

Amtsstück

GZ: 5-111-131/9-2022 als/gigl

Abteilung:	Bauen und Recht
Bearbeiter:	Mag. Sandra Altmann
Telefon:	+43 732 6878-150208
Fax:	+43 732 6878-100995
Stock/Zimmer:	EG / 004
E-Mail:	sandra.altmann@leonding.at

Leonding, 27. Juli 2023

Baugebrechen betreffend das bestehende Gebäude samt Tiefgarage Welser Straße 7-9 („Leondinger Tor“) auf dem Grundstück Nr. 961/2, KG Leonding - Instandsetzungsauftrag**BESCHEID**

Aufgrund einer schriftlichen Eingabe bezüglich eines schlechten Allgemeinzustandes des bestehenden Gebäudes samt Tiefgarage „Leondinger Tor“ auf dem Grundstück Nr. 961/2, KG Leonding wurde von der Baubehörde ein Ortsaugenschein durchgeführt und in weiterer Folge die Erstellung eines Untersuchungsbefundes aufgetragen. In diesem Gutachten stellte der beauftragte Sachverständige teilweise erhebliche Schäden am gesamten Gebäude sowie der Tiefgarage fest.

Es ergeht daher von der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding als Behörde erster Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde im Rahmen der Landesvollziehung folgender

SPRUCH

Gemäß § 48 der OÖ Bauordnung 1994 idgF wird Ihnen folgendes aufgetragen:

I) Tiefgarage und Schleusen in die jeweiligen Stiegenhäuser:

1. Alle beweglichen Gegenstände (u.a. Autoreifen, Matratzen, Einrichtungsgegenstände, Müll, Maschinen, Gerümpel, E-Geräte, Sperrgut und dergleichen), stellen eine hohe Brandlast dar und sind dauerhaft zu entfernen.
2. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen künftig weder eigenständige Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
3. Alle Brandabschottungen sind zu überprüfen, wiederherzustellen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.

4. Alle Brandschutzmanschetten sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
5. Alle CO₂-Sensoren und Melder sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
6. Der Schlüsselkasten der Feuerwehr neben dem Aufzugtriebwerksraum ist zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Ein neuer Schlüssel ist in weiterer Folge abzulegen.
7. Die gesamten Beleuchtungskörper samt der Notbeleuchtung sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
8. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
9. Die gesamten Bewegungsmelder sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
10. Die Fluchtwege sind entsprechend dem bewilligten Zustand wiederherzustellen und ständig frei zu halten. Die durch konsenslos erfolgte Abtrennung oder Ablagerung von Gegenständen versperrten Fluchtwege sind wieder zu öffnen und allgemein zugänglich zu machen.
11. Alle durchfeuchteten Wände, Decken und Böden sind trocken zu legen und ordnungsgemäß zu sanieren.
12. Der durch die gesamte Tiefgarage gehende Lüftungskanal ist zu überprüfen, trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Die Brandschutzanforderung ist wiederherzustellen.
13. Alle vorhandenen Heizungsleitungen sind zu überprüfen, isolieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
14. Offenliegende Betondeckenträger, Bewehrungseisen, und dergleichen sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
15. Alle Deckendurchbrüche und Lüftungsanlagen sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
16. Die Türe zur Schleuse ins Stiegenhaus Gebäude Nr. 9 ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
17. Die Türe zum Triebwerksraum bei Gebäude Nr. 9 ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
18. Die Leuchttafeln bei den jeweiligen Hauszugängen in der Tiefgarage sind zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
19. Die Entwässerungsrinne im Bereich der Garagenzufahrt ist zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
20. Die Fassade im Bereich der Garageneinfahrt sowie die dort angebrachten Kabelführungen sind abzudichten und ordnungsgemäß Instand zu setzen (vor allem in brandschutzrechtlicher Hinsicht).
21. Bei der Garagenabfahrt sind die Deckendurchbrüche ordnungsgemäß Instand zu setzen, die Wände trocken zu legen und die Abschottungen ordnungsgemäß Instand zu setzen.
22. Die Kanalrohrdurchführung unter der Rampe der Garageneinfahrt ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
23. Der Ablaufstrang über der Abfahrt ins 2. Untergeschoß an der Decke ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Derzeit geht von dieser offenen Installation eine massive Brandgefahr für darüber liegende Geschoße aus; die Brandabschottung ist daher unverzüglich wiederherzustellen.

