

Graz, XIV. Eggenberg, Göstinger Straße 36
RC1 innovation GmbH & Co KG

Stadt Graz
Bau- und Anlagenbehörde
Referat für Baurecht

BearbeiterIn
Mag. Kerstin Wölfler/gk
Tel.: +43 316 872-5015
bab@stadt.graz.at

graz.at/baubehoerde

GZ.: A17-BAB-163001/2022/0046

Graz, 01.03.2024

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Baubewilligung

BESCHEID

Spruch I

Der RC1 innovation GmbH & Co KG wird die Bewilligung zur plan- und beschreibungsgemäßen

1. Errichtung eines Wohngebäudes mit 16 Wohneinheiten,
2. Errichtung einer Tiefgarage für 11 PKW-Abstellplätze sowie eines PKW-Abstellplatzes in freier Aufstellung,
3. Errichtung von Stützmauern,
4. Errichtung einer Feuerungsanlage,
5. Durchführung von Geländeänderungen

in 8020 Graz, XIV. Eggenberg, Göstinger Straße 36, auf dem Grundstück Nr.: 315/13, EZ.: 481, KG.: 63107 Algersdorf,

mit nachstehenden Auflagen erteilt:

1. Das Gebäude erhält die Orientierungsnummer: Göstinger Straße 36.
2. Die Orientierungsnummer ist entsprechend der Verordnung des Stadtsenates vom 19.10.2001 auszuführen und so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist.
3. An allen im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen des Gebäudes ab einer Fallhöhe von 60 cm und mehr, jedenfalls ab einer Fallhöhe von 1,00 m, sowie an allen entsprechend dem Verwendungszweck zugänglichen Stellen des Bauwerkes bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht und auch bei nicht ausreichend durchbruchssicheren Lichtkuppeln sind gemäß § 72 Stmk. BauG in Verbindung mit den Bestimmungen der OIB-RL 4 (Ausgabe: April 2019) und in Zusammenhang mit den Festlegungen der ÖNORM B 5371 geeignete Absturzsicherungen (z.B. Geländer, Brüstungen, absturzsichernde Verglasungen u.ä.) anzubringen.

4. Die Gebäudetreppen sind entsprechend der OIB-RL 4 Punkt 2.4 und 3.2 (Ausgabe: April 2019) auszuführen. Bei zwei oder mehr Stufen sind auf beiden Seiten in einer Höhe von 85 bis 110 cm Handläufe anzubringen.
5. Bei Nichtvorlage einer Bauführerbescheinigung ist eine Bescheinigung eines befugten Sachverständigen über die ordnungsgemäße Ausführung der Verglasungen vorzulegen.
6. Die Garagenein- bzw. -ausfahrt ist mit einer Ampelregelung auszustatten.
7. Im Einfahrtsbereich der Garage ist ein Hinweis mit dem Wortlaut „Einfahrt mit flüssiggasbetriebenen Fahrzeugen verboten (no LPG-Vehicles)“ zu montieren.
8. Bei allen Garagenzugängen ist ein Hinweis mit dem Wortlaut „Offenes Feuer und Rauchen verboten!“ sowie an gut sichtbarer Stelle in der Garage ein Hinweis mit dem Wortlaut „Das längere Laufenlassen von Motoren bedeutet Vergiftungsgefahr!“ anzubringen.
9. Bis zur Fertigstellung der Wohnanlage sind die Kinderspielplätze plangemäß anzulegen.
10. Das Flachdach ist plangemäß zu begrünen.
11. Bau- und Abbrucharbeiten dürfen nur werktags, Montag bis Samstag von 6 Uhr bis 19 Uhr, durchgeführt werden.
12. Die Maßnahmen zur Baugrubensicherung sowie die Gründungsmaßnahmen sind gemäß dem Geotechnischen Gutachten der GDP ZT GmbH vom 26.07.2022, GZ: 7939/22, sach- und fachgerecht auszuführen und haben unter Aufsicht eines befugten Sachverständigen aus dem Bereich der Geotechnik zu erfolgen.
13. Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.200 l/min bereitzustellen. In einem Abstand von maximal 125 m (tatsächliche Weglänge bis zum Objekt) muss mindestens ein Überflurhydrant (gemäß ÖBFV-RL VB 01) mit einer Wasserleistung von mindestens 800 l/min verfügbar sein. Es können weitere Über- oder Unterflurhydranten in Entfernungen von maximal 250 m und 500 m (tatsächliche Weglänge) gemäß TRVB 137 F (Ausgabe: 2021) zur Erreichung der erforderlichen Löschwassermenge herangezogen werden. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, eine Löschwasserbevorratung (z.B. Löschwasserbehälter) gemäß den Anforderungen der TRVB 137 F und der ÖBFV-RL VB 01 sowie den Entnahmemöglichkeiten der Feuerwehr der Stadt Graz zu errichten. Die Löschwasserbevorratung ist vor Errichtung mit dem Vorbeugenden Brandschutz der Feuerwehr Graz abzustimmen. Der Behörde ist eine Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens bzw. ein Wasserleistungsnachweis mit Messprotokoll eines Befugten zu übermitteln.
14. Das Kellergeschoß ist vom restlichen Objekt (z.B. Treppenhaus, Wohnung) mit Trennwänden und Trenndecken in der Feuerwiderstandsklasse EI90 gemäß EN 13501-2 zu trennen. Türen in diesen Wänden sind als Brandschutztüren EI230-C auszuführen.
15. Die haustechnischen Installationen sind entsprechend den Anforderungen der TRVB 110 B und OIB-RL 2 auszuführen. Sämtliche Einmündungen von Leitungen in Schächte des Typs A sowie sämtliche Durchführungen durch Decken bei Schachttyp B sind mit zugelassenen Feuerschutzabschlüssen in der erforderlichen Feuerwiderstandsklasse des Bauteils (Trennbauteil, brandabschnittsbildender Bauteil) abzuschotten. Etwaige Küchenabluftleitungen sind in der Klasse A2 auszuführen und mit geeigneten geprüften Feuerschutzabschlüssen in EI90 abzutrennen.

