R 34

Immobilienbesitz
GmbH

Keeping promises.

Wohn- und Geschäftsprojekt am Korneuburger Hauptplatz

**Die R-34 Group bietet noch zahlreiche interessante Immobilien-Investitionen an.
Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte per office@r34-immobilien.at.**

R34 Immobilienbesitz GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

R34

Immobilienbesitz
GmbH

Keeping promises.

WER:

Die R34 Immobilienbesitz GmbH wurde im Jahre 2008 von Herrn Gerald Markel und Herrn Ing. Georg Urban gegründet und beschäftigt sich seither mit der Entwicklung und Verwertung von Immobilien in Österreich und Deutschland.

Herr Ing. Georg Urban kommt aus dem technischen Bereich und hat in der Gruppe die Aufgaben Finance und Controlling übernommen. Herr Gerald Markel ist seit 1989 in der Immobilienentwicklung in Deutschland und Österreich tätig und hat in dieser Zeit mehr als 250 Liegenschaften gekauft und verwertet.

Mit Beginn des Jahres 2015 entschied sich die R34 Immobilienbesitz GmbH ihre Geschäftstätigkeit insofern zu erweitern, als privaten Kapitalinvestoren die Gelegenheit gegeben wird, am Know-how der Gruppe zu profitieren und mit ihrem Engagement es der Gruppe zu ermöglichen, in die nächsthöhere Umsatzklasse aufzusteigen.

Der von der Gruppe dafür ausgegebene Wahlspruch ist „Keeping promises“ und sollen hier neue Maßstäbe in punkto Seriosität und Transparenz bei der Betreuung von privaten Kapitalanlegern gesetzt werden. Die verschiedenen Projekte der Kapitalanlage werden so gestaltet, dass eine höchstmögliche Absicherung der Kapitalgeber, eine faire und realistische Verzinsung des Kapitals und eine erhebliche Beteiligung an den Gewinnen der Projekte sichergestellt ist.

WAS:

Am Hauptplatz 22 hat die R34 Immobilienbesitz GmbH in den vergangenen Jahren eine Liegenschaft erworben und mit der Entwicklung begonnen.

Die Liegenschaft besteht aus einem denkmalgeschützten Vordertrakt, der in verschiedensten geschichtlichen Aufzeichnungen erwähnt wurde (Herzog Leopold von Österreich hat hier offenbar Gerichtstage abgehalten) der Hintertrakt wurde erst nach dem zweiten Weltkrieg „wieder“ aufgebaut.

Zunächst wurde in Gemeinschaftsarbeit mit dem Denkmalamt der Vordertrakt des Hauses saniert und wurden mit den verschiedenen Mietern Gespräche geführt zwecks Aufgabe der Mietrechte. Eine Planung zum Abriss und Neubau des Hintertraktes wurde 2014 in Auftrag gegeben. Der Flächenwidmungsplan erlaubt eine 100%ige Bebauung der Liegenschaft und die Markterhebungen haben folgenden Bedarf ergeben:

Eine kleine Geschäftspassage im Anschluss und unter Einbindung des historischen Vordertraktes sowie eine kleine Wohnungsanlage an der zweiten Straßenfront (Hintertrakt).

Da der Hauptplatz immer wieder für diverse Aktivitäten genützt wird (Bauernmarkt o.ä) und dabei die Parkplätze gesperrt werden, besteht natürlich auch in diesem Bereich ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen, weshalb in die Planung auch eine Tiefgarage einbezogen wurde.

Zunächst wurde im Spätherbst 2015 eine Baubewilligung erteilt, die jedoch von einem Nachbarn bekämpft wurde, der sich darüber echauffierte, dass durch mehrere Wohnungen und Geschäfte der Lärmpegel steigen würde und konnte dieser Einspruch das Bauprojekt um knapp 1 ½ Jahre verzögern.

Alle Instanzen haben die Einsprüche des Nachbarn als unberechtigt zurückgewiesen und liegt jetzt im Jänner 2017 die endgültige Baubewilligung vor.

R34 Immobilienbesitz GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

WANN:

Die Baubewilligung ist mit Februar 2017 rechtskräftig und wird dann der Ausschreibungsprozess gestartet. Die Tochtergesellschaft ist bereits gegründet und wird mit den Kapitalgebern ab Februar 2017 verhandelt. Für den Mai/ Juni 2017 ist die Aufnahme der Bauarbeiten geplant. Eine Fertigstellung des Baus wird im Herbst 2018 erfolgen, dies ist auch das Einzugsdatum für neue Mieter.

Mit der Vermietung oder dem Verkauf werden zwei Maklerbüros beauftragt, wobei aus heutiger Sicht ein lokales Remax-Büro sowie eine große Wiener Immobilienmaklerfirma den Auftrag erhalten werden. Über die firmeneigene Homepage der R34 Gruppe werden darüber hinaus auch Verkaufsaktivitäten gesetzt.

WIE:

Es wird nun eine Errichtungs-GmbH gegründet, in die das Objekt übertragen wird. Diese Errichtungs-GmbH wird für Privatinvestoren geöffnet, welche ein Gesamtinvestitionsvolumen von € 5 Mio. zur Verfügung stellen (Ankauf + Ausbau). Aus steuerlichen Gründen wird ein gerichtlich beeideter Schätzgutachter mit der Schätzung der jetzigen Liegenschaft beauftragt und wird der Projektgesellschaft zu diesem Preis das Objekt übertragen. Die Gesellschaft verwirklicht dann mit Hilfe der Investorengelder das Bauvorhaben und übernimmt die Vermietung und den anschließenden Verkauf.

Es gibt hier zwei Varianten:

Variante 1:
Vermietung sowohl der Geschäftslokale als auch der Wohnungen und anschließender Verkauf an einen institutionellen Investor (Bankenfonds oder ähnliches).

Variante 2:
Der Abverkauf des Wohnungstraktes im Wohnungseigentum, sodass bereits in dieser Phase die ersten Investorengelder zurückfließen und dann nach vollständiger Vermietung des Geschäftstraktes Abverkauf dieses Teils an einen langfristigen Investor (Renditeobjekt).

Die Investoren stellen der Gesellschaft das Kapital für 5 Jahre zur Verfügung und erhalten während dieser Laufzeit eine Verzinsung von 4 %. Das Kapital ist entweder in Teilbeträgen rückführbar (Variante 2) oder am Ende der Laufzeit. Die Investoren können als reine Kreditgeber auftreten und erhalten ein Pfandrecht an der Liegenschaft im ersten Rang oder auf Wunsch auch als Mitgesellschafter. Der aus dem Verkauf der Liegenschaft erwachsende Gewinn wird zu 50 % als Bonus an die Investoren ausgeschüttet.

