

Unser Zeichen
0128540/2020 BBV N
BBV/N200166

Datum
Linz, 28.04.2021

bearbeitet von
Mag. Klemens Pfleger

Zimmer / Telefon
4043 / +43 (732) 7070-3035

elektronisch erreichbar
bbv_nord@mag.linz.at

ABGANG
-3. Mai 2021

Ziegeleistr. 82a
Baubewilligung

Bescheid

Vom Magistrat der Landeshauptstadt Linz ergeht folgender

Spruch

I.

Dem Antrag der Z82A Errichtungs GmbH vom 20.11.2020 wird **Folge gegeben** und die

Baubewilligung

erteilt.

Art des Bauvorhabens:	Neubau von 2 Stadtvillen mit je 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage
Verkehrsfläche:	Linz, Ziegeleistraße 82a
Grundstücksnummer:	785/35
Einlagezahl:	3352
Katastralgemeinde:	Waldegg
Bebauungsplan:	09-034-01-00
Flächenwidmungsplan:	Linz Nr. 4

Bauplatzbewilligung vom:	09.12.2002, GZ 501/B-U020192A
Datum des Prüfvermerkes der Baupläne vom:	26.04.2021
Augenscheinsverhandlung vom:	26.04.2021

Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Bau- und Bezirksverwaltung

A-4041 Linz, Neues Rathaus, Hauptstraße 1-5

Fax: +43 (0)732/7070-3202 www.linz.at bbv@mag.linz.at

Sie erreichen uns mit den Verkehrsmitteln der Linz Linien GesmbH, Straßenbahnlinien 1, 2, 3, 4 und 50 (Pöstlingbergbahn) sowie mit den Buslinien 33a, 38 und 102, jeweils Haltestelle Rudolfstraße.

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung:

§ 35 Oö. Bauordnung 1994

Oö. Bautechnikgesetz

Oö. Bautechnikverordnung

Oö. Abwasserentsorgungsgesetz

Die Bewilligung ist an die Erfüllung folgender Auflagen gebunden:

- 1) Vor Beginn der Bauausführung ist die Aussteckung der Straßen- und Baufluchtlinien, der Lage und Höhenlage des genehmigten Bauwerkes von einer gesetzlich dazu befugten Person (Bauführer oder Zivilgeometer) durchführen zu lassen. Spätestens mit der Errichtung des Erdgeschoßes ist die plangemäße Situierung des Bauvorhabens zu überprüfen und die Überprüfungsbestätigung (Befund) dem Magistrat Linz - Bau- und Bezirksverwaltung - zu übermitteln.
- 2) Garagentore, Schranken und ähnliche die Zufahrt nur zeitweilig freigebende Einrichtungen, sind zur Sicherstellung einer ungehinderten Zufahrtsmöglichkeit mit besonderen technischen Vorkehrungen, wie z.B. einer funkgesteuerten automatischen Öffnungsanlage, zu versehen.
- 3) Elektrisch betriebene Türen und Tore ohne Brandschutzanforderung im Verlauf von Fluchtwegen müssen sich bei Stromausfall in voller Breite automatisch öffnen (redundanter Antrieb) oder sich jederzeit von Hand oder durch Körperdruck leicht öffnen lassen.
- 4) Für sämtliche tragenden Bauteile ist die statische Berechnung vom Bauführer oder einer anderen gesetzlich dazu befugten Person vor Baubeginn zu erstellen. Diese Berechnungen sind auf Verlangen der Baubehörde vorzulegen.
- 5) Der Baugrund ist von einer gesetzlich dazu befugten Person oder einer autorisierten Bodenprüfstelle auf seine Tragfähigkeit zu untersuchen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist bei der Erstellung der statischen Berechnung und bei der Ausführung der Fundierung zu berücksichtigen.
- 6) Für die Fundierung des Bauwerkes ist die statische Berechnung unter Berücksichtigung der Vorgaben des geotechnischen Gutachtens des BPS OÖ Boden- und Baustoffprüfstelle GmbH vom 11.12.2020, von einer sachverständigen Person zu erstellen. Diese Person hat die Ausführung zu überwachen und nach Abschluss der Fundierungsarbeiten einen Schlussbericht über die Einhaltung der im geotechnischen Gutachten vorgegebenen baulichen Erfordernisse vorzulegen.
- 7) Aufgrund der Einstufung des Untergrundes des Bauplatzes in die Radonpotentialklasse 2 der Radonrisikokarte sind strahlungsabschirmende Maßnahmen entsprechend der ÖNORM S 5280 Teil 2 bzw. Teil 3 vorzusehen. Diesbezüglich wird insbesondere auf die immissionsdichte Ausführung des Bodenaufbaues im Bereich der Vereinsräumlichkeiten hingewiesen, da es sich hierbei um Aufenthaltsräume handelt.
- 8) Die in der Beschreibung und dem Bauplan bezeichneten
 - a) Feuerschutzabschlüsse haben der ÖNORM B 3850 (Ausg 2014.04), B 3852 (Ausg 2014.11) und B 3860 (Ausg 2006.12)
 - b) Rauchschutzabschlüsse haben der ÖNORM B 3851 (Ausg 2014.07)zu entsprechen.
Feuer-, Rauch- und Brandschutzabschlüsse müssen eine normgemäße Kennzeichnung in Form einer Prägung, eines Schildes oder einer Plakette aufweisen.

