



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstr. 5-9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

5 S 70/25s
JÄ/Mb 2026-02-02
1652-26-0151

1. Korrektur

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

VARIANTE 1

betreffend

Insolvenz

Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH
Marc-Aurel-Straße 7/6D, 1010 Wien
FN 536838 v

hinsichtlich der

Liegenschaft

Hasengasse 5-7, 1100 Wien

GST-NR. 2009, EZ 504,
GST-NR. 2011/1, EZ 506,
KG 01101 Favoriten
Bezirksgericht Favoriten

Antragstellerin: Mag. Beate Holper
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 15. Mai 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Hauptauftrag

Schriftlich erteilter Auftrag von Frau Mag. Beate Holper, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, in ihrer Eigenschaft als Masseverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes der unbebauten Grundstücke in 1100 Wien, Hasengasse 5-7 mit den GST-NR 2009, EZ 504 und GST-NR 2011/1, EZ 506, Grundbuch 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten.

2) Zusatzauftrag

Um eine Verlängerung der Bauvollendung wurde angesucht und diese wurde bis 3. Februar 2029 bewilligt.

Unter dieser Prämisse soll das neue Gutachten Variante 1 stehen.

3) Korrektur

Bei der Anzahl der Parkplätze habe ich mich geirrt. Es sind nicht 20 PKW-Garagenplätze sondern **10 PKW-Garagenplätze**.

4) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Mag. Beate Holper in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung der unbebauten Liegenschaft, betreffend die Insolvenz Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH, Marc-Aurel-Straße 7/6D, 1010 Wien, FN 536838 v, GZ 5 S 70/25 s, Handelsgericht Wien.

5) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Mai 2025 festgesetzt.

6) Lokalaugenschein

Der Lokalaugenschein fand am 15.05.2025, in der Zeit von 17.30 Uhr bis 18.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die unbebaute Liegenschaft konnte mit Ausnahme des hofseitigen Abbruchgebäudes uneingeschränkt in Augenschein genommen werden.

7) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalaugenschein am 15. Mai 2025
- Grundbuchsauszüge vom 10.04.2025
- EHL-Gutachten vom Juli 2020
- Bauakt-MA37, Einreichpläne, Baubescheid 14.12.2020, **Baubeginnsanzeige 03.02.2022**
- **Fristverlängerung Bauvollendung bis 3. Februar 2029**
- Vorabzug Polierpläne
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

8) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

9) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt Brutto.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich

rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

10) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

11) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

12) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszüge vom 10.04.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten EINLAGEZAHL 504
BEZIRKSGERICHT Favoriten

Letzte TZ 1272/2025
Plombe 1549/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2009 GST-Fläche 280
Bauf.(10) 72
Gärten(10) 208 Hasengasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 1740/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 2009
***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH (FN 536838v)

ADR: Marc-Aurel-Straße 7-6d, Wien 1010

a 1234/2021 IM RANG 5651/2020 Kaufvertrag 2020-06-09 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 1235/2021 Pfandurkunde 2021-01-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.500.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)

b 1235/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 504 KG 01101 Favoriten C-LNR 4

EZ 506 KG 01101 Favoriten C-LNR 4

c 1272/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 6

(13 E 39/25g)

5 a 1550/2024 Zahlungsbefehl 2024-03-01

PFANDRECHT vollstr EUR 36.000,--

Zinsen und Kosten lt. Antrag bzw. Exekutionsbewilligung

(Urkundensammlung), Antragskosten EUR 2007,90 für RFMP

Fries Immobilien Development GmbH (FN 472230g)

(13 E 42/24x)

6 a 1272/2025 IM RANG 1235/2021 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR

1.000.000,-- samt 5,57% Zinsen p.a. (Sollzinsen) aus EUR

3.042.537,90 seit 01.01.2024 und 8,125 % Zinsen

p.a. (Verzugszinsen) aus EUR 3.042.537,90 seit 01.01.2024

und der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 4.801,88 für

Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)

(13 E 39/25g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 506

Letzte TZ 1272/2025
Plombe 1549/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2011/1 Gärten(10) 295
Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a 1769/1983 Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 2011/1
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH (FN 536838v)
ADR: Marc-Aurel-Straße 7-6d, Wien 1010
a 1234/2021 IM RANG 5651/2020 Kaufvertrag 2020-06-09 Eigentumsrecht.
***** C *****
4 a 1235/2021 Pfandurkunde 2021-01-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 6.500.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b 1235/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 504 KG 01101 Favoriten C-LNR 4
EZ 506 KG 01101 Favoriten C-LNR 4
c 1272/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 5
(13 E 39/25g)
5 a 1272/2025 IM RANG 1235/2021 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
1.000.000,-- samt 5,57% Zinsen p.a. (Sollzinsen) aus EUR
3.042.537,90 seit 01.01.2024 und 8,125 % Zinsen
p.a. (Verzugszinsen) aus EUR 3.042.537,90 seit 01.01.2024
und der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 4.801,88 für
Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
(13 E 39/25g)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Die gegenständlichen Grundstücke liegen im 10. Wiener Gemeindebezirk, in der Hasengasse.

In der näheren Umgebung befinden sich großvolumige Mehrparteienwohnhäuser, zum Teil aus der Gründerzeit, hauptsächlich sind es aber Neubauten.

Es gibt auch einige unbebaute Liegenschaften sowie kleinere Gewerbebetriebe und das Polizeikommissariat Favoriten.



❖ Wikipedia

Favoriten ist der 10. Wiener Gemeindebezirk. Er liegt südlich der inneren Bezirke, reicht bis an die südliche Stadtgrenze und ist mit rund 220.000 Einwohnern nach der Donaustadt der zweitbevölkerungsreichste der Stadt. Hier wohnen etwa zehn Prozent aller Einwohner Wiens.

Geographie und Lage

Der Bezirk Favoriten erstreckt sich von den Anlagen der Südbahn im Norden über den Wienerberg, Boschberg und Laaer Berg bis zum Liesingtal im Süden, wo der im Wienerwald entspringende Liesingbach den Bezirk quert; dieser mündet knapp außerhalb Wiens in die Schwechat, die kurz darauf in die Donau mündet.

Der 10. Bezirk wird wie folgt begrenzt:

Norden: Meidling (12. Bezirk), Margareten (5. Bezirk) und Wieden (4. Bezirk), Grenze: Südbahn, nördlicher Rand der Bahnanlagen von Längenfeldgasse im Westen bis ehem. Südbahnhof im Osten; seit 2009 zu Wieden an den südlichen Fahrbahnrand der Gürtel-Hauptfahrbahn verlegt

Osten: Landstraße (3. Bezirk), Simmering (11. Bezirk) und Kledering, Grenze: 3./10., Arsenalstraße (seit 2009: Mitte der Hauptfahrbahn), weiter südlich Ostbahn Richtung Budapest, östlicher Rand der Bahnanlagen (der Zentralverschiebebahnhof Wien liegt, soweit er sich in Wien befindet, im 10. Bezirk), bis zur Donauländebahn, dann westlich Klederings südwärts bis südlich der Schnellstraße S 1

Süden: Liesing (23. Bezirk), Hennersdorf, Leopoldsdorf und Lanzendorf, alle in Niederösterreich, Grenze: an der Schnellstraße S 1 bei Pottendorfer Linie ostwärts, im Abschnitt Leopoldsdorf geringfügig südlich der S 1 ausgreifend (größtenteils Felder ohne Straßennamen)

Westen, Südwesten: Meidling, Liesing, Grenze: Längenfeldgasse, Karplusgasse, Untermeidlinger Straße, Köglergasse, Wienerbergstraße, Eibesbrunnnergasse, Donauländebahn Richtung Südosten und Osten, östlich der Pottendorfer Linie zwischen Sulzen- und Murbanngasse nach Süden schwenkend und meist parallel zur Bahn bis zur Schnellstraße S 1

Bezirksteile Favoriten

Favoriten besteht aus den Wiener Katastralgemeinden Favoriten, Inzersdorf Stadt, Rothneusiedl, Unterlaa, Oberlaa-Stadt und Oberlaa-Land sowie aus kleinen Teilen der Katastralgemeinden Kaiserebersdorf und Simmering.

Den nördlichen Teil des Bezirks bildet das historische Favoriten, ab den 1860er Jahren als Fabriks- und Arbeiterviertel entstanden, ein zumeist rasterförmig bebautes Wohngebiet mit vielfach über 100 Jahre alten Häusern und dazwischen liegenden Industriebetrieben (etwa dem Komplex der ehemaligen Ankerbrot AG). Am westlichen Bezirksrand stehen einander zwei sehr kontrastreiche Bebauungen gegenüber, einerseits der in der Zwischenkriegszeit entstandene George-Washington-Hof als stilvoller Gemeindebau und andererseits der 1990–2000 erbaute Business Park Vienna samt Vienna Twin Tower (Hochhäuser), südlich begrenzt vom vierzig Jahre älteren Philipshaus an der Triester Straße in der Architektur klassischer Moderne.

Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand bis 2015 der neue Hauptbahnhof Wiens, der teilweise schon 2012 in Betrieb genommen wurde. Nach der 2009 erfolgten Absiedlung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs entstehen derzeit zwei neue Bezirksteile auf dem ehemaligen Bahngelände: um den neuen Bahnhof das Quartier Belvedere und südlich daran anschließend bis zur Gudrunstraße das Sonnwendviertel.

Südlich davon, östlich der Absberggasse, befindet sich das Kretaviertel, ein traditioneller sozialer Brennpunkt, auch wenn die nunmehr von Kulturinitiativen genutzte angrenzende Ankerbrotfabrik eine gewisse Gentrifizierung mit sich bringt.

Das dicht bebaute Gebiet nördlich von Wienerbergstraße, Raxstraße und Grenzackergasse wird auch als Innerfavoriten bezeichnet. Allerdings wird diese Bezeichnung manchmal auch enger gefasst und auf den nordwestlichen Teil dieses Gebiets bezogen, das Projektgebiet Innerfavoriten der Stadt Wien etwa wird von Laxenburger Straße und Inzersdorfer Straße begrenzt.[4] Die Grenze zwischen Favoriten und Inzersdorf-Stadt wiederum verläuft quer zu beiden Definitionen.

An das dicht bebaute Gebiet schließt südlich ein (unterbrochener) Grüngürtel mit Golfplatz, Matsumae-Budo-Center, Erholungsgebiet Wienerberg, Volkspark und Sommerbad Laaer Berg und Erholungsgebiet Laaer Wald (Naturschutz) an. Hier entstand am Nordhang des Laaer Bergs 1882 der Böhmisches Prater als kleines Vergnügungszentrum. Dieser Grüngürtel wird südlich von großen kommunalen Wohnhausanlagen (Siedlungen Wienerberg

und Wienerfeld, Per-Albin-Hansson-Siedlungen West, Nord und Ost) und vom Siedlungsgebiet an der Bitterlichstraße begrenzt. Im Osten schließen der Kurpark Oberlaa mit dem Kurzentrum Therme Wien, Felder und Weingärten und der Zentralverschiebebahn Wien-Kledering (der sich im zur Stadt Schwechat gehörigen Dorf Kledering fortsetzt) an. Diese Bezirksteile werden südlich von der Donauländebahn, bis 1938 Stadtgrenze Wiens, begrenzt.

Die südlich der Bahn teils an der Liesing gelegenen Orte Rothneusiedl, Oberlaa und Unterlaa (1938 eingemeindet, seit 1954 zum 10. Bezirk gehörig) haben sich als eigenständige Subzentren erhalten. Zwischen diesen Orten und der südlichen Stadt- und Bezirksgrenze liegen ausgedehnte Felder, die von Wiener Bauern bewirtschaftet werden. Zu Oberlaa gehört auch Neulaa, das an Rothneusiedl unmittelbar anschließt.

Eine Gliederung des Bezirksgebiets besteht ferner in den 22 Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks zusammengefasst sind. Die Grenzen der Zählbezirke Unterlaa, Oberlaa und Rothneusiedl unterscheiden sich dabei von jenen der gleichnamigen Katastralgemeinden. Die Siedlungen Wienerfeld, Per Albin Hansson NW und Per Albin Hansson Ost bilden ebenfalls eigene Zählbezirke. Zehn Zählbezirke tragen die Namen von Straßen und Plätzen: Gellertplatz, Hebbelplatz, Quellenplatz, Arthaberplatz, Erlachplatz, Belgradplatz, Triester Straße, Neerwindenplatz-Raxstraße, Humboldtplatz und Eisenstadtplatz. Nach Flurnamen und Gebäudekomplexen benannt sind die Zählbezirke Heuberggstätten, Laaer Berg und Goldberg sowie Südbahnhof, Franz-Josef-Spital und Wienerberger Ziegelfabrik.

Wirtschaft und Infrastruktur

Favoriten ist seit 150 Jahren stark vom Verkehr bestimmt: Teile der Südbahn und der Ostbahn sind bis heute im Norden und Osten Bezirksgrenzen, im Süden ist es die Donauländebahn. Vom Stadtzentrum her kann man den Bezirk nur durch Bahnunterführungen erreichen. Auf dem großen Südbahnareal entstanden mit dem Ende 2015 komplett fertiggestellten Bau des neuen Hauptbahnhofes zwei neue Stadtteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel. Der Frachtenbahnhof Matzleinsdorf (an der Südbahn) und der größere Teil des Zentralverschiebebahnhofs Wien Kledering (an der Ostbahn) befinden sich ebenfalls auf dem Gebiet des 10. Bezirks.

In Favoriten wurde das erste Teilstück des U-Bahn-Neubaues eröffnet: Im Februar 1978 nahm die Linie U1 auf der Teilstrecke Reumannplatz (beim Amalienbad) – Keplerplatz – Südtiroler Platz (Bezirksgrenze) – Taubstummengasse (4. Bezirk) – Karlsplatz (1./4. Bezirk) den Betrieb auf. Am 2. September 2017 machte die U1-Verlängerung nach Oberlaa im Süden des Bezirks diese Linie zur längsten des Wiener U-Bahn-Netzes. Planungen zur Weiterführung der U1 über Stockholmer Platz und Oberlaaer Strasse nach Rothneusiedl wurden verschoben, jedoch bei der Station Alaudagasse bereits eine Vorleistung errichtet.

Die Wiener Linien bedienen Favoriten auch mit den Straßenbahnlinien D, O, 1, 6, 11 und 18 sowie zahlreichen Autobuslinien, die ÖBB mit den S-Bahn-Stationen Wien Quartier Belvedere (an der nordöstlichen Bezirksgrenze), Wien Hauptbahnhof (im Zuge der Favoritenstraße) und Wien Matzleinsdorfer Platz (am Beginn der Triester Straße), alle drei am Gürtel (siehe unten) gelegen, sowie mit der S-Bahn-Station Wien Grillgasse an der Ostbahn bzw. an der Grenze zum 11. Bezirk. Der Bahnhof Oberlaa an der Donauländebahn ist derzeit ohne Personenverkehr.

Für den Autoverkehr sind die Ausfallstraßen Triester Straße (ehemalige Bundesstraße 17, bis zur Eröffnung der A2 Südautobahn die meistgenannte Straße Österreichs), Laxenburger Straße und Favoritenstraße wichtig. Direkt nördlich der Bezirksgrenze verlaufen Margaretengürtel und Wiedner Gürtel, Teile der Hauptverkehrsstraße, die die inneren Bezirke Wiens begrenzt (Teil der B221). Seit den 1970er Jahren quert die meistbefahrenste Straße Österreichs, die A23 Südosttangente, den 10. Bezirk in seinem südlichen Teil tangential. Seit 2006 verbindet die Schnellstraße S1 an der südlichen Bezirks- und damit Stadtgrenze die A2 Südautobahn mit der A4 Ostautobahn.

2022 wurde nach dem Vorbild Barcelonas ein „Supergrätzl“ eingerichtet, wo im Viereck zwischen Gudrunstraße, Leebgasse, Quellenstraße und Neilreichgasse der Verkehr beruhigt wurde und mehr Grünflächen geschaffen werden sollen.

Im Bezirksteil Unterlaa befindet sich das Umspannwerk Wien-Südost, das größte Wiens.

Parkanlagen, Erholungsgebiete und Friedhöfe

Der Bezirk Favoriten verfügt im Bereich des Laaer Berges und des Wienerberges über ausgedehnte Parkanlagen und naturnahe Erholungsflächen. Sie sind Bestandteil des Wiener Wald- und Wiesengürtels und werden grob in das Erholungsgebiet Wienerberg und den Großerholungsraum Laaerberg gegliedert.

Das größte Gebiet nimmt das etwa 117 Hektar große Erholungsgebiet Wienerberg ein. Das Areal wurde ursprünglich für den Lehmabbau und die Ziegelproduktion verwendet, nach der Stilllegung des Abbaus wurden die Lehmgruben jedoch zunächst als Schutt- und Mülldeponien verwendet. Nach einem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde das Areal in den 1980er Jahren in ein Erholungsgebiet mit 16,1 Hektar Wasserflächen umgewandelt. 90 Hektar des Erholungsgebietes wurden 1995 als geschützter Landschaftsteil ausgewiesen, in dem gefährdete Arten wie der Große Feuerfalter und die Europäische Sumpfschildkröte leben. Charakteristisch sind zudem die als Naturdenkmal geschützten Trockenrasenflächen.

An den Wienerberg schließt sich der lang gezogene Johann-Benda-Park (52.000 m²) an, der das Erholungsgebiet Wienerberg mit der Heuberggstätten verbindet. Die naturnah gestaltete Anlage mit einem Wasserspielplatz entstand auf den ehemaligen Wienerberggründen und ist Teil des Grünzuges im Süden Wiens, der von der Heuberggstätten östlich der Laxenburger Straße, einer rund 304.000 m² großen, extensiv gepflegten, naturnahen Anlage fortgesetzt wird.

Östlich des Wienerbergs schließt sich der Großererholungsraum Laaerberg mit dem Kurpark Oberlaa, dem Volkspark Laaerberg und dem Laaer Wald an. Der Laaerberg war ursprünglich mit Eichenmischwald bedeckt, der im 17. und 18. Jahrhundert gerodet wurde. Ab 1740 wurde das Gebiet wie der Wienerberg für die Ziegelproduktion genutzt. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs war nur noch ein letzter Rest des ehemaligen Flaumeichenwaldes erhalten, der unter Naturschutz gestellt wurde. In den 1950er Jahren begann die Aufforstung. Im Westen des Großerholungsraums liegt der Volkspark Laaerberg. Der rund 220.000 m² große Landschaftspark wurde am Südhang des Laaerberges angelegt.

In nordöstlicher Richtung schließt das 39,6 Hektar große Erholungsgebiet Laaer Wald an, das über rund drei Hektar Wasserfläche verfügt. Das Gebiet verfügt über vier Eingänge (Tore), die am Abend geschlossen werden. Das Gelände umfasst auch den zwischen 1880 und 1890 errichteten Vergnügungspark Böhmischer Prater und die Löwygrube, eine naturnahe, extensiv gepflegte kinder- und jugendfreundliche Erholungsanlage. Im

Südosten des Laaerbergs liegt der Kurpark Oberlaa. Der 860.000 m² große Park wurde im Zuge der Wiener Internationalen Gartenschau 1974 (wig74) auf einem ehemaligen Ziegeleigelände angelegt.

Neben den naturnahen Flächen beherbergt Favoriten auch einige klassische Stadtparks (sogenannte Beseerparks). Hierzu zählen der Wielandpark und der Laubepark mit jeweils rund 5000 m². Rund doppelt so groß ist der Arthaberpark, der zu Ehren des Industriellen, Kunstsammlers und Gartenliebhabers Rudolf von Arthaber benannt wurde. An der Liesing wurde 2005 ein Wasserspielplatz für Kinder eröffnet.