R34 Immobilienbesitz
GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

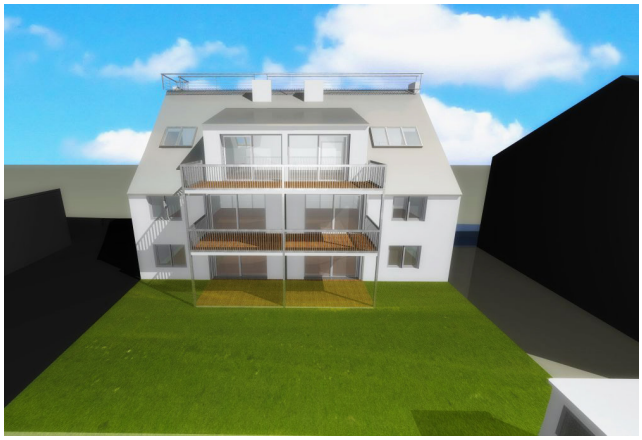
Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

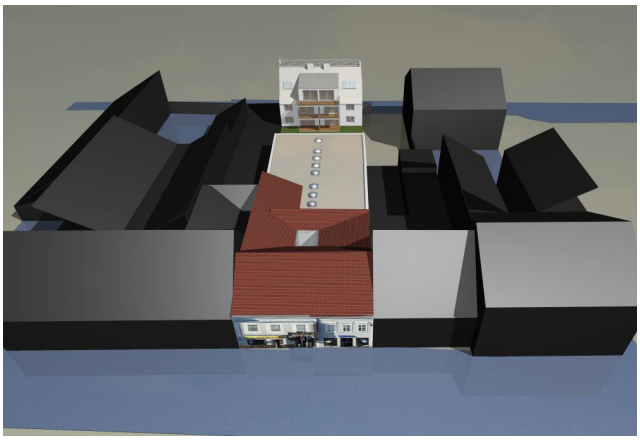
www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

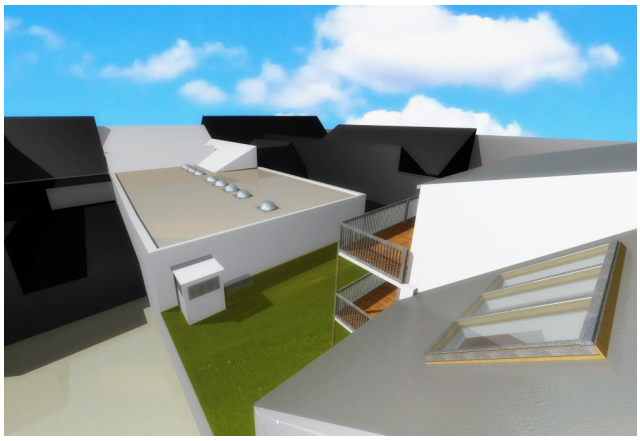
R34

Immobilienbesitz
GmbH

Keeping promises.







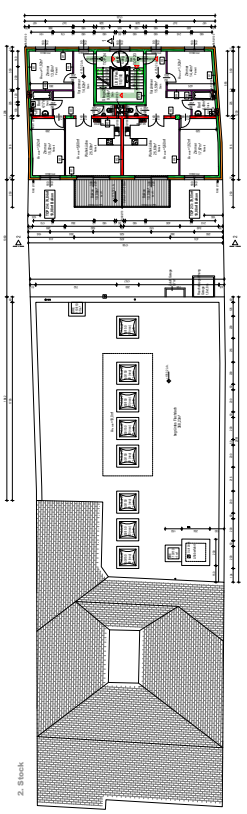
R34 Immobilienbesitz GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

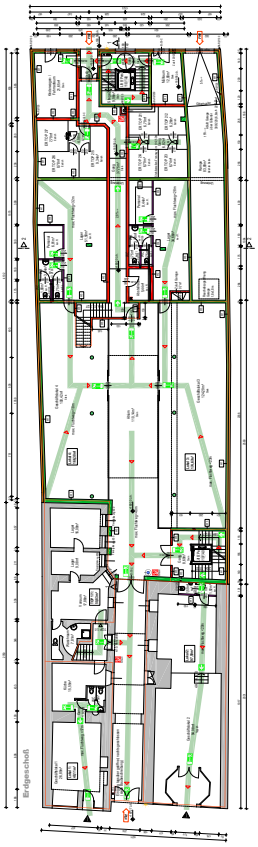
Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

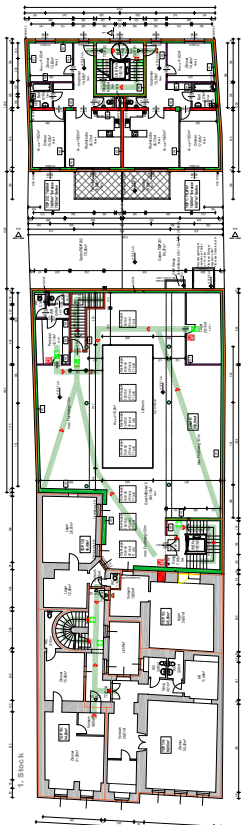
www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

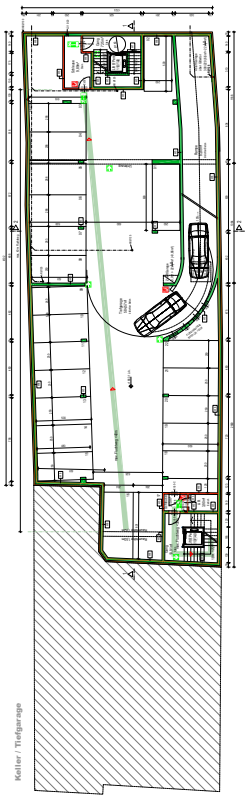
Immobilienbesitz
GmbH

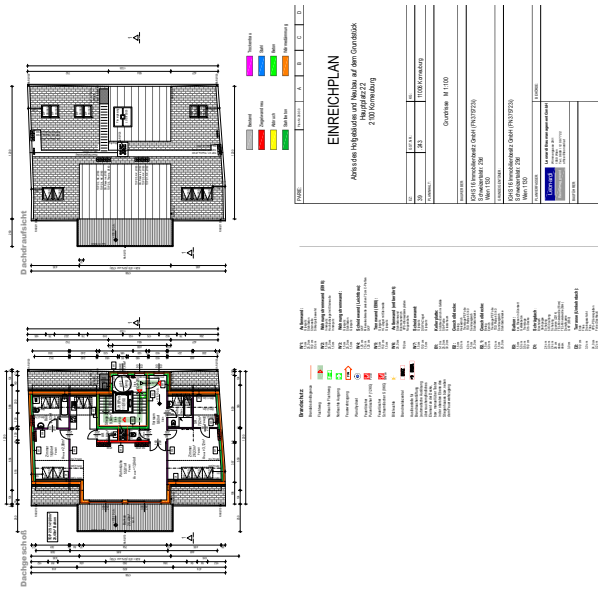
Keeping promises.