24. Der allgemeine Fahrradabstellraum ist offen zu halten und allgemein zugänglich zu machen.
25. Bei den Parkplätzen P48 bis P38 ist die Abtrennung (Garagentor, Ziegel, Holzspannplatten) zu entfernen, da diese den Brandschutzanforderungen nicht erfüllen. Des Weiteren ist der Fluchtweg, welcher in bzw. aus dem Haus Welser Straße Nr. 9 mündet wieder zu öffnen und für alle zugänglich zu machen. Durchfeuchtete Decken, Wände und Böden sind trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
26. Der Betonboden, die Bewehrungseisen sowie der Entwässerungsrinne beim Parkplatz P46 sind zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
27. Die brandschutzrechtlichen Vorgaben bei Parkplatz P46 sind hinsichtlich der eigenständig vorgenommenen Einschäumung der Brandschutztüre wiederherzustellen und der Bodenschlitz ordnungsgemäß zu verschließen.
28. Das Entwässerungsrohres bei Parkplatz P45 ist ordnungsgemäß Instand zu setzen sowie eine Fallleitung beim Deckendurchlass Parkplatz P45 zu montieren.
29. Der Holzverschlag bei den Parkplätzen P41 und P42 ist zu entfernen oder eine brandschutztaugliche Sanierung dieser Abtrennung vorzunehmen.
30. Das Fallrohres und des sich daneben befindlichen Gullys bei Parkplatz P41 und P42 sind ordnungsgemäß Instand zu setzen.
31. Die Bewehrung des Stahlbetonträgers sowie des Deckenträgers bzw. die Betondeckung bei Parkplatz P40 ist zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Die gespannte PVC Plane ist zu entfernen, die vorhandene Rohrdurchführung zu überprüfen, trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
32. Die offenstehende Wandöffnung bei Parkplatz P39 ist ordnungsgemäß zu verschließen.
33. Die Bewehrung des Stahlbetonträgers bzw. die Betondeckung bei Parkplatz P38 ist zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
34. Die Wand über Parkplatz P37 ist trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen sowie die vorübergehend eigenständig montierte Folie zu entfernen.
35. Bei Stellplatz P35 ist die montierte rote Plastikkiste zu entfernen und die Rohrdurchführung zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzten. Die Decke ist trocken zu legen und die Brandschutzdurchführung wiederherzustellen.
36. Die offene Durchführung in der Wand bei den Parkplätzen P35 und P34 ist ordnungsgemäß zu verschließen.
37. Der Parkplatz P34 ist Instand zu setzten und das freiliegende Bewehrungseisen ordnungsgemäß abzudecken.
38. Die Kabelführung bei Parkplatz P31 ist zu überprüfen, trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen sowie die Brandabschottung wiederherzustellen. Die Decke ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
39. Das Abwasserrohr bei Parkplatz P29 ist zu überprüfen, trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen sowie die Brandabschottung wiederherzustellen.
40. Das Lüftungsrohres bzw. der Lüftungsanlage beim Parkplatz Nr. P25 im zweiten Untergeschoß ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
41. Die durch die Decke führenden Heizungsleitungen bei Parkplatz P17 sind zu überprüfen, trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
42. Die Deckenträger bei Parkplatz P11 sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.

43. Die Steckdose und der Schalter bei der Ausgangstüre zum Stiegenhaus Welser Straße Nr. 9 ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.

II) Kellerabteile

44. Alle beweglichen Gegenstände (u.a. Müll, Maschinen, Gerümpel, E-Geräte, Sperrgut, Möbel, Schutt und dergleichen) im gesamten Bereich der Kellerabteile (erstes und zweites Untergeschoß) stellen eine hohe Brandlast dar und versperren die Fluchtwege. Diese sind daher dauerhaft zu entfernen.
45. Die Fluchtwege sind ständig frei zu halten. Die durch konsenslos erfolgte Abtrennung oder Ablagerung von Gegenständen versperrten Fluchtwege sind wieder zu öffnen und allgemein zugänglich zu machen.
46. Die ausgewiesenen Brandschutztüren sind ordnungsgemäß Instand zu setzten und künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder eigenständige Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
47. Alle Brandabschottungen sind zu überprüfen, wiederherzustellen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
48. Die gesamten Kellerabteile samt Wasch-/Trockenraum und Elektroverteilteraum sind trocken zu legen. Alle durchfeuchteten Wände, Decken und Böden im Bereich der Kellerabteile sind trocken zu legen, abzudichten und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Der vorhandene Schimmel ist zu behandeln und entfernen. Die vermorschten Holzabteilungen sind ebenfalls zu entfernen und zu erneuern.
49. Die vermorschten Holztrennwände sind zu entfernen und die Abtrennungen der einzelnen Kellerabteile wieder ordnungsgemäß Instand zu setzen.
50. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
51. Die gesamten Beleuchtungskörper samt der Notbeleuchtung sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
52. Die Lüftungsanlage der Firma Wolf ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
53. Die Hauptwasserleitung ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.

III) Aufzugsanlage

54. Die Aufzugsanlage ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
55. Der Aufzugsraum im Keller ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.

IV) Stiegenhaus

56. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzten sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder eigenständige Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
57. Die gesamte Stiegenhausbeleuchtung ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zusetzen.
58. Das gesamte Stiegenhaus ist trocken zu legen. Alle durchfeuchteten Wände, Böden und Decken sind ordnungsgemäß Instand zu setzen bzw. abzudichten.

59. Alle beweglichen Gegenstände (Einrichtungsgegenstände, Müll, Maschinen, Gerümpel, E-Geräte, Sperrgut und dergleichen), welche eine hohe Brandlast darstellen, sind dauerhaft zu entfernen.
60. Brandschutzzentrale: der Raum ist trocken zu legen, abzudichten und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Die dazugehörige Brandschutztüre ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
61. Elektrozentrale: der Raum ist trocken zu legen, abzudichten und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Die dazugehörige Brandschutztüre ist ordnungsgemäß Instand zu setzen. Die dort vorhandene Elektroinstallation ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
62. Der Schaukasten im Gebäude Nr. 7 ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
63. Alle Türen und Schleusen sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
64. Die Fluchtwegsbreite der Stiegenhäuser entsprechen zum Teil nicht den Mindestanforderungen der Oö. BauO, des Oö. BauTG und den OIB Richtlinien (2 und 4). Dort, wo die Mindestdurchgangslichte der Fluchtwege nicht erreicht wird, ist eine Verbreiterung auf das gesetzliche Mindestmaß wiederherzustellen.
65. Die Handläufe im gesamten Stiegenhaus sind auf ihren Zustand und der Durchgängigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls ordnungsgemäß Instand zu setzen.
66. Die Stiegenhaus-Fenster sind auf ihre Brandschutzanforderungen zu überprüfen und gegebenenfalls ordnungsgemäß Instand zu setzen.