Der rund 40.000 m² große Waldmüllerpark geht auf einen Friedhof der josephinischen Zeit, den Katholischen Leichenhof Matzleinsdorf, zurück. Der Friedhof war Jahrzehnte nach seiner Schließung in einen Park umgewandelt und 1923 eröffnet worden. Die beiden letzten bestehenden Friedhöfe auf dem Bezirksgebiet sind der Evangelische Friedhof Matzleinsdorf und der Friedhof Oberlaa, der auf eine Anlage aus dem Mittelalter zurückgeht.

Auf einem Teil des ehemaligen Frachtenbahnhofs entstand bis 2017 im Sonnwendviertel der Helmut-Zilk-Park, der etwa 70.000 m² umfasst.

Sport

In Favoriten ist insbesondere der Fußballsport tief verwurzelt. Bis 1937 war fast jeder fünfte Nationalspieler Österreichs ein Favoritner, weshalb der Bezirk von Friedrich Torberg als „Kornkammer des österreichischen Fußballs“ bezeichnet wurde. Acht verschiedene Favoritner Klubs spielten in der höchsten österreichischen Spielklasse, allerdings weitgehend zu Zeiten, als jene sich geographisch nur auf Wien beschränkte: SpC Rudolfshügel (1912–23, 1925–27), ASV Hertha Wien (1912–24, 1926, 1928–30), SK Slovan Wien (1924–29, 1931–32, 1950), der FC Wien (1929–38, 1940–44, 1946–56, 1958), der Favoritner Sportclub (1935), der FavAC (1936–38, 1984–85), SC Rapid Oberlaa (1946, 1948–50) und Favoritner SK Blau-Weiß (1952). Ein Titel konnte von ihnen nicht errungen werden, wenngleich Rudolfshügel 1919 und FC Wien 1942 als Vizemeister nur knapp scheiterten, und sich Slovan 1924 erst in der Verlängerung des ÖFB-Cups den „Amateuren“ 6:8 geschlagen geben musste. International bekannte Fußballer aus Favoriten sind insbesondere Matthias Sindelar (Hertha), Josef Bican (Hertha) und Walter Zeman (Wienerberger/FC Wien).

Seit 1982 ist Favoriten auch die Heimat des FK Austria Wien, eines der erfolgreichsten Fußballklubs Österreichs. Die Heimspiele der Austria werden in der Generali Arena ausgetragen, welche die größte und modernste Sportstätte in Favoriten ist.[26] Weitere wichtige aktive Fußballklubs sind der SV Wienerberger (Regionalliga 2007/08), KSV Ankerbrot Montelaa und der Favoritner AC (beide Wiener Stadtliga 2007/08). Neben dem Fußball ist auch der österreichische Volleyballrekordmeister Aon hotVoleys Wien in Favoriten angesiedelt. Die Meisterschaftsspiele werden im Matsumae Budocenter ausgetragen, in dem auch zahlreiche Budō-Kampfsportarten unterrichtet werden. Angrenzend befindet sich der MBC Sport & Erholungspark Wienerberg, der unter anderem über eine 9-Loch-Golfanlage sowie Tennis- und Squashplätze verfügt. Auf der Heimstätte des Bahngolfclubs Union Rot-Gold werden regelmäßig nationale und internationale Meisterschaften ausgetragen.

Weitere Sportanlagen sind die Kurt-Kucera-Halle und die Sportanlage Windtenstraße, besser bekannt als Eisring Süd. Der 400-Meter-Eisschnelllaufing des Eisrings Süd war unter anderem Trainingsbahn der Olympiasiegerin Emese Hunyadi.

Die Grundstücke sind zusammen annähernd quadratisch und eben.



Die Grundstücksgröße zusammen beträgt **575 m²**.

Das Grundstück wurde baureif gemacht. Lediglich ein alter baufälliger Baukörper an der rückwärtigen Grundgrenze ist von Bestand.



3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung

W Wohnen, Bauklasse III in geschlossener Bauweise.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist gärtnerisch auszugestalten.



Bestehende Bebauung:

Baureifgemachte Liegenschaft mit einem auffälligen Baukörper an der rückwärtigen Grundgrenze.

Geplant ist ein Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus einem Straßentrakt und einem Hoftrakt.

❖ Straßentrakt:

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 4. Obergeschoss
- 1. und 2. Dachgeschoss

❖ Hoftrakt

- Erdgeschoss
- 1. – 2. Obergeschoss
- 1. Dachgeschoss

Nach Abschluss dieser Bauführung wird die mögliche Bebauung vollumfänglich ausgeschöpft.

4) Ver- und Entsorgung

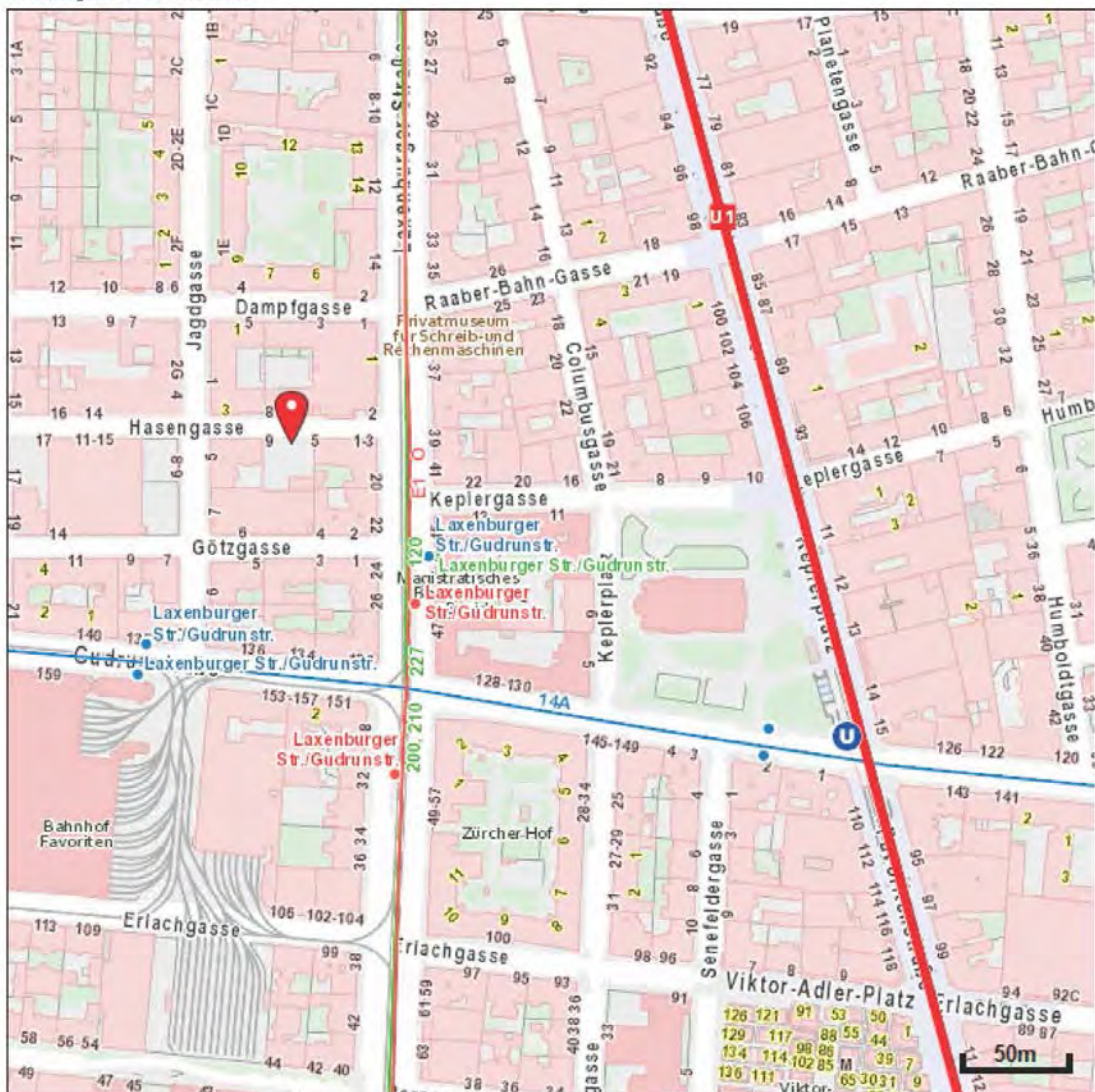
Heizung:	Fernwärme
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon:	wird eingeleitet
TV / Internet:	wird eingeleitet

5) Verkehrsverhältnisse

Die Hasengasse ist eine Einbahn. Sie beginnt Nahe beim Matzleinsdorfer Platz, verläuft von West nach Ost und endet bei der Laxenburger Straße.

In der nahegelegenen Laxenburger Straße verlaufen die Straßenbahnlinien E1 und O. Die U1-Station Keplerplatz ist fußläufig ebenfalls erreichbar.

Hasengasse 5, 10. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar (siehe Karte Makrolage).



In der Hasengasse ist eine geringe Lärmbelastung gegeben.

6) Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke der gegenständlichen Liegenschaft sind im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

III. LOKALAUGENSCHEIN

Am 15.05.2025, in der Zeit von 17.30 Uhr bis 18.00 Uhr, fand meinerseits ein Lokalaugenschein statt.

Die Liegenschaft ist straßenseitig mit einem Bauzaun verschlossen.



Die Liegenschaft wurde baureif gemacht.

Auf der Freifläche gedeiht Wildwuchs.



Vereinzelt sind Baurestmassen bzw. Unrat auf der Liegenschaft vorhanden.



An der Straßenrundgrenze ca. in Liegenschaftsmitte befindet sich noch ein Restmauerstück.

In diesem Bereich befindet sich die Elektrozuleitung.



An der rückwärtigen Grundgrenze befindet sich ein 2-geschossiger, baufälliger Altbau, der zeitweise „unerlaubt bewohnt“ wird.







Die Feuermauern der Liegenschaftsadresse Hasengasse Nr. 1 und Nr. 9 sind mit Planen geschützt, wobei festzuhalten ist, dass sich der Schutz der Feuermauern zu Hasengasse Nr. 9 in einem einwandfreien Zustand befindet, während sich die Abdeckplane an der Liegenschaft Hasengasse Nr. 1 zum Teil löst und stark verwittert ist.





Während es sich beim Haus Hasengasse Nr. 1 um ein Gründerzeithaus im ausschließlichen Altbestand handelt, die Fassade auch stark verschmutzt und abgewittert ist, so erfolgte bei der Liegenschaft Hasengasse Nr. 9 eine Generalsanierung mit einem 3-geschossigen Dachgeschossausbau.

Im Zuge dieser Generalsanierung wurde auch die Fassade saniert.



IV. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT

1) Allgemeine Bestandsbeschreibung

Mit Ausnahme des hofseitigen Gebäudes, das ebenfalls aus meiner Sicht einen Abbruch darstellt, wurden die bestehenden Gebäude auf dieser Liegenschaft auf Erdgeschoss- oder auf Straßenniveau abgebrochen.

Ob sich darunter noch Keller befinden, konnte im Zuge des Lokalaugenscheins nicht verifiziert werden.

Für die gegenständliche Liegenschaft erfolgte im Oktober 2019 eine Einreichplanung, die mit Bescheid vom 14. Dezember 2020 bewilligt wurde.

Mit 03.02.2022 wurde ein Baubeginn gesetzt, es erfolgte der straßenseitige Abbruch. Seither ruhen die Bauarbeiten.

Geplant ist, auf dieser Liegenschaft in Summe 30 neue Tops zu errichten, wobei 2 Tops davon einer Büronutzung zugeführt werden sollten.

Im Kellergeschoss ist eine Garage mit 10 Stellplätzen geplant.

Für die restlichen 3 Pflichtstellplätze muss eine Ausgleichsabgabe geleistet werden.

Die Erschließung der Garage erfolgt mittels eines Autoaufzugs erfolgen.

Geplant ist, den straßenseitigen Baustrakt neu zu errichten und den hofseitigen Baustrakt zu sanieren.

Neben einem Kellergeschoss soll 1 Erdgeschoss, 4 Obergeschosse und 2 Dachgeschosse straßenseitig errichtet werden.

Der hofseitige Trakt soll aus 2 Obergeschossen und 1 ausgebauten Dachgeschoss sowie 1 Erdgeschoss bestehen.

Innenhofseitig sind auch Eigengärten neben öffentlichen Grünflächen geplant.

Auf Grund des gesetzten Baubeginns am 03.02.2022 hat der Baubescheid noch eine Gültigkeit bis 03.02.2026.

Da eine Fertigstellung bis zu diesem Zeitpunkt nicht realistisch ist, soll auf Basis § 74 Abs. 2 der Wr. BO um Verlängerung angesucht werden.

2) **Baubescheid MA37**

MAGISTRAT
DER STADT WIEN

10. Bezirk, Hasengasse ONr. 5
Gst.Nr. 2009 und 2011/1 in
EZ 504 der Kat. Gem. Favoriten

Gebietsgruppe Süd
(Großvolumig)
Favoritenstraße 211, 5. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37650 / 37558
Telefax: (+43 1) 4000-99-37650
ggs.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
hauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter:	Durchwahl	Datum
MA37/964244/2019-1	Dipl.-Ing.(FH) Milchrahm, M. Eng.	01/4000-37654	Wien, 14. Dez. 2020

- I.) **Abbruch eines Gebäudes, das vor dem 01.01.1945 errichtet wurde
Neubau eines Wohngebäudes**
 - I.I.) Baubewilligung
 - I.II.) Gehsteigbekanntgabe
 - I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt
- II.) **Herstellung einer mechanischen Garagenlüftungsanlage**
- III.) **Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach
der Straßenverkehrsordnung**
- IV.) **Gebrauchsabgabe**

B E S C H E I D

I.I.) Baubewilligung

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 §§ 54 und 83 Abs. 2 sowie 3 BO, Artikel V Abs. 6 BO, in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 05.11.2020, GZ: BV 10-A-993160/20/1- erteilten Bewilligung für Abweichungen nach §69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorhandene Baubestand (errichtet vor dem 1.1.1945) wird teilweise abgebrochen und straßenseitig durch einen unterkellerten Neubau der Schadensfolgeklasse CC2 in geschlossener Bauweise ersetzt. Dabei soll der hintere Hoftrakt der Bestandsbebauung erhalten, bzw. durch die Herstellung von Rosten und Verbunddecken ertüchtigt werden. Der vorhandene Dachraum des Hofgebäudes wird überdies zur Schaffung von Wohnraum durch Ansteilen des gegen die hintere Grundgrenze ansteigenden Pultdaches erweitert („Aufklappung“). Somit stehen im ertüchtigten Hofgebäude nunmehr drei Hauptgeschosse und ein Dachgeschoss zur Verfügung in

denen insgesamt zwei Bestandseinheiten untergebracht sind. Die Maisonette- Einheit Top 2 mit der bestandsmäßigen Nutzung „Büro“ wird dabei ebenerdig über einen Hofzugang erschlossen. Die darüber liegende zweigeschossige Wohneinheit Top 13 wird über einen gemeinsam mit dem Neubau zur Errichtung gelangenden Verbindungssteg erschlossen.

Der Neubau umfasst ein massives, durch Fernwärme beheiztes Wohngebäude, bestehend aus fünf Hauptgeschossen und zwei Dachgeschossen zur Schaffung von weiteren 27 Wohneinheiten und eines Büros. Zwischen dem Kellergeschoss und dem ersten Dachgeschoss erfolgt die barrierefreie vertikale Erschließung durch ein zentrales druckbelüftetes Treppenhaus. Im Treppenhaus wird ein massiver Schacht zur Aufnahme eines triebwerksraumlosen Personenaufzuges angeordnet, der sieben Ladestellen zwischen dem Kellergeschoss und dem ersten Dachgeschoss anfährt. Das zweite Dachgeschoss wird als Maisonette- Ebene des darunter liegenden ersten Dachgeschosses ausgebildet. Im Erdgeschoss wird ein Kinderwagenraum, sowie ein Abfallsammelraum für beide Baukörper vorgesehen. Der Fahrradraum, sowie eine mechanisch entlüftete Tiefgarage zur Schaffung von zehn Pflichtstellplätzen werden im Kellergeschoss untergebracht. Für die Anfahrt der Tiefgarage vom öffentlichen Gut wird ein massiver Schacht zur Aufnahme einer vertikalen Hebeeinrichtung für Kraftfahrzeuge und Personen errichtet, die zwei Ladestellen zwischen dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss anfährt.

Der Kleinkinderspielplatz wird auf der zu bebauenden Liegenschaft im Freien angelegt. Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz verbracht.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 13 (dreizehn) Stellplätzen wird nicht zur Gänze entsprochen.

- 10 (zehn) Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.
- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um 3 (drei) Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

III.) Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges

Auf Grund des § 54 der Bauordnung für Wien (BO) und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 IdgF, ist der Gehsteig nach folgenden Angaben herzustellen:

a) Bauart

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

Straßenflucht	Gehsteigbelag
Hasengasse	2,0 cm Gussasphalt – glatt, abgestreut (MA 4, 90/10, M2, G3) auf 10 cm Unterlagsbeton C 20/25/X0/GK 32 auf 10,0 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

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

b) Breite und Höhenlage des Gehsteiges an der Front Hasengasse

	Höhenlage an der Baulinie (Anlaufhöhe) (m über Wiener Null)	Breite des Gehsteiges (m)	Überlappung (%)	Anmerkung
linke Grundgrenze		2,00	2%	An den Bestand anschließen!
rechte Grundgrenze		2,00	2%	An den Bestand anschließen!

Vor Beginn der Gehsteigerstellung ist zeitgerecht mit der MA 28 (Hr, Walter Iglar, Tel.: 4000-49755) hinsichtlich der Detailausführung Kontakt aufzunehmen.

Gehsteige sind im Bereich von FußgängerInnenübergängen bzw. in Eckbereichen auf eine Mindestbreite von 1,5m behindertengerecht abzusenken. Hinsichtlich der genauen Anordnung ist mit der MA 28 Rücksprache zu halten.

Die Randbegrenzung des künftigen Gehsteiges entspricht in Lage und Höhe dem Bestand. Randsteinabschrägungen sind unzulässig.

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

I.III.] Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

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

II.] Herstellen 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 Garagengesetzes die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im Kellergeschoss wird eine Luftleitungsanlage zur mechanischen CO- Entlüftung der Tiefgarage mit 10 Pflichtstellplätzen hergestellt.

Vorgeschrieben wird:

- 1.) Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber 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. Diese bzw. dieser hat gemäß § 65 Abs. 1 BO spätestens vor Beginn der Bauführung die genehmigten Baupläne bei der Baubehörde zu unterfertigen.
- 2.) Der Bauführer ist vom Bauwerber vor Baubeginn schriftlich namhaft zu machen, sofern er nicht bereits im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Baupläne unterfertigt hat.
- 3.) Vor Baubeginn ist gemäß § 12 BO rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten vorzunehmen.
- 4.) Vor Baubeginn ist gemäß § 127 Abs. 3a BO vom/von der Bauwerber/in der Behörde ein/e Ziviltechniker/in oder ein/e gerichtlich beeidete/r Sachverständige/r für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur/in) schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom/von der Prüfingenieur/in gegenzuzeichnen. Er/Sie muss vom/n der Bauwerber/in und vom/n der Bauführer/in verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des/r Prüfingenieurs/in ist der Behörde vom/n der Bauwerber/in unverzüglich anzuzeigen.
- 5.) Der/Die Prüfingenieur/in ist im Sinne des § 125 Abs. 2 BO neben der Überwachung der Bauausführung nach dem genehmigten Bauplan gleichzeitig verpflichtet, die Baulichkeit auch lage- und höhenmäßig auf Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan zu überprüfen. Allfällige Abweichungen sind unverzüglich der MA 37 anzuzeigen.