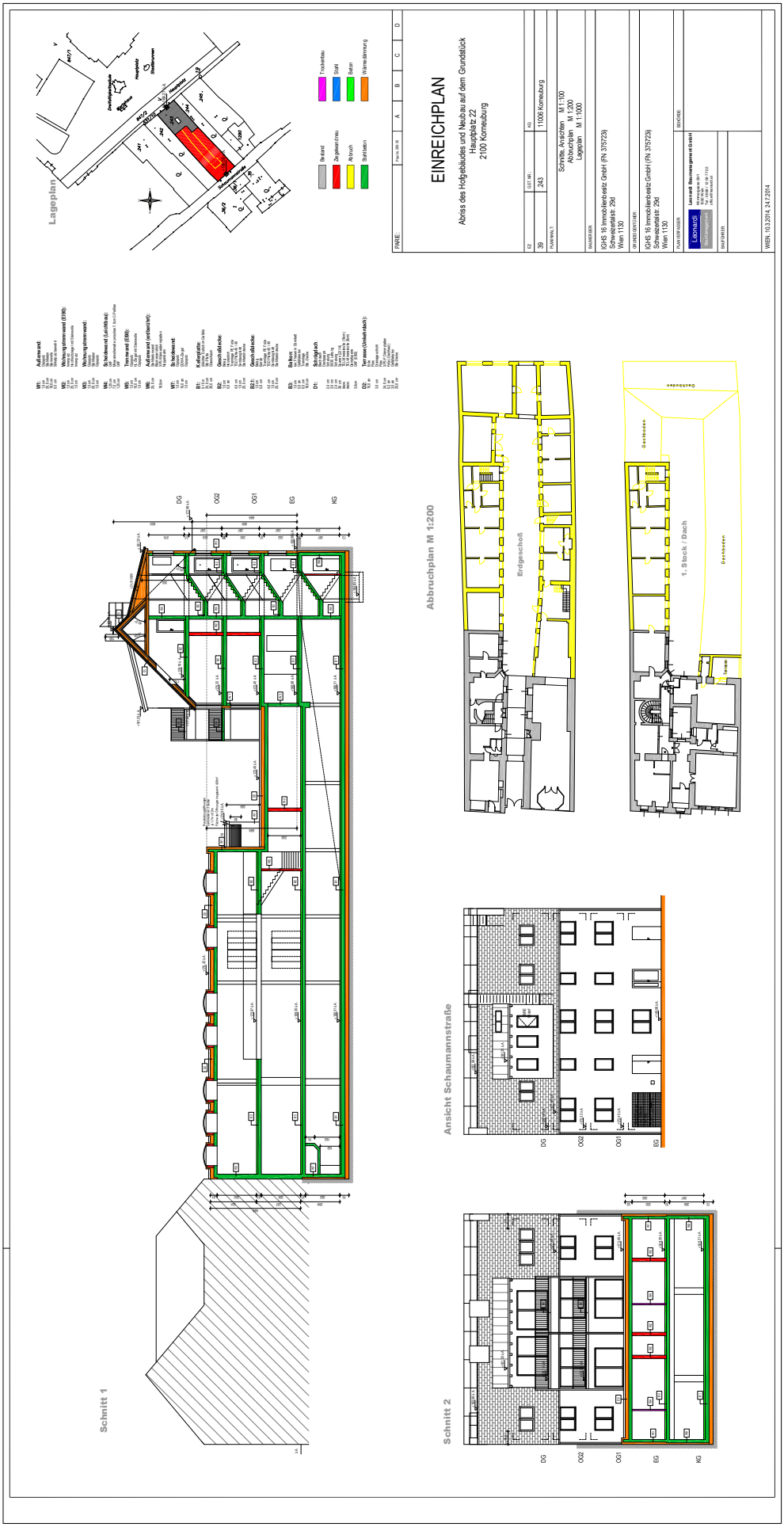


R34 Immobilienbesitz
GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

Immobilienbesitz
GmbH



R34 Immobilienbesitz
GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

Wir sind für SIE da:

Mo., Mi.. 07:30 – 16:00 Uhr
Di. 07:30 – 18:30 Uhr
Do., Fr. 07:30 – 12:00 Uhr

IGHS 16 Immobilienbesitz GmbH
Schweizertalstraße 29d
1130 Wien

Korneuburg, 24.11.2015
Sachbearbeiter:
DI Johann Nierer DW 303

GZ.: 30-199-15
CNr. 40/1

BESCHEID

Über Ihr Ansuchen vom 18.03.2014, eingelangt am 21.3.2014, ergeht durch den Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz folgender

SPRUCH

Gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 1. der NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 96), in der derzeit geltenden Fassung, wird Ihnen die

Baubewilligung

für den Abriss des Hofgebäudes und Errichtung eines Neubaus samt Tiefgarage

auf der Liegenschaft in 2100 Korneuburg, Hauptplatz 22, Gst. Nr: .243, EZ: 39, KG Korneuburg erteilt.

Folgende Auflagen und Vorschreibungen sind einzuhalten:

1. Vor Beginn ist der Bauführer namhaft zu machen.

2. Der Baubeginn ist dem Bauamt schriftlich anzuzeigen.

3. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist ein Beweissicherungsverfahren aller Liegenschaften, Gebäude und baulichen Anlagen, welche durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten, durchzuführen. Über das Ergebnis der Beweissicherung ist mit den jeweiligen Anrainern ein Protokoll zu verfassen.
   Die Bauwerke der Liegenschaften Hauptplatz 21 und 23 sind jedenfalls einer Beweissicherung zu unterziehen.

4. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Stadtservice Korneuburg, (Herrn Maurer Tel.: 02262 770 502) herzustellen.

5. Aufgrund der hydraulischen Überlastung des öffentlichen Straßenkanals in diesem Bereich ist eine Einleitung der im Bereich des gegenständlichen Zubaus anfallenden Regenwässer nicht möglich und sind diese daher auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

6. Innen liegende Nassräume, welche über kein Fenster verfügen, sind ins Freie zu entlüften.

7. Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit der Benützer und der Nachbarn gefährdet und sich über seine gesamte Lebensdauer hinweg weder bei Errichtung noch bei Nutzung oder Abbruch übermäßig stark auf die Umweltqualität oder das Klima auswirkt.

8. PKW-Abstellplätze:
Für das verfahrensgegenständliche Gebäude sind 18 PKW-Pflichtstellplätze zu errichten und zu erhalten.

9. Fahrradstellplätze:
Für das verfahrensgegenständliche Gebäude sind 15 Fahrradstellplätze zu errichten und zu erhalten.

10. Sollten Umbauarbeiten auf öffentlichem Gut notwendig sein (Gehsteigauffahrtsrampe, versetzen von Masten oder Anschlusskästen, Grünflächen etc.), so sind diese auf Kosten des Bauwerbers im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt (Herr Ing. Walter 770 DW 315) herzustellen. Eine Genehmigung solcher Maßnahmen ist nicht Bestandteil dieser Bewilligung.

11. Tür- und Torflügel dürfen in keiner Stellung in den öffentlichen Straßenraum ragen.

12. Betreffend die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserleitung ist das Einvernehmen mit der Stadtgemeinde, Städt. Wasserversorgung, herzustellen.
Bei Baufertigstellung ist gem. § 13 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 eine Veränderungsanzeige bei der Stadtgemeinde, Städt. Wasserversorgung, einzubringen (gebührenfrei).

13. Details der Ausbildung der Anschlussflächen an das öffentliche Gut sind mit dem Stadtbauamt Korneuburg Abt. 3, Herrn Ing. Walter (Tel. 02262 770 315) vor Baubeginn abzuklären.

14. Jede Wohneinheit ist mit einer Anschlussmöglichkeit an eine Abgasanlage auszustatten.

II. Bautechnik

15. Bauwerke mit Aufenthaltsräumen sowie sonstige Bauwerke, deren Verwendungszweck dies erfordert, müssen in all ihren Teilen gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen muss mindestens 50cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel liegen.