V) Erdgeschoß

67. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
68. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
69. Die beiden Drucktaster für den Rauchabzug neben den Eingangsbereichen ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
70. Die Hauseingangstüre (Welser Straße Nr. 7) ist zu sanieren und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Die Glasscheibe ist umgehend zu fixieren.
71. Die Decke im Erdgeschoß ist auf Beschädigungen und Tragfähigkeit zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
72. Die Fluchtwegsbreite der Gänge entspricht zum Teil nicht den Mindestanforderungen der Oö. BauO, des Oö. BauTG und den OIB Richtlinien (2 und 4). Dort, wo die Mindestdurchgangslichte der Fluchtwege nicht erreicht wird, ist eine Verbreiterung auf das gesetzliche Mindestmaß wiederherzustellen. Auch die Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind den gesetzlichen Mindestanforderungen anzupassen.
73. Die Türe im Erdgeschoß neben dem Eingang hin zu Geschäft 6 ist so zu adaptieren, dass sie den bautechnischen Vorgaben der Oö. BauO und des BauTG entspricht (Durchgangslichte und Höhe). Im bereits übermittelten o.a. Gutachten findet sich die entsprechende Feststellung auf Seite 14, Bildnis 242-247.
74. Die neu errichtete Türe anstatt einem Fenster neben dem Eingang Gebäude 7 ist rückzubauen oder um entsprechende Bewilligung (Bauanzeige gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO) anzusuchen.

VI) Erstes Obergeschoß

75. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzten sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
76. Alle Brandabschottungen sind zu überprüfen, wiederherzustellen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
77. Der Bereich bei Wohnung Nr. 13 im Eingangsbereich Gebäude Nr. 9 ist trocken zu legen. Alle durchfeuchteten Wände, Böden und Decken sind ordnungsgemäß Instand zu setzen bzw. abzudichten.
78. Die Fluchtwege sind entsprechend dem bewilligten Zustand wiederherzustellen und sind ständig frei zu halten. Die durch konsenslos erfolgte Abtrennung oder Ablagerung von Gegenständen versperrten Fluchtwege sind wieder zu öffnen und allgemein zugänglich zu machen.
79. Die Verbindungstüre zwischen Gebäude Nr. 7 und Nr. 9 ist wieder zu öffnen. Diese stellt einen Fluchtweg dar und darf daher nicht verschlossen halten werden.
80. Der Bereich bei Wohnung Nr. 13 im Eingangsbereich Gebäude Nr. 9 ist trocken zu legen. Alle durchfeuchteten Wände, Böden und Decken sind ordnungsgemäß Instand zu setzen bzw. abzudichten.
81. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu s setzen. Lose und sichtbare Kabel sind ordnungsgemäß zu befestigen.
82. Die gesamten Beleuchtungskörper samt der Notbeleuchtung sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
83. Die Taster der Stiegenhausbeleuchtung bei den einzelnen Wohnungen sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
84. Der Lichtschalter für die Stiegenhausbeleuchtung und die Klingel bei Top 47 ist ordnungsgemäß Instand zu setzten.

VII) Zweites Obergeschoß

85. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzten sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
86. Alle Brandabschottungen sind zu überprüfen, wiederherzustellen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
87. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Lose und sichtbare Kabel sind ordnungsgemäß zu befestigen.

VIII) Drittes Obergeschoß

88. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzten sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
89. Alle Brandabschottungen sind zu überprüfen, wiederherzustellen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
90. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Lose und sichtbare Kabel sind ordnungsgemäß zu befestigen.

91. Die Stiegenhausbeleuchtung bei den Wohnungen Nr. 62 und 63 ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
92. Der Bereich bei Wohnung Nr. 70 ist trocken zu legen. Alle durchfeuchteten Wände, Böden und Decken sind ordnungsgemäß Instand zu setzen bzw. abzudichten.
93. Die Verbindungstüre im Gang zwischen Gebäude Nr. 7 und Nr. 9 ist wieder zu öffnen. Diese stellt einen Fluchtweg dar und darf daher nicht verschlossen halten werden.

IX) Viertes Obergeschoß und Dachraum

94. Alle ausgewiesenen Brandschutztüren sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzten sowie künftig geschlossen zu halten. Es dürfen weder Manipulationen an diesen vorgenommen noch diese eigenständig auf gespreizt werden.
95. Alle Brandabschottungen sind zu überprüfen, wiederherzustellen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
96. Die gesamte Elektroinstallation samt Kabelführungen (u.a. auch die nachgezogenen Leitungen für Kameras) ist zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen. Lose und sichtbare Kabel sind ordnungsgemäß zu befestigen.
97. Alle durchfeuchteten Wände, Decken und Böden sind trocken zu legen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
98. Bei den Gangfenstern sowie den Terrassenfenstern/-türen sind die Griffe wieder zu montieren.
99. Der mit einem Vorhangschloss versperrte Dachraum ist als Allgemeinfläche wieder zu öffnen und zugänglich zu machen.
100. Die in den Kaminzügen installierten Satellitenkabel sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
101. Des Weiteren sind die Kaminzüge dahingehend zu kontrollieren, ob aktive Kamine an diesen angehängt sind.

