



Stadtgemeinde **STOCKERAU**

A-2000 Stockerau, Rathausplatz 1

Tel. +43(0)2266 695, Fax +43(0)2266 695 1250

www.stockerau.at | stadtgemeinde@stockerau.gv.at

Firma

WhiteBrick GmbH (508196y)

Wallrißstraße 8/2a

1180 Wien

Aktenzeichen: B-117/2025

Bearbeiter: Vasicek/Pedic

Datum: 21.05.2026

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

Abbruch eines Wohn- und Nebengebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten

Beilagen: 1 Planparie

1 Baubeschreibung

1 Energieausweis

1 Zahlschein

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Stockerau als Baubehörde erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 09.10.2025, 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 den Abbruch eines Wohn- und Nebengebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten in 2000 Stockerau, Landstraße 23, auf dem Grundstück Nr. .378, EZ 295, KG Stockerau.

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

1. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der möglichen Einwirkungen auf tragende bzw. mechanisch beanspruchte Bauteile gemäß einschlägiger technischer Regelwerke (Eurocodes, Ö-Normen,) mit ausreichender mechanischer Festigkeit und Standsicherheit auszuführen. Diesbezüglich ist eine Bestätigung der ausführenden Fachfirma über die Ausführung gemäß den statischen Berechnungen spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
2. Sämtliche Schmutzabwässer sind in das öffentliche Kanalnetz der Stadtgemeinde Stockerau einzuleiten. Für den Anschluss ist das NÖ. Kanalgesetz sowie die hierzu vom Gemeinderat erlassene Verordnung maßgebend. Über den fachgerechten Einbau der Kanalleitungen und über den einwandfreien Anschluss an den öffentlichen Kanal ist von der ausführenden Fachfirma eine Bestätigung auszustellen. Diese ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die

Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.

3. Gemäß § 63 NÖ. Bauordnung 2014 sind für den voraussichtlichen Bedarf für Benutzer und Besucher die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund auszuführen.

Gemäß Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu schaffen. Bei acht Wohneinheiten ergibt sich daraus ein Pflichtstellplatzbedarf von 12 Stellplätzen.

4. Der Bauführer ist spätestens vor Baubeginn der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.
5. Gemäß § 26 NÖ Bauordnung 2014 hat der Bauherr das Datum des Baubeginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen.
6. Die gesamte Elektroinstallation ist gemäß den derzeit geltenden ÖVE-Vorschriften auszuführen und ist darüber von der ausführenden Fachfirma ein entsprechender Prüfbefund auszustellen und ist dieser spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
7. Die mängelfreie Ausführung der Sicherheitsbeleuchtung sowie deren Prüfung und Inbetriebnahme im Sinne der ÖVE-Vorschriften ist durch die ausführende Fachfirma zu bescheinigen und ein entsprechender Prüfbericht vorzulegen. Dieser ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
8. Die mängelfreie Ausführung der Blitzschutzanlage sowie deren Prüfung und Inbetriebnahme im Sinne der ÖVE-Vorschriften ist durch die ausführende Fachfirma zu bescheinigen und ein entsprechender Prüfbericht vorzulegen. Dieser ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
9. Über die mängelfreie Ausführung des baulichen Brandschutzes (Brandverhalten von Bauteilen und Bauprodukten, Feuerwiderstand von Bauteilen und deren Anschlüsse, Trennbauteile, brandabschnittsbildende Bauteile, Brandwände und Verglasungen mit Feuerwiderstand) im Sinne der OIB-Richtlinie 2 Tab. 1a,1b,2a,2b und 3 für die jeweilige Gebäudeklasse ist von der ausführenden Fachfirma ein Nachweis zu führen und ein entsprechender Prüfbericht vorzulegen. Dieser ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
10. Über die mängelfreie Ausführung der Abschottungen und Brandschutzklappen ist von der ausführenden Fachfirma ein Nachweis im Sinne der TRVB 110 B zu führen und ein entsprechender Prüfbericht vorzulegen. Dieser ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
11. Über die mängelfreie Ausführung der Rauchabzüge für Stiegenhäuser ist von der ausführenden Fachfirma ein Nachweis in Form eines Berichtes über die Abschlussüberprüfung zu führen und ist dieser spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
12. Über die Ausstattung des Gebäudes mit tragbaren Feuerlöschern und Wandhydranten unter Angabe der Anzahl der Löscher, des verwendeten Löschmittels und der Füllmenge im Sinne der TRVB 124 F sowie des Aufstellungsortes ist durch die ausführende Fachfirma ein Nachweis zu führen und ist dieser spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.