16. Die Anforderungen bzgl. des Schallschutzes gemäß OIB-Richtlinie 5 sind einzuhalten.

17. Die Anforderungen bzgl. des Brandschutzes gemäß OIB-Richtlinie 2, Tabelle 1a und 1b, sind einzuhalten.

18. Die Anforderungen bzgl. allfälliger Verglasungen gemäß OIB-Richtlinie 4, Absatz 5.1 bis 5.3, sind einzuhalten.

19. Der Zubau ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.

20. Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 25° sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.

21. Die Mündungen von Abgasanlagen sind so zu situieren, dass eine Beeinträchtigung von Personen durch Abgase vermieden wird und einwandfreie Zugverhältnisse gewährleistet sind.
Die Mündungen von Abgasanlagen müssen so hoch geführt werden, dass sie innerhalb eines horizontalen Umkreises von 10 m die Sturzunterkanten aller öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen sowie die Oberkante von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen um folgende Mindestwerte überragen:
   - 3 m, wenn die Mündung vor einem Fenster bzw. einer Zugluftöffnung liegt,
   - ansonsten 1 Meter

22. Für den Lift ist ein gesondertes Ansuchen um behördliche Bewilligung zu stellen.

23. Die Anforderungen bzgl. Absturzsicherungen gemäß OIB-Richtlinie 4, Absatz 4., sind einzuhalten.

24. Die Anforderungen bzgl. Lüftung und Beheizung gemäß OIB-Richtlinie 3, Absatz 10., sowie gemäß OIB-Richtlinie 2, Tabelle 2, sind einzuhalten.

25. Die gemeinsame Feuermauer an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze zur Liegenschaft Hauptplatz 21 darf nicht abgebrochen werden. Die lastabtragende und die raumabschließende Wirkung muss stets gewahrt bleiben. Der Abbruch darf nur jene Gebäudeteile umfassen, in denen tatsächlich zwei getrennte Feuermauern bestehen.

26. Die Bauwerke der Liegenschaft Hauptplatz 21 sind gem. Baugruben-Sicherungskonzept des BM Herbert Strohmaier zu sichern.

III. Brandschutz

27. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Brandmeldeanlage gem. TRVB S123 - im Schutzumfang Einrichtungsschutz (Lokale, Atrium, inkl. Ausgangsbereich aus Atrium), ist ein Abnahmebericht bzw. Revisionsbericht einer hierzu befugten Stelle zu erstellen. Dieser ist im Betrieb aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

28. Im Bereich der Garage, Stiegenhaus Nord ist eine akustische und optische Alarmierung vorzusehen, die über die Brandmeldeanlage angesteuert wird. Im Falle einer Alarmierung bzw. eines auftretenden Brandalarmes darf dieses Stiegenhaus nicht benützt werden. Ein entsprechendes Hinweisschild ist in diesem Bereich anzubringen.

29. Die Stiegenhausbrandrauchentlüftungen sind gem. TRVB S 111 herzustellen und zu betreiben. Über die ordnungsgemäße Ausführung ist ein Nachweis der ausführenden Fachfirma aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.

30. Die vorgesehenen Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind gemäß der Richtlinien TRVB F 124 im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr zu montieren und gemäß Kennzeichnungsverordnung gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

31. Im Bereich der Rauchabzugsöffnung der Garage sind auf Grund der Lage (nahe der Grundgrenze) Maßnahmen zur Verhinderung eines Brandüberschlages (z.B. Brandwandverlängerung an der Grundgrenze, EI90 Verkleidung an der Schachtaußenseite) unter Berücksichtigung des erforderlichen Öffnungsquerschnittes (0,5% der Garagengrundfläche) notwendig.

32. Es sind Brandschutzpläne gemäß der Richtlinie TRVB O 121 zu erstellen. Eine Parie ist nachweislich dem örtlichen Feuerwehrkommando zu übergeben. Eine weitere Parie ist im Plankasten im Bereich der Brandmeldezentrale (bzw. dem Feuerwehrbedienfeld) sowie bei der örtlichen Feuerwehr zu hinterlegen.

33. Sämtliche Kabel- und Leitungsführungen durch brand- und rauchabschnittsbildende Bauteile sind brandbeständig (oder müssen mindestens jene Brandwiderstandsklasse aufweisen wie der bestehende Raumabschluss- z.B. EI90) abzuschotten. Der Einbau der Brandschutzklappen hat gem. ÖNORM H 6025 bzw. ÖNORM H 6031 zu erfolgen.

34. Sämtliche brandschutztechnische Einrichtungen, Betätigungsstellen für Brandschutzeinrichtungen und Notausgänge sind gemäß Kennzeichnungsverordnung gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

35. Der 2. Rettungsweg für die Wohnung im Dachgeschoß ist durch bauliche Maßnahmen, unabhängig von der Rettung durch die örtliche Feuerwehr, bis Niveau Gelände sicherzustellen.

36. Im Bereich des Zuganges in der Schaumannstraße ist ein Schlüsseltresor und ein Plankasten für Brandschutzpläne und dgl. bereitzustellen.

37. In der Schleuse zwischen Tiefagarage und Stiegenhaus Schaumannstraße ist eine Trockensteigleitung zu installieren. Der Einspeisepunkt ist mit der örtlichen Feuerwehr zu definieren.

IV. Fertigstellung

38. Vor Fertigstellung sind auf Verlangen sämtliche statische Nachweise vorzulegen.

37. Nach Baufertigstellung hat der Bauherr dies, gem. § 30 (Fertigstellung) NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 14)der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen sind in dieser Anzeige anzuführen.

39. Der Anzeige nach § 30 Abs. 1 NÖ BO 14 sind anzuschließen:

ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 30 Abs. 2 NÖ BO 14) des Bauvorhabens (2-fach),

bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15 NÖ BO 14) ein Bestandsplan 2-fach

eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks.

40. Folgende Befunde und Bescheinigungen sind dem Stadtbauamt vorzulegen:

Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers.

Befund eines Rauchfangkehrers über den vorschriftsmäßigen Anschluss der Heizungsanlage an den Schornstein.

Abnahmebefund der elektrischen Anlagen

Brandschutzpläne gem. TRVB O 121

Der Nachweis über die ausreichende Versickerungsfähigkeit unter Einhaltung aller einschlägigen Fachvorschriften ist durch einen befugten Fachmann durchzuführen.

Diese Bewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und zu dessen Benutzung nach Fertigstellung, wenn die in den vorangeführten Auflagen verlangten Bescheinigungen samt Fertigstellungsmeldung erfolgt (§ 23 NÖ BO 14) sind.

An Verfahrenskosten ist gem. NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2015, Tarifpost 29 ein Betrag von € 1.095,-- zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

Es ist geplant auf dem Grundstück in 2100 Korneuburg, Hauptplatz 22, die seitlichen Flügeltrakte und das Gebäude entlang der Schaumannstraße abzubrechen. Der unter Denkmalschutz stehende, am Hauptplatz situierte Teil soll im Bestand erhalten bleiben.
Des Weiteren ist geplant, an Stelle der abgebrochenen Trakte einen Neubau zu errichten unter welchem die neue Tiefgarage mit 22 Stellplätzen situiert ist. Im 12 Meter tiefen Trakt an der Schaumannstraße soll ein Wohngebäude mit 5 neuen Wohneinheiten errichtet werden. Da hier die Bauklasse II eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern vorgibt, verfügt dieser über ein Erd-, 2 Ober- und ein Dachgeschoß.
Im ehemaligen Hofbereich (Mitteltrakt) soll eine über 2 Ebenen verfügende Geschäftsfläche entstehen.