- 6.) **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.**
- 7.) **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.

- 8.) **BauwerberInnen haben gemäß § 127 Abs. 3 BO die Überprüfung der Bauausführung durch PrüferIngenieurInnen vornehmen zu lassen.**
- 9.) **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 PrüferIngenieurIn und den/die BauführerIn im Rahmen der Beschau des Untergrundes zu überprüfen und abzunehmen.**

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

- 10.) **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, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise der/s PrüferIngenieurs/in über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzuliegen.**
- 11.) **Hinsichtlich Brandschutz wird bedungen:**
1. **Ansteuerung von brandschutztechnischen Einrichtungen**
 - 1.1. **Die Ansteuerung der Druckbelüftungsanlage (DBA) bzw. sonstiger Brandschutzeinrichtungen muss über Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 erfolgen.**
 - 1.2. **Durch die Rauchmelder gemäß ÖNORM EN 54-7 sind mindestens folgende Steuerungen automatisch durchzuführen:**

- Aktivierung der Druckbelüftungsanlage
 - Schließen der motorgesteuerten Brandschutzklappen und Abschaltung von Lüftungen des der Melderauslösung zugeordneten Brandabschnittes ausgenommen Ganglüftungen
 - Schließen brandabschnittsbildender Abschlüsse
 - Durchführung der Befreiungsfahrten von Aufzügen, die nicht als Feuerwehraufzüge ausgeführt sind
 - Erriegelung von Sperrern im Zuge von Fluchtwegen und/oder Feuerwehruzugängen (z.B. Zutrittskontrollsysteme)
 - Aktivierung von Brandrauchverdünnungsanlagen
- 1.3. Die angesteuerten Brandschutzeinrichtungen sind vor seiner Inbetriebnahme und nach wesentlichen Änderungen von einer zur Abnahme befugten Stelle überprüfen zu lassen. In diese Funktionsüberprüfung sind ebenso sämtliche von den Rauchmeldern angesteuerten Brandschutzeinrichtungen mit einzubeziehen.
- 1.4. Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Instandhaltungen/Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten nachweisbar gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
- 1.5. Die Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen muss durch wiederkehrende Prüfungen (Revision) mindestens einmal alle 2 Jahre, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer zur Abnahme befugten Stelle nachweisbar überprüft werden.
- 1.6. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, wiederkehrende Instandhaltung/Wartung und wiederkehrende Prüfungen (Revisionen) der Druckbelüftungsanlage einschließlich der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen zur Aktivierung sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 1.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Ansteuerung der Brandschutzeinrichtungen müssen unverzüglich behoben werden.
2. Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0
- 2.1. Die vorgesehene Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 mit Löschwasserentnahmestellen in jedem Geschoss ist gemäß TRVB 128 zu errichten und zu betreiben.
- 2.2. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach Instandsetzungsarbeiten oder Änderungen größeren Umfangs von einer fachkundigen Person, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des

ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 128 nachweisbar überprüfen zu lassen (Abschlussprüfung).

- 2.3. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss durch wiederkehrende Prüfungen mindestens einmal alle 5 Jahre von einer fachkundigen Person überprüft werden, welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt und die erforderliche Prüfung bei der Anerkennungskommission des ÖBFV und der österreichischen Brandverhütungsstellen erfolgreich bestanden hat, nachweisbar überprüft werden.
 - 2.4. Die Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 muss regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 128 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
 - 2.5. Über die Abschlussprüfung und wiederkehrenden Prüfungen, Eigenüberprüfungen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Löschwasseranlage „trocken“ sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
 - 2.6. Die Berichte über die durchgeführte Abschlussüberprüfung, wiederkehrende Prüfung (Revisi-on) und Eigenüberprüfung der Löschwasseranlage „trocken“ der Ausführung 0 sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
 - 2.7. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Löschwasseranlage „trocken“ müssen unverzüglich behoben werden.
3. Erste Löschhilfe (Feuerlöscher)
- 3.1. Als Erste Löschhilfe müssen tragbare Feuerlöscher entsprechend der Anwendungsrichtlinien der TRVB 124 leicht erreichbar, gut sichtbar und stets gebrauchsfähig bereitgehalten sein. Darüber ist ein Nachweis einer fachkundigen Person erstellen zu lassen und zur Einsichtnahme durch Organe der Behörde im Objekt bereit zu halten.
 - 3.2. 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.
4. Brandrauchverdünnungsanlagen (BRV) gem. ÖNORM H 6029
- 4.1. Die in der Garage vorgesehene Brandrauchverdünnungsanlage (BRV), ausgelegt für einen 12-fachen stündlichen Luftwechsel ist gemäß ÖNORM H 6029 zu errichten und zu betreiben.

- 4.2. 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.
- 4.3. Die Brandrauchverdünnungsanlage muss durch wiederkehrende Wartungen mindestens einmal jährlich, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen und betriebssicheren Zustand von einer fachkundigen Person nachweisbar überprüft, gewartet und erforderlichenfalls instandgesetzt werden.
- 4.4. Über die Abnahmeprüfung, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Brandrauchverdünnungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses ist im Objekt aufzubewahren.
- 4.5. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung und Wartung der Brandrauchverdünnungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.
- 4.6. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Brandrauchverdünnungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.
5. Druckbelüftungsanlage (DBA) gemäß TRVB 112
- 5.1. Die im Treppenhaus vorgesehene Druckbelüftungsanlage (DBA) im "Aufenthaltskonzept" ist gemäß TRVB 112 zu errichten und zu betreiben.
- 5.2. Die Druckbelüftungsanlage ist vor ihrer Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen von einer zur Abnahme befugten Stelle hinsichtlich Übereinstimmung mit der TRVB 112 nachweisbar überprüfen zu lassen.
- 5.3. Die Druckbelüftungsanlage ist entsprechend der Herstellerangaben, jedoch mindestens einmal jährlich durch eine Fachfirma nachweisbar einer Wartung zu unterziehen.
- 5.4. Die Druckbelüftungsanlage ist mindestens einmal alle 2 Jahre nachweisbar einer Revision durch eine zur Abnahme befugten Stelle zu unterziehen.
- 5.5. Die Druckbelüftungsanlage muss nachweisbar regelmäßigen Eigenkontrollen gemäß TRVB 112 durch geeignetes und hierfür zuständiges Personal des Betreibers unterzogen werden.
- 5.6. Über die Abnahmeprüfung und wiederkehrende Prüfung (Revision) der Druckbelüftungsanlage sind Aufzeichnungen in einem Kontrollbuch zu führen und dieses im Objekt aufzubewahren.
- 5.7. Die Berichte über die durchgeführte Abnahmeprüfung, Wartung, wiederkehrende Prüfung (Revision) und Eigenüberprüfung der Druckbelüftungsanlage sind zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Organe der Behörde oder der Feuerwehr im Objekt bereitzuhalten.

5.8. Die bei Überprüfungen festgestellten Mängel an der Druckbelüftungsanlage müssen unverzüglich behoben werden.

12.) Hinsichtlich des Aufzugsschachtes wird bedungen:

- a.) Geschlossene Schächte von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen sind zu entlüften. Die Querschnittsfläche von Lüftungsöffnungen muss mindestens 1% der Grundfläche des Schachtes betragen.
- b.) 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.
- c.) 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.
- d.) Der Zugang zu Triebwerksräumen von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen muss von allgemein zugänglichen Räumen des Gebäudes, ohne durch Wohnungen, Büroräume oder Betriebsseinheiten zu führen, erfolgen.
- e.) Zugangstüren zu Triebwerksräumen von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen sind als Feuerschutztüren (Feuerwiderstandsklasse EI2 30-C) gemäß ÖNORM B 3850 auszuführen und müssen nach außen öffnend eingerichtet werden.
- f.) Zugangstüren zu Triebwerksräumen von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen müssen eine lichte Breite von mindestens 0,60 m und eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m haben und dürfen nicht nach innen öffnen. Für Türen in Verbindungswegen zu Triebwerksräumen gelten die gleichen Mindestmaße.
- g.) Die lichte Höhe zwischen der Decke bzw. der Unterkante von Trägern (Lasthaken) und dem Fußboden muss im Bereich jeder Arbeitsfläche und der Verkehrsfläche in Triebwerksräumen von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen mindestens 2,10 m betragen.
- h.) Triebwerksräume von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen sind direkt aus dem Freien zu belüften; die Querschnittsfläche der Lüftungsöffnung bei hydraulischen Aufzügen und Hebeeinrichtungen muss mindestens 300 cm² betragen.
- i.) Bei Ladestellen von Aufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen im Freien sind Vorkehrungen zu treffen, um ein Eindringen von Niederschlagswässern in den Schacht wirksam zu verhindern. Der Boden solcher Ladestellen ist stets von Schnee- und Eisbelag freizuhalten.
- j.) Personenaufzüge sind mit einer Brandfallsteuerung gemäß ÖNORM EN 81-73 in Verbindung mit ÖNORM B 2474 auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle

Rücksendeeinrichtung gemäß ÖNORM B 2474 auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals die-ser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssignals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still. Des Weiteren muss in den Haltestellen von Personenaufzügen das Verbotsschild (gemäß ÖNORM EN 81-73) „Aufzug im Brandfall nicht benutzen“ als Bildzeichen (Registriernummer P020) nach EN ISO 7010 angebracht werden.

- k.) Schachtgruben von Hebeeinrichtungen zur Beförderung von Kraftfahrzeugen sind mit einer mechanischen Lüftungsanlage auszustatten, die eine gefahrbringende Konzentration von Ab-gasen wirksam einschränkt.
- l.) Als Notrufeinrichtung der vertikalen Hebeeinrichtung für KFZ/Personenbeförderung ist min-destens eine fix installierte Notrufeinrichtung gemäß ÖNORM EN 81-41, Abschnitt 5.5.16 ein-zubauen. Bei Stromausfall ist für die Bedienung der Notrufeinrichtung eine Notbeleuchtung gemäß ÖNORM EN 81-41, Abschnitt 5.5.4 auszuführen.
- m.) Vertikale Hebeeinrichtungen für KFZ/Personenbeförderung sind mit einer Brandfallsteuerung auszustatten. Für die Auslösung ist eine manuelle Rücksendeeinrichtung auszuführen; sofern jedoch eine automatische Brandmeldeanlage (BMA) oder Melder gemäß ÖNORM EN 54-7 in Verbindung mit einer Druckbelüftungsanlage (DBA) vorhanden sind, hat die Auslösung durch Anliegen eines Branderkennungssignals dieser Einrichtungen automatisch zu erfolgen. Die Brandfallsteuerung bewegt den jeweiligen Fahrkorb bei Anliegen eines Branderkennungssig-nals in die jeweilige Bestimmungshaltestelle (Evakuierungsebene) und setzt den jeweiligen Antrieb still.

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

- 13.) Hinsichtlich der Gehsteigauf- und -Überfahrt an der Front Hasengasse wird bedungen:
 - a.) Abschrägungen der Gehsteigbegrenzungssteine sind nicht zulässig.
 - b.) Die Auffahrt zum Gehsteig ist auf die Breite der Einfahrt durch rampenartiges Hochziehen des Rinnsales (Neigungsverhältnis 1 : 3) aus Asphaltbeton herzustellen, wobei die ordnungsgemäße Rinnsalentwässerung nicht behindert werden darf.
 - c.) Die Gehsteigüberfahrt ist auf die Breite der Einfahrt wie folgt herzustellen:
 - 4 cm dicker geriffelter Gussasphalt (MA4, 90/10, M2, G3) auf
 - 15 cm dicker Betonunterlage (C 20/25/X0/GK 32) auf
 - 10 cm ungebundener oberer Tragschicht (Kantkorn)

Der Gussasphaltbelag sowie die ev. hergestellte Betonunterlage ist durch Fugen vom angrenzenden Gehsteigbelag zu trennen.

- d.) Von oberirdischen Einbauten (z.B. Hydranten, Masten, Werbeträger und dergleichen) ist ein Mindestabstand (lichte Weite) von 60 cm einzuhalten.
- 14.) Die Bauausführung betreffend die Bestandsertüchtigung des Hofgebäudes hat nach Maßgabe der Ergänzungen zur statischen Vorbemessung des Ziviltechnikerbüros DI Walter Danmayr vom 09.01.2020 und vom 13.05.2020, jeweils zur GZ 19/04 zu erfolgen. Abschriften dieser Unterlagen haben in Anlehnung an den Auflagenpunkt 10.) dieses Bescheides auf der Baustelle aufzuliegen.
- 15.) Die mit Bescheid vom 27.11.2019, Zl.: MA 64 - 951574/2019 genehmigte Grundabteilung ist gemäß § 20 BO spätestens bis zur Fertigstellungsanzeige grundbücherlich durchzuführen.
- 16.) Vor Baubeginn ist im Sinne des § 124 Abs. 1 BO der Baubehörde vom/von der Bauwerber/in der/die Bauführer/in der mechanischen Lüftungsanlage namhaft zu machen. Diese/r hat daraufhin gemäß § 65 BO bei der Baubehörde die genehmigten Pläne und technischen Beschreibungen zu unterfertigen.
- 17.) 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.
- 18.) Der Bauwerber der mechanischen Lüftungsanlage 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.
- 19.) Die Garagenluft muss durch ein automatisches Konzentrationsmessgerät für Kohlenstoffmonoxid überwacht werden.
- 20.) 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.
- 21.) 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.

- 22.) In der Garage müssen folgende optische Warneinrichtungen eingerichtet sein:
- Bei der Einfahrt in die Garage (Zufahrt Autoaufzug) muss an einer gut sichtbaren Stelle eine Warntafel mit rot aufleuchtender Schrift „Einfahrt verboten, Vergiftungsgefahr“ (mindestens 20 cm Schriftgröße) 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.
 - Über allen Eingängen zur Garage müssen Warntafeln mit rot aufleuchtender Schrift „Zutritt verboten, Vergiftungsgefahr“ (mindestens 7 cm Schriftgröße) und rot blinkender Signalleuchte angebracht sein. Die blinkende Signalleuchte kann entfallen, wenn die Schrift selbst rot blinkend aufleuchtet.
- 23.) Bei Überschreitung einer Kohlenmonoxidkonzentration von 50 ppm in der Garagenluft (gemessen als Halbstundenmittelwert in einem Überwachungsabschnitt) muss sich die mechanische Betriebslüftung der Garage (Zu- und Abluft) automatisch einschalten.
- 24.) Bei Überschreitung einer Kohlenmonoxidkonzentration von 100 ppm in der Garagenluft (für eine Dauer von mehr als sechs Minuten in einem Überwachungsabschnitt) müssen die optischen Warneinrichtungen in Funktion treten. Überschreitet ein Messwert für länger als eine Minute die Kohlenmonoxidkonzentration von 250 ppm, so müssen zusätzlich die akustischen Warneinrichtungen in Funktion treten.
- 25.) Bei Ausfall des automatischen Konzentrationsmessgerätes für Kohlenstoffmonoxid müssen die optischen und akustischen Warneinrichtungen in Funktion treten.
- 26.) Nach Ansprechen der Warneinrichtungen oder bei Stromausfall darf die Garage nicht benutzt werden.
- 27.) 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.
- 28.) 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.
- 29.) 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.

- 30.) 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.
- 31.) 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.
- 32.) **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 Grundmieteigentümer/in) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der folgende Unterlagen anzuschließen sind:**
- eine Bestätigung von ZiviltechnikerInnen 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 Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in dass das gemäß § 63 Abs.5 vorgelegte Gestaltungskonzept umgesetzt wurde bzw. eine davon abweichende, aber gleichwertige Gestaltung der Grünflächen vorgenommen wurde;
 - 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 sowie vom/von der Bauführer/in und im Falle des § 128 Abs. 2 Zif. 2a BO auch vom/n Bauwerber/in unterfertigt sein muss;
 - die vom/von der Prüffingenieur/in aufgenommenen Überprüfungsbefunde, sofern sie nicht bereits vorgelegt wurden;
 - positive Gutachten (Hauptbefund) über die vorhandenen Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit dem Hinweis, dass eine Strömungsberechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt);
 - eine Bestätigung, dass ein Bauwerksbuch gemäß § 128a BO angelegt wurde;
 - ein positives Gutachten über den Kanal; Überwachungsbericht bzw. Inspektionsbericht einer zur Abnahme befugten Stelle über die Wirksamkeit der Druckbelüftung des Treppenhauses auf Grund einer durchgeführten Messung, wobei die Anforderungen der TRVB 112 zu entnehmen sind,

- Überwachungsbericht einer zur Abnahme befugten Stellen oder eines hierzu befugten Sachverständigen über die Funktionsfähigkeit der Brandrauchverdünnungsanlage gemäß ÖNORM H 6029;
- Prüfprotokoll gemäß Anhang B der TRVB 128 über die Abschlussprüfung der Löschwasseranlage durch eine Person (zur Abnahme befugte Stelle), welche über die erforderliche Fachkenntnis, Prüfpraxis sowie die erforderlichen Messgeräte verfügt
- 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;

33.) Nach Fertigstellung der Lüftungsanlage ist gemäß § 128 Abs. 1 BO bei der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundeigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten, der gemäß § 128 Abs. 2 BO folgende Unterlagen anzuschließen sind:

- **eine Bestätigung der/des BauführerIn/s über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung;**
- **wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erteilten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem/r hierzu Berechtigten verfasst und von ihm/ihr sowie vom/von der BauführerIn der Lüftungsanlage und im Falle des § 128 Abs. 1 Zif. 2a BO auch vom/n BauwerberIn unterfertigt sein muss;**
- **den Nachweis über die Ersterprobung der Garagenlüftung, der Wärmeinrichtungen und der CO-Überwachungsanlage.**

III.) Gebrauchserlaubnis und Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

Unter einem wird dem Bauwerber nach dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 (GAG) die Erlaubnis erteilt bzw. gilt die Erlaubnis durch Fristablauf als erteilt, den über öffentliche/m Grund und den darüber befindlichen Luftraum durch

- einen Erker im ersten Obergeschoss (über ein Geschoss) mit einer Länge von 4,00m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 2,50m,
- einen Erker im ersten und zweiten Obergeschoss (über zwei Geschosse) mit einer Länge von 4,00m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 2,50m,
- einen Erker im zweiten Obergeschoss (über ein Geschoss) mit einer Länge von 4,00m, einer Ausladung von 0,47m und einem Bodenabstand von mehr als 2,50m,
- einen Erker im dritten Obergeschoss (über ein Geschoss) mit einer Länge von 4,00m, einer Ausladung von 0,47m und einem Bodenabstand von mehr als 2,50m,

- einen Erker im dritten und vierten Obergeschoss (über zwei Geschosse) mit einer Länge von 4,00m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 2,50m,
- einen Erker im vierten Obergeschoss (über ein Geschoss) mit einer Länge von 4,00m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 2,50m,
- einen Balkon im zweiten Obergeschoss mit einer Länge von 3,90m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 5,00m,
- einen Balkon im zweiten Obergeschoss mit einer Länge von 3,66m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 5,00m,
- zwei Balkone im dritten Obergeschoss mit einer Länge von jeweils 2,70m, einer Ausladung von 1,50m und einem Bodenabstand von mehr als 5,00m,
- zwei Balkone im vierten Obergeschoss mit einer Länge von jeweils 3,91m, einer Ausladung von 1,00m und einem Bodenabstand von mehr als 5,00m,

benützen zu dürfen. Gleichzeitig wird gemäß § 82 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO) die Bewilligung zur Benützung der Straße, bzw. des darüber befindlichen, für die Sicherheit des Straßenverkehrs in Betracht kommenden Luftraumes, für die oben angeführten näher bezeichneten Gegenstände erteilt.

