



Betreff:

KG Kierling  
Hauptstraße 93  
Gdst.Nr. 113/8 (EZ 84)

**Baubehörde**

Sachbearbeiter: DI Hillisch Thomas  
Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg  
stadtamt@klosterneuburg.at / 02243 444 - 358  
Klosterneuburg, am 28.08.2024

---

**Baubewilligung, GZ KLBG/10785BA-BV-BB1  
HPS93 Kierling Projekt GmbH**

**BESCHEID**

**SPRUCH**

**I.**

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 13.06.2023 und des durchgeführten Ermittlungsverfahrens gemäß § 23 Abs 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) idgF die

**baubehördliche Bewilligung**

für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 6 Wohneinheiten in 3400 Kierling, Hauptstraße 93, auf dem Grundstück Nr. 113/8 (EZ 84), KG Kierling.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 NÖ BO 2014 idgF - Baubeschreibung, Pläne usw.) **sowie dem Gutachten (Ortsbildgutachten) des Arch. DI Neururer vom 30.11.2023, GZ. 132/2023, dem Gutachten (Verkehrstechnik) der KIENERCONSULT ZT-GmbH vom 14.02.2024, GZ.: 23/2638 und der Stellungnahme zum Gutachten (Verkehrstechnik) vom 27.05.2024** zu erfolgen, welche zu einem integrierenden Bestandteil des Bescheides erklärt werden. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) inkl. Anlagen idgF und die einschlägigen ÖNORMEN sind genauestens einzuhalten.

Sie sind verpflichtet nachstehende Auflagen einzuhalten bzw. folgende Bescheinigungen und Befunde der Fertigstellung anzuschließen:

---

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.

- Vor Baubeginn und bei Bauführerwechsel hat **der Bauführer** den Bewilligungsbescheid zu übernehmen und die bei der Baubehörde **aufliegenden Baupläne (Planparie A) firmenmäßig zu fertigen**.
- **ELEKTRO – Befunde** (pro Bogen (DIN A3) sind 3,90 EURO zu entrichten)
- **KANAL - Überprüfungsbefund** (GA IV/5-Abwasserentsorgung, DW 268. Die Kurremissionsgebühr und Verwaltungsabgabe ist bei der Überprüfung zu entrichten.)
- **Erhebungsbogen / Veränderungsanzeige** gem. § 13 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 idgF
- Der **Nachweis** gemäß **OIB - Richtlinie 3** über den ordnungsgemäßen **Anschluss an den öffentlichen Kanal, sowie die Bestätigung der ordnungsgemäßen Ausführung gem. ÖNORM B 2501 und ÖNORM B 2502**
- Der **Nachweis**, dass die **Verglasungen** gemäß **OIB - Richtlinie 4** ausgeführt wurden
- Der **Nachweis** über die **Sickerfähigkeit** des Untergrundes und ausreichende Dimensionierung des Sickerschachtes gemäß **ÖNORM B 2506-1**
- Eine **Bescheinigung der Lüftungsfirma** über die ordnungsgemäße Ausführung der **kontrollierten Wohnraumb- und entlüftung**
- Die **Höhenlage der Verkehrsflächen** ist dem in der Natur vorhandenen Ausbaubestand zu entnehmen. Der Verlauf von Ein- und Ausfahrten ist dem Längsgefälle der Straße anzupassen. Eventuell erforderliche Verwindungsflächen sind auf eigenem Grund herzustellen
- Der **Abbruch der bestehenden Gebäude** ist **vor Baubeginn** zu vollenden und spätestens nach 4 Wochen schriftlich der Baubehörde zu melden.
- Vor Baubeginn ist an den angrenzenden Nachbargebäuden im Einvernehmen mit deren Eigentümern eine Beweissicherung durch einen befugten Sachverständigen durchführen zu lassen und der Behörde darüber ein Nachweis zu erbringen.
- Ein **Konzept zur Baugrubensicherung** an der Grundgrenze zu den Liegenschaften mit der Grundstücksnummer 113/9 (EZ 1830) und 113/10 (EZ 1632) KG Kierling, erstellt durch einen staatlich befugten und beeideten Fachmann aus dem Gebiet der Statik und Geologie ist **vor Baubeginn** bei der Baubehörde I. Instanz vorzulegen.