13. Hinsichtlich der Situierung der Handfeuerlöscher ist nachweislich das Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrkommando herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
14. Es ist ein Brandschutzplan gemäß TRVB 121 O zu erstellen. Dieser ist in zweifacher Ausfertigung dem örtlichen Feuerwehrkommando zu übergeben, eine weitere Parie ist im Plankasten vor Ort zu hinterlegen. Ein entsprechender Nachweis ist spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
15. Über den mängelfreien Einbau der Sicherheitsverglasungen ist von der ausführenden Fachfirma eine Bestätigung auszustellen und ist diese spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren. Dies gilt auch für technische Verglasungen wie z.B. bei Kollektoren für PV-Anlagen und dergleichen.
16. Über die Erfüllung der Schutzziele hinsichtlich der Radonemissionen im Sinne der OIB Richtlinie 3 ist von der ausführenden Fachfirma ein Nachweis zu führen und ist dieser spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
17. Über die Einhaltung der in der OIB Richtlinie 5 festgelegten Schalldämmwerte der jeweiligen Bauteile ist von den ausführenden Fachfirmen ein Nachweis zu führen und ist dieser spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
18. Über die mängelfreie Ausführung der Sickeranlagen im Sinne der Projektunterlagen (technischer Aufbau und Berechnung der Dimensionierung) ist von der ausführenden Fachfirma eine Bestätigung auszustellen und ist diese spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
19. Im Zugangsbereich ist an einer allgemein zugänglichen Stelle ein Schlüsselsafe mit Zentralschlüssel für den ungehinderten Zutritt des Einsatzkommandos der Feuerwehr einzubauen. Die genaue Lage der Schlüsselbox ist mit dem örtlichen Feuerwehrkommando abzustimmen.
20. Über die mängelfreie Installation der Rauchwarnmelder im Sinne der TRVB 122 S 13 in Verbindung mit der OIB Richtlinie 2 ist durch die ausführende Fachfirma ein Abnahme-Überprüfungsprotokoll auszustellen und ist dieses spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung vom Konsenswerber zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.
21. Hinsichtlich der Gehsteigüberfahrt ist das Einvernehmen mit der Stadtgemeinde Stockerau, Abteilung Verkehrstechnik, herzustellen.
22. Rechtzeitig vor Bauausführung ist dem Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Stockerau ein Material- und Farbkonzept samt Handmuster zur Freigabe vorzulegen.
23. Es sind wirksame Vorkehrungen zu treffen, dass ein abrutschen von Schnee und Eis von der Dachfläche auf die öffentliche Verkehrsfläche verhindert wird.

Hinweis:

- Die anfallenden Oberflächenwässer (Dach und befestigte Flächen) sind nach Möglichkeit über ausreichend dimensionierte Sickeranlagen am Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
- Abfallrohre von Abwasserleitungen sind über Dach zu führen.
- Die Müllgefäße sind schriftlich bei der Stadtgemeinde Stockerau, Abteilung Abgabenamt, zu

beantragen.

-Für die maschinelle Ausstattung der Aufzugsanlagen ist ein separates baubehördliches Bewilligungsverfahren zu führen.

-Für die maschinelle Ausstattung der Parklift Doppelparker-Anlage ist ein separates baubehördliches Bewilligungsverfahren zu führen.

-Die Zugangstüre zum Müllraum/zur Müllsammelstelle ist mit dem genormten Schließzylinder NÖ AWZ 2000 auszustatten.

-ESG und VSG-Verglasungen, die bei Bruch gefahrlos zersplittern sollen, dürfen nicht mit Folien beklebt werden, die die Schutzwirkung beeinträchtigen könnten.

-Vor Beginn der Abbruch- und Aushubarbeiten ist an den im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 benachbarten Bauwerken im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern von einem dazu befugten Fachmann eine Beweissicherung durchzuführen und das Ergebnis schriftlich festzuhalten.