IV.) Gebrauchsabgabe

Für die Erlaubnis zum Gebrauch des öffentlichen Grundes bzw. des darüber befindlichen Luftraumes wird eine einmalige Gebrauchsabgabe von **EUR 4.109,40** festgesetzt. **Die Einzahlung der einmaligen Abgabe hat binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides mittels nachfolgendem Zahlscheins zu erfolgen.**

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.

Gemäß § 48 Abs. 1 und § 50 Abs. 1 des WGarG 2008 sind für die Bauführung 13 (dreizehn) KFZ Stellplätze zu schaffen.

Da jedoch drei dieser Stellplätze nach den Grundsätzen einer wirtschaftlichen Bebauung weder auf der eigenen Liegenschaft, noch in einem Umkreis von ca. 500 m geschaffen werden können, liegt im Sinne des § 52 WGarG 2008 der Fall der Ausgleichsabgabe vor, die gemäß § 55 des gleichen Gesetzes gesondert (mit Baubeginn) vorgeschrieben wird und gemäß § 1 der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 15. Juli 2014, LGBl. Nr. 27/2014, EUR 12.000,-- pro Stellplatz beträgt.

Bauteile nach §83 Abs. 2 lit. g BO dürfen im Sinne des § 83 Abs. 3 BO nur gegen Widerruf errichtet werden.

Die Erweiterung des Dachraumes bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 BO beim Bestandgebäude im Hof, für den auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet ist, konnte in Anlehnung an Artikel V Abs. 6 BO genehmigt werden, da diese der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum dient und die bestehende Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Bedingungen betreffend der Gehsteigerstellung und der Gehsteigauf- und -überfahrt wurden auf Grund der Bauordnung für Wien und der Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), LGBl.Nr. 14/1981 idGF, vorgeschrieben.

Die Abgabeberechnung ergibt sich gemäß Tarif A Post 3 des Gebrauchsabgabegesetzes 1966, LGBl. 20/1966, in der Fassung vom 22.12.2016, LGBl. 61/2016, i.V.m. der Kundmachung vom 29.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Wien über die Valorisierung der Tarife.

Rechtsmittelbelehrung

zu Abschnitt I., II.) und III.) dieses Bescheides:

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 „Finanzamtzahlung“ 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.

zu Abschnitt IV.) dieses Bescheides (Gebrauchsabgabe):

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

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

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

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Beschwerde ist nicht zulässig.

Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

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)

Handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringfügiger Auswirkung gemäß ÖNORM B 1998-3 darf das rechtmäßig bestehende Sicherheitsniveau zum Zeitpunkt der Errichtung um nicht mehr als 3 % verschlechtert werden.

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.

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

Bei der Errichtung der Hebeeinrichtung für Personen sind die Bestimmungen der Leitlinien für „Vertikale Hebeeinrichtungen für Personen“ mit einer Fahrgeschwindigkeit von bis zu 0,15 m/s – Errichtungs- und Verwendungsbestimmungen in Österreich einzuhalten.

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 Parkeinrichtungen sind die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 2008 – WGarG 2008 anzuwenden. Insbesondere ist nach Errichtung oder wesentlicher Änderung einer kraftbetriebenen Parkeinrichtung und vor Inbetriebnahme einer Anzeige gemäß § 13 WGarG 2008 zu erstatten (zuständige Behörde: MA 37 – Gruppe A, Dresdner Straße 73-75, 1200 Wien, Tel. 4000 37140).

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).

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

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.

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

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

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

Die Einbautenstellen sind zwei Wochen vor Beginn der Gehsteigerstellung zu verständigen. Bei der MA 28 liegt ein Verzeichnis der in Betracht kommenden Einbautenstellen, z. B. Magistratsabteilung 33 – Wien Leuchtet auf.

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

Bezüglich der eventuellen Festlegung bzw. Anpassung von Fahrbahnmarkierungen ist die Magistratsabteilung 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten, 12., Niederhofstraße 21-23, zu kontaktieren.

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

Das vorhandene Pflastermaterial ist Eigentum der Stadt Wien und auf einem von der MA 28 festgelegten Ort zu transportieren. Es ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit der MA 28 (Hr. Walter Igler, Tel.: 4000-49755) herzustellen.

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

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

G e b ü h r e n h i n w e i s

Die Kanaleinmündungsgebühr 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.

Erght an: siehe Verteilerliste im Anhang

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Schmalzbauer

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

Anhang

Verteilerliste zur Zahl 964244-2019-1

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn , Grund(mit)eigentümerIn	RFMP Fries Immobilien Development GmbH Margaretenstraße 28/3, A-1040 Wien unter Anschluss der Planparien A (zwei Pläne und zwei technische Beschreibungen) und B (Parie B wird im Wege der MA37-GWR übersendet), sowie des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
Grund(mit)eigentümerIn	MA 28 Lienfeldergasse 96, A-1170 Wien (Vorbauten nach §83 Abs. 2 BO)
Weitere Partei	WUA -Wiener Umwelthanwaltschaft Muthgasse 62, A-1190 Wien (mechanische Garagenlüftungsanlage)

In Abschrift an:

PlanverfasserIn	t-hoch-n ZT GmbH Margaretenstraße 28/3, A-1040 Wien
-----------------	--

Behörden/Verwaltung:

Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel
MA 21 - Bauausschuss § 69 unter Anschluss des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung
MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau - Bereich Bau- und Erhaltungsmanagement
MA 37 - Bauinspektion (Bescheidausfertigung an Bauführer)
MA 37 - Bauinspektion, Gehsteigreferat
MA 37 - Bauinspektion, Überwachungsarchiv unter Anschluss der Planparie C (zwei Pläne und zwei technische Beschreibungen), des Bescheides des Bauausschusses der Bezirksvertretung, sowie des Bescheidkonzeptes zur Vorschreibung der Ausgleichsabgabe für drei Stellplätze (Vorschreibung mit Baubeginn!)
MA 37 - Gruppe A (Aufzüge und Kesselanlagen)
MA 37 - Gruppe GWR (Gebäude und Wohnungsregister)

MA 46 - Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten (Dienststelle)
unter Anschluss der Plankopien (Grundrisse + Ansicht) und des Berechnungsblattes zur
Information (Tarif A3) (Scan-Abfertigungsbeilage)

Polizeikommissariat Favoriten - 10. Bezirk
(Bewilligung nach StVO)

3) **Baubeginnsanzeige**

1. Bauführer/in		MCS Team OG	
Name: Ing. Franz Müller			
Adresse: Alte Hauptstr. 8, 3192 Hohenberg			
Telefon: 06645452955		E-Mail: mcs-team@a1.net	
2. Bauvorhaben		1100 Wien, Hasengasse 5 + 7	
Genehmigungs-Nr. MA 19 976093 - 2018 - 2, + 975390			
Name Bauvorhaben:			
<input type="checkbox"/> § 70 BO <input type="checkbox"/> § 71 BO <input type="checkbox"/> § 61 BO		<input type="checkbox"/> § 70a BO <input type="checkbox"/> § 70b BO <input checked="" type="checkbox"/> § 62 BO (Bauanzeige) <input type="checkbox"/> § 8 Kleingartengesetz <input type="checkbox"/> Abbruch außerhalb von Schutzzonen	

Eingangsvermerk:

Magistratsabteilung 37

Stempel: Wien
 Datum:

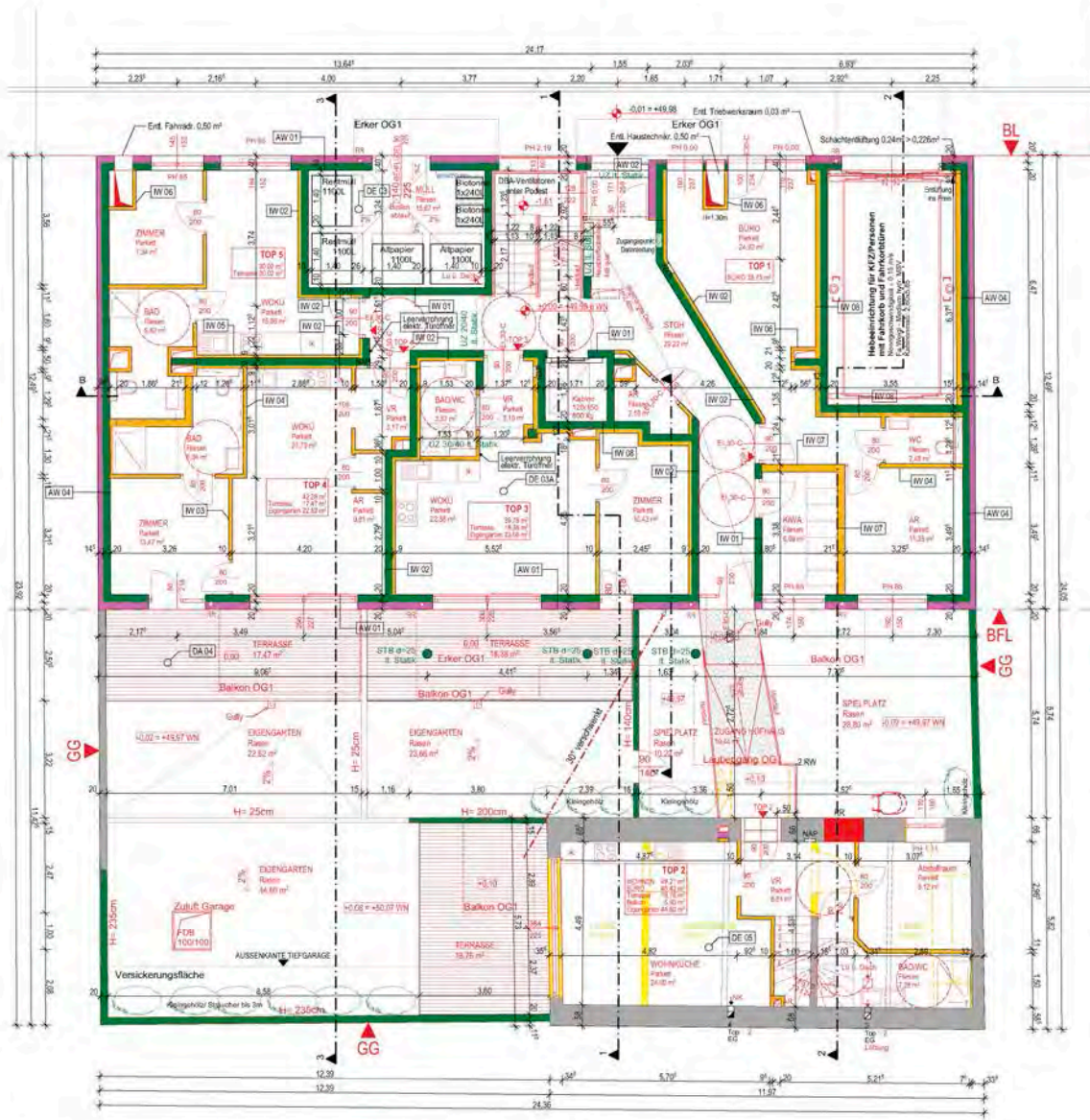
<input type="checkbox"/> 3. Baubeginnsanzeige		
Hiermit wird der Baubeginn für das oben angeführte Bauvorhaben angezeigt.		
Datum des Baubeginns: Abbruch, 8.2.2022		
<input type="checkbox"/> 4. Benennung des Baurechtliche/r Geschäftsführer/in - gemäß § 124 Abs. 1a BO		
4.1 Baurechtliche/r Geschäftsführer/in		Geburtsdatum: 23.9.1952
Name: FRANZ MÜLLER		
Telefon: 06645452955		E-Mail: mcs-team@a1.net
4.2 Wohnort (Hauptwohnsitz)		
Adresse: Alte Hauptstr. 8, 3192 Hohenberg		Staat: AUT
4.3 Berechtigung		
Berechtigung zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung (z.B. Baumeister/in)		
Kernbezeichnung: Baugewerbetreibender §99 Z. 5 GewO		
4.4 Zustimmungserklärung der/s baurechtlichen Geschäftsführer/in/s		
Ich stimme der Bestellung zur/m baurechtlichen Geschäftsführer/in für das oben angeführte Bauvorhaben zu.		
Datum: 3.2.2022		Unterschrift: 
4.5 Anordnungsbefugnis durch die Bauführerin		
Die Bauführerin hat der/m baurechtlichen Geschäftsführer/in zur Wahrnehmung ihrer/seiner Aufgaben gemäß § 124 Abs. 1a und § 135 Abs. 6 BO eine entsprechende Anordnungsbefugnis erteilt.		
Datum: 3.2.2022		Unterschrift: 

Rechtlicher Hinweis siehe Rückseite!