Der Anrainer Dr. Markus Mair hat in offener Frist folgende Einwände erhoben:

Mit Schreiben vom 08.09.2014:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit hebe ich Einspruch zu dem Bauvorhaben auf dem Grundstück in Korneuburg, Hauptplatz 22, KG. Korneuburg, Gst.: 243, EZ.: 39 ein.

Grund: Das genannte Bauvorhaben, der Abriss des Gebäudes und der Neubau scheint in erheblichem Maße, bauliche und sicherheitsrelevante Gegebenheiten am Nachbargebäude (Hauptplatz 21, Schaumannstr. 29) schadhaft zu beeinflussen.

Bauverhandlung erwünscht."

Mit Schreiben vom 13.10.2014:

„Einspruch gegen das oben genannte Abriss- und Neubauvorhaben auf Hauptplatz 22 aufgrund folgender drei Hauptpunkte:

1) *kein Abriss der gemeinsamen Mauer zw. Hauptplatz 22 und Hauptplatz 21.*
2) *Der geplante Neubau fällt zu hoch aus (Signifikante Reduktion von Sonneneinstrahlung auf unser Grundstück, Aussichtsentzug und allgemeine Beeinträchtigung der Lebensqualität)*
3) *Keine Tiefgarage (Bauimmissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen (Übermäßige Einwirkungen auf unser Grundstück, Schäden an unserem Haus)"*

Hr. Dr. Markus Mair ergänzt seine Einwendungen im Zuge der Bauverhandlung wie folgt:

Ich fühle mich in meinen Nachbarrechten durch die Lärm- und Luftschadstoffemissionen aus der Tiefgarage beeinträchtigt.
Gutachten bzgl. Standfestigkeit und allgemeiner Statik der Nachbargebäude auf Grund der geplanten Grabungsarbeiten zur Errichtung der Tiefgarage sind erwünscht.

Dazu stellt der Bausachverständige im Zuge der Bauverhandlung fest:

Zur Feststellung, inwieweit sicherheitsrelevante Gegebenheiten des Nachbargebäudes betroffen sind, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine Beweissicherung durchzuführen.
Im Zuge der Bauverhandlung führt Hr. Markel als Vertreter der Bauwerberschaft aus, dass er ein Gutachten eines Vermessungstechnikers binnen einer Frist von 3 Monaten ab Bauverhandlung vorlegen wird, aus dem hervorgeht ob und wenn ja wo gemeinsame Feuermauern bestehen.
Die Gebäudehöhe des Neubaus entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.
Die Reduktion der Sonneneinstrahlung, der Aussichtsentzug und die allgemeine Beeinträchtigung der Lebensqualität stellen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gem. § 6 Abs. 2 NÖ BO dar.
Die Entscheidung ob eine Tiefgarage errichtet wird oder nicht, obliegt grundsätzlich dem Eigentümer. Bauimmissionen sind nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Zur Feststellung, ob Schäden am Nachbargebäude entstehen, ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Das Gutachten eines Statikers liegt dem Bauansuchen bei und kann seitens der Nachbarn, solange eine Parteistellung besteht, eingesehen werden.

Herr Markel als Vertreter des Bauwerbers nimmt dazu im Zuge der Bauverhandlung wie folgt wie folgt Stellung:

Die von den Anrainern geäußerten Bedenken und Einwände gegen das eingereichte Bauvorhaben sind aus unserer Sicht unzutreffend und unsubstanziert. Wir werden der Anregung der Baubehörde Folge leisten und innerhalb einer Frist von 3 Monaten ab Bauverhandlung zwei ergänzende Gutachten vorlegen, eines zur Frage des genauen Grenzverlaufes und der auf den jeweiligen Grundstückgrenzen errichteten Mauern, insbesonders unter Berücksichtigung der Frage, ob gemeinsame Mauern bestehen und ein zweites Gutachten zur Frage welche Auswirkungen die geplante Tiefgarage inklusive der notwendigen Be- und Entlüftung im Hinblick auf Lärmemissionen und Luftschadstoffemissionen hat. Sollten die Gutachten Abänderungen in der Planung notwendig werden lassen, ersuchen wir die Behörde uns die Möglichkeit einer Auswechslungsplanung einzuräumen, bevor sie inhaltlich entscheidet.
Da unser Bauvorhaben in allen Punkten die Vorgaben der NÖ BO erfüllt, ersuchen wir die geäußerten Einsprüche abzuweisen und das Bauvorhaben entsprechend zu genehmigen.

Mit Gutachten vom 3.6.2015 gibt Hr. DI Ralph Marake, Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen, folgendes Gutachten ab:

„Für die Liegenschaft Hauptplatz 22 in 2100 Korneuburg, Grundstück .243 wurden die Grundgrenzen laut Feldskizze VHW 300/1936 (welche am Vermessungsamt Korneuburg als Urkunde aufliegt bestmöglich eingearbeitet. Rechtssicherheit über diese Grenzen gibt es aber keine, da keine Unterschriften der betroffenen Grundeigentümer vorliegen.
Rechtssicherheit gibt es erst dann, wenn eine Grenzverhandlung stattfindet, die Grundeigentümer den in der Natur vorzufindenden Grenzverlauf mit ihrer Unterschrift zustimmen, ein diesbezüglicher Plan beim Vermessungsamt eingereicht wird und in Folge das Grundstück in den rechtsverbindlichen Grenzkataster umgewandelt wird.
Die im beiliegenden Plan schmutzig-grün schraffierte Mauer (Libro) steht zur Gänze auf der Liegenschaft .242, die rot und die hellgrün schraffierte Mauern zur Gänze auf der Liegenschaft .243 und die blau schraffierte Mauer (Dr. Mair) zur Gänze auf der Liegenschaft .244. im vorderen Bereich (Hauptplatzseite) nutzen die Grundeigentümer (Gst. .243 und .244) eine Gemeinschaftsmauer, welche am Gst. .243 steht.
Wird beabsichtigt im hinteren Bereich der Liegenschaft (Schaumannstraße) die baulichen Objekte samt Mauern (rot und hellgrün schraffiert) abzutragen, so sollte vorher ein Sachverständiger für Bauwesen überprüfen, ob die blau schraffierte Mauer als Stützmauer für den Aufbau auf der Liegenschaft .244 statisch ausreicht. Wenn nicht, das heißt wenn dieses Gutachten über die Statik negativ ist, muss die hellgrün schraffierte Mauer stehen bleiben und laut Bauordnung die Grundgrenze verlegt werden.“

Hierzu nimmt der Nachbar Dr. Mair mit Schreiben vom 12.6.2015 wie folgt Stellung:

„Stellungnahme zu dem Gutachten des Vermessungstechnikers DI Marake und anderen Gutachten:
1) Aus dem Gutachten des Vermessungstechnikers DI Marake, das sich auf eine Feldskizze des Jahres 1936 stützt, geht folgendes hervor:
„Im vorderen Bereich (Hauptplatzseite) nutzen die Grundeigentümer (Gst. .243 und .244) eine Gemeinschaftsmauer,...“
- Diese gemeinsame Mauer auf Hauptplatzseite zw. Gst.243 und Gst.244 ist allen beteiligten spätestens jetzt bekannt.
- -weiters geht aus dem Gutachten von DI Marake hervor:
„... Wird beabsichtigt im hinteren Bereich der Liegenschaft (Schaumannstraße) die baulichen Objekte samt Mauern (rot und hellgrün schraffiert) abzutragen, so sollte vorher ein Sachverständiger für Bauwesen überprüfen, ob die blau schraffierte Mauer als Stützmauer den Aufbau auf der Liegenschaft .244 statisch ausreicht. Wenn nicht, das heißt wenn dieses Gutachten über die Statik negativ ist, muß die hellgrün schraffierte Mauer stehen bleiben und laut Bauordnung die Grundgrenze verlegt werden...“
*- -Dem ist momentan nichts hinzuzufügen. Lösungsangebot (*fett gedruckt*) auf Seite 2.*
2) Wie schon bei der Bauverhandlung, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass unser Gebäude unter Denkmalgeschutz steht. Das Haus ist im Kern mehrere hundert Jahre alt. Alle baulichen Änderungen am Nachbargrundstück (Gst.243) können Strukturen des unseren unter Schutz stehenden Hauses (Gst.244) negativ beeinflussen und zu erheblichem Schaden führen. Alle Kreuzgewölbe sind einzeln zu prüfen. Gefahr in Verzug. Ausdrücklich sind alle Abbruchs-, Aushub-, und Bauarbeiten etc. am anschließenden Grundstücksteil (i.e. der Schaumannstr. zugewandte Seite) mit eingeschlossen.
Aus diesem Grunde wurde in der Bauverhandlung (Baubesprechungsprotokoll datiert mit 12. November 2014) ein Gutachten, das die Standfestigkeit der Nachbargebäude aufgrund der geplanten Grabungsarbeiten behandelt eingefordert. Ich habe Kenntnis darüber, dass das aktuell vorliegende Gutachten von Herrn DI Nikolaus (datiert mit 27.02.2014) diesem Anspruch nicht genügt, da DI Nikolaus ausdrücklich folgenden Passus in seinem Gutachten eingeschließt:
„...Verbau-, Unterfangungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen des Bestandes und des Abbruches sind im Zuge der Ausführungsplanung zu untersuchen und sind nicht Gegenstand dieser statischen Berechnung....“
3) Ich weise darauf hin, dass der Bauwerber die von ihm freiwillig zugesagte 3-monatsfrist zu Erbringung sämtlicher Gutachten (im Baubesprechungsprotokoll vom 12. November 2014) um mehr als 4 Monate überschritten zu haben scheint.
4) Der Bauwerber hat unter wissentlicher Verwendung von unwahren Angaben versucht eine Verlängerung der Erbringungsfrist zu erschleichen.
- - der Brief an das Bauamt der Stadtgemeinde Korneuburg vom Bauwerber (datiert mit 05.05.2015) enthält nachweislich unwahre Angaben.
Ich ersuche die Baubehörde,
o dem Bauwerber falls er es wünscht, eine Fristverlängerung zu gewähren um die im Zuge der Bauverhandlung mündlich zugesagte neue Mauer (Verlauf parallel zur grün schraffierten Mauer) in abgeänderten Bewilligungsplänen einzureichen und zum Abschluss zu kommen.
o bei nicht Erbringung der aller ausständigen Gutachten das Ansuchen um Baugenehmigung in seiner derzeitigen Form als mangelhaft abzuweisen.“

Mit Schreiben vom 8.7.2015 zieht der Vertreter des Bauwerber das Gutachten des Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen DI Ralph Marake vom 3.6.2015 zurück und übermittelt der Behörde folgendes Gutachten des DI Ralph Marake:

„Für die Liegenschaft Hauptplatz 22 in 2100 Korneuburg, Grundstück .243 wurden die Grundgrenzen laut Feldskizze VHW 300/1936 (welche am Vermessungsamt Korneuburg als Urkunde aufliegt) bestmöglich eingearbeitet. Rechtssicherheit über diese Grenzen gibt es aber keine, da keine Unterschriften der betroffenen Grundeigentümer vorliegen.
Rechtssicherheit gibt es erst dann, wenn eine Grenzverhandlung stattfindet, die Grundeigentümer den in der Natur vorzufindenden Grenzverlauf mit ihrer Unterschrift zustimmen, ein diesbezüglicher Plan beim Vermessungsamt eingereicht wird und in Folge das Grundstück in den rechtsverbindlichen Grenzkataster umgewandelt wird.
Die im beiliegenden Plan schmutzig-grün schraffierte Mauer (Libro) steht zur Gänze auf der Liegenschaft .242, die rot und die hellgrün schraffierte Mauern zur Gänze auf der Liegenschaft .243 und die blau schraffierte Mauer (Dr. Mair) zur Gänze auf der Liegenschaft .244. Dort wo die blau markierte Mauer steht gibt es keine Gemeinschaftsmauer, da hier eben zwei Mauern stehen. Im vorderen Bereich (Hauptplatzseite) nutzen die Grundeigentümer (Gst. .243 und .244) eine Gemeinschaftsmauer, welche am Gst. .243 steht."

Mit Schreiben vom 11.8.2015 nimmt der Nachbar Dr. Mair hierzu wie folgt Stellung:

„Die Liegenschaft Hauptplatz 21 in 2100 Korneuburg (Gst. .244; Mair) wurde vermessen und es wurden die Grundgrenzen der Feldskizzen FSK 79, 133 und 137 (OVR Wruss am 04.08.-07.08.1935) eingearbeitet (siehe Plan im Anhang).
Rechtssicherheit über die Grundstücksgrenzen gibt es derzeit keine. Erst nach der Zustimmung der Grundeigentümer über den in der Natur vorzufindenden Grenzverlauf liegt Rechtsverbindlichkeit vor.
Der denkmalgeschützte vordere Bereich der Gemeinschaftsmauer (Hauptplatzseite) zwischen Gst. .243 und Gst. .244 ist dem Gebäude auf Gst. .244 (Mair) zugehörig (siehe Dachfirst und interne Gewölbekonstruktion). Die Feldskizze weicht von den Naturmaßen ab.
Der mittlere und der hintere Bereich der Gemeinschaftsmauer im Anschluss an den denkmalgeschützten Gebäudeteil zwischen Gst. .243 und Gst. .244 befindet sich großteils ausdrücklich auf Gst. .244 (Mair).
Sollte geplant sein, die gemeinsame Mauer teilweise oder im Speziellen im hinteren Bereich (Seite Schaumannstraße) zwischen den Gst. .243 und .244 abzutragen, muss die Grundgrenze laut Bauordnung verlegt werden sodass die Mauer erhalten bleibt."

Dem Schreiben liegt ein nicht unterfertigtes Exemplar einer Naturaufnahme 1:100 der Arge Vermessung, Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen DI Trappl, DI Wailzer bei.