Hinweis:

- I. Vor Baubeginn ist der **Bauführer** der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.
- II. Ein **Wechsel des Bauführers** ist der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.
- III. Der **Baubeginn** ist der Baubehörde rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
- IV. Gemäß § 30 NÖ BO 2014 idgF gilt:
  1. Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) **fertiggestellt**, hat der Bauherr dies der Baubehörde **anzuzeigen** (dafür ist eine Stempelgebühr von 14,30 EURO zu entrichten).  
**Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige darzustellen.**  
**Bewilligungspflichtige Abweichungen (§ 14 bzw. § 14 i.V.m. § 18 (1a)) sind als Abänderung einzureichen.**  
 Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 idgF und dem Bebauungsplan entspricht.

2. Der Fertigstellungsanzeige sind anzuschließen:
  - a. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein **Lageplan** mit der **Bescheinigung des Bauführers** oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
  - b. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (zweifach),
  - c. eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks - dafür ist eine Stempelgebühr von 3,90 EURO zu entrichten,
  - d. die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen (siehe Auflagen).
  - e. Der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a NÖ BO idgF)
3. Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hierzu Befugten (§ 25 Abs 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.
4. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.
- V. Die Aufzugsanlage bedarf einer Anlagenbewilligung. (separate Einreichung)

Gemäß § 23 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014 idgF vorgelegt wird.

## II.

### Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß §§ 76 und 77 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) idgF in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978) idgF, dem § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973) idgF und dem Gebührengesetz 1957 idgF, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

**5.798,25 €**

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheines an die Gemeindekasse zu entrichten.

## **B E G R Ü N D U N G**

### zu I.

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg in Einklang und zur bestehenden Bebauung in keinem Widerspruch und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Vorprüfung bewilligt werden.

Im Zuge des Bauverfahrens wurde ein Ortsgutachten von Arch. DI Neururer bezüglich der geplanten Geländeänderung eingeholt (siehe Spruch). Das Gutachten, welches als Entscheidungsgrundlage gedient hat, erwies sich als schlüssig, widerspruchsfrei und nachvollziehbar.

Gemäß § 21 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn - unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung - aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Gemäß § 21 Abs 3 NÖ BO 2014 idgF ist der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, jenen Parteien und Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides **begründet jedoch keine Parteistellung**.

Aufgrund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

#### Empfehlungen und wichtige Hinweise auf andere Rechtsvorschriften:

1. Der Bauwerber hat mit Angabe der Anschrift der bauausführenden Firma und der Adresse der Baustelle **Beginn und Ende** der Bauarbeiten dem **Abgabnamt** der Stadtgemeinde schriftlich bekanntzugeben.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. §§ 82, 92, 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960) idgF der Bauwerber verpflichtet ist dafür zu sorgen, dass während der Bauführung jede Verschmutzung und Verunreinigung der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden bzw. eine solche unmittelbar in Einvernehmen mit der Straßenbauabteilung der Stadtgemeinde behoben werden muss. Desgleichen, dass nach Beendigung der Bauarbeiten die für Lagerung und Gerüstungen gemieteten Verkehrsflächen (Gehsteig und Straße) geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand der Abteilung Straßenbau übergeben werden müssen. Bei Nichtbeachtung dieser Verpflichtung werden die Kosten für die Beseitigung aller Mängel und die Behebung aller Beschädigungen im Wege der Ersatzvornahme vorgeschrieben.
3. Für die Benützung der gemeindeeigenen Verkehrsflächen für Lagerungen auf Baudauer ist bei der GA IV/7 – Wirtschaftshof und für Verkehrsangelegenheiten bei der GA IV/3 – Tiefbau und Verkehr anzusuchen. Bei Einholung der Stellungnahmen der Polizei und der GA IV/7 (Wirtschaftshof) durch den Antragsteller ist eine raschere Bearbeitung des Ansuchens möglich!
4. Für die Benützung der Landesstraßen für Lagerungen ist die Bewilligung bei der Bezirkshauptmannschaft Tulln einzuholen.
5. Die KANALEINMÜNDUNGSABGABE / ERGÄNZUNGSABGABE sowie die WASSERANSCHLUSSABGABE / ERGÄNZUNGSABGABE wird mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben (gemäß NÖ Kanalgesetz 1977 idgF sowie § 6 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 idgF).
6. Hinsichtlich der Lage und Höhe der öffentlichen Kanalleitung ist das Einvernehmen mit der GA IV/5-Abwasserentsorgung (DW 269) herzustellen.