- 9) Feststellanlagen von Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüssen sind nur dann zulässig, wenn bei Auftreten von Rauch ein selbsttätiges Schließen dieser Abschlüsse gewährleistet ist. Diese Feststellanlagen müssen der Technischen Richtlinie TRVB B 148 (Ausgabe 2019) entsprechen. Überprüfungen gemäß Pkt. 5 der zitierten Richtlinie sind durchzuführen.
- 10) Ab einer Absturzhöhe von 60 cm sind der OIB-Richtlinie 4 entsprechende Absturzsicherungen anzubringen.
- 11) Schächte und Bodenöffnungen sind tritt- und tragsicher abzudecken.
- 12) Türen im Zuge von Fluchtwegen, auf die mehr als 15 Personen angewiesen sind, müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und sich durch Druck oder durch einen einzigen Handgriff in volle Breite öffnen lassen. Diese Türen sind mit Beschlägen entsprechend der ÖNORM EN 179 auszustatten.
- 13) Der Baufertigstellungsanzeige ist anzuschließen:
 - a) die vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, insbesondere über die barrierefreie und dem Energieausweis entsprechende Ausführung des Bauvorhabens
 - b) der Schlussbericht der besonderen sachverständigen Person, die zur statischen Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens beigezogen wurde, in dem diese die erforderliche Standsicherheit und Festigkeit des Bauwerkes bestätigt
- 14) Für jeden Stellplatz in der Tiefgarage ist zumindest eine Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) für die nachträgliche Installation von Ladepunkten gem. §20 OÖ BauTV zu errichten.
- 15) Die in der brandschutztechnischen Stellungnahme,
Ersteller: IBS – Technisches Büro GmbH.
Datum: 22.02.2021
Version: Endfassung 2.0
angeführten baulichen, betriebstechnischen und organisatorischen Brandschutzmaßnahmen sind umzusetzen.
- 16) Vom Ersteller der brandschutztechnischen Stellungnahme, sind die Umsetzung der in der brandschutztechnischen Stellungnahme angeführten baulichen, betriebstechnischen und organisatorischen Brandschutzmaßnahmen zu bestätigen. Anstelle des Erstellers kann die Umsetzung auch durch ein befugtes Ingenieurbüro erfolgen bzw. bestätigt werden.
- 17) Um der Feuerwehr im Alarmfall den Zugang zur Garage zu ermöglichen ist eine Schlüsselbox oder ein Feuerwehr-Rohrzylinder im Bereich der Einfahrt anzubringen, in welchem der Schlüssel für die Zugangstüre zur Garage hinterlegt wird.
- 18) Zur „Ersten und Erweiterten Löschhilfe“ sind im Objekt nach ÖNORM EN 3 / Teil 10 i.d.g.F. zugelassene tragbare Feuerlöscher bereitzustellen und griffbereit zu montieren. Art, Größe, Anzahl und Anbringstellen der tragbaren Feuerlöscher sind gemäß der Technischen Richtlinie „Erste und Erweiterte Löschhilfe“ TRVB 124 F i.d.g.F. festzulegen. Die tragbaren Feuerlöscher sind alle zwei Jahre durch einen gewerberechtlich befugten Fachkundigen überprüfen und in Stand halten zu lassen.