-Die Bauausführungsarbeiten sind unter Berücksichtigung auf die statisch-konstruktive Beschaffenheit der benachbarten Bauwerke so durchzuführen, dass an den Objekten keine Schäden entstehen.

-Der Bescheid erwächst zwei Wochen ab dem Tag der Zustellung in Rechtskraft, sofern kein Rechtsmittel ergriffen wird.

-Mit dem Bauvorhaben ist innerhalb von 2 Jahren ab dem Tag der Rechtskraft des Bewilligungsbescheid zu beginnen. Andernfalls erlischt das Recht aus diesem Bescheid.

-Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren ab dem Tag der Meldung des Baubeginns fertig zu stellen. Andernfalls erlischt das Recht aus diesem Bescheid.

--Die ausgeführten Brandfallsteuerungen haben der TRVB 151 S zu entsprechen. Die ordnungsgemäße Funktion der Brandfallsteuerungen (z.B. betriebsbedingt offen gehaltene Brandschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung, Lüftungen, Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Schlüsselsafe mit integriertem Zentralschlüssel, Feuerwehriorientierungsleuchte, Alarmweiterleitung, optische und akustische interne Alarmierung in Form von Sirenen und Blitzleuchten, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Rauchableitungsanlagen udgl.) sind im Abschlussbericht der Brandmeldeanlage zu vermerken.

Im weiteren wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes samt Bauvorschriften, der Bestimmungen der NÖ. Bauordnung 2014, der NÖ. Bautechnikverordnung 2014 und OIB-Richtlinien verwiesen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung.

Gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014 ist die Fertigstellung der Baubehörde anzuzeigen und eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes vorzulegen. Die Bauführerbescheinigung hat einerseits die Bestätigung zu enthalten, dass das gegenständliche Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den dazu zu Grunde gelegten Plänen, Berechnungen und Beschreibungen ausgeführt wurde. Die Bestätigung umfasst auch alle Eigenleistungen des Konsenswerbers. Weiters hat der Bauführer alle im Bescheid vorgeschriebenen Befunde, Atteste, Bestätigungen und dgl. auf deren Vollständigkeit, Plausibilität und Nachvollziehbarkeit zu überprüfen. Die Unterlagen sind dem Konsenswerber gesammelt zur Aufbewahrung und eventuellen Einsichtnahme durch die Baubehörde zu übergeben. Vom Bauführer sind zumindest Kopien der Unterlagen im Betrieb zur Einsichtnahme durch die Baubehörde dauerhaft aufzubewahren.

II.

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 2026, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 1.402,59 vorgeschrieben.

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

B E G R Ü N D U N G

I.

Entsprechend den vorliegenden Projektunterlagen des Planverfassers Architekt DI Hammermüller besteht die Absicht, auf dem Grundstück Landstraße 23, Parz.Nr. .378, KG Stockerau sämtliche Wohn- und Nebengebäude abzubauen und ein Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten zu errichten.

Das gegenständliche Grundstück liegt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Stockerau innerhalb der verordneten Schutzzone. Gemäß dem Objektdatenblatt wurde die Schutzzonenkategorie 4 festgelegt, demnach war das vorliegende Projekt dem Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde Stockerau vorzulegen. Am 13.09.2023 wurde das Vorhaben in der Sitzung des Gestaltungsbeirates behandelt und nach neuerlicher Vorlage am 08.11.2023 von den Beiratsmitgliedern positiv beurteilt. Im Anschluss daran wurde vom Schutzzonensachverständigen ein Ortsbildgutachten eingeholt und wurde das Gutachten mit Schreiben vom 06.11.2025 der Stadtgemeinde Stockerau übermittelt. Daraus geht hervor, dass der geplante Neubau innerhalb der Schutzzone den besonderen Bestimmungen hinsichtlich der Schutzzone entspricht. Bauform, Farbgebung und Anordnung auf dem Grundstück weichen von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereiches offenkundig nicht ab. Hinsichtlich des Ausmaßes weicht der geplante Neubau von der bestehenden heterogenen Bebauung im Bezugsbereich feststellbar ab, wird diese aber nicht wesentlich beeinträchtigen.