- 7.<sup>4</sup> Hinsichtlich der Höhenlage des öffentlichen Gutes im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist das Einvernehmen mit der GA IV/7-Wirtschaftshof (DW 265) herzustellen.
8. Wir möchten darauf hinweisen, dass Aufgrabungen jeder Art in den öffentlichen Straßen, Gassen, Plätzen und Brücken der Stadtgemeinde Klosterneuburg nur mit Bewilligung des Straßenerhalters der Stadtgemeinde Klosterneuburg ausgeführt werden dürfen. Die vom Bauwerber und Bauführer zu fertigenden Ansuchen sind bei der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Klosterneuburg, GA IV/7-Wirtschaftshof, mittels der dort erhältlichen Formblätter mindestens drei Tage vor dem beabsichtigten Beginn der Arbeiten einzubringen.
9. Für die Erdwärmeanlage ist bei der Bezirkshauptmannschaft Tulln die wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.

#### **Bezüglich der Einwendungen der Parteien und Nachbarn wird ausgeführt:**

Entscheidung über die Einwendungen von Herrn DI Eduard Zaruba, rechtzeitig eingebracht via E-Mail am 07.08.2024:

#### **Die Einwendungen von Herrn DI Eduard Zaruba:**

- 1) "Standsicherheit meines Wohnhauses und meines Grundstücks" wird als **unbegründet abgewiesen**.
- 2) "Beweissicherung vor Baubeginn" wird als **unzulässig zurückgewiesen**.
- 3) "Versickerungssituation des Niederschlagswassers" wird als **unbegründet abgewiesen**.
- 4) "Nachweis der Unbedenklichkeit auf die Grundwassersituation" wird als **unzulässig zurückgewiesen**.

#### **ZURÜCKWEISUNGEN**

Gemäß § 6 Abs 1 NÖ BO 2014 idgF werden Nachbarn nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden.

Gemäß Abs 2 leg.cit. werden subjektiv-öffentliche Rechte begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF, der NÖ Aufzugsordnung 2016 idgF, sowie der Durchführungsverordnung zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs 1 Z 4) sowie
2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- und Klimaanlage), gewährleisten und
3. durch jene Bestimmungen über
  - a die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, sowie
  - b gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung
    - auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs 2 und 4, § 51 Abs 2 Z 3, Abs 4 und 5, § 67 Abs 1) oder
    - auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs 2 Z 4, § 53a Abs 8) der Nachbarn

beeinträchtigt werden könnte.

Werden von Nachbarn Rechtsverletzungen geltend gemacht, die eine Parteienstellung nach § 6 Abs. 2 nicht begründen, haben die Nachbarn mit solchen Einwendungen keine Parteienstellung im Baubewilligungsverfahren.

Die o.a. vorgebrachten Einwendungen von **Herrn Eduard Zaruba**, welche als unzulässig zurückgewiesen wurden, stellen keine Einwendungen im Sinne des § 6 NÖ BO 2014 idgF dar und ist diesbezüglich die Parteienstellung erloschen.

#### **Begründung zu den Einwendungen von Herrn Eduard Zaruba:**

##### **Ad 2)**

Nachbarn können im Bauverfahren nur dann wirksame Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben vortragen, wenn sich diese auf Bauvorschriften beziehen, die ein subjektiv-öffentliches Recht normieren, also ein Recht, das nicht ausschließlich dem öffentlichen Interesse dient. Welche subjektiv-öffentlichen Rechte dem Nachbarn im Bauverfahren zustehen, ist abschließend im § 6 NÖ BO 2014 idgF geregelt. Die Beweissicherung ist kein Nachbarrecht iSd § 6 leg cit. Die Einwendung war daher als unzulässig zurückzuweisen.

Hinweis: Eine Beweissicherung durch einen befugten Sachverständigen wurde in den Auflagen vorgeschrieben.

##### **Ad 4)**

Dem Nachbarn steht kein Recht darauf zu, dass durch das Bauvorhaben der Grundwasserhaushalt (Grundwasserspiegel) nicht beeinträchtigt wird (vgl zur vergleichbaren Bestimmung des § 6 Abs 2 NÖ BauO 1996 VwGH 25.2.2011, 2009/05/0220, mwN). Die Einwendung war daher als unzulässig zurückzuweisen.