- 19) Hinweis-, Rettungs- und Verbotsschilder sowie die Raumbezeichnungen müssen durch gut lesbare und dauerhafte Aufschriften gemäß ÖNORM F 2030 i.d.g.F. (Kennzeichen für den Brandschutz - Anforderungen, Ausführungen, Verwendung und Anbringung) bzw. mittels Brandschutzzeichen gemäß ÖNORM EN ISO 7010 i.d.g.F. (graphische Symbole – Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen – Registrierte Sicherheitszeichen) entsprechen. Es sind anzubringen:
- Bei den Brandbekämpfungseinrichtungen und, soweit ein Aufzug vorhanden, auch in der Aufzugskabine, sind Hinweiszeichen "Verhalten im Brandfall" anzubringen.
 - Die Standorte von Brandmelde- und Brandbekämpfungseinrichtungen, sowie die Schalter diverser Sicherheitseinrichtungen, sind mittels Hinweiszeichen zu kennzeichnen.
 - An oder neben den Zugangstüren von Lagerräumen, Schächten, technischen Räumen und elektrischen Betriebsräumen ist die Zweckwidmung ersichtlich zu machen.
 - Im Treppenhaus sind Stockwerksbezeichnungen an gut sichtbarer Stelle anzubringen.
 - Vor den Zugängen zu brandgefährdeten Räumen, sowie in diesen Räumen sind Hinweiszeichen „Feuer, offenes Licht und Rauchen verboten“ anzubringen.
 - Verkehrswege, Fluchtwege, Ausgänge, Notausgänge oder -abstiege sind mittels Rettungszeichen zu kennzeichnen.
- 20) Verkehrswege, Fluchtwege, Ausgänge, Notausgänge oder -abstiege sind dauernd in ihrer vollen Breite frei und unversperrt zu halten. Im Verlauf von Fluchtwegen (Treppen, Gänge, Ausgänge) dürfen keine Lagerungen vorgenommen werden.
- 21) Es ist eine Brandschutzordnung in Anlehnung an die TRVB 119 O i.d.g.F. oder ggf. nutzungsbezogener TRVB zu erstellen. Diese hat zumindest Anweisungen für das Verhalten im Brandfall, die Bedeutung von Alarmzeichen, brandverhütende Maßnahmen und eine Kurzbeschreibung der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen (z.B. Täuschungsalarmvermeidung BMA) zu enthalten.
Die Brandschutzordnung ist an einer allgemein zugänglichen Stelle gut sichtbar und dauerhaft anzuschlagen.
- 22) Für das Objekt sind ein Brandschutzbeauftragter, sowie ein Stellvertreter, zu bestellen. Diese sind auf dem Gebiet des Vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen einschlägiger Kurse und Seminare auszubilden zu lassen. Als Nachweis der Ausbildung sind folgende Kurse und Seminare an einem gemäß der TRVB O 117 i.d.g.F. anerkannten Ausbildungsinstitut zu besuchen:
- a) Brandschutzbeauftragter - Grundausbildung Modul 1 u. 2 gemäß der TRVB 117 O i.d.g.F.
 - b) Brandschutztechnik-Seminar Brandmeldeanlagen
- 23) Der Brandschutzbeauftragte und sein Stellvertreter haben ihre Aufgaben im Sinne der TRVB 119 O i.d.g.F. durchzuführen.
Im Besonderen haben sie die erforderlichen Eigenkontrollen in Anlehnung an die Technische Richtlinie "Betrieblicher Brandschutz - Eigenkontrolle" TRVB 120 O i.d.g.F. nachweislich vorzunehmen. Diese Nachweise (Brandschutzbuch) sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- 24) Vom Objekt ist in Anwendung der Technischen Richtlinie „Brandschutzpläne“ TRVB 121 O i.d.g.F. und der ÖNORM F 2031 i.d.g.F. (Planzeichen für Brandschutzpläne) ein Brandschutzplan der Tiefgarage zu erstellen und die normgemäße Ausführung vom Planer zu bestätigen.
Der Brandschutzplan ist im Bereich der Tiefgarageneinfahrt in einem versperrbaren Metallkasten mit dem Hinweiszeichen „Brandschutzpläne“, zu hinterlegen. Der Metallkasten ist so zu dimensionieren, dass darin ein schmaler A4-Ordner (33 x 30 x 6 cm) Platz findet.

Die Brandschutzpläne selbst sind mit Klarsichtfolien zu schützen und in einem Ordner einzuheften. Der Metallkasten ist mit einer Sperrvorrichtung (Sicherheitszylinder) mit der Nummer 960 915/V2601 auszustatten. Die Brandschutzpläne sind ständig aktuell zu halten.

