die Überprüfungsbefunde sind aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- 16.) Die Warneinrichtungen der Garage müssen durch wiederkehrende Prüfungen gemäß der Betriebsvorschrift des Erzeugers, längstens jedoch in Abständen von 3 Monaten auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand durch eine Warnfallsimulation vom Verantwortlichen der Garage nachweisbar überprüft werden. Die Überprüfungsbefunde sind aufzubewahren und den Organen der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

Lüftung Büro und Nebenräume:

- 17.) An allen Stellen, an denen Luftleitungen der Betriebslüftung brandabschnittsbildende Bauteile durchstoßen, müssen Brandschutzklappen eingebaut sein. Ausgenommen davon sind Luftleitungen, die außerhalb ihres zugeordneten Brandabschnittes bis ins Freie in der Feuerwiderstandsklasse EI 90 (ve-ho, i<>o) gemäß ÖNORM EN 13501-3 „Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten“ bzw. in der Brandwiderstandsklasse L 90 gemäß der vormals gültigen ÖNORM M 7626 „Luftleitungen mit brandschutztechnischen Anforderungen“ errichtet sind.

- 18.) Brandschutzklappen müssen der ÖNORM EN 15650 „Lüftung von Gebäuden - Brandschutzklappen“ bzw. der ÖNORM H 6025 „Lüftungstechnische Anlagen - Brandschutzklappen“ in der Klassifizierung EI 90 (ve-ho, i<>0) entsprechen. Der Einbau von Brandschutzklappen hat unter Berücksichtigung der Herstellerangaben bzw. der ÖNORM H 6031 „Lüftungstechnische Anlagen - Einbau und Kontrollprüfung von Brandschutzklappen und Brandrauch-Steuerklappen“ zu erfolgen.
- 19.) **Nach Fertigstellung der mechanischen Lüftungsanlage ist gem. § 128 Abs. 1 BO bei der Baubehörde vom/von der BauwerberIn, vom/von der EigentümerIn (einem/einer MiteigentümerIn) der Baulichkeit oder vom/von der GrundeigentümerIn (einem/einer GrundeigentümerIn) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gemäß § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- **eine Erklärung der*des zur Installation der technischen Anlage Berechtigten über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;**
 - **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung oder Kenntnisnahme, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einer*einem hierzu Berechtigten verfasst und von ihr*ihm sowie von der *dem der zur Installation Berechtigten unterfertigt sein muss.**
 - **den Nachweis über die Ersterprobung der Garagenlüftung, der Warneinrichtungen und der CO-Überwachungsanlage.**

Auf die Vorlage der übrigen im § 128 Abs. 2 BO 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 technischen Beschreibungen und dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens entnommen. Die Bauführung ist nach den bestehenden Rechtsvorschriften zulässig. Die vorgeschriebenen Auflagen sind in der BO für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet. Etwaige privatrechtliche Vereinbarungen waren im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

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.

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 Schmalzbauer

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

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 1358856-2023-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	Green Business Center Wien GmbH, zu Handen Schneider Consult Ziviltechniker GmbH unter Anschluß der Pläne inkl. aller technischen Beschreibungen A1- A17 und B1-B17
--	--

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt Österreich - 03 AV03
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss des analogen Pläne inkl. aller technischen Beschreibungen C1-C17
Wiener Umweltschutzbehörde