Grundlage für die Planung stellt der Geometerplan der ARGE-Vermessung mit der GZ 41387 vom 26.04.2023 dar. Die so aufgenommenen Höhenpunkte bilden die Basis für das Bezugsniveau. Sowohl das straßenseitige Wohngebäude mit den äußeren Abmessungen von 13,57 m x 9,22 m als auch das hofseitige Nebengebäude mit den äußeren Abmessungen von 8,61 m x 3,79 m sollen zur Gänze abgebrochen werden. Die Abbruchobjekte sind ebenerdig, nicht unterkellert und in Massivbauweise ausgeführt. Das straßenseitige Hauptgebäude ist direkt an der Straßenfluchtlinie angeordnet und an den seitlichen Grundgrenzen an die Nachbarbebauung angebaut. Das Nebengebäude befindet sich etwa 20,80 m südlich der Straßenfluchtlinie und ist direkt an die seitliche, östliche Grundgrenze an die Nachbarbebauung angebaut. Entsprechend der Baubeschreibung des Planverfassers haben die Abbruchobjekte entlang den seitlichen Grundgrenzen eigene Brandwände. Das Wohngebäude ist mit einem Satteldach und das Nebengebäude mit einem Pultdach versehen. Beide Dächer sind mit Ziegeldeckung eingedeckt. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden vor Beginn der Abbrucharbeiten gesichert und in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen stillgelegt, durch Provisorien ersetzt und bei Bedarf nach dem erfolgten Abbruch wiederhergestellt.

Nach Fertigstellung der Abbrucharbeiten soll auf dem Bauplatz ein Wohnhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten errichtet werden.

Der L-förmige Baukörper soll entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Stockerau in geschlossener Bauweise am Grundstück angeordnet werden. Dabei soll ein straßenseitiger Trakt mit den äußeren Abmessungen von 13,57 m x 15,90 m und ein hofseitiger Trakt mit den äußeren Abmessungen von 8,65 m x 14,95 m entstehen. Der straßenseitige Trakt wird dabei direkt an die Straßenfluchtlinie und an die westliche und

östliche Grundstücksgrenze angebaut. Der hofseitige Trakt wird in Verlängerung des straßenseitigen Baukörpers direkt an die westliche Grundgrenze angebaut. Zur südlichen Grundgrenze wird dabei ein Abstand von 5,68 m und zur östlichen Grundgrenze ein Abstand von 5,32 m eingehalten. Beide Baukörper werden in Massivbauweise ausgeführt und beinhalten ein unterirdisches und vier oberirdische Geschosse.

Das Gebäude entspricht demnach der Gebäudeklasse 4.

Der straßenseitige Baukörper erhält ein Satteldach mit einer Faserzement-Schindeldeckung in dunkelgrauer Farbgebung und der hofseitige Baukörper ein Flachdach mit Folienabdichtung.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen liegt ein entsprechender Nachweis des Planverfassers vor. Demnach beträgt die mittlere Gebäudehöhe im Bereich der straßenseitigen Gebäudefront 9,41 m. Die hofseitigen Gebäudefronten weisen mittlere Gebäudehöhen zwischen 9,10 m und 10,43 m auf. Für die Brandwände entlang den seitlichen Grundgrenzen wurde vom Planverfasser zum Nachweis der Gebäudehöhen das Verfahren der Umhüllenden gewählt. Die Traufpunkte liegen dabei auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,00 m und der Schnittpunkt der Tangenten liegt exakt 6,00 m darüber.

Im unterirdischen Geschoss sind im straßenseitigen Baukörper die Einlagerungsräume für die Wohneinheiten und ein Technikraum geplant. Im Bereich des hofseitigen Baukörpers sollen die Gruben für die Parklift-Doppelparker entstehen.

Im Erdgeschoss sind die Allgemeinräume wie Kinderwagenabstellraum, Müllraum, Fahrradabstellraum und die Parkposition der Parklift-Doppelparker für insgesamt acht PKW vorgesehen. Entlang der östlichen Grundgrenze wird das Grundstück über eine mindestens 3,09 m breite Einfahrt erschlossen. Fußläufig ist das Wohnhaus über einen gedeckten Eingangsbereich entlang der westlichen Grundgrenze erreichbar. In der südöstlichen Grundstücksecke sind zusätzlich zwei Parklift-Doppelanlagen für insgesamt vier PKW mit den äußeren Abmessungen von 6,49 m x 5,80 m in Massivbauweise geplant. Die Garagenanlage wird nicht überdacht.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen jeweils drei Wohneinheiten und im dritten Obergeschoss zwei Wohneinheiten entstehen.

