

STADTGEMEINDE KORNEUBURG | Hauptplatz 39, 2100 Korneuburg

Firma
Korreal Immobilien GmbH
Opernring 1/, Top R 845-846
1010 Wien

Sachbearbeiter:
Maria Jovanovic/
DI David Kamhuber

T: +43 (0)2262 / 770-312/313
stadtamt@korneuburg.gv.at

Aktenzeichen: BAU-3-2021/347

Korneuburg, 08.09.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Korneuburg als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 04.03.2021, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Sanierung mit Dachgeschoßausbau, sowie Zubau mit insgesamt 12 Wohnungen und einer Tiefgarage für 16 PKW in 2100 Korneuburg, Hovengasse 1, auf dem Grundstück Nr. 677/1, EZ 602, 11006 Korneuburg.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Dem Antrag auf gleichwertiges Abweichen gem. § 2 NÖ Bautechnikverordnung 2014 hinsichtlich der Zuluftöffnung der Garagenentrauchung wird stattgegeben.

Dem Antrag gem. § 57 Abs. 2 NÖ Bauordnung auf Abstandnahme von der Verpflichtung zur Errichtung eines Notkamins gem. § 57 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wird stattgegeben.

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.
4. Da für gegenständlichen Teil des Stadtgebietes Einflüsse durch Kriegshandlungen nicht ausgeschlossen werden können, ist vor Beginn jeglicher Erd- und Bauarbeiten eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Hierüber ist ein Protokoll zu verfassen und ist dieses für die Einsichtnahme durch Vertreter der Baubehörde auf der Baustelle zu verwahren.
5. Es dürfen keine Oberflächenwässer von Privatgrund auf öffentliches Gut abgeleitet werden.
6. Aufgrund der hydraulischen Überlastung des öffentlichen Straßenkanals in diesem Bereich ist hier eine Einleitung der Regenwässer der neu geschaffenen Dachflächen nicht möglich und sind diese daher auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
7. Vor Verlassen des Grundstückes ist in der Hauskanalisation ein ÖNORM-gemäßer Putzschaft vorzusehen.
8. **Spielplatzausgleichsabgabe:**
Die Größe des erforderlichen und nichtöffentlichen Spielplatzes wird mit 165,00m² festgestellt.
 $150\text{m}^2 + \text{ab der } 10. \text{ Wohneinheit je } 5\text{m}^2 = 150\text{m}^2 + 15\text{m}^2 (3 \text{ WE} \times 5\text{m}^2) = 165\text{m}^2$
Gemäß Einreichunterlagen wird ein Spielplatz in einer Größe von 165,25m² hergestellt und erhalten.
9. **Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge:**
Das verfahrensgegenständliche Gebäude beinhaltet eine Wohnhausanlage mit 9 neu geschaffenen Wohneinheiten und 3 schon bestehenden Wohneinheiten.
Je neu geschaffener Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.
Die Parkplätze für die 3 bestehenden Wohnungen können als Konsens angenommen werden.
Daraus resultiert, dass ein PKW-Pflichtstellplatzbedarf von insgesamt $9 \times 1,5 = 13,5 = 14,0$ Stellplätzen festgestellt wird.

Gemäß Einreichunterlagen werden 16 Stellplätze auf dem Baugrundstück in der Garage hergestellt und erhalten.

10. Bei Abstellanlagen für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen ist Vorsorge zu treffen, dass die Hälfte aller Pflichtstellplätze für die Wohnungen nachträglich mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können (Leerverrohrungen, Platzreserven für Stromverzählerung und -verteilung, u. dgl.). Ausgenommen davon sind jene Pflichtstellplätze, bei denen die Vorsorge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Entfernung) zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand führen würde.
11. Bei allen anderen nicht öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen ist Vorsorge zu treffen, dass pro angefangenen 10 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einem Ladepunkt (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektrofahrzeuge oder pro angefangenen 25 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Ladestation für beschleunigtes Laden (mindestens 20 kW Ladeleistung) ausgestattet werden kann.
12. Fahrradstellplätze:
Für verfahrensgegenständliches Gebäude sind 12 Fahrradabstellplätze zu errichten und zu erhalten.
13. Tür- und Torflügel dürfen in keiner Stellung in den öffentlichen Straßenraum ragen.
14. Bei Baufertigstellung ist gem. § 13 NÖ Gemeindegewässerleitungsgesetz 1978 eine Veränderungsanzeige bei der Stadtgemeinde, Städt. Wasserversorgung, einzubringen (gebührenfrei).

