



VGW Verwaltungsgericht Wien

Muthgasse 62
1190 Wien

Wien, 30. März 2017

W:\SV\00_GUTACHTEN\0.047.15_VGW-111-067-3565-2015_1180_Ladenburghöhe 25\02_GUTACHTEN\Erg. 0.047.15_VGW-111-067-3565-2015-81_1180_Ladenburghöhe 25_170330.docx

Rechtssache

GZ: VGW-111/067/3565/2015
GH Immobilienmakler GmbH

Geschäftsabteilung: VGW-C

1180 Wien, Ladenburghöhe 25
EZ 1348 KG Pötzleinsdorf, GStNr 603/32

Geschäftsabteilung: **VGW-C**

Beschwerdeführerin

GH Immobilienmakler GmbH
1180 Wien, Gersthofer Straße 30

vertreten durch

Schuppich, Sporn & Winischhofer Rechtsanwälte
1010 Wien, Falkestraße 6

Behördenpartei

Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West, Bauinspektion
1160 Wien, Spetterbrücke 4, 3. Stock

MA37/18 - 1724837-2014-1

INHALT

BESCHLUSS	2
FRAGEN aus dem Verhandlungsprotokoll vom 15.03.2017 und Antworten.....	2
BEILAGEN	4
SCHLUSSBEMERKUNGEN	4

BESCHLUSS

GZ: VGW-111/067/3536/2015-81 vom 15.03.2017
Verhandlungsprotokoll (Fortsetzung der Verhandlung vom 02.06.2016)

FRAGEN aus dem Verhandlungsprotokoll vom 15.03.2017 und Antworten Ergänzungs-GUTACHTEN „GA PRI 4“

Seite 9

Ändert sich dazu die Antwort auf Frage 1.3):

"Ausgehend vom Gelände der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft wie es sich vor Durchführung der Geländeänderungen im Jahr 1999 darstellte: In welchem Ausmaß erfolgten Anschüttungen und Abtragungen auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ausweislich des Einreichplanes?"

Es gibt Anschüttungen im Bereich der Nordfassade und bis zur Mitte der Westfassade (+203,33 Kote). Das genaue Kubaturausmaß habe ich jetzt nicht berechnet, ich werde dieses schriftlich dem Gericht und den Verfahrensparteien übermitteln.

Beilage B2

Die *Anschüttungen und Abtragungen* zum rekonstruierten Gelände an den West-, Süd-, Nord- und Ostfassaden – aus der digitalen Rekonstruktion des Geländes 1997: DGN-Dateien von DI. Lehner, MA 41, mit einem **„gemittelten rekonstruierten Gelände von + 201,85 m³“** – betragen

- o „MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn“ und „MA 41-460264-2016 PM, Seit 5(5)“: (+ 7,20 - 7,97 + 4,81) m² = **4,04 m²**,
- o „MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn“: (+ 6,61 - 9,08 + 4,35) m² = **1,88 m²**,

+/- 9 cm Höhengenaugigkeit für signalisierte Punkte gem. Gutachten DI. Lehner, MA 41, Seite 5(5), d. s. +/- 0,09 m x 28,64 m Umfang = +/- 2,58 m²; vgl. die zwei Abwicklungen auf der Beilage 3 unten.

Die Geländeflächen entlang der West- und Südfassaden aus der „Überlappung Altbau/Neubau (mit der Höhenkote + 201,964) zweier signalisierter Punkte“ zum rekonstruierten Gelände betragen

- o „MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn“ und „MA 41-460264-2016 PM, Seit 5(5)“: (- 0,53 + 1,73) m² = **1,20 m²**,
- o „MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn“: (- 0,07 + 2,57) m² = **2,50 m²**,

+/- 9 cm Höhengenaugigkeit für signalisierte Punkte gem. Gutachten DI. Lehner, MA 41, Seite 5(5), d. s. +/- 0,09 m x 28,64 m Umfang = +/- 2,58 m²; vgl. dazu die zwei Abwicklungen auf der Beilage 3.

¹ Das von mir aus den DGN-Dateien von DI. Lehner, MA 41, rekonstruierte „gemittelte Gelände + 201,85 m³“ ist ident mit dem „gemittelten Gelände + 201,85 m³“ auf dem Einreichplan L-L-11 / 3.41-0 vom 15.11.2014 der Beschwerdeführerin.