X) Außenanlage/-bereich

102. Alle selbstständig durchgeführten Anschlüsse, Kabel, Beleuchtungskörper, Lüftungsrohre, etc. an der Außenmauer (Fassade) des Gebäudes sind zu überprüfen und ordnungsgemäß auszubilden.
103. Die gesamte Fassade ist zu überprüfen und Schäden ordnungsgemäß Instand zu setzen. Undichte Stellen sind ordnungsgemäß abzudichten.
104. Alle selbständig installierten Fenster und Türen in den Außenwänden, welche keiner baurechtlichen Bewilligung unterliegen, sind zu entfernen oder um entsprechende Bewilligung gemäß § 25 Abs. 1 Zi 3 lit. b Oö. BauO idgF anzusuchen.
105. Die undichten Stellen in den Gebäuden Nr. 7 und 9 sind ordnungsgemäß herzustellen bzw. abzudichten.
106. Der am Kaminkopf des Hauses Nr. 7 montierte Wasserboiler sowie die SAT-Anlage sind zu entfernen.
107. Alle auf den Kamin- und Lüftungsköpfen montierten Kragarme für Satellitenschüsseln sind zu entfernen.
108. Die frei montierten SAT Kabeln sind zu entfernen oder ordnungsgemäß zu installieren.
109. Alle Balkone samt den Balkonplatten sind zu überprüfen und ordnungsgemäß Instand zu setzen.
110. Der Asphalt zur Abfahrt zur Tiefgarage ist zu sanieren und die Gitterroste ordnungsgemäß Instand zu setzen.

111. Bei der Rampe beim Zugang Haus Nr. 7 ist ein Geländer ordnungsgemäß zu installieren.
112. Die Terrasse beim Hauszugang Nr. 7 ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.
113. Die Müll-/Container, welche auf den ausgewiesenen Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrstellflächen platziert sind, sind zu entfernen und an anderer Stelle ordnungsgemäß zu errichten.
114. Die Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrstellflächen sind ständig frei zu halten. Es dürfen weder Container noch KFZ noch private Abzäunungen für Gärten samt Schutzdächern abgestellt werden. Diese sind ersatzlos zu entfernen.
115. Der Asphalt der gesamten Feuerwehruzufahrt und Feuerwehrstellfläche ist ordnungsgemäß Instand zu setzen.

XI) Allgemein

116. Die Arbeiten dürfen nur von hierfür befugten Personen durchgeführt werden.
117. Vor Beginn der Arbeiten sind der Baubehörde die ausführenden Firmen bekanntzugeben.
118. Die Baustelle ist entsprechend zu kennzeichnen und gegen das Betreten unbefugter Personen abzusichern.
119. Die Fertigstellung der Instandsetzungsmaßnahmen sind der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. Nach Beendigung der Arbeiten sind dem Stadtamt **bis spätestens 35 Monaten nach Bescheiderlassung** folgende Befunde sowie Atteste vorzulegen:
 - a. Befund eines Bauführers über die bewilligungsgemäße, fachtechnische Ausführung der Instandsetzung
 - b. ein Attest der Elektroinstallationsfirma über die vorschriftsgemäß ausgeführte Elektroinstallation innerhalb des Objektes
 - c. Installationsattest über die vollständige und fachgerechte Ausführung der Abschottungen von einer hierzu befugten Firma
 - d. ein vom befugten Unternehmen nach den hierfür geltenden Rechtsvorschriften (ÖVE-Vorschriften) ausgestellter Prüfbefund über die Blitzschutzanlagen
 - e. ein von einem Rauchfangkehrer des Kehrbezirkes ausgestellter Befund über den einwandfreien Zustand der Rauchfänge und Heizanlagen
 - f. Schlussbericht eines befugten Sachverständigen.

BEGRÜNDUNG

Auf Grund einer schriftlichen Eingabe hinsichtlich eines schlechten Allgemeinzustandes des bestehenden Gebäudes samt Tiefgarage „Leondinger Tor“, Welser Straße 7-9, wurde am 30.05.2022 ein Lokalaugenschein zur Überprüfung des Bauzustandes seitens hiesigem Bauamt durchgeführt. Vor Ort konnte der Amtssachverständige augenscheinlich grobe Mängel zwar feststellen, allerdings bedurfte es zur genaueren Feststellung der Mängel einer näheren Untersuchung.

Am 01.06.2022 erging daher ein Auftrag des hiesigen Bauamtes zur Vorlage eines Untersuchungsbefundes eines befugten Zivilingenieurs für Bauwesen bzw. der jeweiligen weiteren Fachgebiete bis zum 31.08.2022 (nachweislich zugestellt an alle grundbücherlichen Eigentümer: innen).

Aufgrund des enormen Zeitaufwandes wurde seitens des namhaft gemachten Bausachverständigen um Fristerstreckung bis zum 31.01.2023 zur Vorlage eines Untersuchungsbefundes ersucht, welche gewährt wurde.

Am 30.01.2023 wurde das 200seitige Gutachten des beauftragten Bausachverständigen dem hiesigem Bauamt übermittelt und mit Schreiben vom 07.02.2023 allen grundbücherlichen Eigentümer: innen nachweislich zur Kenntnis gebracht und Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gewährt.