Vom Planverfasser liegen rechnerische Nachweise über die erforderlichen Belichtungsflächen der Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der geplanten Vorbauten und der zulässigen Bebauung der Nachbargrundstücke vor.

Alle fünf Geschosse werden vertikal über eine durchgehende Treppenanlage miteinander verbunden. Zusätzlich besteht die Absicht einen Personenlift, mit Haltestellen in allen Geschossen, einzubauen. Das Treppenhaus wird dabei als eigener Brandabschnitt ausgebildet. Ein Nachweis über die erforderliche Brandrauchentlüftung liegt den Antragsbeilagen bei. Sämtliche Türen in das Treppenhaus werden in der Brandschutzqualifikation EI2-30C-S200 ausgeführt.

Im Innenhof soll das Niveau zwischen 0,60 m und 1,15 m abgesenkt werden. Der so entstehende Höhensprung entlang den Grundgrenzen wird durch Stützmauern abgesichert. Die Oberkante der Stützmauern wird maximal 3,00 m über dem Bezugsniveau liegen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung einer PV-Anlage nach § 66a NÖ-Bauordnung 2014 liegt vom Planverfasser ein rechnerischer Nachweis vor. Es werden insgesamt 86,61 m² Kollektorfläche am Flachdach des hofseitigen Gebäudetraktes errichtet. Entsprechend der bebauten Fläche von 343,27 m² sind mindestens 25% davon an Kollektorfläche zu errichten. Dies entspricht einer Fläche von 85,93 m² und wird somit der Verpflichtung nachgekommen.

Im Zuge der Vorprüfung nach § 20 NÖ-Bauordnung 2014 wurden die Projektunterlagen an die Landesstelle für Brandverhütung des Bundeslandes Niederösterreich mit dem Ersuchen um brandschutztechnische Überprüfung übermittelt. Mit Schreiben vom 13.03.2026 wurde der Stadtgemeinde Stockerau die brandschutztechnische Stellungnahme zugestellt. Der Gutachter kommt dabei zur Erkenntnis, dass das Bauvorhaben bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Berücksichtigung der Schutzziele der NÖ-Bauordnung 2014 - § 43 (1) Abs. 2 und der NÖ-Bautechnikverordnung 2014 – Anlage 2 und 2.2 aus brandschutztechnischer Sicht positiv beurteilt werden kann. Projektpräzisierend wird festgehalten, dass die Zugangstüre vom überdachten Bereich (Innenhof/Garage/Durchfahrt) in den gesicherten Gangbereich des Treppenhauses in der Brandschutzqualifikation EI2 30-C ausgeführt wird.

Bei Wohnhausanlagen ist bis zur 10. Wohneinheit ein nicht öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Mindestfläche von 150 m² am Eigengrund zu errichten. Ab der 10. Wohneinheit sind weitere 5 m² je Wohnung zu schaffen. Bei der gegenständlichen Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen, ergibt sich eine Mindestfläche von 150 m². Den Projektunterlagen ist zu entnehmen, dass der Kinderspielplatz mit einer Mindestfläche von 150 m² nicht angelegt wird. Demnach ist die Spielplatzausgleichsabgabe für die erforderlichen 150 m² in der Höhe entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2025 vorzuschreiben. Für 150 m² ergibt sich daher eine Spielplatzausgleichsabgabe in der Höhe von € 55.500,-. Vom Projektanten liegt ein Nachweis vor, dass der nächstgelegene öffentliche Spielplatz (Schaumannpark) fußläufig in einer Entfernung von unter 400 m erreichbar ist. Von den Konsenswerberinnen wird eine Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Stockerau angestrebt, sich an den Kosten für die Errichtung bzw. Erhaltung von öffentlichen Kinderspielplätzen zu beteiligen. Dadurch würde sich die Spielplatzausgleichsabgabe auf € 22.500,- reduzieren.

Entsprechend den Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Stockerau sind bei Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 500 m² keine Freihalteflächen auszuweisen. Das gegenständliche Grundstück weist eine Gesamtfläche von 499,58 m² auf und sind somit keine Freihalteflächen nachzuweisen.

Für die Beheizung sämtlicher Nutzungseinheiten soll das Wohngebäude mit einem Anschluss an das regionale Fernwärmenetz der EVN versehen werden.