Wenn man die Höhenlage + 201,964 der „Überlappung Althaus / Neubau“ – s. die Beilagen B1 und B3 – in die Berechnung der Gebäudehöhe einfließen lässt, beträgt das gemittelte Gelände

$\frac{(-0,53+1,73) \text{ m}^2}{20,68 \text{ m Umfang}} = + 0,06 \text{ m} + 201,85 \text{ m} = + 201,91 \text{ m}$ über Wr. Null. Der oberste Abschluss des Gebäudes läge somit auf + 207,72 m (aus dem Einreichplan) – 201,91 m = 5,81 m +/- 9 cm Höhengenaugigkeit für signalisierte Punkte gem. Gutachten DI. Lehner, MA 41, Seite 5(5). S. dazu die Geländemodellierung in der Beilage B3 zur „Überlappung Althaus / Neubau mit der Höhenkote + 201,964“.

Die Beurteilung der Zu-/Nichtzulässigkeit der Geländeänderungen – § 15, Abs. (1), Wr. Kleingartengesetz [KGG]: ... möglichst anzupassen ... – ist eine Rechtsfrage.

Seite 13

Prof. Priebornig wird ergänzend ersucht, zur Frage, ob die Terrasse an der Hausfassade auch aus dem von Prof. Priebornig modellierten Gelände (1997) herausragt, Sachverständigenausführungen zu tätigen. Prof. Priebornig sagt dies zu und ersucht um Gesamtfrist von 3 Wochen.

Unter Berücksichtigung der Grundrissmaße des Kellers und der Terrassenoberkante + 202,00 aus dem Einreichplan L-L-11 / 3.41-0 ragt der im Süden vorspringende Keller über das nach den signalisierten Punkten (Gutachten MA 41-460264-2016 PM von DI. Lehner) rekonstruierte Gelände auf:

Beilage B3 ²

Gelände „MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn“ und „MA 41-460264-2016 PM, Seit 5(5)“:

- o an der Westfassade: (202,00 – 201,69) m ü. Wr. Null bis (202,00 – 200,63) m = 0,31 m bis 1,37 m,
 - o an der Südfassade zum aufgehenden Bauwerk: (202,00 – 201,69) m bis (202,00 – 200,73) m = 0,31 bis 1,27 m,
 - o an der Keller-Südfassade: (202,00 – 200,63) m bis (202,00 – 199,55) m = 1,37 m bis 2,45 m,
 - o an der Ostfassade: (202,00 – 199,55) m bis (202,00 – 200,73) m = 2,45 m bis 1,27 m,
- +/- 9 cm Höhengenaugigkeit für signalisierte Punkte gem. Gutachten DI. Lehner, MA 41, Seite 5(5).

Gelände „MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn“:

- o an der Westfassade: (202,00 – 201,55) m ü. Wr. Null bis (202,00 – 200,70) m = 0,45 m bis 1,30 m,
 - o an der Südfassade zum aufgehenden Bauwerk: (202,00 – 201,55) m bis (202,00 – 200,63) m = 0,45 bis 1,37 m,
 - o an der Keller-Südfassade: (202,00 – 200,70) m bis (202,00 – 199,67) m = 1,30 m bis 2,33 m,
 - o an der Ostfassade: (202,00 – 199,67) m bis (202,00 – 200,63) m = 2,33 m bis 1,37 m,
- +/- 9 cm Höhengenaugigkeit für signalisierte Punkte gem. Gutachten DI. Lehner, MA 41, Seite 5(5).

Berechnung des über das rekonstruierte Gelände 1997 herausschauenden Kellers (mit den Maßen aus dem Einreichplan):

$$\begin{aligned} & \circ \frac{\left(\frac{0,31+1,37}{2} \cdot 4,40 + \frac{0,31+1,27}{2} \cdot (0,25+5,69) + \frac{1,37+2,45}{2} \cdot 5,94 + \frac{2,45+1,27}{2} \cdot 4,40\right)}{(0,25+5,69+4,40) \cdot 2} = \frac{(3,70+4,69+11,35+8,18)}{20,68} = 1,35 \text{ m}, \\ & \circ \frac{\left(\frac{0,45+1,30}{2} \cdot 4,40 + \frac{0,45+1,37}{2} \cdot (0,25+5,69) + \frac{1,30+2,33}{2} \cdot 5,94 + \frac{2,33+1,37}{2} \cdot 4,40\right)}{(0,25+5,69+4,40) \cdot 2} = \frac{(3,85+5,40+10,78+8,14)}{20,68} = 1,36 \text{ m}. \end{aligned}$$

Der im Süden vorspringende Keller ragt um 1,35 m bzw. 1,36 m +/- 9 cm Höhengenaugigkeit für signalisierte Punkte gem. Gutachten DI. Lehner, MA 41, Seite 5(5), über das rekonstruierte Gelände 1997.