- 25) An oberster Stelle des Treppenhauses ist ein „Rauchabzug für Stiegenhäuser“ vorzusehen. Die Ausführung hat gemäß der Technischen Richtlinie „Rauchabzug für Stiegenhäuser“ TRVB 111 S i.d.g.F. zu erfolgen. Die Auslösevorrichtung muss deutlich sichtbar nach ÖNORM F 2030 i.d.g.F. (Kennzeichen für den Brandschutz - Anforderungen, Ausführungen, Verwendung und Anbringung) mit „Rauchabzug“ gekennzeichnet werden. Nach Fertigstellung des Rauchabzugs ist dieser im Sinne des Pkt. 7 der zit. Richtlinie einer Abschlussüberprüfung zu unterziehen.
- 26) Es sind Rauchwarnmelder gemäß TRVB 122 S i.d.g.F. zu projektieren und auszuführen. Von der ausführenden Firma ist die richtliniengemäße Umsetzung zu bestätigen.
Überwachungsbereiche:
Wohnungen: In allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils ein unverbundener Rauchwarnmelder.
- 27) In der Tiefgarage ist eine automatische Brandmeldeanlage im Schutzbereich „Brandabschnittsschutz (mit interner Alarmierung)“ zu installieren. Zu überwachen ist die Tiefgarage. Weiters sind bei allen Aus- und Notausgängen und im Bereich der Zugänge zu der Tiefgarage nicht automatische Brandmelder (Druckknopfmelder) vorzusehen. Die Brandmeldeanlage ist gemäß der Technischen Richtlinie „Brandmeldeanlagen“ TRVB 123 S i.d.g.F., herausgegeben vom Österr. Bundesfeuerwehrverband und den Österr. Brandverhütungsstellen, zu projektieren und auszuführen. Es dürfen dabei nur solche Brandmeldesysteme eingebaut werden, für die ein Prüfbericht einer hierfür berechtigten Stelle vorliegt. Dabei ist folgendes zu beachten:
- Ein Protokoll drucker ist in der Brandmelderzentrale zu installieren.
 - Eine Meldereinzelnennung an der Brandmelderzentrale ist vorzusehen.
 - Eine Klartextanzeige ist an der Brandmelderzentrale (die Klartexte sind im Einvernehmen mit dem Geschäftsbereich Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abt. Vorbeugender Brandschutz /Feuerpolizei auszuführen) vorzusehen.
 - Im Alarmfall sowie bei Störungen der Anlage muss automatisiert eine Meldung an den Brandschutzbeauftragten / Anlagenverantwortlichen abgesetzt werden.
- 28) Die Brandmeldeanlage ist entsprechend der ÖNORM F 3070 i.d.g.F. (Instandhaltung von Brandmeldeanlagen und Brandfallsteuerungen) in Verbindung mit der Technischen Richtlinie „Brandmeldeanlagen“ TRVB 123 S i.d.g.F. laufend in Stand zu halten und mind. 1 x jährlich durch eine, für das verbaute Brandmeldesystem zertifizierten Fachkundigen, instand zu halten. Die Nachweise über die durchgeführten Instandhaltungen sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- 29) Die gemäß der Technischen Richtlinie „Brandmeldeanlagen“ TRVB S 123 i.d.g.F. erforderlichen Eigenkontrollen an der Brandmeldeanlage sind vom Brandschutzbeauftragten durchzuführen. Weiters hat der Brandschutzbeauftragte ein Kontrollbuch für Brandmeldeanlagen laufend zu führen und dieses bei der Brandmeldezentrale zu hinterlegen.
- 30) Sämtliche Ansteuerungen von automatischen Brandschutzeinrichtungen durch die Brandmeldeanlage sind in Anlehnung an die Technischen Richtlinie „Brandfallsteuerungen“ TRVB 151 S i.d.g.F. zu projektieren und auszuführen.

- 31) Bei Brandschutz- und Rauchabschlüssen sind Feststellanlagen zulässig, wenn bei Auftreten von Rauch ein selbsttätiges Schließen dieser Abschlüsse gewährleistet ist. Die Feststellanlagen müssen der Technischen Richtlinie „Feststellanlagen für Brandschutz- und Rauchabschlüsse“ TRVB 148 S i.d.g.F., herausgegeben vom Österr. Bundesfeuerwehrverband und den Österr. Brandverhütungsstellen, entsprechen. Die Überprüfungen gemäß Anhang C der zitierten Richtlinie sind regelmäßig durchzuführen. Die Umsetzung ist von einer befugten Stelle zu bestätigen.
- 32) Die nachstehend angeführten techn. Brandschutzeinrichtungen sind einer Abschlussüberprüfung zu unterziehen:
a) Brandmeldeanlage / Brandfallsteuerungen
Hierüber sind dem Magistrat Linz, Bau- und Bezirksverwaltung Inspektionsberichte einer befugten Stelle vorzulegen.
- 33) Die nachstehend angeführten techn. Brandschutzeinrichtungen sind alle 2 Jahre einer Inspektion durch eine befugte Stelle unterziehen zu lassen:
a) Brandmeldeanlage / Brandfallsteuerungen
Dabei vorgefundene Mängel sind unverzüglich zu beseitigen. Die Inspektionsberichte sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
- 34) Bei brandgefährlichen Arbeiten bzw. Heißenarbeiten (z.B. Schweißen, Schneiden, Löten) ist den ausführenden Firmen besondere Vorsicht aufzuerlegen. Brennbare Materialien sind aus der Umgebung von Feuerarbeiten zu entfernen. Deckendurchbrüche sind mit nicht brennbaren Stoffen abzudichten. Nach Durchführung der Arbeiten sind Kontrollen an der Arbeitsstelle und in deren Umgebung vorzunehmen. Die Bestimmungen der TRVB 104 O i.d.g.F. sind einzuhalten.
- 35) Die Technische Richtlinie „Brandschutz auf Baustellen“ TRVB A 149 i.d.g.F., herausgegeben vom Österr. Bundesfeuerwehrverband und den Österr. Brandverhütungsstellen, ist hinsichtlich des erforderlichen Brandschutzes auf der Baustelle zu beachten und einzuhalten.
- 36) Der Fertigstellungsanzeige sind anzuschließen:
 - Bestätigung der Umsetzung der brandschutztechnischen Stellungnahme
 - Abnahmeberichte über die Abschlussüberprüfung der
 - Brandmeldeanlage / Brandfallsteuerungen
 - Rauchabzug für Stiegehäuser
 - Bestätigung der richtlinienkonformen Umsetzung/ Installation
 - der Rauchwarnmelder
 - der Feststellanlagen
 - der tragbaren Feuerlöscher
 - der Kennzeichnungen
 - Bestellung des Brandschutzbeauftragten und seines Stellvertreters
 - Nachweise der absolvierten Kurse des Brandschutzbeauftragten und seines Stellvertreters
 - Brandschutzordnung
- 37) Für die Dauer der Bauarbeiten ist ein Baustellen-WC mit ausreichend dimensionierter, flüssigkeitsdichter Auffangwanne zu installieren. Die anfallenden Fäkalien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 38) Reparaturen und Servicearbeiten an mineralölbetriebenen Baumaschinen, wie z.B. Ölwechsel und Betanken, sind im Baustellenbereich nicht gestattet. Die Betankung der Baumaschinen ist ausschließlich auf befestigten Flächen (Straße) zulässig.