Seitens der Oö. Wohnbau GmbH als Hausverwaltung und der LAUBESA GmbH langten schriftliche Stellungnahmen fristgerecht ein.

Seitens der Oö. Wohnbau GmbH wurde zusammenfassend ersucht, die zeitliche Komponente aufgrund des Umfangs der Sanierungsarbeiten angemessen zu berücksichtigen. Weiters wurde eine Wohnungseigentümerliste der festgestellten konsenslos errichteten Bauwerke übermittelt.

Seitens der LAUBESA GmbH wurde zusammengefasst vorgebracht, dass keine Information über die Erstellung des Gutachtens und auch von der GmbH diesbezüglich kein Auftrag zu Erstellung eines solchen ergangen sei. Alle bisher festgestellten Mängel seien immer behoben worden. Zudem bestünden einige Unklarheiten hinsichtlich Garagennummerierungen, konsenslosen Bauten und den konsenslos abgestellten Containern. Seitens hiesigem Bauamt wurde mitgeteilt, dass eine nachweisliche Zustellung aller bisher gewährten Parteiengedächte erfolgte. Das Gutachten wurde der LAUBESA GmbH nachweislich am 14.02.2023 durch persönliche Übernahme zugestellt. Das hiesige Bauamt wurde aufgrund eines baupolizeilichen Auftrages von Gesetzes wegen und daher amtswegig tätig und musste daher rechtlich die Erstellung eines Gutachtens beauftragen. Die Zustimmung der einzelnen grundbücherlichen Eigentümer:innen ist dazu nicht erforderlich. Hinsichtlich der bestehenden Unklarheiten wurde darauf verwiesen, dass einzige Grundlage der Baubehörde der genehmigte Bestand ist. Nicht genehmigte und dennoch erfolgte Ist-Stand-Plankorrekturen sind für die Verwaltungsbehörde nicht von Belang. Warum und wieso hier in natura Abweichungen vorgenommen worden sind, ist nicht durch die Baubehörde zu klären. Dass 2007-2011 Sanierungsarbeiten stattgefunden haben ist bekannt, ist allerdings kein Garant dafür, dass künftig keine weiteren oder zusätzlichen Schäden entstehen können. Hinsichtlich der Container wird auf das gesonderte Verfahren zwischen dem Bauamt und der LAUBESA GmbH und den unten angeführten Punkten verwiesen.

Im übermittelten Gutachten des Sachverständigen für Bauwesen Bmst. Ing. Elmer wurde folgender Sachverhalt (Befund des Sachverständigen) zusammenfassend festgestellt:

Die im Gutachten vom 30.01.2023 (Stichtag 22.11.2022) detailliert aufgenommenen und mit Bildern dokumentierten Schäden am Gebäude stellen erhebliche Mängel und eine Gefahr für die Benützung der Liegenschaft dar. Insbesondere sind wesentliche Teile der brand-schutztechnischen Einrichtungen und Maßnahmen außer Kraft gesetzt. Wesentliche Teile der Anlage wurden während der Bestandsdauer entgegen dem behördlich bewilligten Zustand abgeändert. Insbesondere in den beiden Garagenebenen wurden mit brennbaren Materialien abgetrennte und verschlossen Bereiche geschaffen. Fluchtwege sind verstellt und die Türen auch versperrt. Auch vom Stiegenhaus abgehend wurden im Erdgeschoss Räumlichkeiten geschaffen, die keinem behördlich genehmigten Zustand entsprechen.

Annähernd sämtliche Brandschutztüren in den Stiegenhäusern sind schadhaft und entsprechen nicht mehr den Anforderungen hinsichtlich Brandschutz. Zahlreiche Brandschotte sind durch Wasserbeaufschlagungen (Kondensat oder Niederschlagswasser) derart aufgefuehctet und beschädigt, dass jene nicht mehr funktionieren. Weiters wurden in Steigschächte Öffnungen hergestellt, die teilweise gänzlich offen sind, oder nur mit Platten verschraubt sind und sohin ebenfalls brandtechnisch unwirksam sind und eine ev. Brandausbreitung nicht verhindern. In den Schlüsselkästen für etwaige Feuerwehreinsätze fehlen die Ersatzschlüssel. Durch den Einbau von Schachtverkleidungen wurde in Teilbereichen die Fluchtwegsbreite unter das geforderte Maß von mind. 1,20m eingeschränkt. Die Zufahrtsbreite der Feuerwehrezufahrt ist nicht im geforderten Maß von 3,5m durchgängig vorhanden. Zudem war jene im Zuge der Befundaufnahme mit PKW's verstellt. Die Notkamine und Lüftungsschächte sind für die Führung von Sat-Kabeln verwendet und sind im Dachraum offen. Die Sat-Schüsseln sind an den Kaminen montiert, die Kabelführung auf den Dachflächen ist lose. Die Bauteile sind zweckentfremdet und für jene Belastungen nicht geeignet. Insbesondere die Montage eines Wasserboilers am Kaminkopf stellt eine erhebliche Absturzgefahr dar. Fehlende Absturzsicherungen bei Höhenunterschieden >60cm sind vorhanden und stellen eine erhebliche Absturzgefahr im frei zugänglichen Eingangsbereich dar.

Als Bauschäden sind insbesondere die Undichtheiten der Flachdachabdichtungen zu bewerten. Durch das eindringende Wasser werden die Geschossdecken, Kellerabteile etc. entsprechend aufgefuehctet und geschädigt.