² Die in der Beilage B3 rekonstruierten Höhenkoten des „Geländes 1997“ sind jene an den Gebäudeecken des Kellers. Das rekonstruierte „Gelände 1997“ entlang der Kellerfassaden verläuft nicht in geraden Schnittlinien; die Abweichungen der rekonstruierten Geländekanten sind jedoch minimal zu den in der Berechnung angesetzten Trapezflächen.

[Die Beurteilung der Geländeänderungen, der Höhenlage des Kellers, der Gesamtkubatur, ... – § 8, Abs. (3), lit. 3., § 12, Abs. (1), § 13, Abs. (2), § 15, Abs.e (1) und (6), ... KGG – ist eine Rechtsfrage.]

BEILAGEN

- B1** Grundriss mit der Überlagerung der Bilddateien „Bildflug 1997_Auswertung2004.dgn“ und „Bildflug 1997_Höhenkoten2016.dgn“ (von DI. Lehner, MA 41), mit Althaus, Neubau, „Überlappung Althaus/Neubau“ und Keller.
- B2** Fassadenabwicklung unter Bezug auf die Bilddateien B1, B4 und B5 samt Auswertung der „Absolutbeiträge der Abweichungen“ aus dem Gutachten „MA 41-460264-2016 PM“, Seite 5(5) von DI. Lehner: rote Geländeoberkante 1997, und Fassadenabwicklung unter Bezug auf die Bilddateien B1, B4 und B5: blaue Geländeoberkante 1997, samt Auswertung des „Überlappungsbereichs Althaus / Neubau“ mit der Kote + 201,964 und Vergleich der Anschüttung und Abgrabungen ausweislich der Angaben aus dem Einreichplan und dem rekonstruierten Gelände 1997.
- B3** 4 Fassaden mit den Maßen aus dem Einreichplan „L-L-11 / 3.41-0“ und Darstellung des rekonstruierten Geländeverlaufs 1997 aus B1 und B2.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Befund und das Ergänzungsgutachten **GA PRI 4** basieren auf meiner Faktenkenntnis aus meinen drei bisherigen Gutachten, dem Gutachten DI. Lehner (MA 41), dem Einreichplan „L-L-11 / 3.41-0“ vom 25.11.2014 und dem Verhandlungsprotokoll vom 15.03.2017 aus dem Gerichtsakt.

Dem Ergänzungsgutachten **GA PRI 4** liegen keine weiteren Unterlagen zugrunde. Ergeben sich aus neuen Dokumenten und/oder Vermessungen neue Erkenntnisse, behält sich der Sachverständige Änderungen aus diesen neuen Erkenntnissen vor.