- 39) Die Bevorratungslagerung sämtlicher wassergefährdender Flüssigkeiten bzw. Stoffe, z.B. Treibstoff für Baumaschinen hat in einer flüssigkeitsdichten, gegenüber den eingesetzten Stoffen beständigen und vor Niederschlagswasser geschützten (überdachten) Auffangwanne außerhalb der Baugrube zu erfolgen.
- 40) Im Baustellenbereich sind während der Bauzeit 3 Säcke a 20 kg Universal-Bindemittel einschließlich eines 200-l-Leerfasses für eventuelle Unfälle ständig bereitzuhalten.
- 41) Eventuell zutage tretendes kontaminiertes Aushubmaterial darf nicht wieder eingebaut werden, sondern ist entsprechend den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Das Auftreten von kontaminiertem Aushubmaterial ist der Behörde mitzuteilen.
- 42) Bei Unfällen, technischen Gebrechen (z.B. an Baumaschinen) während der Bauzeit bei denen wassergefährdende Stoffe (Mineralölprodukte) austreten, sind unverzüglich die Berufsfeuerwehr der Stadt Linz oder die Bau- und Bezirksverwaltung zu verständigen.
- 43) Die Dichtheit der Verdunstungsrinnen ist von einer amtlich anerkannten Person oder Institution mittels eines Dichtheitsattestes über die flüssigkeitsdichte Ausführung der Verdunstungsrinnen in der Tiefgarage zu belegen. Das anzuschließende Prüfprotokoll muss mind. Prüfbeginn, Prüfende und Prüfdauer, die Wasserspiegelabstichmessungen (Prüfbeginn und Prüfende) in den Verdunstungsrinnen, Prüffirma, Prüfer und den Prüfvermerk dicht/undicht enthalten.
- 44) Der Fußboden der Tiefgarage muss dauerhaft flüssigkeitsdicht ausgeführt werden. Ein Attest über die entsprechende Ausführung einer befugten Person oder Institution ist vorzulegen.
- 45) Die Aufzugsgruben sind öldicht auszubilden (öldichter Anstrich). Über die geforderte Ausbildung ist ein Attest von einer dazu befugten Person oder Institution vorzulegen.
- 46) Die Niederschlagsentwässerung ist nach Vorgabe des Konzeptes zur Niederschlagswasserbringung der Oö. Boden- und Baustoffprüfstelle vom 14.12.2020 umzusetzen.
- 47) Wenn der Hauskanalanschluss aufgelassen wird, ist dieser bei der Einmündungsstelle in den öffentlichen Kanal und an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut flüssigkeitsdicht abzumauern und mit Inertmaterial z.B. SCC Beton zu verfüllen. Vom Zeitpunkt der Abmauerung ist die LINZ SERVICE GmbH, Bereich Abwasser, 14 Tage vorher schriftlich (e-mail: aw-grabungsmeldung@linzag.at oder Fax 0732/3400/156322) zu verständigen. Nach Beendigung des Abbruches ist eine Bestätigung über die flüssigkeitsdichte und fachgerechte Abmauerung des Hausanschlusskanales vorzulegen.
- 48) Falls der Kanalanschluss erhalten bleibt, ist während der Abbrucharbeiten und bei eventuellen Bauarbeiten der Kanalanschluss so zu verschließen, dass keine medienfremden Stoffe in den öffentlichen Kanal gelangen können bzw. bei Kanalrückstau es zu keiner Grundwasserverschmutzung kommen kann.
- 49) Die maßgebliche Kanalrückstauenebene ist mit 15 cm über dem Niveau des gegen die Fließrichtung gesehenen nächsten öffentlichen Kanalputzschachtes mit offenem Gerinne oder Einlaufgitters anzusetzen. Alle unterhalb der Kanalrückstauenebene liegenden Abwasseranfallstellen und Gebäudeöffnungen sind daher gegen Kanalrückstau gemäß ÖNORM B 2501 zu sichern.
- 50) Der Anschluss der Hauskanalisation (Entsorgungsanlage des Kanalbenützers) an den öffentlichen Kanal ist in Fließrichtung in einen neu zu errichtenden öffentlichen Kanalputzschacht, nach den Anweisungen der LINZ AG Abwasser flüssigkeitsdicht herzustellen.