Aufgrund zahlreicher Beschädigungen am Boden sind Stolpergefahren gegeben. Insbesondere Tiefgarage, Garagenabfahrt, Eingangsbereiche, Zufahrtsbereiche. In der Tiefgarage liegen teilweise an den Betondeckenträgern und Wandscheiben Bewehrungsseisen frei und sind korrodiert. Jener Abbau des Eisenquerschnittes beeinträchtigt die Tragfähigkeit der Betonkonstruktion und stellt einen erheblichen Sanierungsbedarf dar.

Die Balkone weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Aufgrund undichter Balkonabdichtungen kommt es zur Aufgefuehctung und Abplatzung von Betonteilen. Die Gefahr abstürzender Betonteile ist erheblich vorhanden.

Die abgeänderten Tür- und Fensteröffnungen aus den Umbauarbeiten 2011 wurden nicht fachgerecht in die Fassade eingebunden. Generell sind zahlreiche Öffnungen und Beschädigungen in der Fassade selbst gegeben, welche bauphysikalische Schwachstellen in der Gebäudehülle darstellen.

Als Wartungsrückstände bzw. Funktionskontrolle sind die Lüftungsanlage, CO² Warnanlage, Rauchabzugsanlage zu prüfen. Ein Protokoll der letzten Wartungen/Prüfungen konnte nicht vorgelegt werden.

Eine Wartung und Überprüfung der Toranlagen konnte nicht vorgelegt werden. Zahlreiche Überwachungskameras sind in den Stiegenhäusern, in der Tiefgarage und in der Fassade montiert. Vermutlich sind jene nicht mehr funktional. Eine Genehmigung hierzu konnte nicht vorgelegt werden.

Die Nutzung der Allgemeinräume in der Garage entspricht nicht der ursprünglichen Zuordnung. Die Allgemeinräume werden vornehmlich als Abstellräume für Gerümpel und Sperrmüll sowie Altgeräte genutzt.

Die Wasserschäden an den Stiegenhauswänden zeugen von Rohrgebrechen oder Undichtheiten in den Wohnungen. Zu kontrollieren wäre jedenfalls, ob jene fachgerecht behoben wurden, oder ob jene noch evident sind.

Die überprüfte elektrische Anlage in den für die Wohnparteien zugänglichen öffentlichen Flächen befindet sich aufgrund unprofessioneller Installation, Vandalismus und nicht durchgeführten Sanierungen/Überprüfungen in einem schlechten Zustand.

Die 3-stufige Sicherheitspyramide der Elektrotechnik besteht aus:

- Basisschutz (Isolierung)
- Fehlerschutz (z.B. Leistungsschutzschalter)
- Zusatzschutz (z.B. Fehlerstromschutzschalter)

In der überprüften Anlage ist der Berührungsschutz über weite Anlagenteile nicht gegeben, der Fehlerschutz üblicherweise laut der um das Jahr 2000 errichteten Anlage sehr hoch (C16) und der Zusatzschutz ist laut der durchgeführten Messung nicht funktionsfähig.

Bei dem untersuchten Gebäude ist hinsichtlich baulichem Brandschutz und der untersuchten elektrischen Anlage eine rasche Sanierung und Fehlerbeseitigung zwingend erforderlich.

Die Baumängel und Undichtheiten sowohl in Tiefgarage und bei den Balkonen mit massiven Wassereintritten machen teilweise die Gebäudeteile unbrauchbar und beschädigen auf Dauer die Baukonstruktion und machen eine zwingende Sanierung erforderlich.

Am 11.05.2023 wurde allen grundbücherlichen Eigentümer: innen sowie der zuständigen Hausverwaltung ein Parteiengehör übermittelt, in dem diese über die Erlassung eines Instandsetzungsauftrages mit allen im Spruch angeführten Maßnahmen in Kenntnis gesetzt worden sind. Den grundbücherlichen Eigentümer: innen sowie der Hausverwaltung wurde die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 30.06.2023 gegeben.

Seitens der Hausverwaltung langte eine Stellungnahme ein, in welcher um Festlegung einer längeren Frist zur Instandsetzung des Gebäudes gebeten wurde.

Die LAUBESA GMBH ersuchte am 15.06.2023 um Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme. Aufgrund der Begründetheit wurde der LAUBESA GMBH die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 14.07.2023 erstreckt. Am 12.07.2023 (ha eingelangt am 14.07.2023) langte fristgerecht eine umfangreiche schriftliche Stellungnahme der LAUBESA GmbH ein.

Stellungnahme der LAUBESA GmbH, Erdbergstraße 59/2, 1030 Wien, vom 14.07.2023:
„Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 11.05.23 nehme ich wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Aufgrund der umfangreichen Vorkorrespondenz bezüglich der feuerpolizeilichen Bescheide (zuletzt 2014) und damit verbundenen baupolizeilichen Auflagen sind mir diese damals bekannt gewesen und wurden auch regelmäßig zur Zufriedenheit der Behörde erfüllt.

Ein Großteil der Punkte betrifft laufende Instandhaltungsarbeiten wie für Wohnanlagen dieser Größe normal und diese betreffen die aktuelle Hausverwaltung (A) die dies im Rahmen einer normalen Verwaltungstätigkeit erfüllen hätte müssen und auch kann.