Mit Schreiben vom 14.10.2015 nimmt hierzu wiederum der Vertreter des Bauwerbers, Hr. Gerald Markel, Stellung wie folgt:

„Das von Dr. Mair vorgelegte Gutachten bzw. dir darin geäußerten Schlussfolgerungen sind inhaltlich falsch und basieren auf ungenauen Grundlagen im Gutachten.
Die eingearbeitete Grundgrenze ist auf Höhe des EG und des Kellers praktisch zur Grenze an der Außenmauer des Grundstücke 243, die Terrasse des Grundstückes

244 ist nachträglich errichtet worden und zwar ohne Rücksicht auf die Grundstückgrenzen sondern auf Ausnutzung der bestehenden Außenmauern des Grundstückes 243. Nachdem die Außenmauer des Grundstückes 244 nur eine gewisse Höhe hat wurde die Terrasse darüber unter teilweiser Nutzung der Außenmauer des Grundstückes 243 errichtet (Befestigung der Pergola, ohne dabei auf die Grundgrenze zu achten).

Das vorgelegte Bauvorhaben unseres Unternehmens greift jedoch in diesem Teil ohnehin nicht in die Substanz ein, sodass der diesbezügliche Einspruch des Grundstücksnachbarn ohne Grundlage ist und aus unserer Rechtsansicht heraus durch die Behörde zurückzuweisen ist."

Dazu stellt die Baubehörde fest:

Die Einwände des Nachbarn Dr. Mair lassen sich auf die Themenbereiche gemeinsame Mauer an der Grundstücksgrenze, Überschreitung der Gebäudehöhe und damit verbunden die Reduktion der Sonneneinstrahlung bzw. der Verlust an Lebensqualität, Emissionen bzw. befürchtete Schäden aus der Bauführung, Emissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage sowie die Standfestigkeit der Bauwerke auf seinem Grundstück subsummieren.

Gemäß § 6 (1) 3 NÖ Bauordnung 2014 haben im Baubewilligungsverfahren Nachbarn (das sind u.a. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen) Parteistellung. Sie sind aber nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk oder dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.
Hierzu normiert § 6 Abs. 2 BO:
Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die
- 1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
2. den Schulz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben, gewährleisten und über
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 3 und 21) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

Der Einwand bezüglich der Existenz gemeinsamer Wände zwischen den Liegenschaften Hauptplatz 21 und Hauptplatz 22 stellt insofern ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar, als die Standsicherheit der Bauwerke des Nachbarn betroffen sein könnte.
Zur Klärung des Sachverhaltes wurde im Zuge der Bauverhandlung die Nachreichung eines Gutachtens eines Vermessungstechnikers verlangt. Dieses soll zur Klärung dienen, inwieweit tatsächlich gemeinsame Mauern an der Grundstücksgrenze vorhanden sind.
Der Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen, DI Ralph Marake, Vertreter der Bauwerberschaft, legt den Sachverhalt wie folgt dar:

Es ist eine gemeinsame Mauer existent, allerdings, entgegen der Behauptung des Einschreiters, nicht entlang der gesamten gemeinsamen Grundstücksgrenze sondern lediglich bis zu einer Tiefe von ca. 28,20 Meter ab der Straßenfluchtlinie Hauptplatz.

Im Anschluss daran gibt es lt. DI Marake keine gemeinsame Mauer mehr. Vielmehr kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass im Bereich des erdgeschoßigen Geschäftstraktes Maier sehr wohl eine eigene Wand für jedes Grundstück existiert. Aus der Naturaufnahme der Arge Vermessung kann ebenfalls geschlossen werden, dass der Geschäftstrakt über eine eigene Außenwand im Bereich der gemeinsamen Grundstückgrenze verfügt.
Aus dem Bauakt der Liegenschaft Mair geht hervor, dass bei der Errichtung dieses Geschäftstraktes (Einreichplan vom 25.4.2000) eine eigene Mauer für diesen errichtet wurde.

Im Bereich nach dem erdgeschoßigen Geschäftstrakt Mair bis zur Grundstücksgrenze mit der Schaumannstraße erfährt die bauliche Ausbildung laut Gutachten DI Marake insofern eine Zäsur, als die Wandstärke deutlich reduziert wird. Dennoch kommt DI Marake zu dem Schluss, dass 2 aneinander gebaute Wände vorhanden sind. Dieser Teil der Wand auf Seite Mair verfügt lt. Plan lediglich über eine Wandstärke von ca. 20cm.
Dem gegenüber steht die Plandarstellung der Arge Vermessung, welche im Auftrag des Nachbarn Mair aktiv wurde. Gemäß dieser beträgt die Wandstärke dieses Mauerabschnittes zumindest ca. 25 bis 30cm.
In Natur bildet dieser Wandabschnitt einen Rücksprung auf ca. Geschoßhöhe, so dass oben auf der Mauer eine ebene, horizontale Fläche entsteht. Auf dieser Ebene lagern Holzträger einer Vordachkonstruktion (auf Seite Mair). Die Tiefe dieser Ebene entspricht in etwa jenen Maßangaben, welche sich dem Gutachten Marake bzw. der Naturaufnahme der Arge Vermessung entnehmen lassen.

Auf Grund der sich deckenden Ergebnisse des Gutachtens DI Marake und der Naturaufnahme der Arge Vermessung, dem Konsens aus der Aktenlage sowie der Beobachtung in Natur ergibt sich der Schluss, dass im Bereich des Straßentraktes, bis ca. 28,20 Meter hinter der Straßenfluchtlinie Hauptplatz, eine gemeinsame Mauer an der Grundstücksgrenze besteht. Lt. Planbeilagen bleibt diese gemeinsame Wand bestehen. Im Anschluss daran soll der Abbruch erfolgen.
Vor allem im Übergangsbereich zwischen jenem Gebäudeteil der bestehen bleibt und dem abzubrechenden Teil ist dafür Sorge zu tragen, dass die gemeinsame Wand zur Gänze tatsächlich bestehen bleibt. Ein Abbruch darf erst in jenen Bereichen erfolgen, in welchen tatsächlich 2 getrennte Außenwände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bestehen. Dies ist laut Einreichplan „Keller" des Planverfassers Leonardi Baumanagement GmbH. besonders im angesprochenen Übergangsbereich zu beachten.
Sollte im Zuge der Abbrucharbeiten festgestellt werden, dass gemeinsame Wände auch in Bereichen vorhanden sind, in denen lt. Vermessungsgutachten nicht davon ausgegangen werden kann, so sind die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen und sowohl der betroffene Nachbar aus auch die Behörde unverzüglich zu verständigen. Gegebenenfalls ist in weiterer Folge gem. § 10 Abs. 8 vorzugehen.

Bezüglich der eingewendeten Überschreitung der Gebäudehöhe und damit verbunden die Reduktion der Sonneneinstrahlung bzw. der Verlust an Lebensqualität schließt sich die Behörde der Stellungnahme des Bausachverständigen im Zuge der Bauverhandlung an.

Der Bauwerber hat mit Gutachten „Schalluntersuchung" sowie „Luftschadstoffuntersuchung" der Rosniak & Partner ZT GmbH. dargelegt, dass die jeweiligen Grenzwerte eingehalten werden.

Hinsichtlich der befürchteten Schäden aus der Bauführung selbst ist vor Beginn jeglicher Abbruch- und Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Dieses hat in Absprache und unter Anwesenheit des Nachbarn zu erfolgen. Über die

Beweissicherung ist ein Protokoll zu verfassen, welches dem Nachbarn in Kopie auszuhändigen ist.