## **ABWEISUNGEN**

##### **Ad 1)**

Im §6 NÖ BO 2014 idgF wird die Standsicherheit der angrenzenden Bauwerke der Nachbarn als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht normiert. Der Einwand bezieht sich auf die "Baugrubenwand" an der Grundgrenze. In den verpflichtend einzuhaltenden Auflagen (siehe Spruch) ist vorgesehen, dass den von der Bauausführung ausgehenden Gefahren und Beeinträchtigungen der Nachbarn, in Bezug auf die Standsicherheit vorzubeugen ist, um Schäden im Bereich des Nachbargebäudes zu vermeiden. Der Einwand ist daher als unbegründet abzuweisen.

Hinweis: Ein Konzept zur Baugrubensicherung, erstellt durch einen staatlich befugten und beeideten Fachmann aus dem Gebiet der Statik und Geologie, wurde in den Auflagen vorgeschrieben.

### **Ad 3)**

Im §6 NÖ BO 2014 idgF wird die Trockenheit der bewilligten Bauwerke der Nachbarn als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht normiert. Ein Nachbarrecht betreffend die Trockenheit der gesamten Liegenschaft ist nicht normiert. Darüber hinaus ist alleine aus der Topografie des Baugrundstückes ableitbar, dass die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 113/9 (EZ 1830) KG Kierling, von Herrn DI Eduard Zaruba, weil hangaufwärts liegend, nicht beeinträchtigt werden kann. Niederschlagswässer werden auf Eigengrund mittels Sickerschächten versickert. Der Einwand ist daher als unbegründet abzuweisen.

Hinweis: Der Nachweis ausreichender Dimensionierung der Sickerschächte wurde in den Auflagen vorgeschrieben.

### **zu II.**

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 idgF in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

Gemäß § 76 Abs 1 AVG 1991 idgF hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Die Verrechnung der Gebühren für Antragsbeilagen erfolgt gemäß dem Gebührengesetz 1957 idgF. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

### **Berechnung Verfahrenskosten**

Bundesgebühr € 14,30	€	14,30
Bundesgebühr (max.) Energieausweis	€	65,40
Bundesgebühr € 7,80	€	46,80
Bundesgebühr € 3,90	€	11,70
Barauslagen Ortsbildgutachten	€	672,00
Barauslagen Verkehrsgutachten	€	3.900,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 1.301.00 m <sup>2</sup>	€	715,55
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	372,50
<b>Summe Verfahrenskosten</b>	<b>€</b>	<b>5.798,25</b>

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Stadtrat eingebracht werden. Die Berufung ist beim Stadtamt der Stadtgemeinde schriftlich (möglich auch mit Telefax 02243-444-296 oder e-mail [stadtamt@klosterneuburg.at](mailto:stadtamt@klosterneuburg.at)) einzubringen. Sie

muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muss weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Für die Berufung eines Bauwerbers, Liegenschafts- bzw. Bauwerkseigentümers ist eine Gebühr von € 14,30, für Beilagen zum Antrag je € 3,90 pro Bogen, maximal aber € 21,80 pro Beilage, zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Für das Stadtamt:  
Der Amtsleiter:  
i.A.:  
Dipl. Hannes Bachmair  
Referatsleiter



**Beilagen f.d. Bauwerber:**

Zahlschein

1 genehmigte Planparie

Informationsblatt zur Gebührenvorschrift für Wasser und Kanalanschlüsse

Formular Baubeginnsanzeige (diese ist **vor** Baubeginn abzugeben)

Formular Fertigstellungsanzeige

Formular Erhebungsbogen / Veränderungsanzeige

Informationsblatt betreffend künftige Wohnsitzmeldungen auf Ihrem Bauvorhaben

Ergeht an:

Bauwerber/Eigentümer	HPS93 Kierling Projekt GmbH	Opernring 1/R645-646, 1010 Wien
Nachbar	Dipl.-Ing. Zaruba Eduard	Hauptstraße 95, 3400 Kierling
Planverfasser z.K.	Architektur Sissi Kettl ZT GmbH	Alser Straße 45, 1080 Wien

1 genehmigte Planparie - für Bauführer

GA IV/7 - Wirtschaftshof, z.V. der Müllabfuhr per e-mail

GA IV/1 - Baubehörde zum Akt