Zu den angeführten Punkten nehme ich abgekürzt ohne Anspruch auf Vollständigkeit sowie nach Besichtigung des Hauses mit Herrn Raab von der OÖ-Wohnbau wie folgt Stellung:

Erläuterungen:

- A- Hausverwaltungsaufgabe*
- B- Aufgabe Eigentümer der das in Eigenregie veranlasst hat oder den das betrifft*
- C- Demontage durch jeweiligen Eigentümer / Hausverwaltung*

- 1. A*
- 2. A*
- 3. A*
- 4. A*
- 5. A*
- 6. A*
- 7. A*
- 8. A oder B oder C (Kameraüberwachung wird offenbar nicht mehr genutzt)*
- 9. A oder C*
- 10. B Kosten A Ersatzvornahme*
- 11. A Versicherungsschaden*
- 12. A Brandschutzbeauftragter Aufgabe während unserer Hausverwaltungstätigkeit*
- 13. A*
- 14. A*
- 15. A*
- 16. A*
- 17. A*
- 18. A oder Demontage*
- 19. A*
- 20. A*
- 21. A*
- 22. A*
- 23. A wurde durch uns laufend überprüft*
- 24. Fahrradraumtür ist offen, für alle verschlossenen Lager hat Feuerwehr
Zentralschlüssel*
- 25. B teilweise bereits erledigt*

26. *B bzw. A (Ersatzvornahme)*
27. *B*
28. *B*
29. *B*
30. *B bzw. A*
31. *A*
32. *A*
33. *A*
34. *A*
35. *B bzw. A*
36. *A war seit Baubeginn vorhanden und wurde nie beanstandet*
37. *B bzw. A*
38. *B bzw. A Entfernung*
39. *B bzw. A*
40. *A*
41. *A*
42. *A*
43. *A*
44. *A gratis Sperrmüllaktion*
45. *B bzw. A (Ident Pt 10)*
46. *A*
47. *A*
48. *A laufende Tätigkeit Hausverwaltung*
49. *A wie 48*
50. *A*
51. *A wie 48*
52. *A*
53. *A*
54. *A Wartungsvertrag Otis*
55. *A*
56. *A*
57. *A*
58. *A*
59. *A wie 48*
60. *A*
61. *A*
62. *A oder Demontage*
63. *A*
64. *Haus ist laut Bauplan genehmigt*
65. *A*
66. *A*
67. *A*
68. *A und Demontage Kamera*
69. *A Aufgabe Brandschutzbeauftragter*
70. *A*

71. *A Statiker*
72. *Haus ist laut Bauplan gebaut und genehmigt*
73. *Geschäft 6 B*
74. *Vermutlich Haus 9 gemeint / erledigt*
75. *A*
76. *A*
77. *A*
78. *B bzw. A Ersatzvornahme*
79. *War ausdrücklicher Wunsch der Feuerpolizei Stadt Leonding auch wegen Vandalismus
- kann jederzeit wieder geöffnet werden A*
80. *A Versicherungsschaden*
81. *A / Entfernung Kameras alternativ*
82. *A*
83. *A*
84. *A*
85. *A*
86. *A*
87. *A wie 81*
88. *A*
89. *A*
90. *B bzw. A (81)*
91. *A*
92. *A Versicherungsschaden*
93. *Wie 79*
94. *A*
95. *A*
96. *B bzw. A wie 81*
97. *A Versicherungsschaden*
98. *A bei uns vorhanden*
99. *Zentralschlüssel hat Feuerwehr - wurde wegen Vandalismus einvernehmlich mit
Feuerpolizei verschlossen*
100. *B bzw. A Ersatzvornahme*
101. *A Außenanlagen*
102. *B bzw. A*
103. *A*
104. *B*
105. *A*
106. *B bzw. A Ersatzvornahme*
107. *B bzw. A*
108. *B bzw. A*
109. *A*
110. *A*
111. *A Geländer war bei uns vorhanden (Foto)*
112. *A*

113. *A Müllcontainer kann um 1 Meter zur Rampe verschoben werden - ragt nicht auf Feuerwehrezufahrt da Müllabfuhr anstandslos passieren kann. Ebenso habe ich Herrn Raab angeboten den versperrbaren Müllcontainer an das Eck der uns gehörenden Parzelle 1863/9 zu stellen*
114. *A*
115. *A normale Abnutzung*
116. *B Container gegebenenfalls geringfügig zu Hauskante verschieben bzw. Verlegung auf Parzelle 1863/9*
117. *A*
118. *A*
119. *A*

Es ist uns bereits mehrmals gelungen die Gesetzeskonformen Auflagen zu erfüllen und dies dürfte auch diesmal wieder ohne größeren Kostenaufwand möglich sein und sich aus den laufenden Rücklageneinnahmen und Versicherungsleistungen (defektes Garagentor) finanzieren lassen.

Ich stehe gerne auch für Hilfestellungen oder Fragen zur Verfügung und verbleibe

Freundliche Grüße

*Mag. Jörg Laubichler
LAUBESA GMBH*

Weitere Stellungnahmen langten nicht ein.

Dazu wird von Seiten der Behörde Folgendes erwogen:

Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, dass

- eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,*
- das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder*
- schädliche Umwelteinwirkungen entstehen,*

liegt gemäß § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor.

Erlangt gem. § 48 Abs. 2 Oö. BauO 1994 idgF die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, dass sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.

Wenn gem. § 48 Abs. 4 Oö. BauO 1994 idgF die Behebung der Baugebrechen durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich ist, hat die Baubehörde dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist mitzuteilen, wie er die Instandsetzung durchzuführen beabsichtigt. Kann erwartet werden, dass auf eine solche Art und Weise das Baugebrechen behoben wird, hat die Baubehörde den Instandsetzungsauftrag darauf abzustellen.