Baubeginn+Bau/GF

Stand: März 2019

Erdgeschoss



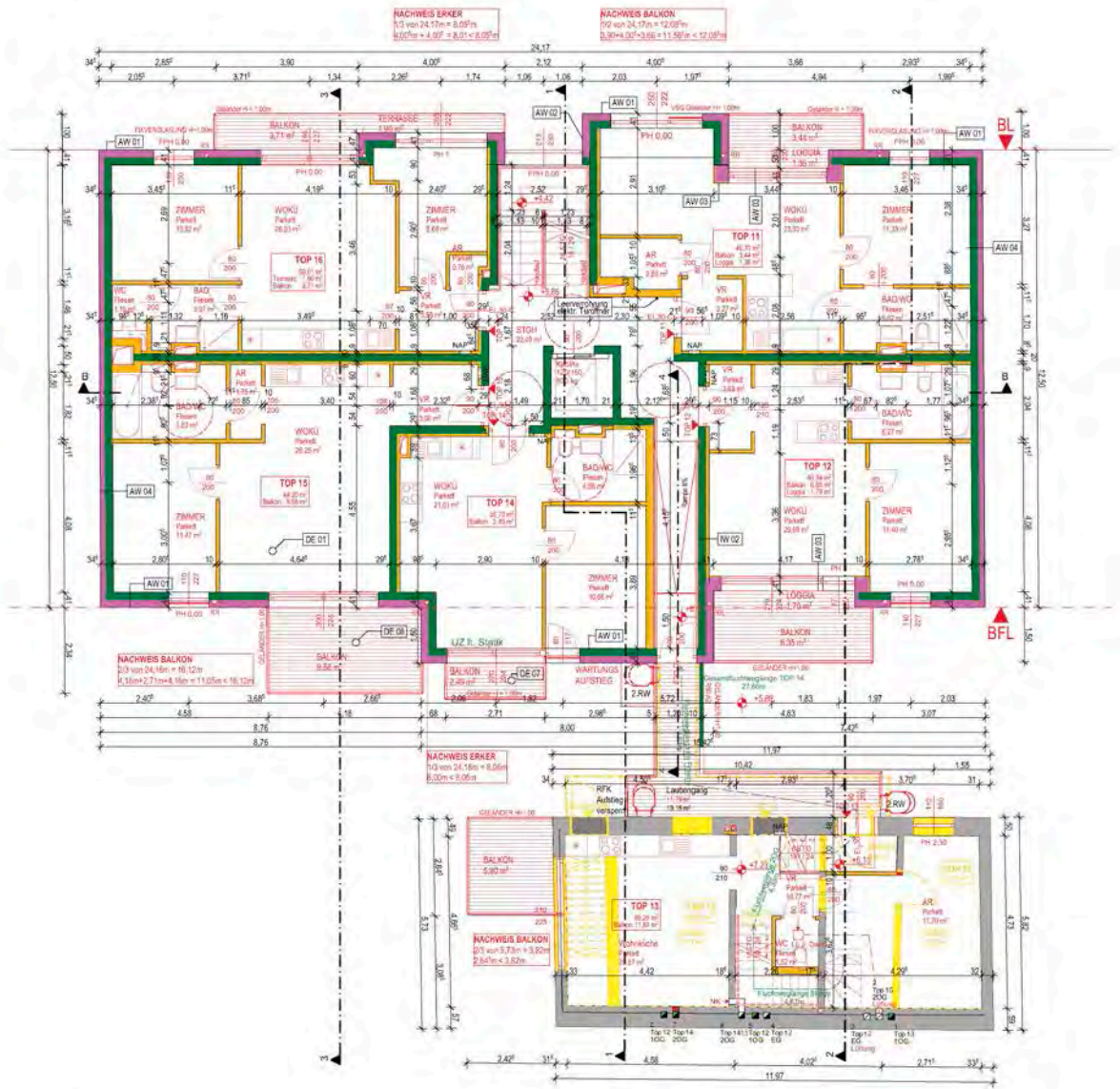
ERDGESCHOSS

1. Obergeschoss



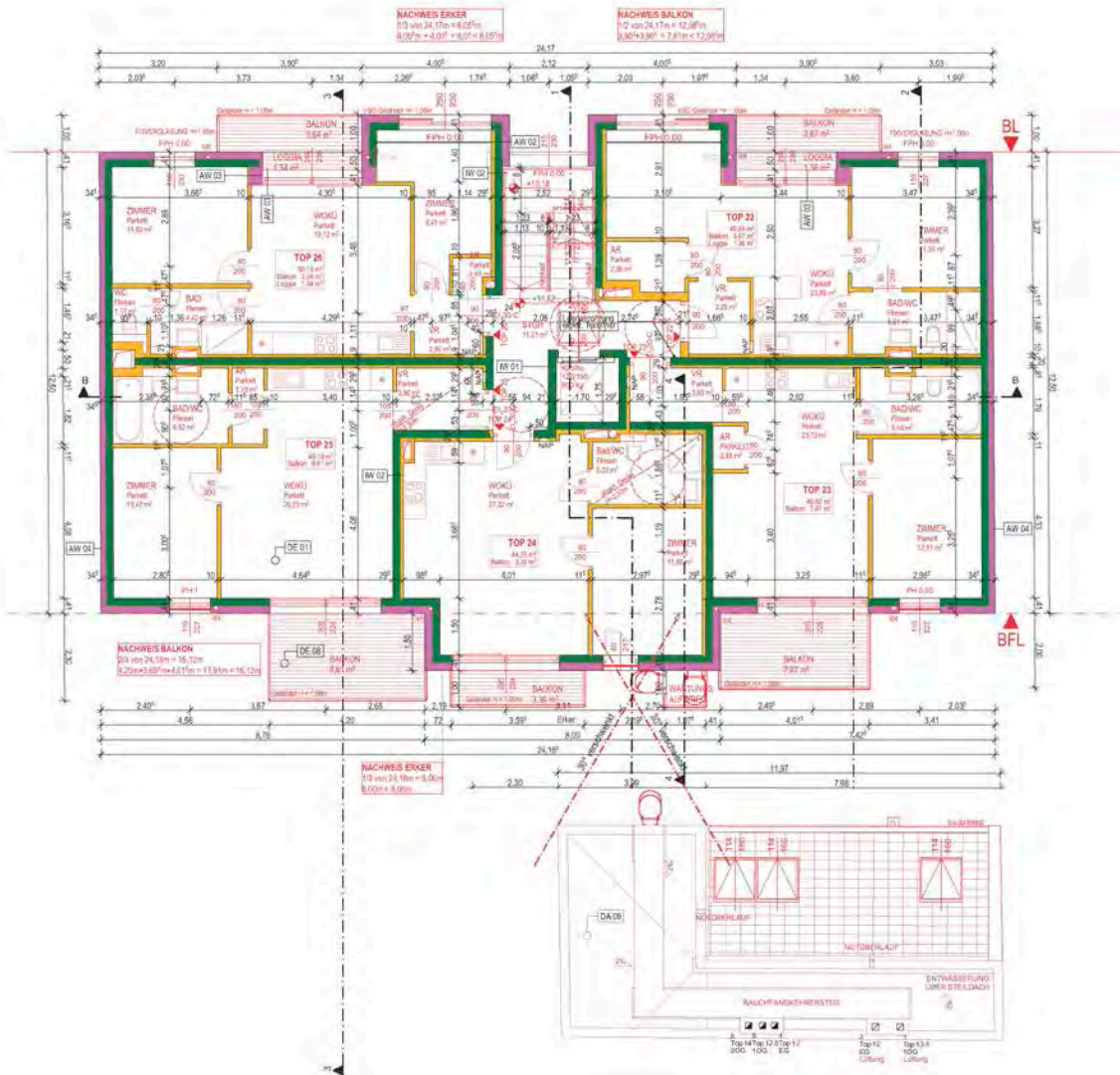
1.OBERGESCHOSS

2. Obergeschoss



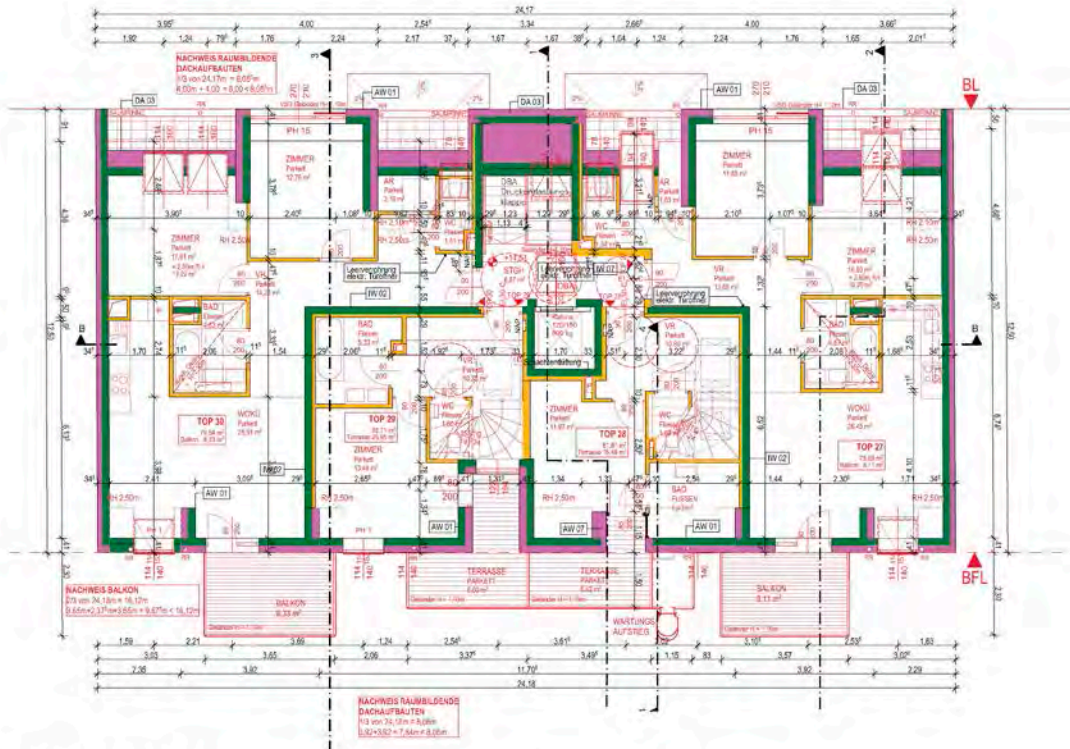
2.OBERGESCHOSS

4. Obergeschoss



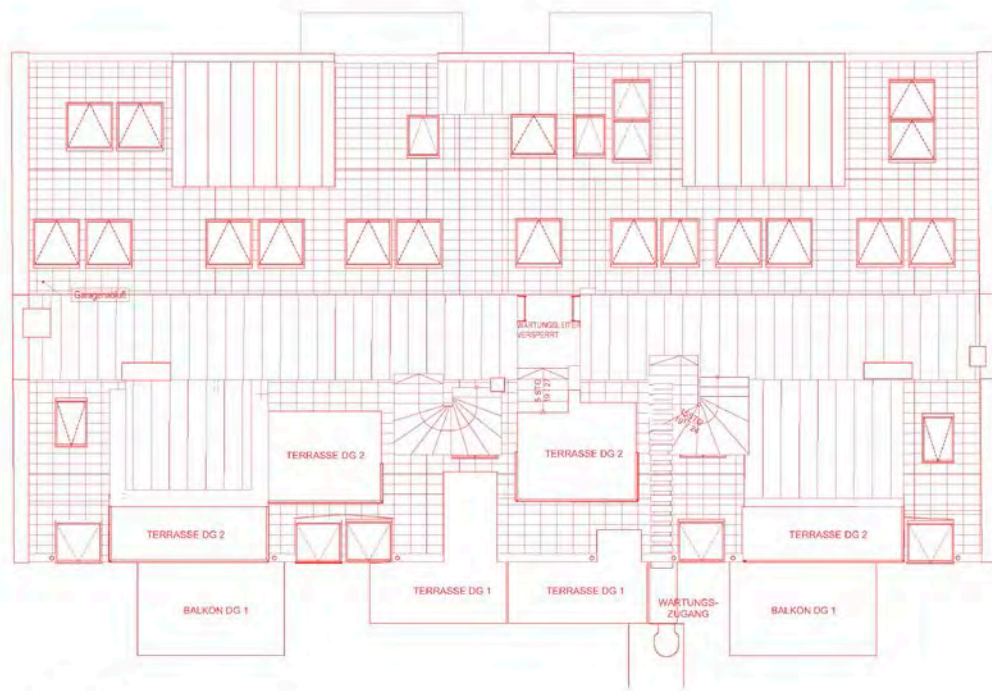
4.OBERGESCHOSS

1. Dachgeschoss

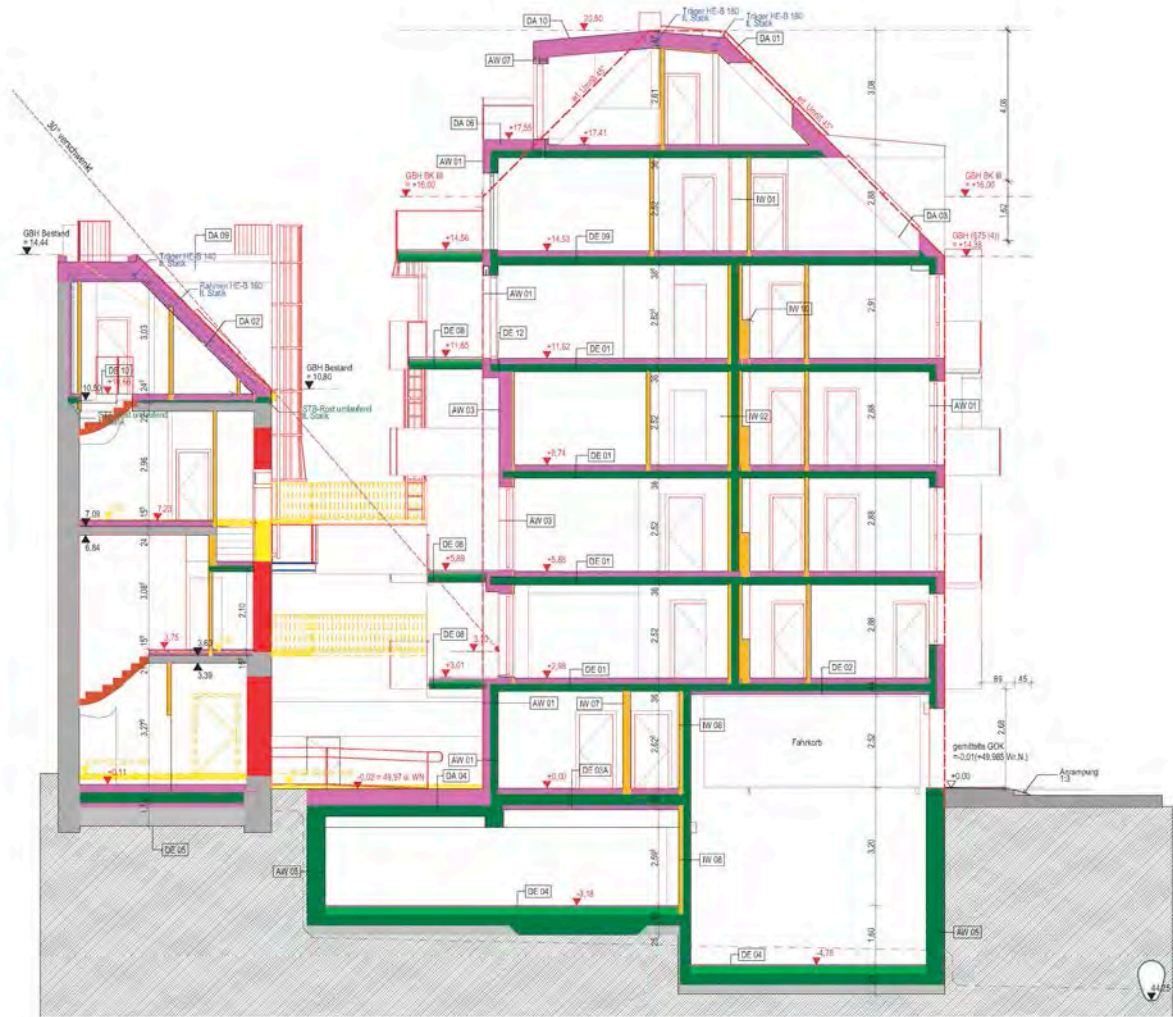


1. DACHGESCHOSS

Dachdraufsicht



DACHDRAUFSICHT



SCHNITT 2-2

Baubeschreibung und Aufbauten

ANMERKUNGEN:

DER PLANVERFASSER BESTÄTIGT, DASS DIE IM ENERGIEAUSWEIS BZW. NACHWEIS ÜBER DEN WÄRMESCHUTZ UND DEN NACHWEIS ÜBER DEN SCHALLSCHUTZ ANGEgebenEN AUFBAUTEN UND ANGABEN (U-WERTE UND RW-WERT DER TRANSPARENTEN BAUTEILE BZW. FENSTER, G UND Z) - GEgebenENFALLS MIT ERGÄNZUNGEN BZW. KORREKTUREN - MIT JENEN AUF DEM EINREICHPLAN ÜBEREINSTIMMEN, INSBESONDERE HINSICHTLICH DER DICKE SOWIE DES MATERIALS BZW. DER TYPE DER BAUSTOFFE.

ALLGEMEIN:

STIEGEN WERDEN ELASTISCH GELAGERT UND SCHALLTECHNISCH ENTKOPPELT.
IN ALLEN WOHNUNGEN GIBT ES EINEN WASCHMASCHINENANSCHLUSS UND TROCKNERANSCHLUSS.
KÜCHEN SIND MIT ABLUFTABZUG AUSGESTATTET.
INNENLIEGENDE NASSRÄUME WERDEN MECHANISCH ENTLÜFTET.

STRANGENTLÜFTUNG ÜBER DACH. SCHMUTZ- UND REGENWÄSSER WERDEN IN DEN BESTEHENDEN ÖFFENTLICHEN MISCHWASSERKANAL EINGELEITET. NIEDERSCHLAGSWÄSSER AUF EIGENGARTEN UND TERRASSE TOP 2 VERICKERN IM HINTEREN BEREICH. REGENWASSERABLEITUNG DER STRASSESEITIGEN DACHFLÄCHEN DURCH IN DER DÄMMEBENE LIEGENDES ABLAUFROHR. TÜR- UND FENSTERANSCHLÜSSE VON BALKONEN UND TERRASSEN MIT RIGOLEN ENTSPRECHEND DEM STAND DER TECHNIK.

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG ERFOLGT ÜBER FERNWÄRME IM KG. DIE WÄRMEABGABE ERFOLGT ÜBER RADIATOREN.

DIE STRASSESEITIGEN BALKONE WERDEN MIT FUSSLEISTEN ZUM SCHUTZ GEGEN DAS HERABFALLEN VON GEGENSTÄNDEN AUSGESTATTET.

DIE GARAGENPLÄTZE WERDEN MITTELS LEERVERROHRUNGEN FÜR EINEN SPÄTEREN EINBAU VON E-LADESTATIONEN GEMÄSS GARG §6(3) VORBEREITET.

BRANDSCHUTZ:

DBA IM STIEGENHAUS:
RAUCHWARNMELDER: JEWEILS EIN UNVERNERTZTER RAUCHWARNMELDER IN ALLEN AUFENTHALTSRÄUMEN AUSGENOMMENEN IN KÜCHEN - SOWIE IN GÄNGEN, ÜBER DIE FLUCHTWEGE VON AUFENTHALTSRÄUMEN FÜHREN. IN WOHNKÜCHEN NICHT DIREKT ÜBER DER KOCHSTELLE.
ES WIRD EINE FLUCHTWEG-ORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG LT. TRVB E 102, IM TREPPENHAUS GEMÄSS OIB 2, PUNKT 5, TABELLE 2b, AUSSERHALB DER WOHNUNGEN IM VERLAUF DES FLUCHTWEGES INSTALLIERT.
AUSSENWÄNDE IM ANSCHLUSS AN DIE NACHBARGRUNDSTÜCKE WERDEN 15CM ÜBER DIE DACHHAUT HOCHGEZOGEN.
AUSBILDUNG DER SCHÄCHTE IN EI 90 - ENTLÜFTET ÜBER DACH. SÄMTLICHE ROHRDURCHFÜHRUNGEN DURCH SCHACHTWÄNDE. BRANDABSCHNITTE UND WOHNUNGSTRENNWÄNDE / DECKEN WERDEN MIT BRANDSCHUTZMANSCHETTEN ABGESCHOTTET.

KAMINE:

VOR BAUBEGINN SIND DIE DURCHZUFÜHRENDE MASSNAHMEN MIT DEM ZUSTÄNDIGEN RAUCHFANGKEHRER ABZUSTIMMEN.
DIE EXAKTE LAGE DER KAMINE KÖNNEN IN NATURA VON DEN PLANDARSTELLUNGEN ABWEICHEN.
ZUSÄTZLICH ZUM RFK-STEG WIRD EIN SEILSICHERUNGSSYSTEM EN 745 ZUR SICHERUNG BEI WARTUNGSARBEITEN ERRICHTET.
SICHERUNGSMASSNAHMEN FÜR KAMINE LT. STATIK
WOHNUNGEN IN DEN BESTANDSGESCHOSSEN VERFÜGEN ÜBER EINEN NOTKAMIN.
KAMINVERLÄNGERUNGEN WERDEN IN EDELSTAHL AUSGEFÜHRT.

GESTALTUNG:

DACHEINDECKUNG NEUBAU: ETERNITEINDECKUNG ED XL 40X60 FARBE HELLGRAU/WEISS.
DACHEINDECKUNG HOFHAUS: ETERNITEINDECKUNG ED XL 40X60 NATUR.
DACHFLÄCHENFENSTER: VELUX; ANTHRAZIT INKL. ABSCHATTUNG
PUTZFARBE NEUBAU EG UND HOFHAUS: DUNKELGRAU (ZB.: BAUMIT 0443-HWB16)
PUTZFARBE NEUBAU: HELLGRAU (ZB.: BAUMIT 0428-HWB60)
FENSTER UND FENSTERTÜREN: GOLDTON (ZB.: BAUMIT 0223-HBW44)
BALKONGELÄNDER NEUBAU: LOCHBLECH MIT HOHEM TRANSPARENZFAKTOR; HELLGRAU BIS UK BALKONPLATTE
BALKONGELÄNDER HOFHAUS: LOCHBLECH MIT HOHEM TRANSPARENZFAKTOR; DUNKELGRAU BIS UK BALKONPLATTE
BALKONUNTERSICHT STRASSESEITIG: HELLER GOLDTON
DAS GESTALTUNGSKONZEPT FÜR GÄRTNERISCH AUSZUGESTALTENDE FLÄCHEN IST IM ERDGESCHOSS EINGETRAGEN. DIE STÄRKE DER SUBSTRATSCHICHT ÜBER DER TIEFGARAGE BETRÄGT 15CM.

FENSTER:

SÄMTLICHE ABSTURZSICHERNDE VERGLASUNGEN INNEN VSG.
SCHRÄGVERGLASUNGEN AB 15° ABWEICHUNG AUS DER VERTIKALEN INNEN VSG.

VERSCHATTUNGSEINRICHTUNGEN:

U-WERTE, SCHALLDÄMMMASS UND VERSCHATTUNG DER FENSTER LT. BAUPHYSIK
VERTIKALE FENSTER : 0,78 W/m²K, g= 0,60 R_{wv}= 42dB VERSCHATTUNG: AUSSENJALOUSIE DUNKEL F_c=0,15
SCHRÄGVERGLASUNG: 0,73 W/m²K, g= 0,52 R_{wv}= 42dB VERSCHATTUNG: AUSSENJALOUSIE DUNKEL F_c=0,15

GEBAUDEKLASSE:

> 4 GESCHOSSE, FLUCHTNIVEAU < 22m GK5

GEBAUDEKLASSIFIZIERUNG GEMÄSS EUROCODE:

SCHADENSFOLGEKLASSE	CC2
BEDEUTUNGSKATEGORIE	II
ZUVERLÄSSIGKEITSKLASSE	RC2
VERSAGENSFOLGEKLASSE	2a
MINDESTERDBEBENERFÜLLUNGSFAKTOR α_{min}	0,25
ÜBERWACHUNG BEI DER PLANUNG	DSL2
ÜBERWACHUNG BEI DER HERSTELLUNG	IL2

PLANGRAFIK:

VR	VORRAUM
AR	ABSTELLRAUM
NAP	NETZABSCHLUSSPUNKT GEMÄSS §88A WBO

BAUTEILAUFBAUTEN

AW 01_20 STB+20 EPS-F, REI90, WDVS

0,00 ⁵	Dünnputz
0,20	EPS F Dämmung
0,20	Stahlbeton lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,41 m	

AW 02_20 STB+20 EPS-F, REI90, WDVS+VSS

0,00 ⁵	Dünnputz
0,20	EPS F Dämmung
0,20	Stahlbeton lt. Statik
0,07 ⁵	Trockenbauprofil/ Mineralwolle
0,01 ⁵	GKB-l-Platte
0,49⁵ m	

AW 03_LB Holzriegel 180, REI90, Fassaden OG1-OG4

0,00 ⁵	Dünnputz
0,06	EPS Dämmung
0,02	Holzfaserplatte
0,18	Dämmung, Mineralwolle (3)
0,02	OSB-Platte
0,00	Dampfbremse
0,08	Trockenbauprofil
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,41 m	

AW 04_20 STB+WD, REI90+A2, Feuermauer

0,00 ⁵	Dünnputz
0,14	Dämmung, Mineralwolle (3)
0,20	Stahlbeton lt. Statik
0,34⁵ m	

AW 05_MA STB Bohrpfähle, REI90+A2, Garage erdbe.