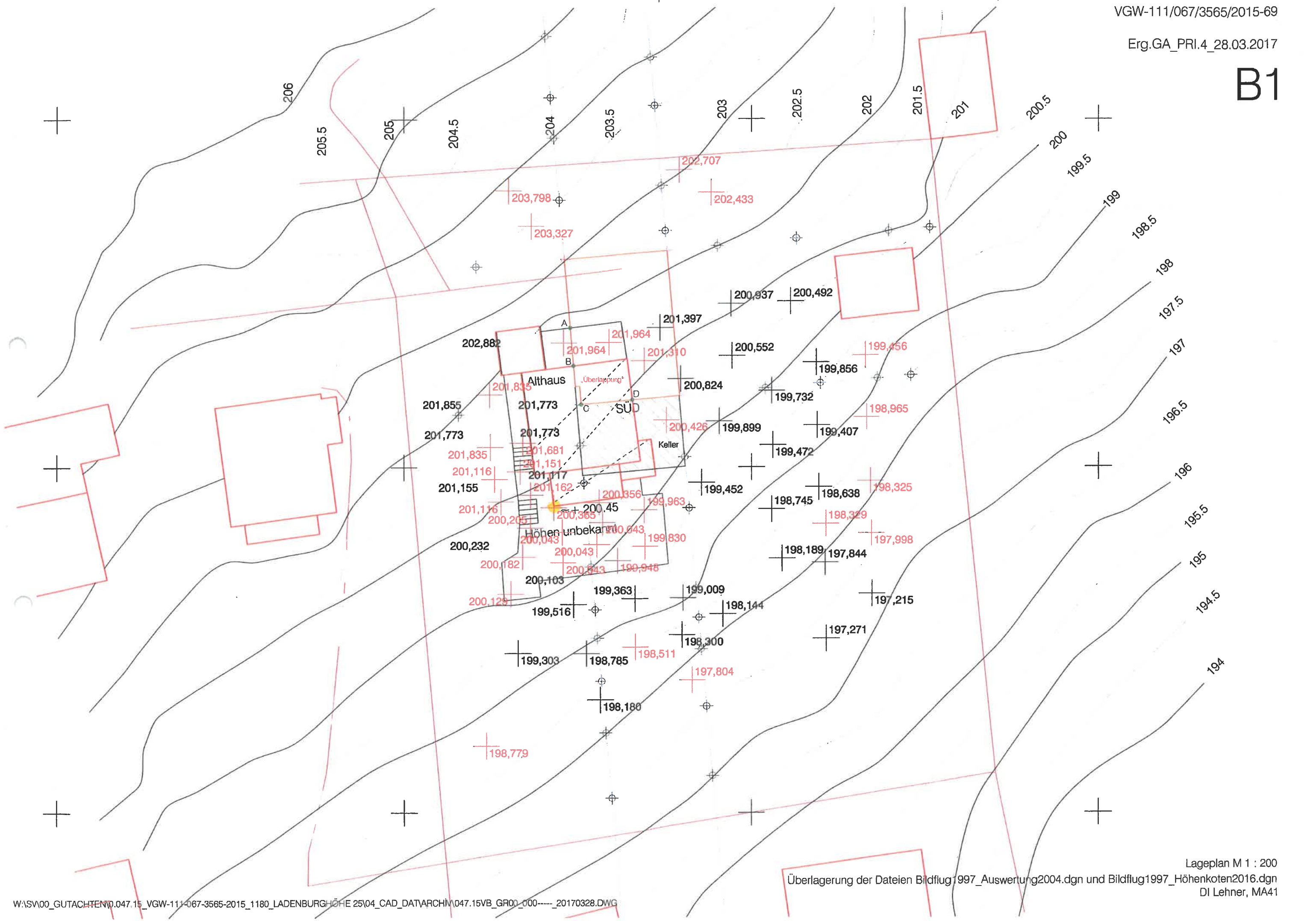
Befund und Gutachten (4 A4) samt Beilagen (3 A3) sind in 4-facher Ausfertigung – in vier Originalen – erstellt: drei erhält das Verwaltungsgericht Wien, eines verbleibt als Belegexemplar beim SV.

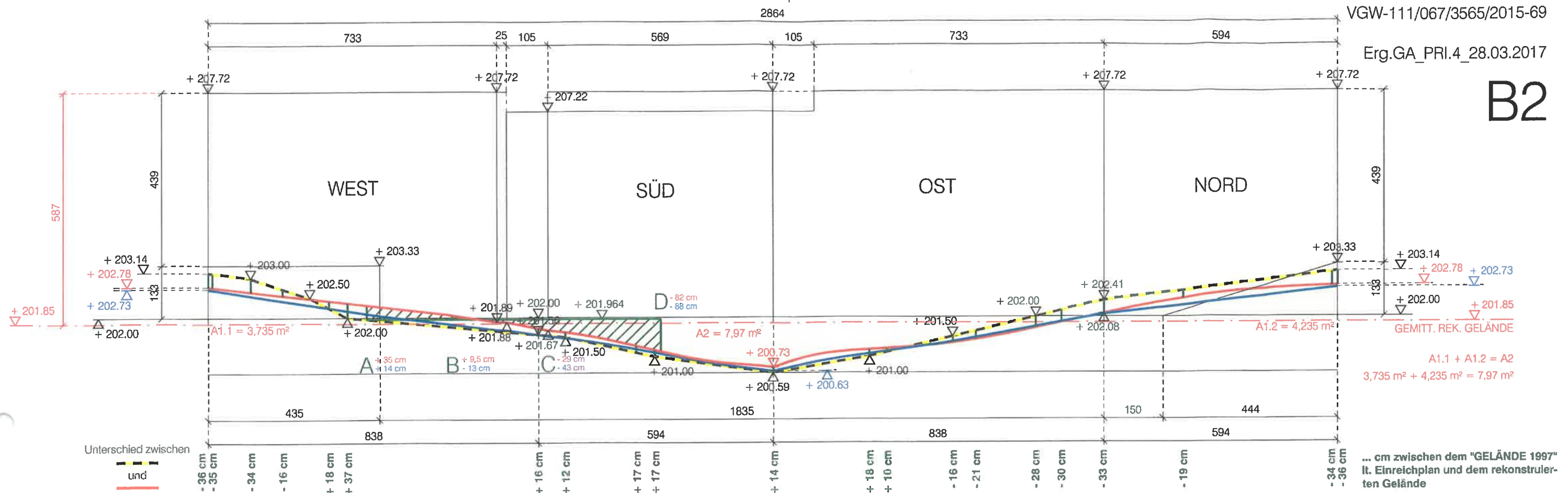
Gemäß Verhandlungsprotokoll vom 15.03.2017 wird das Ergänzungsgutachten GA PRI 4 samt den Beilagen dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, der Behördenpartei MA 37 und dem VGW per E-Mail übermittelt.