- 51) Werden nicht oder nur gering verunreinigte Niederschlagswässer (von Dach- sowie befestigten Flächen) in den öffentlichen Kanal eingeleitet, sind diese über eine Retentionsanlage mit einem max. Spitzenabfluss von 2,4 l/s, zu leiten, ein Überlauf in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
- 52) Der LINZ SERVICE GmbH, Bereich Abwasser ist die Herstellung des Kanalanschlusses mittels Grabungsmeldung mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen (e-mail: aw-grabungsmeldung@linzag.at oder Fax 0732/3400/156322, Betreff: Hauskanalanschluss).
- 53) Der Fertigstellungsanzeige ist eine Bestätigung über die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung der gesamten Hauskanalisation vom Bauführer anzuschließen.
- 54) Die Direktableitung der auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswässer auf öffentliches Gut ist unzulässig. Es ist daher durch Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Rinnen, Rigole oder sonstige Mulden sicher zu stellen, dass auch bei einem Starkregen keine Ableitung der Niederschlagswässer auf öffentliches Gut erfolgt. Dies gilt auch für Hauszugänge, Vorgärten, Dachentwässerungen, etc..
- 55) Türen und Tore dürfen nicht auf öffentliches Gut aufschlagend ausgeführt werden.

Hinweise:

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen.

Der Bauwerber hat sich rechtzeitig mindestens 4 Monate vorher, bezüglich der Herstellung eines öffentlichen Kanalputzschachtes mit Hr. Ing. Toldo 0732/3400-6761 in Verbindung zu setzen.

II. Nachsicht bzw. Stundung von KFZ-Stellplätzen

Gleichzeitig wird auf Antrag vom 14.12.2020 beim gegenständlichen Bauvorhaben von der Verpflichtung zur Errichtung von 28 Stellplätzen eine Erleichterung in der Form einer teilweisen Befreiung von der Errichtung für 3 Stellplätze gewährt.

III. Verfahrenskosten

An den Magistrat Linz sind nachstehend angeführte Verfahrenskosten zu entrichten:

Ersätze für Kopierkosten	€	12,30
Ersätze für Grundbuchsdatenbank	€	11,62
Kommissionsgebühren	€	122,40
Verwaltungsabgaben	€	403,50
Gebühren nach dem Gebührengesetz	€	457,70
Summe	€	1.007,52

Dieser Betrag ist laut beiliegender Rechnung **binnen zwei Wochen** ab Rechtskraft dieser Bewilligung einzuzahlen.

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung:

§§ 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG)

§ 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013

Tarifpost 11, 8 und 26 Oö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012

Gebührengesetz 1957

Hinsichtlich des im Projekt enthaltenen anzeigepflichtigen Bauvorhabens, Gebäude im Ausmaß von ca. 160 m² bebauter Fläche (Länge X Breite ca. 25x6,4 m), lagen keine Untersagungsgründe im Sinne von § 25a Oö. BauO vor.

Begründung

Zu I.

Die Bewilligung entspricht ihrem Umfang nach dem Parteibegehren.

Nach § 58 AVG entfällt daher eine weitere Begründung.

Zu den Nachbareinwendungen:

Im Zuge der Bauverhandlung wurde von den Nachbarn, Maria Jobst, Nina Schöberl, Gisela Hauer, Monika Kubouschek, Andreas Kubouschek, Kubouschek Immobilien OG und Martin Riener, der auch mit Schriftsatz vom 22.04.2021 durch seinen Rechtsvertreter die Hochstöger Nowotny Wohlmacher Rechtsanwälte OG, Einwendungen erhoben, dem Verhandlungsleiter ein Schriftsatz (23.04.2021) übergeben und die darin enthaltenen Einwendungen mündlich vorgebracht.

Die Nachbarn bringen in ihren Einwendungen vor, dass durch das Bauvorhaben eine Zufahrt, die bisher über das Baugrundstück erfolgte zum Objekt Ziegeleistraße 86, nicht mehr möglich ist.

Sie fordern daher die Schaffung einer Zufahrt zum Hauseingang Ziegeleistraße 86 durch den Bauwerber auf dessen Kosten.

Die für die rechtliche Beurteilung der Einwendungen der Nachbarn maßgeblichen Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 (O.ö. BauO 1994), LGBl.Nr. 66/1994 in der Fassung des LGBl.Nr. 96/2006 lauten auszugsweise:

§ 31

Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;

2. bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen.

Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen.

Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird. (Anm: LGBl.Nr. 70/1998)

§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

Aus diesen gesetzlichen Bestimmungen ergibt sich, dass der Nachbar im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, wie dies für alle österreichischen Bauordnungen typisch ist, nur ein beschränktes Mitspracherecht besitzt. Durch die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung kann er nur dann in seinen Rechten verletzt werden, wenn damit Vorschriften verletzt werden, die dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht einräumen. Abgesehen von den beispielhaft aufgezählten Fällen in § 31 Abs. 4 O.ö. Bauordnung kann es sich dabei nur um Vorschriften handeln, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen.