0,00	bit. Anstrich
0,42	WU-Beton, Bohrpfähle lt. Statik
0,42 m	

AW 06_LB Holzriegel REI60 - WDVS, Hofhaus

0,00 ⁵	Dünnputz
0,06	Dämmung Mineralwolle PTP
0,01 ⁵	Holzfaserplatte
0,18	Stahlkonstruktion lt. Statik/ Holzriegel/ Mineralwolle
0,02	OSB-Platte
0,00	Dampfbremse
0,03 ⁵	Trockenbauprofil/ Mineralwolle
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,34⁵ m	

AW 07_LB Holzriegel 180, REI60 - GaubeNeubau

0,01	Dachplatten Eternit ED XL 40x60 Spezialfarbe
0,02 ⁵	Lattung
0,04	Konterlattung (Hinterlüftung)
0,00	Unterdachbahn diffusionsoffen
0,05	Holzkonstruktion dazw. Mineralwolle
0,02	Holzfaserplatte
0,18	Stahlkonstruktion lt. Statik/ Holzriegel/ Mineralwolle
0,02	OSB-Platte
0,00	Dampfbremse
0,03 ⁵	Trockenbauprofil
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,41 m	

AW 08_MA STB 30+5 WD, REI90+A2, Aufzug erdbe.

0,30	WU-Beton
0,00	bit. Anstrich
0,05	XPS Dämmung
0,35 m	

AW 09_MA Bestand

0,01 ⁵	Außenputz
0,45	Volziegelmauerwerk
0,01 ⁵	Innenputz
0,48 m	

AW 10_MA Bestand schmal

0,01 ⁵	Außenputz
0,30	Volziegelmauerwerk
0,01 ⁵	Innenputz
0,33 m	

AW 11_MA Bestand Kaminmauerwerk

0,01 ⁵	Außenputz
0,25	Volziegelmauerwerk
0,15	Luftschicht
0,15	Volziegelmauerwerk
0,01 ⁵	Innenputz
0,58 m	

DA 01_Steildach LB 45° Profil 160, Neubau

0,01	Dachplatten Eternit ED XL 40x60 Spezialfarbe
0,03	Lattung
0,05	Konterlattung (Hinterlüftung)
0,00 ⁵	Unterdachbahn diffusionsoffen
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,08	Vollholzsparren/dazw.Glaswolle
0,18	Dämmung, Mineralwolle (3)
0,00	Dampfbremse feuchteadaptiv
0,03 ⁵	Trockenbauprofil
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,44⁵ m	

DA 02_SD LB 180 - Kaldach 45° Hofhaus

0,01	Dachplatten Eternit ED XL 40x60 Spezialfarbe
0,03	Lattung
0,05	Konterlattung (Hinterlüftung)
0,00	Unterdachbahn diffusionsoffen
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,08	Holzkonstruktion dazw. Mineralwolle
0,18	Stahl- Holzkonstruktion lt. Statik/ Mineralwolle
0,00	Dampfbremse
0,03 ⁵	Trockenbauprofil
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,44 m	

DA 03_Steildach STB 45°+5°, Neubau DG1

0,01	Dachplatten Eternit ED XL 40x60 Spezialfarbe
0,03	Lattung
0,05	Konterlattung (Hinterlüftung)
0,00 ⁵	Unterdachbahn diffusionsoffen
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,10	Vollholzsparren/dazw.Glaswolle
0,12	Vollholzsparren/dazw.Glaswolle
0,00	Dampfbremse
0,16	Stahlbeton lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,50⁵ m	

DA 04_MA 20 STB - Warmdach (Gründach ext.)

0,15	Humus
0,00	Filtervlies
0,05	Drainageschicht
0,00	Schutz- und Speichervlies
0,01	bit. Abdichtung 2-lagig (Wurzelfest)
0,22	Gefälledämmplatten EPS 2% Gef. 3-23cm
0,00 ⁵	bit. Dampfsperre
0,30	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,74 m	

DA 05_MA 20 STB - Warmdach Erker/Gaube

0,01	Abdichtung 2-lagig, b-roof t1
0,06	Gefälledämmplatten Mineralwolle 2% Gef.3-6cm
0,16	Dämmung Mineralwolle
0,00 ⁵	bit. Dampfsperre
0,20	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00	Spachtelung
0,43⁵ m	

DA 06_MA 20 STB - Warmdach (Terrasse) Erker

0,02 ⁵	Holzdielen auf UK
0,05	Kies
0,00	Schutzvlies
0,01	bit. Abdichtung 2-lagig
0,06	Gefälledämmplatten EPS 2% Gef. 3-6cm
0,14	EPS Dämmung
0,00 ⁵	bit. Dampfsperre
0,20	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,49⁵ m	

DA 07_MA 20 STB - Warmdach (Terrasse) DGs

0,02 ⁵	Holzdielen auf UK
0,05	Kies
0,00	Schutzvlies
0,01	bit. Abdichtung 2-lagig
0,10	Gefälledämmplatten EPS 2% Gef. 3-10cm
0,14	EPS Dämmung
0,00 ⁵	bit. Dampfsperre
0,20	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00	Spachtelung
0,53 m	

DA 08_MA 20 STB - Warmdach Rücksprung

0,01	Abdichtung 2-lagig, b-roof t1
0,03	Gefälledämmplatten EPS 2% Gef. 2-3cm
0,12	EPS Dämmung
0,00 ⁵	bit. Dampfsperre
0,20	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,37 m	

DA 09_LB 160 - Warmdach REI60 (Folie) Hofhaus

0,01	Abdichtung 2-lagig, b-roof t1
0,14	Gefälledämmplatten Mineralwolle 2% Gef: 2-14cm
0,12	Dämmung Mineralwolle
0,00 ⁵	bit. Dampfsperre
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,10	Stahl- Holzkonstruktion lt. Statik/ dazw. Luft
0,08	Stahl- Holzkonstruktion lt. Statik/ Mineralwolle
0,03 ⁵	Trockenbauprofil
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,00	Dampfbremse feuchteadaptiv
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,54⁵ m	

DA 10_LB 140 - Kaltdach 5° REI60 (Gaupe b-roof t1)

0,01	Abdichtung 2-lagig, b-roof t1
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,08	Konterlattung (Hinterlüftung)
0,00	Unterdachbahn diffusionsoffen
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,10	Keilpfosten dazw. Mineralwolle i.G. ≥2%
0,16	Stahl- Holzkonstruktion lt. Statik/ Mineralwolle
0,03 ⁵	Trockenbauprofil
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,00	Dampfbremse feuchteadaptiv
0,01 ⁵	GKF-Platte
0,46⁵ m	

DE 01_Decke 20 STB, OG1-OG4

0,01 ⁵	Belag, Parkett
0,07	Zementestrich
0,00 ⁵	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,03 ⁵	Ausgleichsschicht
0,20	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,36 m	

DE 02_MA 20 STB+Tektalan (beheizt ü. unbeheizt) Autoaufzug

0,01 ⁵	Parkett/Fliesen (Abdichtung in Nassräumen)
0,07	Zementestrich (FB-Heizung)
0,00	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,04	Ausgleichsschicht
0,20	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,08	Tektalan
0,00 ⁵	Spachtelung
0,44 m	

DE 03_MA 30 STB+Tektalan (beheizt ü. unbeheizt) EG zu Garage-Kopie

0,01 ⁵	Parkett/Fliesen (Abdichtung in Nassräumen)
0,07	Zementestrich (FB-Heizung)
0,00	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,04	Ausgleichsschicht
0,30	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,12	Tektalan
0,00 ⁵	Spachtelung
0,58 m	

DE 04_MA 30 STB (Garage ü. erdberührend)

0,04	Asphalt Feinbeton
0,20	Aufbeton im Gefälle 2% 4-20cm
0,30	WU-Beton, Bohrpfähle lt. Statik
0,05	Sauberkeitsschicht
0,20	Rollierung
0,79 m	

DE 05_MA 30 STB (beheizt ü. erdberührend)

0,01 ⁵	Parkett/Fliesen (Abdichtung in Nassräumen)
0,07	Zementestrich (FB-Heizung)
0,00	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,10	Ausgleichsschicht
0,30	WU-Beton
0,12	XPS Dämmung
0,10	Sauberkeitsschicht
0,40	Rollierung
1,13⁵ m	

DE 06_MA 30 STB+12 WD (Aufzugssole)

0,00	bit. Anstrich
0,30	WU-Beton
0,12	XPS Dämmung
0,10	Sauberkeitsschicht
0,20	Rollierung
0,72 m	

DE 07_MA 14 STB - Balkon

0,02 ⁵	Holzdielen auf UK
0,05	Terrassen-Unterkonstruktion
0,01	bit. Abdichtung 1-lagig
0,06	Aufbeton im Gefälle 2% 4-6cm
0,14	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00	Spachtelung
0,28⁵	m

DE 08_MA 14 STB - Balkon

0,02 ⁵	Holzdielen auf UK
0,05	Terrassen-Unterkonstruktion
0,01	bit. Abdichtung 1-lagig
0,10	Aufbeton im Gefälle 2% 4-10cm
0,14	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00	Spachtelung
0,32⁵	m

DE 09_Decke 23 STB, DG1

0,01 ⁵	Belag, Parkett
0,07	Zementestrich
0,00	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,03 ⁵	Ausgleichsschicht
0,23	Stahlbeton-Decke lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,38⁵	m

DE 10_MA - ü. Bestand (Tramdecke)

0,01 ⁵	Parkett/Fliesen (Abdichtung in Nassräumen)
0,07	Zementestrich (FB-Heizung)
0,00	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,05	Polystyrolbeton
0,08	Verbundbeton
0,00	PE-Folie
0,24⁵	m

DE 11_LB Decke intern ohne Anforderungen

0,01 ⁵	Parkett
0,09	Brettspertholz lt. Statik
0,01 ⁵	GKB-I-Platte
0,12 m	

IW 01_20 STB, R90+A2

0,00 ⁵	Spachtelung
0,20	Stahlbeton lt. Statik

DE 11a_FB über Bestandsdecke

0,01 ⁵	Belag, Parkett
0,07	Zementestrich
0,00 ⁵	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,03 ⁵	Ausgleichsschicht
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,16	Holzträhme dazw. Luft (Bestand)
0,02	Vollholzschalung
0,00 ⁵	Innenputz
0,36⁵	m

DE 11b_FB über Bestandsdecke

0,01 ⁵	Belag, Parkett
0,07	Zementestrich
0,00 ⁵	PE-Folie
0,03	Trittschalldämmung
0,03 ⁵	Ausgleichsschicht
0,02 ⁵	Vollholzschalung
0,20	Holzträhme dazw. Luft (Bestand)
0,02	Vollholzschalung
0,00 ⁵	Innenputz
0,40⁵	m

IW 01_20 STB, R90+A2

0,00 ⁵	Spachtelung
0,20	Stahlbeton lt. Statik
0,00 ⁵	Spachtelung
0,21 m	

IW 02_20 STB + UP 75 VSS, REI90+A2, WTW+STGH

0,00 ⁵	Spachtelung
0,20	Stahlbeton lt. Statik
0,01	Luftschicht
0,07 ⁵	Trockenbauprofil/ Mineralwolle
0,01 ⁵	GKB-Platte
0,30⁵	m

IW 03_LB GK-Wohnräume

0,01 ⁵	GKB-Platte
0,07 ⁵	Trockenbauprofil/ Mineralwolle
0,01 ⁵	GKB-Platte
0,10⁵	m

IW 04_LB GK-Nassräume

0,01 ⁵	GKB-I-Platte
0,01 ⁵	GKB-I-Platte
0,07 ⁵	Trockenbauprofil/ Mineralwolle
0,01 ⁵	GKB-Platte
0,12 m	

0,01⁵ GKF-Platte

0,01⁵ GKF-Platte

0,22⁵ m

IW 08_20 STB + UP 10 VSS, R90+A2, Aufzug zu WHG

0,00⁵ Spachtelung

0,20 Stahlbeton lt. Statik

0,10 Trockenbauprofil/ Mineralwolle

0,01⁵ GKB-Platte

0,01⁵ GKB-Platte

0,33⁵ m

IW 09_MA Bestand

0,01⁵ Innenputz

0,15 Vollziegelmauerwerk

0,01⁵ Innenputz

0,18 m

5) Topographie

Einreichplan:

PFLICHTSTELLPLATZBERECHNUNG		
NEUE WOHNNUTZFLÄCHE:	TOP2: 49,21m ² TOP3: 39,78m ² TOP4: 42,28m ² TOP5: 30,02m ² TOP6: 45,13m ² TOP7: 46,95m ² TOP8: 36,50m ² TOP9: 49,18m ² TOP10: 47,97m ² TOP11: 46,70m ² TOP12: 40,94m ² TOP13: 96,20m ² TOP14: 35,70m ² TOP15: 49,20m ² TOP16: 50,01m ² TOP17: 47,09m ² TOP18: 44,89m ² TOP19: 41,98m ² TOP20: 49,18m ² TOP21: 51,69m ² TOP22: 46,69m ² TOP23: 46,60m ² TOP24: 44,35m ² TOP25: 49,19m ² TOP26: 50,13m ² TOP27: 76,69m ² TOP28: 82,32m ² TOP29: 92,19m ² TOP30: 79,54m ² 1.508,30m²	TOP1: 24,92m ² TOP2: 20,31m ² <u>45,23m²</u> <u>31,46m²</u> 13,77m²
NEUE BÜRONUTZFLÄCHE:		
AUFGELASSENE BÜRONUTZFLÄCHE:		13,77m²/ 100m² = 0
13 PFLICHTSTELLPLÄTZE ERFORDERLICH		
10 STELLPLÄTZE WERDEN AUF EIGENGRUND REALISIERT		
AUFGELASSENE WOHNNUTZFLÄCHE:	TOP14: 100,00m ² TOP15: 100,00m ² 1.308,30m²	1 PFLICHTSTELLPLATZ pro 100m ² NEUER WOHNNUTZFLÄCHE 1 PFLICHTSTELLPLATZ pro 100m ² BÜRO-AUFENTHALTSRAUM
	1.308,30m²/ 100m² = 13	

6) Fristerstreckungsantrag

pariasek holper Rechtsanwälte

Dr. Susi Pariasek
Mag. Beate Holper
Heinrichsgasse 4
A-1010 Wien

tel [+43 1] 533 28 55
fax [+43 1] 533 28 55 28
mail office@anwaltwien.at
web www.anwaltwien.at

An die
Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Favoritenstraße 211
1100 Wien

Raiffeisenlandesbank NÖ Wien
BLZ 32000
Konto Nr.: 1 09.553.900
IBAN: AT55 3200 0001 0955 3900
BIC: RLNWATWW
UID: ATU 61434825

per Email: ggs.grossvolumiq@ma37.wien.gv.at

Wien, am 04.06.2025

**Betrifft: Insolvenz Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 7/6D, GZ 5 S 70/25s, HG Wien
Baubewilligung vom 14.12.2020, GZ MA37/964244/2019-1**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 09.04.2025 wurde über das Vermögen der Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH zu GZ 5 S 70/25s das Insolvenzverfahren eröffnet und ich zum Masseverwalter bestellt. Informativ übermittle ich Ihnen anbei das Konkursedikt zur Kenntnisnahme.

Betreffend die Liegenschaft Hasengasse 5-7, 1100 Wien, wurde mit Bescheid vom 14.12.2020 eine Baubewilligung erwirkt. Mit Eingabe vom 03.02.2022 erfolgte die Anzeige des Baubeginns, sodass nun eine Bauvollendungsfrist bis 03.02.2026 besteht.

Wegen finanzieller Schwierigkeiten der Schuldnerin und des in weiterer Folge eröffneten Insolvenzverfahrens, wurde das Bauvorhaben bis dato nicht begonnen. Das rund 1.500 m² große Grundstück ist demnach unbebaut, bloß ein ca. 300 m² großer Altbestand (rund 150 m² Nutzfläche), bestehend aus Erdgeschoss und zwei Obergeschosse, wurde belassen.

In meiner Eigenschaft als Masseverwalter habe ich die Liegenschaft bestmöglich zu verwerten. Aufgrund der derzeitigen Marktlage gestaltet sich die Veräußerung dieser Liegenschaft jedoch äußerst schwierig und schleppend. Eine Fertigstellung des Bauvorhabens durch einen potentiellen Erwerber bis 03.02.2026 ist demnach äußerst unrealistisch.

Um gewährleisten zu können, dass ein potentieller Erwerber das Bauvorhaben ordnungsgemäß vollendet und um eine dauerhafte Baulücke zu verhindern, ersuche ich die Bauvollendungsfrist um weitere drei Jahre, sohin bis **03.02.2029**, zu verlängern.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Beate Holper
als Masseverwalter

Beilagen: w.e.

7) Fristverlängerung für Bauvollendung



MAGISTRAT
DER STADT WIEN

Betreff:
10., Hasengasse 5

Gst.Nr. 2009 in
EZ 504, Kat.Gem. Favoriten

parlamentsbereich

21. AUG. 2025

EINGELANGT

Gebietsgruppe Süd - Bauinspektion
Favoritenstraße 211, 4. Stock
1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37550
Fax: (+43 1) 4000-99-37550
ggs.bauinspektion@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Neubau, Errichtung

Aktenzahl	Sachbearbeiter*in	Telefon	Datum
MA37/964244-2019-60	DI Bierbaumer, BSc	4000/37552	Wien, 20.08.2025

**Fristverlängerung
für die Bauvollendung**

BESCHEID

Gemäß § 74 Abs. 2 der Bauordnung für Wien (BO) wird für die Vollendung der mit Bescheid vom 14. Dezember 2020, Zl.: MA 37/964244-2019 bewilligten Baumaßnahme die Errichtung eines Neubaus eines Wohngebäudes auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Nachfrist bis zum 3. Februar 2029 gewährt.

Begründung

Gemäß § 74 Abs. 2 BO konnte die genannte Nachfrist gewährt werden, da öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen.

Rechtsmittelbelehrung

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 samt Einzahlungsnachweis 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 50,-. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (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 Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (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.

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

Ergeht an:

EinbringerIn/BauwerberIn	pariasek holper Rechtsanwälte
Grund(mit)eigentümerIn EZ 504 Kat.Gem. Favoriten	Hasengasse 5-7 Projektentwicklungs GmbH

Der Sachbearbeiter:
DI Bierbaumer, BSc

Für den Abteilungsleiter:
DI Berger

V. BEWERTUNG VARIANTE 1

1) Einleitung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach der Residualwertberechnung ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Mai 2025 festgesetzt.