Der Anrainer Roman Kalab hat in offener Frist folgenden Einwand erhoben:

„Ich lege Einspruch gegen das Bauvorhaben Hauptplatz 22 ein, da ich mich von den entstehenden Abgasen und dem Lärm der zusätzlichen Autos erheblich beeinträchtigt fühle."

Dazu stellt die Baubehörde fest:

Der Bauwerber hat mit Gutachten „Schalluntersuchung" sowie „Luftschadstoff-untersuchung" der Rosniak & Partner ZT GmbH. dargelegt, dass die jeweiligen Grenzwerte eingehalten werden.

Das geplante Bauvorhaben entspricht in seiner Form dem ortsüblichen Erscheinungsbild und fügt sich somit ins Umfeld ein.

Das Vorhaben steht mit den Bestimmungen der NÖ BO 14, dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan im Einklang und konnte unter Vorschreibung der im Spruch enthaltenen Auflagen bewilligt werden.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt berechnet:

Verwaltungsabgabe gem. NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2015

gem. Tarifpost 29	in der Höhe von € 1.095,--
(Bundesgebühr	in der Höhe von € 225,60)

Es war deshalb wie im Spruch zu entscheiden.

H I N W E I S

Die Bauwerberschaft wird darauf hingewiesen, dass gegenständliches Gebäude (teilweise) unter Denkmalschutz steht. Es ist demzufolge, parallel zur baubehördlichen Bewilligung, die Einholung einer Genehmigung durch das Bundesdenkmalamt zu erwirken.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Gemeindeamt schriftlich, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung unter stadtamt@korneuburg.gv.at oder in jeder anderen technisch möglichen Weise Berufung erhoben werden. Anbringen, welche in offener Frist, außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Für die Berufung ist eine Bundesgebühr in der Höhe von EUR 14,30 zu entrichten.

Für den Bürgermeister:
Ing. Wolfgang Schenk

STADTGEMEINDE KORNEUBURG
Polit. Bezirk Korneuburg
4

Hievon werden verständigt:

1) Der Bauwerber und Grundeigentümer:
IGHS 16 Immobilienbesitz GmbH , Schweizertalstraße 29d, A-1130 Wien

2) Der Verfasser der Projektunterlagen:
Leonardi Baumanagement GmbH., Wimmergasse 29/1, 1050 Wien

3) Der Bauführer:
ist vor Baubeginn namhaft zu machen

4) Anrainer
Dr. Mair Markus, Hofaustraße 11, A-2100 Korneuburg
Kalab Roman, Schaumannstraße 28 /1, A-2100 Korneuburg

die Städtische Wasserversorgung Korneuburg, zur Kenntnis

das Kammeramt Korneuburg, zur Kenntnis

das Stadtbauamt Korneuburg, mit dem Original der Verhandlungsschrift und einem Plan zum Bauakt

PARIE:	Plan Nr. 260-30	A	B	C	D

II

A2

EINREICHPLAN

Abriss des Hofgebäudes und Neubau auf dem Grundstück
Hauptplatz 22
2100 Korneuburg

Original übernommen
am:
28. JULI 2014

EZ:	GST. NR.:	KG:
39	.243	11006 Korneuburg

PLANINHALT:

Schnitte, Ansichten M 1:100
Abbruchplan M 1:200
Lageplan M 1:1000

BAUWERBER:

IGHS 16 Immobilienbesitz GmbH (FN 375723i)
Schweizertalstr. 29d
Wien 1130

GRUNDEIGENTÜMER:

IGHS 16 Immobilienbesitz GmbH (FN 375723i)
Schweizertalstr. 29d
Wien 1130

PLANVERFASSER: DI Karl Leonardi

Leonardi Baumanagement
Leonardi Baumanagement GmbH
Wimmergasse 29/1
1050 Wien
Tel.: 0699 / 12 09 77 22
office@leonardi.at

BAUFÜHRER:

IGHS 16
Immobilienbesitz GmbH
Schweizertalstraße 29 d
1130 Wien

BEHÖRDE:

Stadtgemeinde Korneuburg
Hierauf bezieht sich der h.a.
Bescheid
Zl: **30-199-15** vom **24.11.2015**
CNr.: 40/1

WIEN, 10.3.2014, 24.7.2014

STADTGEMEINDE KORNEUBURG

10 vor wien
donau. raum. weinviertel.

EINGELANGT
- 3. Jan. 2017
DR. PERTL

Wir sind für SIE da:

Mo., Mi.	07:30 – 16:00 Uhr
Di.	07:30 – 18:30 Uhr
Do.	07:30 – 15:00 Uhr
Fr.	07:30 – 12:00 Uhr

IGHS 16 Immobilienbesitz GmbH
zH Frau RA Dr. Susanne Pertl
Loquaiplatz 13/19
1060 Wien

Korneuburg, 7.12.2016

GZ.: 30-6639-16
CNr.: 40

Sachbearbeiter:
M.M. / DI Nierer DW 313

BESCHEID

Der Stadtrat der Stadtgemeinde Korneuburg entscheidet aufgrund des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichts NÖ vom 23.5.2016, LVwG-AV-445/001-2016, über die Berufung von Herrn Dr. Markus Mair gegen den Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz vom 24.11.2015, GZ.: 30-199-15, neuerlich wie folgt:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Rechtsgrundlage hiefür ist § 66 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG).

BEGRÜNDUNG

Zur Darstellung des bisherigen Verfahrensgangs wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf das im Spruch angeführte Erkenntnis des LVwG NÖ, das an die Parteien des Verfahrens ergangen ist, verwiesen.

In der Folge holte die Berufungsbehörde ein Gutachten des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Thomas Burtscher vom 29.9.2016 zu folgenden Fragen ein:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11006 Korneuburg EINLAGEZAHL 39
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

****
Letzte TZ 1468/2015
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.243		GST-Fläche	1176	
		Bauf.(10)	942	
		Bauf.(20)	11	
		Gärten(10)	223	Hauptplatz 22

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 4484/1990 Die Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses ist im öffentlichen Interesse gelegen (Denkmalschutz)
2 a 2538/2004 UNTERSCHUTZSTELLUNG Haus Hauptplatz 22 auf Gst .243
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
IGHS 16 Immobilienbesitz GmbH FN 375723i
ADR: Schweizertalstraße 29d, Wien 1130
a 1207/2012 Kaufvertrag 2012-03-23 Eigentumsrecht
********** C **********
1 b 1329/2013 IM RANG 1212/2012 Pfandurkunde 2012-03-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 676.775,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
c 4431/2014 Kautionsband
2 gelöscht

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Flächenaufstellung:

	Altbau	Neubau	Grünflächen / Balkone
TG		639m²	
EG	274m²	573m²	
OG1	265m²	448m²	173m²
OG2	ca. 315m²	153m²	319m²
OG3		153m²	26m²
DG		118m²	26m²
gesamt:	**854m²**	**2.084m²**	**544m²**

insgesamt: 3.482m²

R34 Immobilienbesitz GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at

R34

Immobilienbesitz
GmbH

Keeping promises.

Nähere Infos finden Sie unter www.r34-immobilien.at

R34 Immobilienbesitz GmbH
Favoritenstraße 134/3
A-1100 Wien

Tel: +43 1 699 1961 1692
Fax: +43 1 600 1990

www.r34-immobilien.at
office@r34-immobilien.at