

Per Mail: [peter.meisinger@voesendorf.gv.at](mailto:peter.meisinger@voesendorf.gv.at)  
[peter.meisinger@v2000.at](mailto:peter.meisinger@v2000.at)

Gf. GR Peter Meisinger

Bürgerservice:  
Montag von 8:00 – 16:00 Uhr  
Donnerstag von 8:00 – 18:00 Uhr  
Dienstag, Mittwoch und Freitag von 8:00 – 12:00 Uhr

Ihre Zahl

DW/Bearbeiter  
40/Simone Plank  
[simone.plank@voesendorf.gv.at](mailto:simone.plank@voesendorf.gv.at)

Datum  
10. September 2024

## **Sachverhaltsdarstellung eines Bürgers (Klausengasse/Ecke Freiheitsstraße)**

Sehr geehrter Herr gf. Gemeinderat Meisinger,  
lieber Peter,

datiert mit 11. Juli 2024 hast du dich aufgrund von Post von Bürgern betreffend der Bautätigkeiten in der Klausengasse/Ecke Freiheitsstraße an mich gewandt.

Wie folgt meine Stellungnahme beginnend mit den rechtlichen Grundlagen:

Neu- und Zubauten von Gebäuden bedürfen einer Baubewilligung nach § 14 NÖ BauO 2014.

Die Baubehörde hat bei Anträgen vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, der Bebauungsplan, der Zweck einer Bausperre, die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz, entgegensteht.

Führt die Vorprüfung nach § 20 zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde gem. § 21 die Parteien und Nachbarn nachweislich vom geplanten Vorhaben 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 der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung findet nicht statt.

Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 angeführten Bestimmungen besteht. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung

Der Bauherr hat nach § 25 mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen Fachleute zu betrauen, die hierzu nach deren einschlägigen Vorschriften (z. B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind. Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.

Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 sind durch einen Bauführer zu überwachen. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.

Die Baubehörde ist nach § 27 berechtigt, die Übereinstimmung der Ausführung des Vorhabens mit der Bewilligung durch besondere Überprüfungen, wie zB die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen, zu überwachen

Für diese Prüftätigkeit ist den Organen der Baubehörde jederzeit der Zutritt zur Baustelle oder zu dem betroffenen Grundstück zu gestatten.

Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens Mängel feststellt, dann hat sie nach § 28 deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.

Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und



gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

Die Baubehörde hat nach § 29 die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn die hierfür notwendige Baubewilligung nicht vorliegt oder bei einem bewilligten Vorhaben kein oder kein geeigneter Bauführer bestellt ist.

Die Baubehörde hat nach § 35 alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde nach § 36 die unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.

Es wird festgehalten, dass seitens der Marktgemeinde Vösendorf alle rechtlichen Vorgaben eingehalten und alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Es haben sich auch Fragen ergeben, welche nicht das Bauamt, sondern die Abteilung Infrastruktur und Umwelt betreffen. Aus Sicht dieser Abteilung lief die Baustelle Klausengasse 65/Freiheitsstraße 1 bis dato größtenteils ordnungsgemäß ab.

Es wurde im Herbst 2023 um Gebrauchserlaubnis angesucht und diese für den gesamten Bereich entlang Klausengasse ON 65 erteilt. Somit war die Verwendung des Gehsteigs und der Parkplätze in diesem Bereich zum Aufstellen von Containern und Lademulden sowie Baumaterialien und Maschinen erlaubt. Ein Halte- und Parkverbot wurde für diesen Bereich nicht angesucht und die aufgestellten Tafeln der Baufirma waren in diesem Bereich nicht gültig. Um jedoch Beschädigungen, welche durch das Ab- und Aufladen von Baumaterialien an Fahrzeugen entstehen könnten, zu verhindern, wurden diese angesprochenen provisorischen Schilder von der Baufirma aufgestellt, sodass darauf hingewiesen wird.

Der aufgestellte Mannschaftscontainer wurde ebenfalls ordnungsgemäß aufgestellt. Er stand 5m von der Kreuzung mit der Freiheitsstraße entfernt, wodurch die Sicht nicht optimal war, jedoch die gesetzlichen Vorgaben erfüllt waren. Selbst der

Aufforderung den Container bei Dämmerung entsprechend zu kennzeichnen, wurde durch das Anbringen eines Blinklichts nachgekommen.

Vor Ablauf der Gebrauchserlaubnis wurde diese auch ordnungsgemäß verlängert, wodurch sie bis 31.08.2024 gültig war. Anschließend waren sämtliche Gegenstände umgehend durch die Baufirma zu entfernen. Eine abermalige Verlängerung wäre möglich, wodurch die Lagerung von Materialien weiterhin möglich wäre.

Sollten nach Ablauf der Gebrauchserlaubnis und dem Entfernen der Baustelleneinrichtung Beschädigungen am Gehsteig bzw. an der Fahrbahn festzustellen sein, so ist der Antragsteller für die ordnungsgemäße Wiederherstellung verantwortlich. Dies ist ein Auflagepunkt des Bescheids. Es wird daher nach Ablauf des Bescheids eine vor Ort-Besichtigung geben, um Schäden festzustellen und zu dokumentieren, welche anschließend durch den Antragsteller behoben werden müssen bzw. eine Beauftragung an den Kontrahenten für Straßeninstandhaltung der Marktgemeinde Vösendorf erfolgen, welche anschließend weiterverrechnet wird.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister



  
Hannes Koza