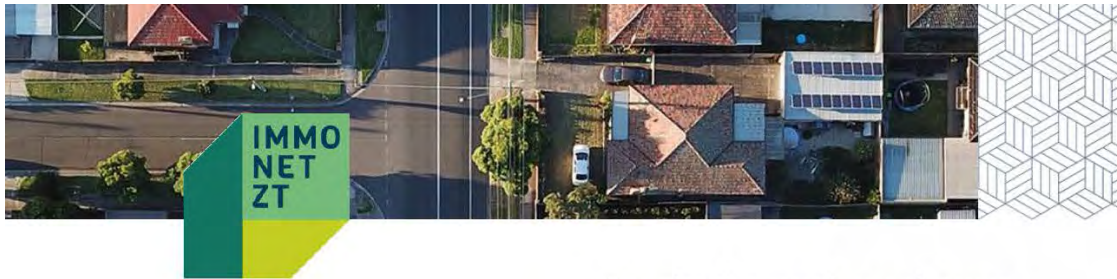
2) Grundlagen

Für Eigentumswohnungen – Erstbezug im 10. Bezirk bis ca. 50 m² in einer guten Wohnlage, mit einem sehr guten Wohnwert sind rund € 5.495,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Für Eigentumswohnungen – Erstbezug im 10. Bezirk über 50 m² bis ca. 100 m² in einer guten Wohnlage, mit einem sehr guten Wohnwert sind rund € 5.227,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Die Auswertungen der ImmoNetZT ergeben folgende Basisdaten:



Vergleichswertberechnung BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **20.05.2025**
Bewertungsstichtag

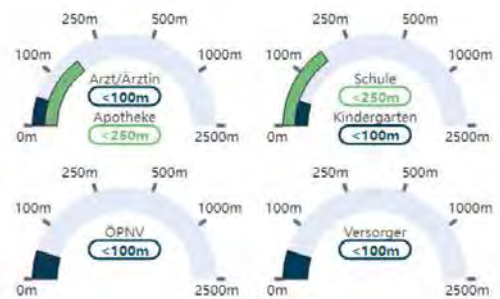
 **5.195,89 €**
Wert je m²



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

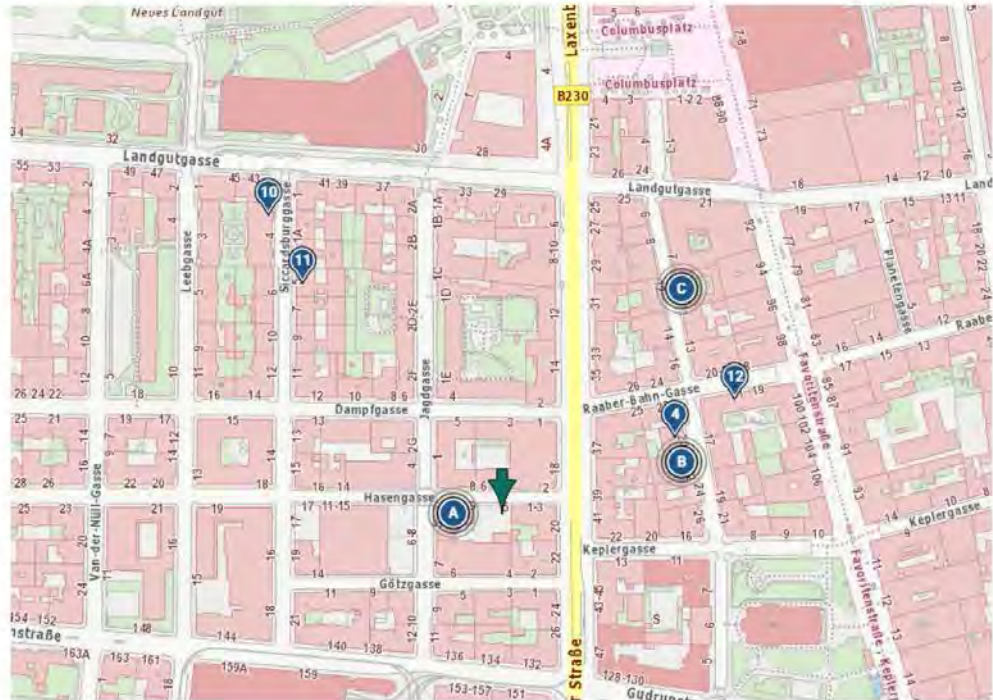
Erhobene Vergleichswerte	23
Gewählte Vergleichswerte	23
Arith. Mittel	5.195,89 €
Standardabweichung	1.323,95 €
Variationskoeffizient	25,48 %
95%-Konfidenzintervall	4.654,81 € - 5.736,97 €
Stichtag	20.05.2025



Adresse	Hasengasse 5, 1100 Wien, Österreich
Koordinaten	48,179342; 16,373110
Katastralgemeinde	1101 Favoriten



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	5467/2021	21.10.2021	73,54	5.507,21 €	5.507,21 € *
2/A	DG-Wohnung / Penthaus	5190/2021	25.02.2021	69,11	5.556,36 €	5.556,36 € *
3/A	Eigentumswohnung	8386/2020	18.05.2020	57,33	3.296,70 €	3.296,70 € *
4	Eigentumswohnung	2874/2021	21.05.2021	101,47	3.439,44 €	3.439,44 € *
5/B	Eigentumswohnung	5399/2021	30.09.2021	29,34	5.078,39 €	5.078,39 € *
6/B	Eigentumswohnung	5399/2021	30.09.2021	29,99	4.968,32 €	4.968,32 € *
7/B	Eigentumswohnung	4557/2021	12.08.2021	45,93	4.615,72 €	4.615,72 € *
8/B	Eigentumswohnung	3579/2021	17.06.2021	29,34	5.146,56 €	5.146,56 € *
9/B	Eigentumswohnung	3579/2021	17.06.2021	29,99	5.035,01 €	5.035,01 € *
10	Eigentumswohnung	1167/2022	17.05.2021	113,00	3.362,83 €	3.362,83 € *
11	DG-Wohnung / Penthaus	1764/2020	09.01.2020	82,88	3.155,16 €	3.155,16 € *
12	Eigentumswohnung	6057/2020	30.06.2020	65,00	3.015,38 €	3.015,38 € *
13/C	Eigentumswohnung	664/2025	29.01.2025	38,00	3.947,37 €	3.947,37 € *

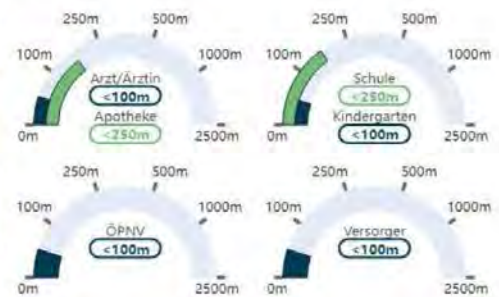
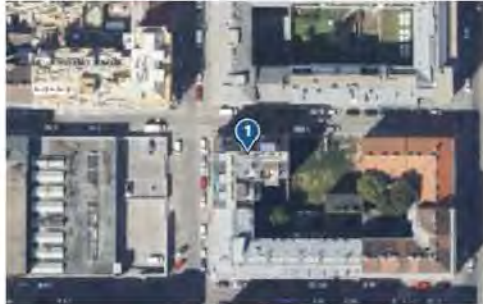


14/C	 Eigentumswohnung	4713/2023	14.12.2023	79,86	5.747,56 €	5.747,56 € *
15/C	 DG-Wohnung / Penthaus	1476/2023	29.03.2023	95,83	7.565,48 €	7.565,48 € *
16/C	 Eigentumswohnung	699/2023	31.01.2023	52,80	5.170,45 €	5.170,45 € *
17/C	 Eigentumswohnung	386/2023	19.01.2023	58,07	6.716,03 €	6.716,03 € *
18/C	 Eigentumswohnung	386/2023	19.01.2023	47,77	6.594,10 €	6.594,10 € *
19/C	 Eigentumswohnung	386/2023	19.01.2023	45,63	6.991,01 €	6.991,01 € *
20/C	 Eigentumswohnung	706/2023	19.01.2023	50,22	5.953,80 €	5.953,80 € *
21/C	 Eigentumswohnung	5415/2022	16.12.2022	60,42	5.792,78 €	5.792,78 € *
22/C	 Eigentumswohnung	5456/2022	09.12.2022	54,43	6.338,42 €	6.338,42 € *
23/C	 DG-Wohnung / Penthaus	5477/2022	07.09.2022	54,52	6.511,37 €	6.511,37 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.10.2021
Tagebuchzahl	5467/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	1906
Adresse	Hasengasse 9 W 37 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 2012
Verkäufer	Hasengasse 9 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Dexheimer

weitere Informationen

Parifizierung	2015
Anteile	70/1788
Kellerabteil	3,14 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	573,00 m ²
Bebaute Fläche	433,00 m ²
Nutzfläche	73,54 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	405.000,00 €
Nutzfläche	73,54 m ²
Preis/m ²	5.507,21 €
Preis korr. / m ²	5.507,21 €

Aus dem KV: Auslandsanerkennung, inkl. Wintergarten - 6,33 m²; Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 32 m

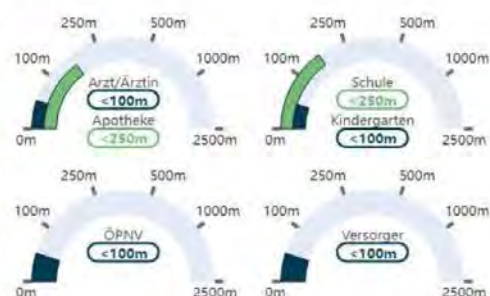


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

S von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 2: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.02.2021
Tagebuchzahl	5190/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	1906
Adresse	Hasengasse 9 W 40 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 2012
Verkäufer	Hasengasse 9 Immobilienentwicklungs G.m.b.H.
Käufer	Eberle

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	68/1788
Kellerabteil	3,12 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	8,22 m ²
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	573,00 m ²
Bebaute Fläche	433,00 m ²
Nutzfläche	69,11 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	384.000,00 €
Nutzfläche	69,11 m ²
Preis/m ²	5.556,36 €
Preis korr. / m ²	5.556,36 €

Aus dem KV: inkl. Wintergarten - 6,25 m²; Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 32 m

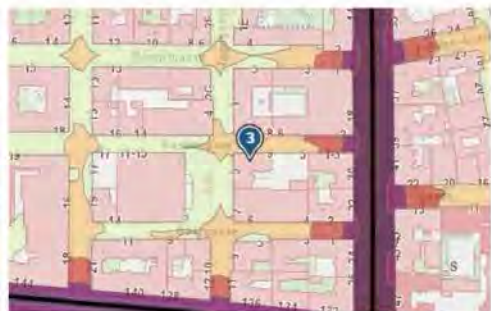
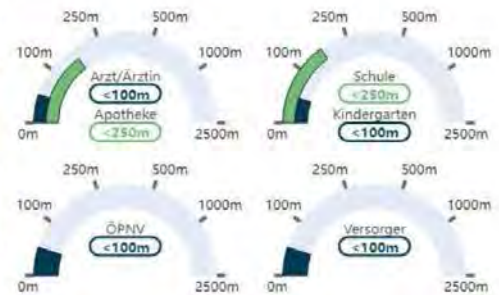
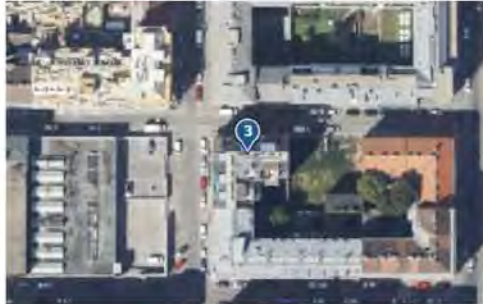


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.05.2020
Tagebuchzahl	8386/2020
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	1906
Adresse	Hasengasse 9 W 9+10, 1.OG 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 2012
Verkäufer	Casolare Consulting GmbH
Käufer	Konzett

weitere Informationen

Parifizierung	2015
Anteile	59/1362
Kellerabteil	2,73 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	573,00 m ²
Bebaute Fläche	433,00 m ²
Nutzfläche	57,33 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	189.000,00 €
Nutzfläche	57,33 m ²
Preis/m ²	3.296,70 €
Preis korr. / m ²	3.296,70 €

Aus dem KV: inkl. Loggia + Balkon; Sicherheitszone
Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 32 m

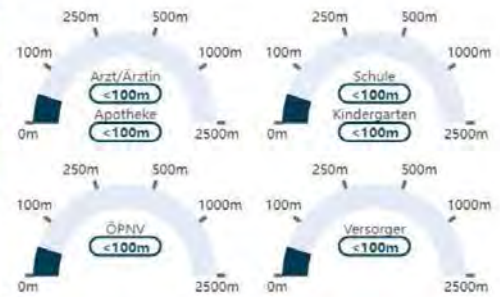


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Waldung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.05.2021
Tagebuchzahl	2874/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	192
Adresse	Columbusgasse 20 W Top 3/1.OG 1100 Wien,Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 365/2
Verkäufer	Krische
Käufer	ED Real Estate GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1986
Anteile	100/1704
Kellerabteil	2,15 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	474,00 m ²
Bebaute Fläche	283,00 m ²
Nutzfläche	101,47 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	349.000,00 €
Nutzfläche	101,47 m ²
Preis/m ²	3.439,44 €
Preis korr. / m ²	3.439,44 €

Aus dem KV: Nutzungsrecht a. PKW-AP Top 3;
Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 124 m

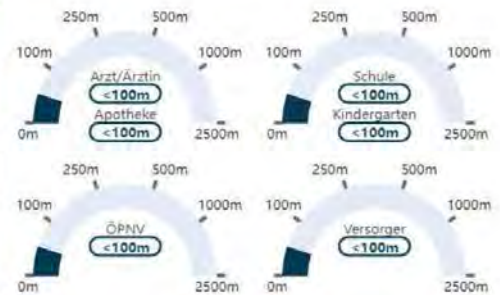


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.09.2021
Tagebuchzahl	5399/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	193
Adresse	Columbusgasse 22 W Top 21/3.OG 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 368
Verkäufer	Bluesky Vermietung GmbH
Käufer	Topart Music & Media GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	431,00 m ²
Bebaute Fläche	431,00 m ²
Nutzfläche	29,34 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	149.000,00 €
Nutzfläche	29,34 m ²
Preis/m ²	5.078,39 €
Preis korr. / m ²	5.078,39 €

weitere Informationen

Parifizierung	1980
Anteile	28/1634
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 121 m

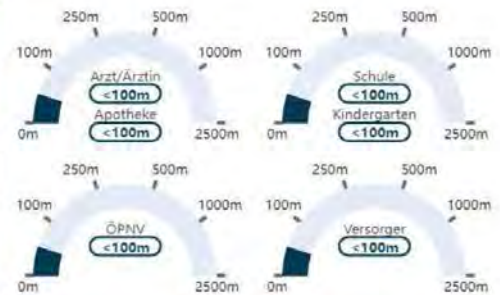


ZT Datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.limmioNetZT.at

9 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wu.ac.at](http://data.wu.wu.ac.at)
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.09.2021
Tagebuchzahl	5399/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	193
Adresse	Columbusgasse 22 W Top 16/2.OG 1100 Wien,Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 368
Verkäufer	Bluesky Vermietung GmbH
Käufer	Topart Music & Media GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	431,00 m ²
Bebaute Fläche	431,00 m ²
Nutzfläche	29,99 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	149.000,00 €
Nutzfläche	29,99 m ²
Preis/m ²	4.968,32 €
Preis korr. / m ²	4.968,32 €

weitere Informationen

Parifizierung	1980
Anteile	30/1634
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 121 m

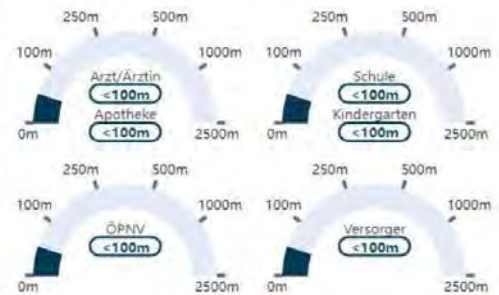


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.limmioNetZT.at

10 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.08.2021
Tagebuchzahl	4557/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	193
Adresse	Columbusgasse 22 W Top 39 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 368
Verkäufer	Bluesky Vermietung GmbH
Käufer	Kasper

weitere Informationen

Parifizierung	1980
Anteile	46/1634
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	8,74 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	431,00 m ²
Bebaute Fläche	431,00 m ²
Nutzfläche	45,93 m ²

Berechnungsdaten

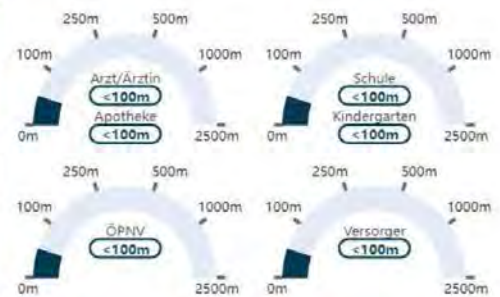
Gesamtkaufpreis	212.000,00 €
Nutzfläche	45,93 m ²
Preis/m ²	4.615,72 €
Preis korr. / m ²	4.615,72 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 121 m



Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.06.2021
Tagebuchzahl	3579/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	193
Adresse	Columbusgasse 22 W Top 33/5.OG 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 368
Verkäufer	Bluesky Vermietung GmbH
Käufer	Partl Invest KG

weitere Informationen

Anteile	28/1634
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	431,00 m ²
Bebaute Fläche	431,00 m ²
Nutzfläche	29,34 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	151.000,00 €
Nutzfläche	29,34 m ²
Preis/m ²	5.146,56 €
Preis korr. / m ²	5.146,56 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 121 m

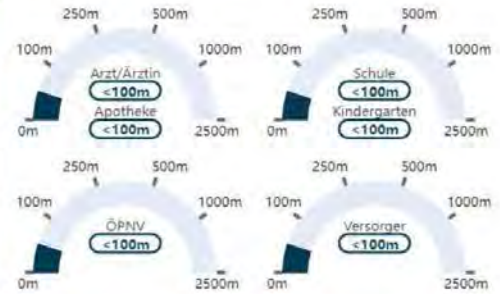


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.limmioNetZT.at

12 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.zv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.06.2021
Tagebuchzahl	3579/2021
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	193
Adresse	Columbusgasse 22 W Top 34/5.Stock 1100 Wien,Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 368
Verkäufer	Bluesky Vermietung GmbH
Käufer	Partl Invest KG

weitere Informationen

Anteile	30/1634
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	431,00 m ²
Bebaute Fläche	431,00 m ²
Nutzfläche	29,99 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	151.000,00 €
Nutzfläche	29,99 m ²
Preis/m ²	5.035,01 €
Preis korr. / m ²	5.035,01 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 121 m

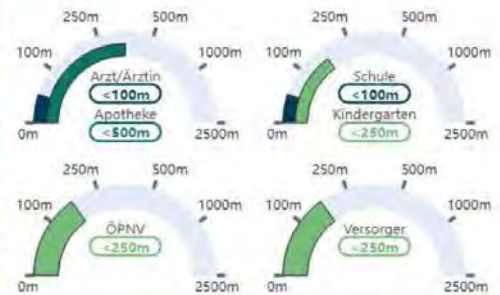


ZT Datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.limmioNetZT.at

13 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien; data.sva.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.05.2021
Tagebuchzahl	1167/2022
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	2194
Adresse	Siccardsburggasse 4 W 23 St II S/7.Stock 1100 Wien,Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 2030/14
Verkäufer	Mahringer Mahringer
Käufer	MAPLA Immo-Development GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1984
Anteile	240/12958
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	14,00 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.951,00 m ²
Bebaute Fläche	1.181,00 m ²
Nutzfläche	113,00 m ²

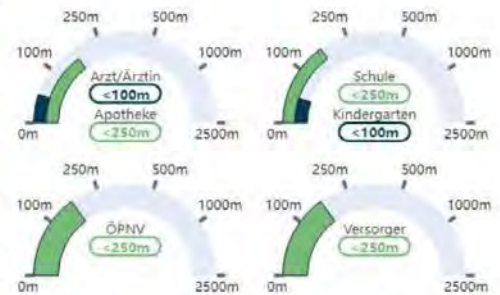
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	380.000,00 €
Nutzfläche	113,00 m ²
Preis/m ²	3.362,83 €
Preis korr. / m ²	3.362,83 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Sicherheitszone Flughafen
Wien-Schwechat; 120+120/12958 Anteile;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 247 m



Nr. 11: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.01.2020
Tagebuchzahl	1764/2020
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	2204
Adresse	Siccardsburggasse 5 W Top 52/DG 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 2028/1
Verkäufer	Balderichgasse 4 Errichtungs GmbH
Käufer	Hofmann

weitere Informationen

Parifizierung	2019
Anteile	207/2000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	700,00 m ²
Bebaute Fläche	493,00 m ²
Nutzfläche	82,88 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	261.500,00 €
Nutzfläche	82,88 m ²
Preis/m ²	3.155,16 €
Preis korr. / m ²	3.155,16 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 199 m