Brandschutz:

15. Brandverhalten von Bauprodukten – es gelten grundsätzlich die Anforderungen der Tabelle 1a gemäß OIB – RL2.
16. Feuerwiderstand von Bauteilen – es gelten grundsätzlich die Anforderungen der Tabelle 1b gemäß OIB – RL2.
17. Brandabschnittsbildende Wände sind 15cm über Dach zu führen. Wird die Brandübertragung durch andere Maßnahmen wirksam ausgeschlossen, so braucht die Brandwand nur bis zur Dacheindeckung geführt werden.

18. Für Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden bzw. Decken ist Pkt. 3.1.4 OIB – RL2 zu beachten.
19. Dachöffnungen müssen – horizontal gemessen – min. 1 m von der brandabschnittsbildenden Wand entfernt sein.
20. Sofern Schächte, Kanäle, Leitungen und sonstige Einbauten in Wänden bzw. Decken liegen oder diese durchdringen, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B.: Abschottung, Ummantelung) sicherzustellen, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die entsprechende Feuerwiderstandsdauer wirksam eingeschränkt wird.
21. Abgasanlagen müssen rußbrandbeständig sein, sofern nicht aufgrund der anzuschließenden Feuerstätte ein Rußbrand ausgeschlossen werden kann.
22. Das Fenster des Gangbereiches (Gang 12,65 m²) oder das Fenster des Fahrrad + KiWa-Abstellraumes ist auf Grund eines möglichen Brandüberschlages und zur Sicherung des einzigen Fluchtbereiches, in der Klassifikation EI30 auszuführen.
23. Die Wohnungseingangstüren sowie andere Türen, welche in das Treppenhaus bzw. den Gangbereich (Tabelle 2a GK4) führen, sind in der Klassifikation EI230-C-S_m bzw. EI230-C-S₂₀₀ zu errichten.
24. Die Ausführung des Rauchabzuges im Treppenhaus hat der TRVB III S zu entsprechen.
25. In jeder der Wohnungen sind Rauchwarnmelder gem. ÖN EN 14604 unter Berücksichtigung der TRVB 122 S zu errichten.
26. In jedem Geschoß ist ein tragbarer Feuerlöscher mit dem Löschrating 13A/55B zu montieren und sind diese normgerecht zu kennzeichnen.
27. In der Garage sind zwei tragbare Feuerlöscher mit dem Löschrating 21A/144B zu montieren und sind diese normgerecht zu kennzeichnen.
28. Der Aufzug ist mit einer manuellen Rücksendeeinrichtung gem. ÖNORM B 2474 auszustatten.
29. Für die Garage ist eine Sicherheitsbeleuchtungsanlage gem. OVE E 8101 im Zusammenwirken mit der ÖNORM EN 1838 und der OVE RL R12-2 bzw. R12-2/AC „Allgemeine Anforderungen“ auszuführen.

30. Zur Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze gerichtete Außenwände sind grundsätzlich brandabschnittsbildende Wände auszubilden, sofern der Abstand weniger als 2 m beträgt.
31. Für Flucht- und Rettungswege ist Pkt. 5 der OIB – RL2 zu beachten.
32. Gebäude müssen grundsätzlich zur Brandbekämpfung zugänglich sein. Die erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge müssen ausreichend befestigt und tragfähig sein.
33. Tragende Wände und Stützen von Garagen sowie brandabschnittsbildende Wände innerhalb von Garagen bzw. zwischen Garagen und anderen Räumen müssen REI 90 und A2 bzw. EI 90 und A2 entsprechen.
34. Nichttragende Wände bzw. Wandteile von Garagen sind in A2 herzustellen.

Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz:

35. Bauwerke müssen über Abfallsammelstellen oder Abfallsammelräume verfügen, die dem Verwendungszweck entsprechen.
36. Abfallsammelräume müssen be- und entlüftet sein. Die Lüftungsöffnungen sind so zu situieren, dass es zu keiner unzumutbaren Geruchsbelästigung kommt. Die Fußböden und Wände von Abfallsammelräumen müssen leicht zu reinigen sein.
37. Abfallabwurfschächte sind unzulässig.
38. Die Mündungen von Abgasanlagen müssen so hoch geführt werden, dass sie innerhalb eines horizontalen Umkreises von 10 m die Sturzuntermanten aller offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen sowie die Oberkante von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen um folgende Mindestwerte überragen:
 - 3m, wenn die Mündung vor einem Fenster bzw. einer Zuluftöffnung liegt,
 - ansonsten 1m.
39. Die Mündung muss den First um mindestens 0,4 m überragen, oder es müssen folgende Mindestabstände von der Dachfläche, normal zu dieser gemessen, eingehalten werden:
 - 0,6 m bei mit Gas oder Öl betriebenen Feuerstätten, bei denen die Temperatur der Abgase unter den Taupunkt abgesenkt wird (Brennwertkessel),
 - Ansonsten 1m.

Bei Flachdächern ist die Mündung 0,4 m über die Oberkante der Attika und mindestens 1 m über die Dachfläche zu führen.

40. Reinigungsöffnungen von Abgasanlagen dürfen nicht in anderen Wohn- oder Betriebseinheiten liegen. Der Zugang zu Reinigungsöffnungen darf nicht über andere Wohn- oder Betriebseinheiten erfolgen. Reinigungsöffnungen sind so zu kennzeichnen, dass die Wohn- und Betriebseinheiten eindeutig zuordenbar ist.
41. Bauwerke mit Aufenthaltsräumen sowie sonstige Bauwerke, deren Verwendungszweck dies erfordert, müssen in all ihren Teilen dauerhaft gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen muss mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel liegen.
42. Raumbegrenzende Bauteile von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen sowie von sonstigen Bauwerken, deren Verwendungszweck dies erfordert, müssen so aufgebaut sein, dass Schäden durch Wasserdampfkondensation weder in den Bauteilen noch an deren Oberflächen bei üblicher Nutzung entstehen. Bei Außenbauteilen mit geringer Speicherfähigkeit (wie Fenster- und Türelemente) ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass angrenzende Bauteile nicht durchfeuchtet werden.
43. Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass gefährliche Emissionen aus Baumaterialien und aus dem Untergrund bei einem dem Verwendungszweck entsprechenden Luftwechsel nicht zu Konzentrationen führen, die die Gesundheit der Benutzer beeinträchtigen können. Dies gilt für Baumaterialien jedenfalls als erfüllt, wenn Bauprodukte bestimmungsgemäß verwendet werden, die die landesrechtlichen Vorschriften über Bauprodukte erfüllen.
44. Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass keine die Gesundheit der Benutzer beeinträchtigende ionisierende Strahlung aus Baumaterialien und Radonemissionen aus dem Untergrund auftritt. Hinsichtlich der ionisierenden Strahlung aus Baumaterialien gilt dies jedenfalls als erfüllt, wenn Bauprodukte bestimmungsgemäß verwendet werden, die die landesrechtlichen Vorschriften über Bauprodukte erfüllen.
45. Garagen sind natürlich oder mechanisch so zu lüften, dass im Regelbetrieb ein Halbstundenmittelwert für Kohlenstoffmonoxid (CO) von 50 ppm nicht überschritten wird.

46. Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche sind adäquaten Messeinrichtungen auszustatten, die bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 250 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Minute Alarmsignale auslösen und Maßnahmen zur Reduktion der CO-Konzentration einleiten.
47. Alle Lüftungsöffnungen von Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen mindestens 5 m von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen entfernt sein.
48. Bei Aufenthaltsräumen muss die Gesamtfläche der Hauptfenster (Architekturlichte) mindestens 12 % der Bodenfläche dieses Raumes betragen. Bei Raumtiefen von mehr als 5 m ist die Fensterfläche um je 10% für jeden vollen Meter Mehrtiefe zu vergrößern.
49. In Räumen, deren Verwendungszweck eine erhebliche Erhöhung der Luftfeuchtigkeit erwarten lässt (insbesondere in Küchen, Bäder, Nassräume etc.), ist eine natürliche oder mechanische Be- oder Entlüftung einzurichten.

Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit:

50. Die Neigung von Rampen darf maximal 10 % betragen, bei Bauwerken die barrierefrei zu gestalten sind maximal 6 % betragen.
51. Bei Bauwerken mit Aufenthaltsräumen und mehr als 3 oberirdischen Geschossen sind Personenaufzüge zu errichten.
52. Der Fahrkorb eines notwendigen Personenaufzuges muss mindestens 110x140 Zentimeter messen.
53. Die Durchgangsbreite von Gängen und Treppen ist gemäß Pkt. 2.2 OIB – RL 4 auszuführen.
54. Die Durchgangshöhe bei Treppen, Rampen und Gängen muss mindestens 2,10 m betragen.
55. Türen sind gemäß Pkt. 2.5 + 2.6 der OIB – RL4 auszuführen.
56. KFZ-Abstellplätze sind gemäß Pkt. 2.7 OIB – RL4 auszuführen.
57. Absturzsicherungen sind gemäß Pkt. 4.1 + 4.3 OIB – RL4 auszuführen.
58. Glastüren und Verglasungen sind gemäß Pkt. 5.1 OIB – RL4 auszuführen.

59. 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.
60. Allfällige Horizontal-Verglasungen sind gemäß Pkt. 5.3.1 der OIB – RL4 auszuführen.

Fertigstellung:

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

62. Der Anzeige nach § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 sind anzuschließen:

ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014) des Bauvorhabens (2-fach),

bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15 NÖ Bauordnung 2014) ein Bestandsplan 2-fach

eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und dessen Bestätigung, dass folgende Befunde und Bescheinigungen auf der Liegenschaft zur jederzeitigen Einsichtnahme durch Vertreter der Behörde bereit zu halten sind:

- Eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung von Durchdringungen von Trennwänden und Trenndecken durch haustechnische Leitungen bzw. der Ausführung der Schächte unter Berücksichtigung der TRVB 110 B (z.B. gem. Anhang C der TRVB 110B).
- Eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Fassadenausbildung im Grundgrenzenbereich sowie der Brandriegelausbildung (A2-Klassifikation) im Bereich der übrigen Gebäudeteile unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien.
- Ein Installationsattest gem. Anhang 2 der TRVB 111 S bezüglich der Ausführung des Rauchabzuges im Treppenhaus.
- Ein Installationsattest im Sinne der TRVB 122 bezüglich der Rauchwarnmelder.

- Ein Installationsattest über die ordnungsgemäße Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung in der Garage unter der Angabe der o.a. Richtlinien.

63. Folgende Befunde und Bescheinigungen sind dem Stadtbauamt vorzulegen:

Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmegeräts.

Abnahmebefund der elektrischen Anlagen

Hinweise:

Sollten im Zuge der Bauführung Maßnahmen erforderlich sein, welche das Grundwasser betreffen, so hat der Bauwerber zu prüfen ob eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken ist.

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

Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Gut dürfen nicht als Maschendrahtgeflecht ausgeführt werden.

Die Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Gut ist als durchgehend fundamentierte Einfriedung, bestehend aus einem ca. 30 bis 50 cm hohen Sockel und aufgesetzten Gitterfeldern auszuführen.

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit der Benutzer 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.

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 herzustellen. Eine Genehmigung solcher Maßnahmen ist nicht Bestandteil dieser Bewilligung.

Details der Ausbildung der Anschlussflächen an das öffentliche Gut sind mit dem Stadtbauamt Korneuburg Abt. 3, vor Baubeginn abzuklären.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 1.185,95 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Es ist geplant das bestehende Wohnhaus in 2100 Korneuburg, Hovengasse 1, Gst.Nr. 677/1, EZ 602, KG 11006 Korneuburg zu sanieren und mit einem Dachgeschoß auszubauen. Zusätzlich erfolgt ein Zubau in nordöstlicher Richtung, welcher an den Bestand angeschlossen wird. Im südöstlichen Bereich befindet sich die Garagenzufahrt über die Hovengasse. Die Gebäudeerweiterung inklusiv dem unterirdischen Geschoß wird in Stahlbetonbauweise inkl. Stahlbetondecke ausgeführt. Die Bestandstragkonstruktion bleibt im wesentlichen bestehen bzw. wird adaptiert. Das Stiegenhaus ist mit einem behindertengerechten Aufzug ausgestattet, der alle Geschoße erschließt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die anfallenden Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zu Versickerung gebracht.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 04.03.2021 wurden am 17.08.2021 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

In offener Frist haben die Nachbarn Frau Ingrid Richter und Frau Claudia Cauder folgende Einwendungen erhoben:

"Das geplante Objekt beinhaltet eine Dachterrasse in Höhe von ca. 8m über Straßenniveau. Diese Terrasse ist unserem Grundstück Dr. Max Burckhardring 9, Grundstück Nr. 949 (679/1), EZ 635 zu gewandt. Um die Privatsphäre geschützt zu halten beantragen wir einen blickdichten Sichtschutz in Richtung unserer Terrasse in Höhe von 2m. Ebenso ist ein Sichtschutz im Bereich des geplanten Spielplatzes an unserer Grundstücksgrenze in Höhe von 2m erforderlich, um ebenfalls die Privatsphäre geschützt zu haben.