In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes finden sich verschiedene Beispiele für das Vorliegen eines Baugebrechens iSd § 48 Abs. 1 Z1 Oö. BauO, etwa „das Vorliegen eines schadhaften Verputzes, da wegen der Gefahr des Eindringens von Niederschlägen und sonstiger Witterungseinflüsse die Standsicherheit und Festigkeit des Mauerwerks beeinträchtigt werden kann“ bzw. „von einem Gebäude herabfallende Putz- und Mauerteile, da die eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen bedeuten können“ (vgl. dazu jeweils VwGH 27.2.2002, 2001/05/0349).

Beim gegenständlichen Gebäude sowie der Tiefgarage konnten durch den Sachverständigen einerseits erhebliche Risse und Betonabplatzungen im gesamten Gebäude sowie den Balkonen festgestellt werden. Andererseits dringt Wasser sowohl in die Tiefgarage und den Kellerbereich, was auf eine deutliche Beeinträchtigung der Standsicherheit und Festigkeit des Mauerwerks hindeutet. Die Sicherheit hinsichtlich Elektrik und die Brandschutzvorgaben sind in großen Bereichen nicht mehr gegeben.

Zur Stellungnahme der Laubesa GmbH vom 12.07.2023 (ha eingelangt am 14.07.2023) wird angemerkt, dass es sich hierbei um eine zwar löbliche Auflistung der potentiellen Zuständigkeiten hinsichtlich der zu treffenden Instandsetzungsarbeiten handelt, für das baubehördliche Verfahren allerdings irrelevant ist. Adressat eines Bescheides nach § 48 Oö. BauO 1994 idgF ist der Eigentümer der betroffenen baulichen Anlagen. Dies ist deshalb konsequent, weil der Eigentümer aufgrund zivilrechtlicher Normen die Möglichkeit hat, den jeweiligen Auftrag – auch gegenüber Mietern oder sonstigen Bestandnehmern – durchzusetzen (vgl. VwGH 20.12.1994, 94/05/0353; VwGH 05.07.1999, 95/05/0303). Nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ fällt ein auf einem Grundstück errichtetes Bauwerk als Zubehör grundsätzlich in das Eigentum des Grundeigentümers. Wer Grundeigentümer ist, das heißt wem das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft bzw. an einem Teil davon zukommt, ergibt sich aus der Eintragung im Grundbuch im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrags (vgl. VwGH 27.02.1996, 95/05/0138). Bauaufträge, die sich an den Eigentümer des Grundstückes oder des Bauwerkes zu richten haben, sind im Fall des Miteigentums grundsätzlich an alle Miteigentümer zu richten. Die Stellungnahme wurde daher seitens der Behörde zur Kenntnis genommen, der baupolizeiliche Instandsetzungsauftrag ist allerdings an alle grundbücherlichen Eigentümer: innen zu richten.

Aus baurechtlicher Sicht liegt somit aufgrund des vorliegenden Gutachtens ein Baugebrechen iSd § 48 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF vor, bei dem eine Gefahr für das Leben bzw. die körperliche Sicherheit von Menschen sowie für fremde Sachwerte ausgeht.

Der Auftrag zur Behebung von Baugebrechen ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers der baulichen Anlage und war daher auch dem Eigentümer die Instandsetzung aufzutragen.

Dem Begehren die Frist zur Instandsetzung des bestehenden Gebäudes der Hausverwaltung wurde nachgekommen, da diese glaubhaft die zeitliche Dauer der Instandsetzungsarbeiten darlegte.

Auf das bereits am 30.01.2023 zur Kenntnis gebrachte Gutachten der Elmer GesmbH, Sachverständigen für Bauwesen, Immobilien und Bauabwicklung (Stichtag 22.11.2022) wird verwiesen. Die einzelnen Wohneinheiten wurden nicht begutachtet und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Einzelüberprüfung.

Der gegenständliche Bescheid ergeht an alle grundbücherlichen Eigentümer: innen sowie zusätzlich an die zuständige Hausverwaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauamt keine Kosten für die aufzutragende Sanierung übernimmt. Die Sanierungskosten sind nach den jeweiligen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF auf die jeweiligen grundbücherlichen Eigentümer: innen anteilmäßig aufzuteilen.

Aus den vorangeführten Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben.

Die Beschwerde ist schriftlich bei der Stadtgemeinde Leonding einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweise:

- Die Beschwerde (samt Beilagen) ist mit 30 Euro, ein gesondert eingebrachter Antrag (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung mit

15 Euro zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

- Einer etwaigen Beschwerde gegen diese aufgetragenen Sicherungsmaßnahmen im nachergehenden Bescheid wird gemäß § 13 (2) VwGVG die aufschiebende Wirkung aberkannt.

Im Auftrag der Bürgermeisterin der Stadt Leonding
Der Abteilungsleiter Bauen und Recht

Post: ___ ReiS abf.:
___ Anlagen:
hinausgegeben am:
RSb

Mag. Thomas Dirngrabner, MPA MBA

Ergeht nachrichtlich an:

Hausverwaltung

Oö. Wohnbau, z.H. Frau Mag. Alexandra Petschnik, Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Oö. Wohnbau, z.H. Herr Thomas Raab, Blumauerstraße 46, 4020 Linz

Grundeigentümer