Unter Zugrundelegung dieser Gesetzeslage hat die Behörde über die Einwendungen der Nachbarn erwogen.

Die Einwendungen sind der Privatrechtsordnung zuzuordnen, da sie sich auf eine vertragliche Zusicherung im Zuge des Verkaufs des Gebäudeteils Ziegeleistraße 78 – 84 beziehen. Ungeachtet dessen, dass sie deshalb im Bauverfahren nicht zu berücksichtigen sind, wird angeführt, dass im Grundbuch keine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Baugrundstück 785/35 zugunsten des Nachbargrundstückes 785/23 eingetragen ist. Vielmehr besteht eine solche Dienstbarkeit wider des Grundstückes 785/23 zu Gunsten des Baugrundstückes 785/35.

Monika Kubouschek ist nicht grundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft, Grundstücksnummer 785/23, KG Waldegg, sodass ihr im Bauverfahren keine Parteistellung zukommt (§31 Oö. Bauordnung)

Zu II.

Für das gegenständliche Bauvorhaben ist nach § 43 O.ö. Bautechnikgesetz der Nachweis von 28 Stellplätzen erforderlich. Somit fehlen 3 Stellplätze.

Nach § 17 Abs 1 O.ö. Bautechnikverordnung sind von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen in Einzelfällen ganz oder teilweise abzusehen, wenn die Errichtung der Stellplätze in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung oder des für die Hauptbebauung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich ist oder infolge der notwendigen Umbauarbeiten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und daher unwirtschaftlich wäre.

Gemäß § 17 Abs 2 O.ö. Bautechnikverordnung kann über Abs. 1 hinaus die Baubehörde von der Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen im Einzelfall teilweise absehen, wenn für die Benutzerinnen und Benutzer des Gebäudes zur Erschließung geeignete öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen.

Unter Zugrundelegung dieser Gesetzeslage hat die Behörde über den Nachsichtsantrag erwogen.

In unmittelbarer Nähe in der Ziegeleistraße befinden sich Haltestellen von O-Bus- und Buslinien, sodass für die Benutzerinnen und Benutzer des Gebäudes zur Erschließung geeignete öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung stehen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu III.

Die Verfahrenskosten und die Gebühren sind in den angeführten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

Zur Information:

Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit den Bauausführungen begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauausführungen fertig gestellt wurde. Über begründeten Antrag können diese Fristen verlängert werden (§ 38 Oö. Bauordnung i.d.g.F.).

Die amtliche Adresszuteilung erfolgt in weiterer Folge durch die Abt. PTU/Vermessung und Geoinformation (Tel: 0732 7070/3456, E-Mail PTU-GEO@mag.linz.at).

Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben kann eine Abgabepflicht nach dem ALSAG (Altlastensanierungsgesetz) gegeben sein.

Dem ALSAG unterliegen u.a.:

- Das Einbringen von Abfällen in den Deponiekörper
- Das mehr als einjährige Lagern von Abfällen zur Beseitigung oder das mehr als dreijährige Lagern von Abfällen zur Verwertung
- Das Verfüllen von Geländeunebenheiten

Der Altlastenbeitrag ist eine Selbstbemessungsabgabe. Der Beitragsschuldner hat spätestens am 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf das Kalendervierteljahr (Anmeldungszeitraum) zweitfolgenden Kalendermonates eine Anmeldung bei dem für die Einhebung zuständigen Zollamt einzureichen, in der er den für den Anmeldungszeitraum zu entrichtenden Beitrag selbst zu berechnen hat.

Wir empfehlen, sich mit dem zuständigen Zollamt in Verbindung zu setzen. Die Erhebung des Beitrages obliegt dem Zollamt, in dessen Bereich der Beitragsschuldner seinen Sitz oder Wohnsitz hat.

Für Linz ist das Zollamt Linz Wels zuständig.

Zollamt Linz Wels

Kundenteam B

Bahnhofplatz 7

4020 Linz

Telefon: +43 732 6998 565000

mailto:Post.ZA5-ATB@bmf.gv.at

Weitere Informationen finden Sie auch unter:

<https://www.bmf.gv.at/zoll/fuer-unternehmen/altlastenbeitrag/altlastenbeitrag.html>

Bei der Entsorgung des Abbruch- bzw. Aushubmaterials sind die abfallrechtlichen Bestimmungen des Oö. Abfallwirtschaftsgesetzes 2009 sowie die Vorgaben der **Recycling-Baustoffverordnung** zu beachten. Wir verweisen auf das beiliegende Merkblatt samt Formular.

Jede gröbliche oder die Sicherheit der Straßenbenützer gefährdende Verunreinigung der Straße durch feste oder flüssige Stoffe, z.B. durch Schutt, Kehricht, Abfälle und Unrat aller Art, ist verboten. Haftan einem Fahrzeug, insbesondere auf seinen Rädern, größere Erdmengen, so hat sie der Lenker vor dem Einfahren auf eine staubfreie Straße zu entfernen (§ 92 Straßenverkehrsordnung 1960).