Die Immissionen des an dem Zubau geplanten Entlüftungsschacht, der an der Grenze zu unserem Grundstück (etwa Süd-West-Ecke) situiert sein soll, müssen in der Art abgeleitet werden, dass sie nicht in Richtung unseres Grundstückes gelangen können. Auch nicht bei starken Wind."

Dazu stellt die Baubehörde fest:

Die gewünschte Errichtung von Sichtschutzeinrichtungen ist auf zivilrechtlicher Basis direkt mit der Bauwerberschaft zu verhandeln und stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar.

Verfahrensgegenständlich ist eine Sanierung mit Dachgeschoßausbau im Bestandsgebäude sowie ein Zubau mit insgesamt 12 Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Das Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken. Emissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben, stellen gemäß § 6 Abs 2 Z 2 NÖ Bauordnung 2014 ebenfalls kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar.

In offener Frist hat der Nachbar Herr Alexander Havlik folgenden Einwand erhoben:

"Am Freitag erhielt ich Ihr Schreiben bzgl. der Information des Bauvorhabens in der Hovengasse 1, 2100 Korneuburg - Zubau 12 Wohnungen und Tiefgarage für 16 PKW.

Ich erhebe Einspruch bzgl. der Durchführung dieses Vorhabens!

Die Bewohner in der Hovengasse litten bereits im Frühjahr und Sommer 2020 unter der Sanierung der Gasse (Verbreiterung Gehsteig, etc.) unter langer und extremer Lärmbelästigung.

Nun befindet sich zum Zeitpunkt dieses Schreibens am Ende der Hovengasse (Museumspark) bereits wieder eine Baustelle und mit o.a. Vorhaben setzt sich diese Reihe fort.

Es kann doch nicht sein, dass unsere Gasse und Stadt dermaßen verbaut wird, einmal muss es auch genug sein. Die Lebensqualität für mich als gebürtigen Korneuburger ist durch diese ständigen Baustellen bereits erheblich gesunken."

Dazu stellt die Baubehörde fest:

Die Einwendungen des Einschreiters zielen darauf ab, seinen Unmut bezüglich diverser Bauarbeiten im Bereich seines Wohnumfeldes darzutun. Da aber Emissionen aus der Durchführung von Bauarbeiten auf gegenständlichem Bauplatz nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind, folglich also auch kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellen können, sind die Einwendungen als unbegründet abzuweisen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 04.03.2021 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 100,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 29 für eine Fläche von 1283,9 m ²	€	641,95
Barauslagen/Sonstige Sachverständigengebühr	€	544,00
Summe Verfahrenskosten	€	1.185,95
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr	€	251,90
Summe Bundesgebühren	€	251,90
Summe gesamt	€	1.437,85

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Korneuburg eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Korneuburg (p.A. Hauptplatz 39, 2100 Korneuburg, e-mail: stadttamt@korneuburg.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.korneuburg.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Für den Bürgermeister:

Ing. Wolfgang Schenk



Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Korreal Immobilien GmbH, Opernring 1/, Top R 645-646, 1010 Wien

Anrainer: Claudia Cauder, Dr. Max Burckhard-Ring 9/1, 2100 Korneuburg

Anrainer: Alexander Havlik, Hovengasse 7/18, 2100 Korneuburg

Anrainer: Ingrid Richter, Kasbergweg 6, 2105 Oberrohrbach

Planverfasser: HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH, Fichtegasse 9/2, 1010 Wien

Bauführer: ist namhaft

Sonstiger Beteiligter: Kammeramt der Stadtgemeinde Korneuburg, Hauptplatz 39, 2100 Korneuburg

Sonstiger Beteiligter: Stadtgemeinde - Wasserversorgung, Industriezeile 7, 2100 Korneuburg