Wien, am 30.03.2017

Heinz Priebornig
Heinz
PRIEBERNIG
Dr. techn. Dipl.-Ing.
Architekt

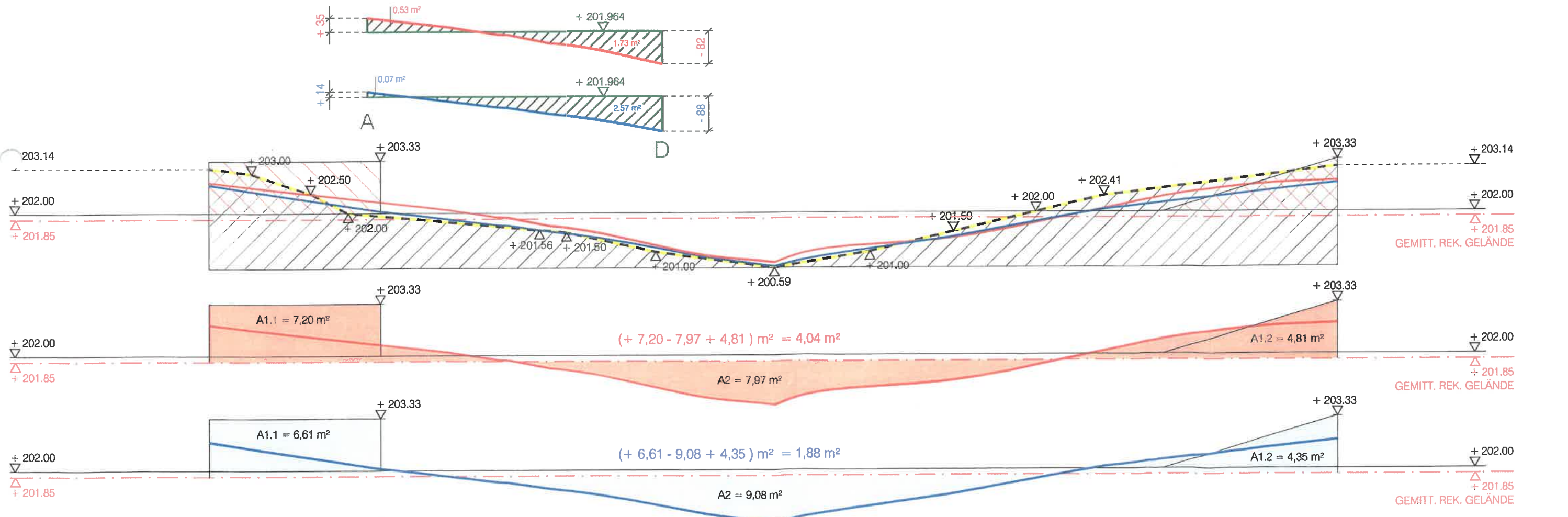




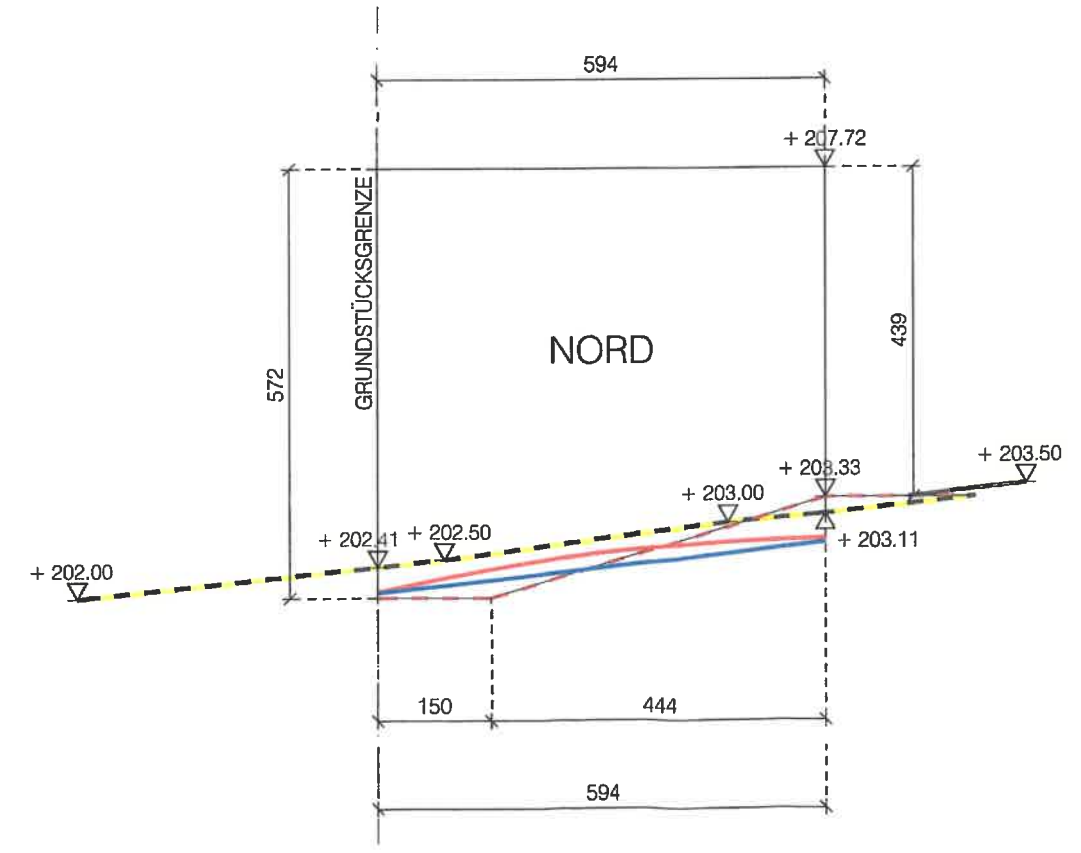
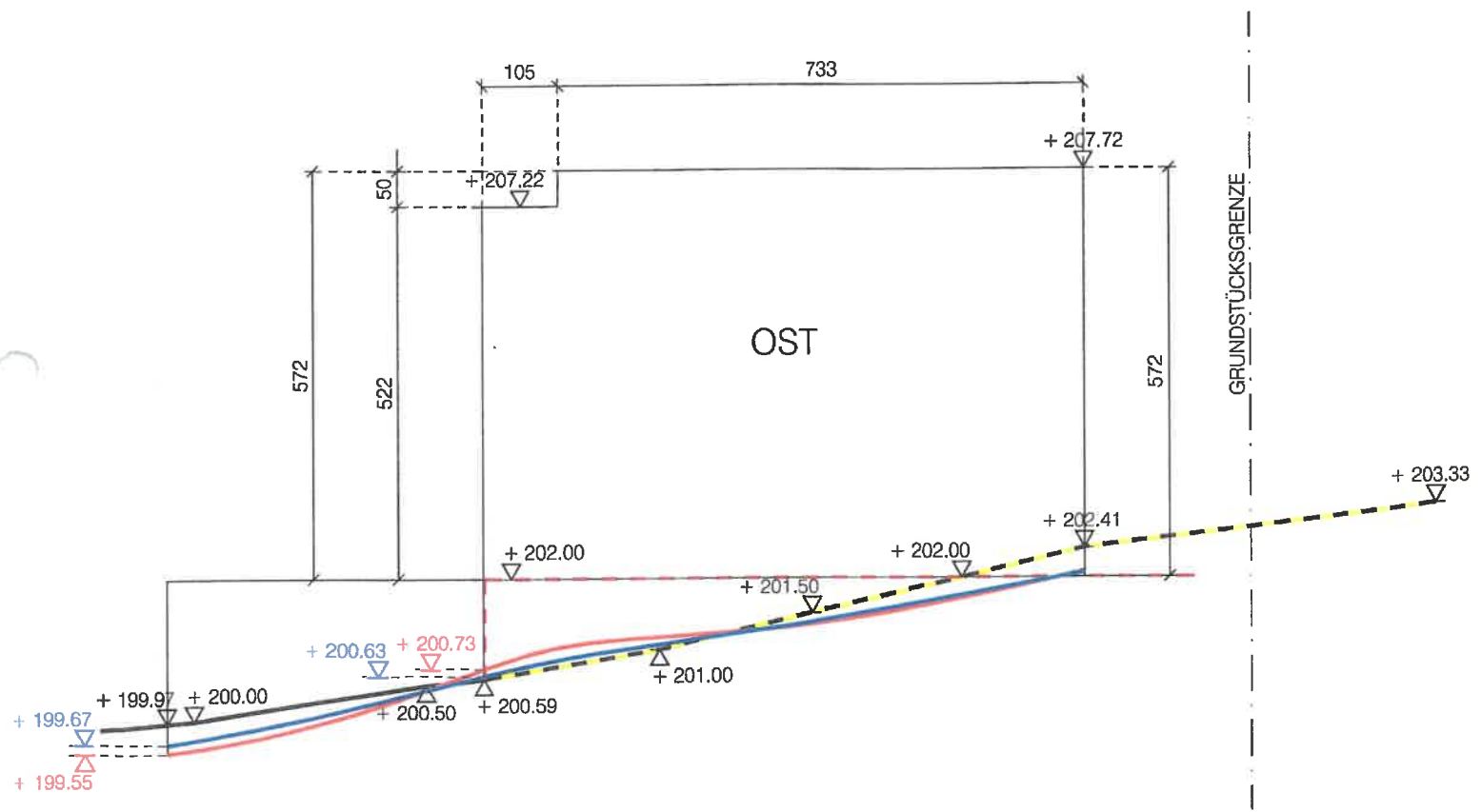
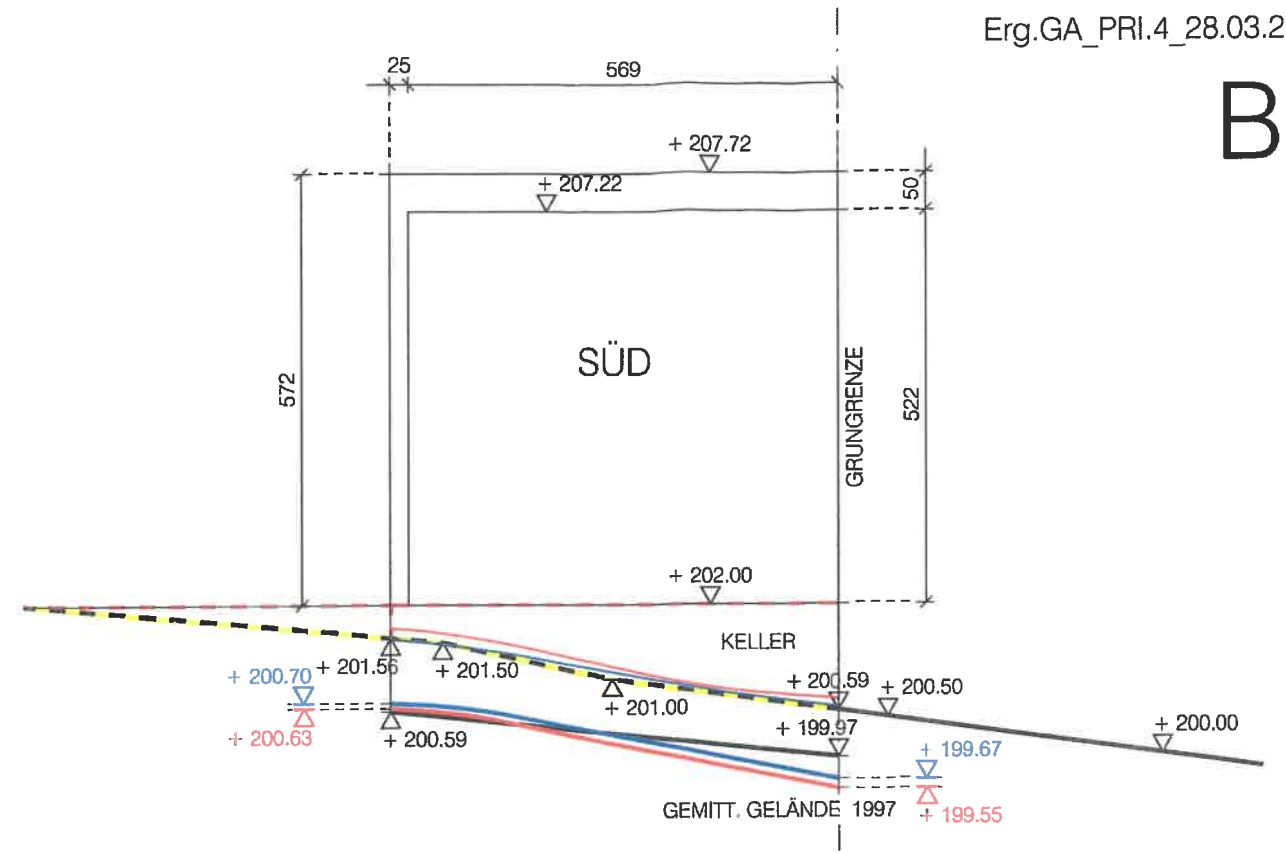