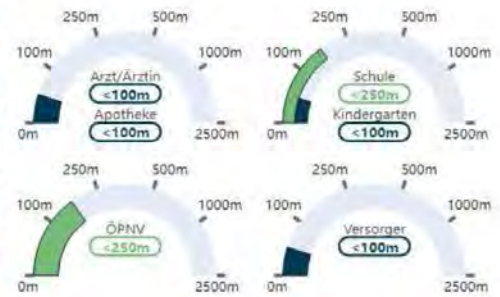


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.ImmoNetZT.at

15 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: [data.wu.ac.at](http://data.wu.wu.ac.at)
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 12: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2020
Tagebuchzahl	6057/2020
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	1425
Adresse	Raaber-Bahn-Gasse 21 W St II W 17 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 337/1 1101 - 337/2
Verkäufer	Pettighofer
Käufer	RH - Beteiligungs-GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1975
Anteile	960/34390
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	706,00 m ²
Bebaute Fläche	488,00 m ²
Nutzfläche	65,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	196.000,00 €
Nutzfläche	65,00 m ²
Preis/m ²	3.015,38 €
Preis korr. / m ²	3.015,38 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 169 m

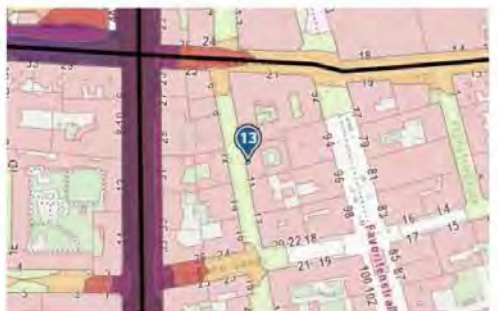
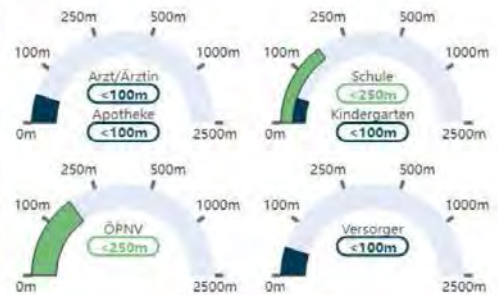


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

16 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 13: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.01.2025
Tagebuchzahl	664/2025
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 2 W 20 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	Balena Immobilien GmbH & Co KG
Käufer	Heigl-Nettel

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Nutzfläche	38,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	150.000,00 €
Nutzfläche	38,00 m ²
Preis/m ²	3.947,37 €
Preis korr. / m ²	3.947,37 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m

weitere Informationen

Anteile	26/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

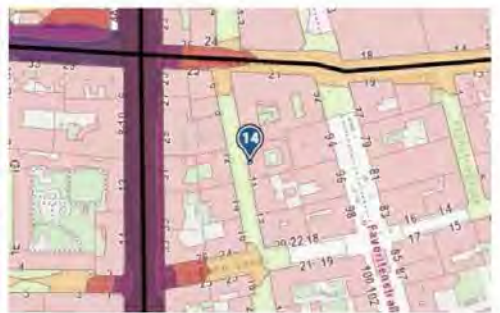
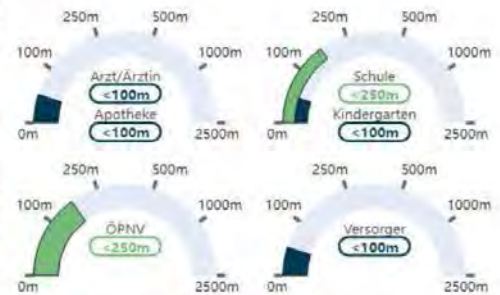


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.ImmoNetZT.at

17 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: baim.at
Widmung: Länder: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 14: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.12.2023
Tagebuchzahl	4713/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 2 W 31 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KHI Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Privatstiftung Leopold PFEIFFER

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	98/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	16,25 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	79,86 m ²

Berechnungsdaten

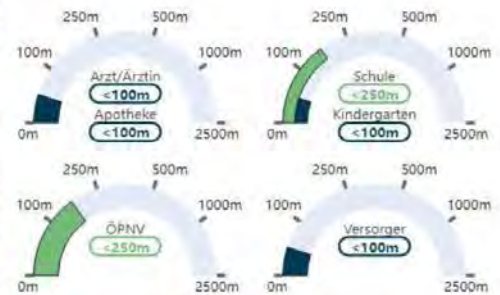
Gesamtkaufpreis	550.800,00 €
Nutzfläche	79,86 m ²
Preis/m ²	5.747,56 €
Preis korr. / m ²	5.747,56 €

Aus dem KV: Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, Nutzungsrecht a. Kellerabteil,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 15: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2023
Tagebuchzahl	1476/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W 37, Stiege 1, DG 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Prinzhorn

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	120/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	64,19 m ²
Balkon/Loggia	8,10 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	95,83 m ²

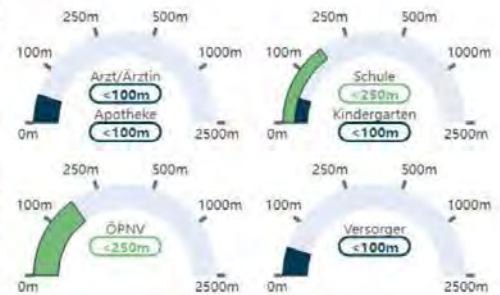
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	725.000,00 €
Nutzfläche	95,83 m ²
Preis/m ²	7.565,48 €
Preis korr. / m ²	7.565,48 €

Aus dem KV: Nutzungsrecht für Kellerabteil, Dachgarten
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 16: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	31.01.2023
Tagebuchzahl	699/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 2 W 30 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Brandauer Holding GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	57/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	52,80 m ²

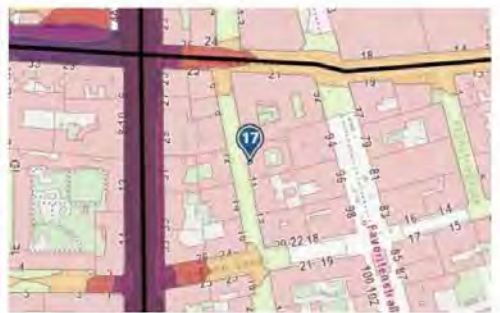
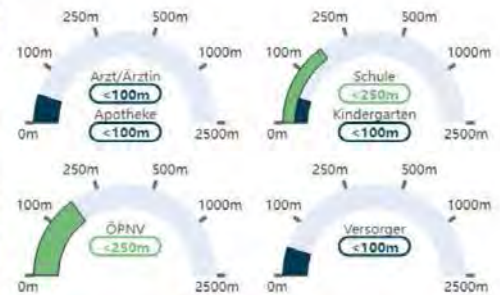
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	327.600,00 €
Nutzfläche	52,80 m ²
Preis/m ²	5.170,45 €
Preis korr. / m ²	5.170,45 €

Aus dem KV: Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, inkl. Loggia - 4,17 m², Nutzungsrecht a. Kellerabteil, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 17: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.01.2023
Tagebuchzahl	386/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 1 W 34 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KHI Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Maager

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	66/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	8,16 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	58,07 m ²

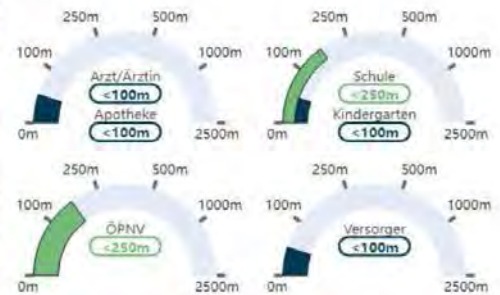
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	390.000,00 €
Nutzfläche	58,07 m ²
Preis/m ²	6.716,03 €
Preis korr. / m ²	6.716,03 €

Aus dem KV: Transaktion gesplittet, Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, Nutzungsrecht a. Kellerabteil, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 18: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.01.2023
Tagebuchzahl	386/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 2 W 36 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KHI Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Maager

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	54/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	6,07 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	47,77 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	315.000,00 €
Nutzfläche	47,77 m ²
Preis/m ²	6.594,10 €
Preis korr. / m ²	6.594,10 €

Aus dem KV: Transaktion gesplittet, Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, Nutzungsrecht a. Kellerabteil, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m

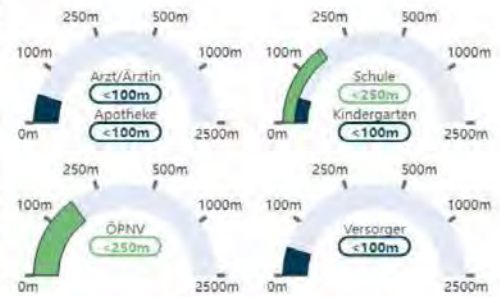


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.ImmoNetZT.at

22 von 27

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemaps.at
Widmung: Länder: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 19: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.01.2023
Tagebuchzahl	386/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 1 W 33 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KHI Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Maager

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	54/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	5,63 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	45,63 m ²

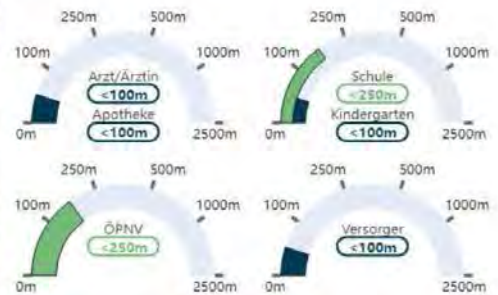
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	319.000,00 €
Nutzfläche	45,63 m ²
Preis/m ²	6.991,01 €
Preis korr. / m ²	6.991,01 €

Aus dem KV: Transaktion gesplittet, Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, Nutzungsrecht a. Kellerabteil, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 20: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.01.2023
Tagebuchzahl	706/2023
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg I W 27 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Salamon

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	56/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	50,22 m ²

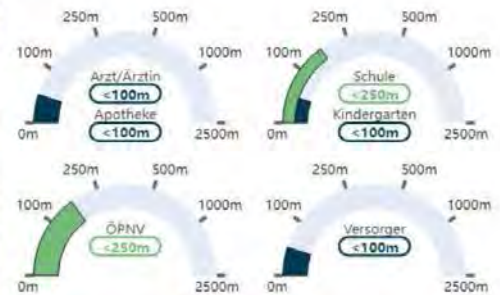
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	299.000,00 €
Nutzfläche	50,22 m ²
Preis/m ²	5.953,80 €
Preis korr. / m ²	5.953,80 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, inkl. Loggia - 4,34 m², Nutzungsrecht a. Kellerabteil, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 21: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.12.2022
Tagebuchzahl	5415/2022
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 2 W 35 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Wolf Wolf

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	65/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	9,06 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	60,42 m ²

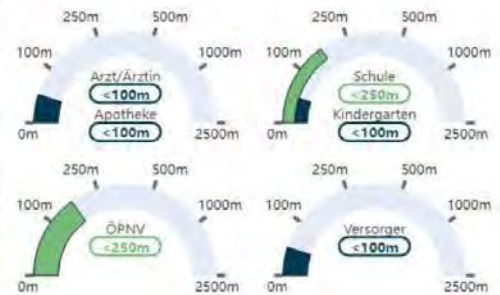
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	350.000,00 €
Nutzfläche	60,42 m ²
Preis/m ²	5.792,78 €
Preis korr. / m ²	5.792,78 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat;
Nutzungsrecht a. Kellerabteil;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 22: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.12.2022
Tagebuchzahl	5456/2022
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 1 W 28 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	Staudinger

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	68/1779
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	8,21 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	54,43 m ²

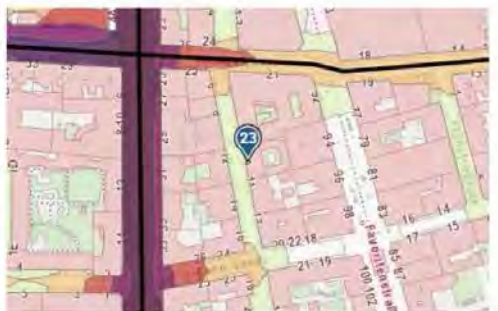
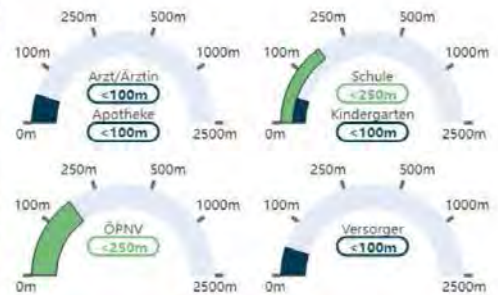
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	345.000,00 €
Nutzfläche	54,43 m ²
Preis/m ²	6.338,42 €
Preis korr. / m ²	6.338,42 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Nr. 23: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.09.2022
Tagebuchzahl	5477/2022
Grundbuch	1101 Favoriten
EZ	185
Adresse	Columbusgasse 9 W Stg 2 W 29/DG 1100 Wien, Favoriten
KG-Grundstück	1101 - 350
Verkäufer	KH1 Immobilienentwicklungs GmbH
Käufer	RIHS Rechtsanwalt GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	67/1779
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	8,15 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	651,00 m ²
Bebaute Fläche	519,00 m ²
Nutzfläche	54,52 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	355.000,00 €
Nutzfläche	54,52 m ²
Preis/m ²	6.511,37 €
Preis korr. / m ²	6.511,37 €

Aus dem KV: Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat, m²
lt. Plan,

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 188 m



Für die Auswertung wurden die Neubauten aus 2021 herangezogen.

Die Auswertung ergibt, dass für die Wohnungen in den Regelgeschossen im Mittel € 6.163,00/m² Wohn-Nutzfläche an Erlösen erzielt wurden und für Dachgeschossausbauten (Penthäuser) € 7.038,00/m².

Diese Erlöse sind auf Grund der allgemeinen Marktlage derzeit nicht erzielbar.

Für meine Berechnung **der Variante 1** werde ich folgende mögliche Verkaufserlöse in Ansatz bringen:

- Büroflächen € 3.800,00/m² Nutzfläche
- Regelgeschosse € 6.000,00/m² Wohn-Nutzfläche
- Dachgeschosse € 7.000,00/m² Wohn-Nutzfläche
- Garagenplätze € 20.000,00/ Stellplatz

3) Berechnungen

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüberzustellen:

Für das Erdgeschoss und die Regelgeschosse sind € 3.000,00/m² Wohn-Nutzfläche an Baukosten in Ansatz zu bringen.

Der Baukosten des Dachgeschosses sind mit € 3.200,00/m² Wohn-Nutzfläche in Ansatz zu bringen.

Die Baukosten des Kellergeschosses betragen € 2.000,00/m².

Die Planungskosten können, da die Einreichplanung und die Ausführungsplanung im Vorabzug vorliegen, von 12,0% auf 9% der Bauwerkskosten reduziert werden.

Die 3% Unvorhergesehenes wurden in den Planungskosten nicht berücksichtigt.

Weitere Abzugsposten sind die reduzierten Marketingkosten, Finanzierungskosten sowie der Developer Profit, der von 12% auf 10% reduziert wird.

Die Reduzierung des Developer Profits erfolgt auf Grundlage der schwierigen Marktsituation, die aus meiner Sicht auch die Developer bzw. Bauträger zu Einsparungen zwingt.

Die Finanzierungskosten bringe ich unverändert mit 5 %, 2 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die 2 Jahre Bauzeit bis zur Fertigstellung sind auch entsprechende Abzinsungsfaktoren zu berechnen.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag Mai 2025.

Die Bauvollendung wurde seitens der Baubehörde bis 03.02.2029 genehmigt.

In der Variante 1 – Korrektur wurden die PKW-Abstellplätze von 20 auf 10 reduziert.

VARIANTE 1 - Korrektur

10., Hasengasse 5 - 7

VARIANTE 1 - Korrektur
PKW1652-25-0758a
30.01.2026

		Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Verkaufserlöse	Büro		3 800,00 €	45,23 m ²	171 874,00 €
	Regelgeschoss		6 000,00 €	1 177,56 m ²	7 065 360,00 €
	Dachgeschoss		7 000,00 €	330,74 m ²	2 315 180,00 €
	Garagenplätze		20 000,00 €	10 Stk	200 000,00 €
Verkaufserlöse				1 553,53 m²	9 752 414,00 €
Bauwerkskosten - Fertigstellungskosten					
	%	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Erdgeschoss & Regelgeschosse			3 000,00 €	1 222,79 m ²	3 668 370,00 €
Dachgeschoss			3 200,00 €	330,74 m ²	1 058 368,00 €
Kellergeschoss			2 000,00 €	372,64 m ²	745 280,00 €
				Fertigstellungskosten	5 472 018,00 €
Ausgleichsabgabe PKW Stellplätze			12 000,00 €	3 Stk	36 000,00 €
Unvorhergesehenes	3,00%	der Errichtungskosten			164 160,54 €
					5 672 178,54 €
Baunebenkosten / Planungskosten					
Projektmanagement					
Planungskosten	9,00%	der Bauwerkskosten			492 481,62 €
					492 481,62 €
Summe Baukosten					6 164 660,16 €
Vermarktungskosten					
Marketing		pauschal			15 000,00 €
Makler		2,00%			123 293,20 €
					138 293,20 €
Finanzierungskosten auf Baukosten					
Zinssatz Finanzierung	5,00%				
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		2 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt			462 349,51 €
					462 349,51 €
Developer Profit					
in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%				975 241,40 €
in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%				
					975 241,40 €
Residualwert					
Verkaufserlös					9 752 414,00 €
Baukosten					-7 740 544,28 €
Projektwert vor Abzinsung					2 011 869,72 €
Abzinsung					
Finanzierungskosten					
Zeitraum		2 Jahre	Faktor	9,0703%	-182 482,62 €
Projektwert nach Abzinsung					1 829 387,11 €
Erwerbsnebenkosten Käufer					
Notar/Rechtsanwalt	1,00%				-18 293,87 €
Grunderwerbssteuer	3,50%				-64 028,55 €
GB-Eintragungsgebühr	1,10%				-20 123,26 €
					-102 445,68 €
tragfähiger Grundwert					1 726 941,43 €
tragfähiger Grundwert gerundet					
erzielbare Nutzfläche				1 553,53 m ²	
Freigrundwert/m² WNFL					1 111,62 €

VI. ZUSAMMENFASSUNG VARIANTE 1 - Korrektur

Der **Verkehrswert** der unbebauten Liegenschaft in 1100 Wien, Hasengasse 5-7, mit der Gst.Nr. 2009, EZ 504, und Gst.Nr. 2011/1, EZ 506, KG 01101 Favoriten, Bezirksgericht Favoriten beträgt auf **Grundlage der Variante 1 - Korrektur** somit gerundet

€ 1.700.000,00

=====

in Worten: Euro einmillionsiebenhunderttausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Mai 2025.

Die Bewertungsungenauigkeit beträgt +/- 10 %.

Die Bauvollendungsfrist wurde bis 03.02.2029 seitens der Baubehörde verlängert.

VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 104 Seiten.

Die Änderungen vom Gutachten Jä/Mb 2025-05-21; 1652-25-0674 zum Gutachten Variante 1 Jä/Mb 2025-06-05; 1652-25-25075 und der Korrektur Jä/Mb 1652-26-0151 vom 30.01.2026 wurden **rot** hervorgehoben.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