Vor jeder über den Gemeingebrauch hinausgehenden Benützung öffentlichen Gutes für Einrichtungen auf, unter oder über dem öffentlichen Gut ist unter Vorlage von Planunterlagen die privatrechtliche Grundeigentümerzustimmung vom Gebäudemanagement und Tiefbau als zuständiger Straßenverwaltung zu erwirken (z. B. für die Grundinanspruchnahme bei der Bauausführung, Erker, Portale, Schaufenster, Sockeln, Balkone, Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, Vorlegeschächte etc.).

Gemäß § 18 des OÖ Straßengesetzes 1991 LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F. LGBl. 82/1997 und 192/1991, dürfen Bauten und sonstige Anlagen, wie lebende Zäune, Hecken, Park- und Lagerplätze, Teiche, Sand- und Schottergruben, soweit der Bebauungsplan nicht anders festlegt, an öffentlichen Straßen – ausgenommen Verkehrsflächen gem. § 8 Abs. 2 Z. 3, **innerhalb eines Bereiches von 8 m neben dem Straßenrand** nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden.

Entsprechende Ansuchen sind an Gebäudemanagement und Tiefbau, 4041 Linz, Hauptstraße 1-5 zu richten. Informationen zu diesem Thema und die Antragsformulare finden Sie auch im Service-Guide der Stadt Linz unter www.linz.at. Pfad: BürgerInnen-Service, Service A-Z, Lebensbereich „Bauen in Linz“, Unterkapitel „Straßenrechtliche Bewilligung (Bauten und Anlagen)“.

Der Geschäftsbereich Stadtgrün und Straßenbetreuung, muss bei jedem Bauvorhaben mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten zwecks Durchführung der erforderlichen Beweissicherungen bezüglich eventueller Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen verständigt werden. Schäden sind vom Bewilligungsnehmer auf dessen Kosten nach Anweisungen vom Geschäftsbereich Stadtgrün und Straßenbetreuung zu beheben.

Wenn Vollwärmeschutzfassaden auf oder über öffentlichem Gut der Stadt Linz errichtet werden sollen, ist eine privatrechtliche Grundeigentümerzustimmung (vertragliche Regelung) erforderlich.

Dafür ist beim Geschäftsbereich Gebäudemanagement und Tiefbau, Abteilung Straßenverwaltung ein gesondertes Ansuchen einzubringen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich** beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Bau- und Bezirksverwaltung, einzubringen. Die Einbringung kann auch

- per Fax (Telefaxnummer 7070 - 3202)
- oder per e-mail (bbv@mag.linz.at) erfolgen.

Die Beschwerde **hat zu enthalten:**

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides (geben Sie bitte das Bescheiddatum und das Geschäftszeichen an),
- die Bezeichnung der belangten Behörde (Behörde, die den Bescheid erlassen hat),
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und

- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, in der Beschwerde eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zu beantragen.

Erght an:

Bauwerberin glz. Grundeigentümerin:

- 1) Z82A Errichtungs GmbH, Hopfengasse 3, 4020 Linz

Beilagen: Rechnung

Antragsformular Gehsteigüberfahrten

Informationsblatt zu Gebäudeabbrüchen samt Mengenmeldung nach dem Gebäudeabbruch

Die Pläne mit dem Genehmigungsvermerk werden wir nach Rechtskraft des Bescheides und Bezahlung der Verfahrenskosten übermitteln

Nachbarn:

- 2) Maria Jobst, Kerschbaum 56/2, 4261 Rainbach im Mühlkreis
- 3) Nina Schöberl, Leitenstraße 2a, 4060 Leonding
- 4) Gisela Hauer, Holzheimer Str. 63/8, 4060 Leonding
- 5) Dr. Andreas Kubouschek, Frieseneggerstr. 4b, 4020 Leonding
- 6) Kubouschek Immobilien OG, Frieseneggerstr. 4b, 4020 Linz
- 7) Mag. (FH) Martin Riener, p.A. Hochstätger Nowotny Wohlmacher Rechtsanwälte OG, Obere Donaustraße 4, 4040 Linz

Zur Kenntnisnahme an:

Planverfasserin:

- 8) Two in a Box-Architekten ZT GmbH, architekten@twoinabox.at
- 9) Linz Service GmbH, Bereich Abwasser, Wiener Str. 151, 4021 Linz
- 10) Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Gebäudemangement und Tiefbau, Abt. Straßenverwaltung (als Verwalterin des öffentl. Gutes der Stadt Linz), Hauptstr. 1-5, 4041 Linz
- 11) Bezirksabfallverband Stadt-Linz, Nebingerstraße 4, 4020 Linz
- 12) Finanzamt Linz-Team AV01 und AV02, Bahnhofplatz 7, 4020 Linz
Beilage: genehmigte Planparie

Der Direktor:

i. V.

Mag. Pfleger eh.


F.d.R.d.A.
(Tremel)