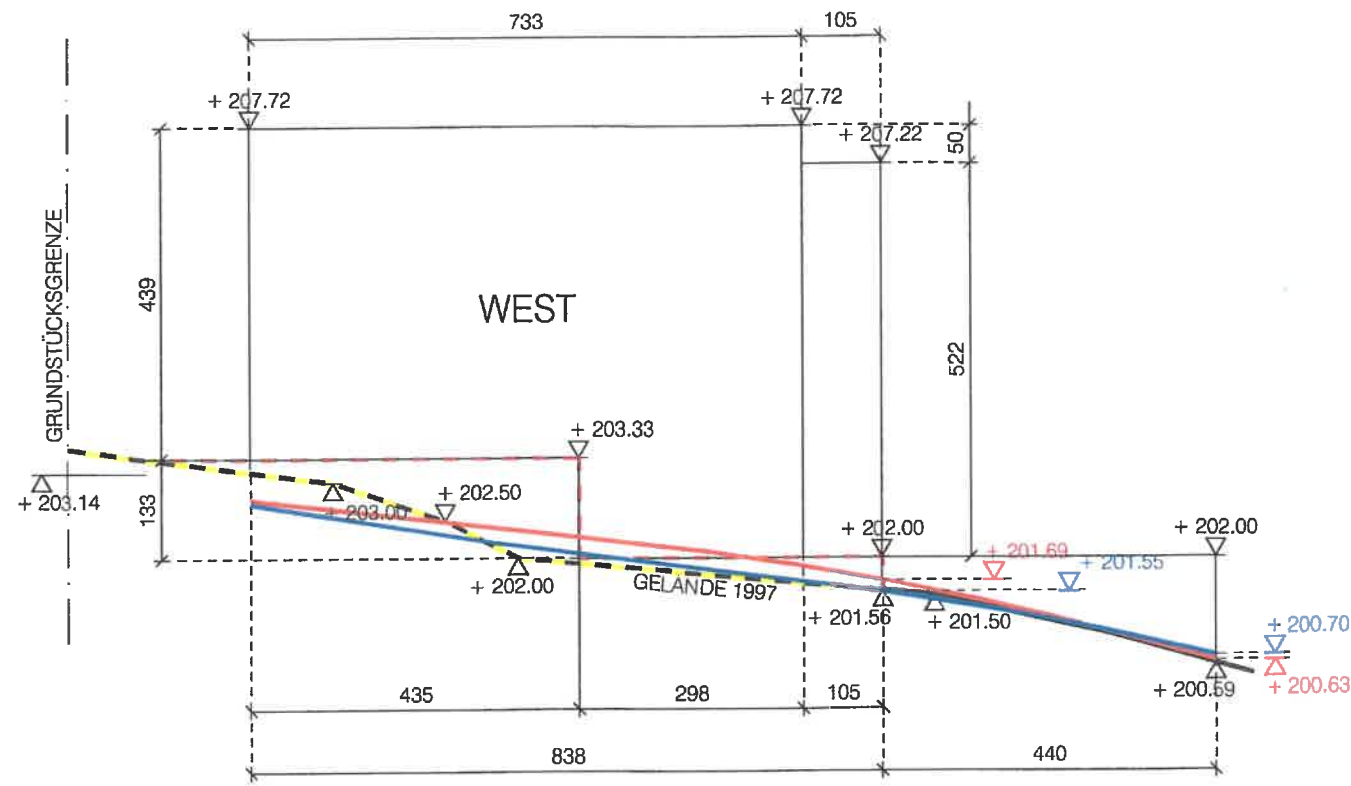


- - - - - Gelände 1997 lt. Einreichplan L-L-11/3.41-0, 25.11.2014: "GEMITT. GELÄNDE 1997 +201.85"
- Gelände MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn und MA 41-460264-2016 PM, Seite 5(5): KUMULATION unter Berücksichtigung der "Absolutbeträge der Abweichungen" (DI. Lehner, MA41)
- Gelände MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn
- A, B, C, D Überlappung Neubau/Althaus mit der Höhenkote +201,964

M 1 : 100



B3



- Gelände 1997 lt. Einreichplan L-L-11/3.41-0, 25.11.2014
- Gelände MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn und MA 41-460264-2016 PM, Seite 5(5): KUMULATION unter Berücksichtigung der "Absolutbeträge der Abweichungen" (DI. Lehner, MA41)
- Gelände MA41 Bildflug1997_Höhenkoten2016.dgn

M 1 : 100