Sämtliche anfallenden Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal der Stadtgemeinde Stockerau in der Landstraße eingeleitet. Die maßgebende Rückstauenebene für den Kanalanschluss des Schmutzwasserkanals an den öffentlichen Straßenkanal liegt auf einer Höhe von 173,37 m ü. A. und damit höher als das EG-Niveau des Gebäudes. Alle Zuleitungen zum Schmutzwasserkanal im Haus- und Elektrotechnikraum des Untergeschosses werden mit einer Hebeanlage ausgestattet, deren Einmündung in den Kanalstrang oberhalb dieser Rückstauenebene liegt. Im Erdgeschoss sind keine Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal vorgesehen. Es sind demnach keine Rückstausicherungen nach ÖNORM EN 13564-1 erforderlich.

Sämtliche Dach- und Oberflächenwässer werden am Eigengrund zur Versickerung gebracht. Wobei die Dachwässer in einen Sickerschacht, südlich des Wohngebäudes und die befestigten Hofflächen in Sickermulden, entlang der östlichen Grundgrenze und südlich des Wohngebäudes, eingeleitet werden. Hinsichtlich der technischen Ausführung und der Dimensionierung der Sickeranlagen wird auf die technischen Unterlagen des Planverfassers vom 11.02.2026 verwiesen.

Der höchste jahresmaximale Grundwasserpegel der grundstücksnahen Messstelle, (HZB-Nummer 303644) liegt laut hydrographischer Karte auf einer Höhe von 169,62 m ü. A. Das Niveau der Fußbodenoberkante des unterirdischen Geschosses liegt auf einer Höhe von 169,95 m ü. A. und somit ca. 0,33 m über dem gemessenen Höchstwert. Die Abdichtung der Bodenplatte und der Kellerwände wird dennoch für den Lastfall „drückendes Wasser“ lt. ÖNORM B 3692 ausgeführt.

Während der Auflagefrist haben die Nachbarn Frau Brigitte Bede-Kraut und Hr. Andreas Pichler, für die AJP Immobilien und Beteiligungen GmbH, in die Projektunterlagen Einsicht genommen. Von der AJP Immobilien und Beteiligungen GmbH wurde mit Schreiben vom 14.04.2026, eingelangt am 15.04.2026, fristgerecht eine schriftliche Stellungnahme eingebracht. Darin wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrtsmöglichkeit zu ihrer Einfahrt auf dem Grundstück mit der Adresse Landstraße 25, KG Stockerau während der gesamten Bauphase für PKW gewährleistet sein muss. Diese Stellungnahme wird der Konsenswerberin als Beilage zum Bescheid zur Kenntnis gebracht.

Das Grundstück Nr. .378, liegt laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Stockerau im Bauland-Kerngebiet. Im Bebauungsplan ist eine geschlossene Bauungsweise, Bauklasse II, III und eine 80%-ige Bebauungsdichte festgelegt.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 09.10.2025 wurden am 19.03.2026 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.

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, nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 09.10.2025 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 2026 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 € 0,60, mindestens jedoch € 120,00

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

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 1258 m ²	€	754,80
Kommissionsgebühren Sachverständiger/Brandverhütung	€	565,22
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Amtsorgan und einer Verhandlungsdauer von 6 halben Stunden	€	82,80
Summe Verfahrenskosten	€	1.402,82

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

HINWEIS:

Es werden Bundesgebühren in der Höhe von € 219,00 vorgeschrieben.

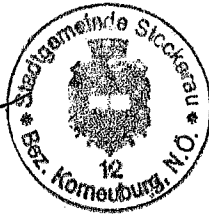
RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Stockerau eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Stockerau (p.A. Rathausplatz 1, 2000 Stockerau, e-mail: stadtgemeinde@stockerau.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Die Bürgermeisterin:

Andrea Völkl

Mag. (FH) Andrea Völkl



Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: WhiteBrick GmbH (508196y), Wallrißstraße 8/2a, 1180 Wien

Planverfasser: Arch. DI Rainer Hammermüller, Austraße 2, 2000 Stockerau

Anrainer: AJP Immobilien und Beteiligungen GmbH, Hauptstraße 3, 2000 Stockerau, zH Dr. rer. soc. oec. Mag. rer. Andreas Pichler

Abgabenamt

Stadtbauamt