16. Für das gegenständliche Objekt ist eine Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305-3 zu errichten. Über die vorschriftsgemäße und mangelfreie Ausführung ist der Behörde ein Blitzschutzattest eines befugten Elektrounternehmens zu übermitteln.
17. In sämtlichen neuen Wohnungen und Wohneinheiten sind in allen Aufenthaltsräumen wie auch in Wohnküchen – ausgenommen sind Räume, die ausschließlich als Küche genutzt werden – sowie in Gängen Rauchwarnmelder gemäß TRVB 122 S zu installieren. Unbeschadet davon sind in Wohnküchen im Wohnbereich jedenfalls Rauchwarnmelder zu installieren.
18. Versperrbare Türen im Zuge von Hauptfluchtwegen sind mit Notausgangsschlössern gemäß EN 179 auszuführen, wenn die auf die Notausgangstüre angewiesene Personenzahl max. 120 Personen beträgt.
19. Als Mittel der Ersten Löschhilfe sind geeignete tragbare Feuerlöscher nach EN 3 gemäß den Anforderungen der TRVB 124 F gut sichtbar und griffbereit anzubringen. Die Standorte sind gemäß TRVB 124 F dauerhaft zu kennzeichnen und mit einer Alarmordnung zu versehen. Die Feuerlöscher müssen mindestens jedes zweite Kalenderjahr, längstens jedoch in Abständen von 27 Monaten, von einer fachkundigen Person (z.B. Löschwart) auf ihren ordnungsgemäßen Zustand gemäß ÖNORM F 1053 nachweisbar überprüft werden.
20. Die Garage muss mindestens eine Zuluftöffnung in Bodennähe und mindestens eine Abluftöffnung – möglichst gleichmäßig verteilt – in Deckennähe (im obersten Raumdrittel) oder in der Decke aufweisen. Die Summe der Fläche der Zuluftöffnungen und die Summe der Fläche der Abluftöffnungen muss jeweils mindestens 0,5 % der Nutzfläche betragen. Jede einzelne Öffnung muss eine Fläche von mind. 1 m² aufweisen. Die Abstände der Öffnungen zu nicht zur Garage gehörenden Teilen des Objektes müssen mind. 4 m und zur Grundgrenze mind. 2 m betragen. Die Garagenein- und -ausfahrten können im Ausmaß ihrer ständig freien Querschnitte als Zu- oder Abluftöffnungen herangezogen werden.
21. Die Garage ist mit einer „Sicherheitsbeleuchtung eingeschränkt auf Fluchtwege“ gemäß ÖVE/ÖNORM E 8101 in Verbindung mit der ÖNORM EN 1838 und der OVE R12-2 auszustatten. Über die ordnungsgemäße und mangelfreie Ausführung der „Sicherheitsbeleuchtung eingeschränkt auf Fluchtwege“ gemäß den Anforderungen der ÖVE/ÖNORM E 8101, der Brandschutzrichtlinie OVE R 12-2 sowie den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1838 ist der Behörde ein Elektro-Attest ausgestellt von einem befugten Unternehmen zu übermitteln.
22. Über die ordnungsgemäße und mangelfreie Ausführung der Umsetzung der Anforderungen für bauliche Brandschutzmaßnahmen gemäß OIB-RL 2 für die Gebäudeklasse 4 sowie OIB-RL 2.2 und die Einhaltung der Angaben in der Baubeschreibung sowie im Einreichplan ist der Behörde eine Bauführerbescheinigung oder gutachtliche Bescheinigung eines befugten Sachverständigen bzw. Unternehmens zu übermitteln.
23. Die baulichen Maßnahmen zur Verbringung der Niederschlagswässer sind entsprechend dem Entwässerungskonzept der GDP ZT GmbH vom 28.06.2022, GZ: 7939/23, und unter Aufsicht eines befugten Sachverständigen aus dem Bereich der Hydrogeologie sach- und fachgerecht auszuführen.
24. Sämtliche Abdeckungen von Putz- und Sickerschächten sind stets frei zugänglich zu halten. Die Schächte und Schachtabdeckungen sind gemäß den gültigen ÖNORMEN auszuführen.
25. Die Anlagen zur Beseitigung der Niederschlagswässer (Schlamm- bzw. Sandfänge, Absetzschächte, Sickerschächte, Sickermulden etc.) sind in regelmäßigen Abständen, mindestens jedoch einmal jährlich und nach jedem größeren Regenereignis, auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und von anlagerndem

Material zu befreien, sodass ein ungehinderter Abfluss und somit die Funktion der Anlagen dauerhaft sichergestellt bleibt. Der Betrieb, die Kontrolle, die Wartung und Pflege der Sickeranlagen hat nach ÖNORM B 2506, Teil 1 und Teil 2, zu erfolgen.

26. Die Rasengittersteine/Rasenwaben sind mit Humus (organischem Mutterboden) zu befüllen.
27. Die in dem mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Plan „Erdgeschoß mit Außenanlagen“ vom 30.06.2022, Plan Nr.: 169.300.01, dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen (4 Laubbäume entlang der Göstinger Straße, 1 Laubbaum im Osten, Hecken bzw. Strauchreihe zur Einfassung des Fahrradabstellplatzes und zum offenen Stellplatz) sind bis zur Anzeige der Fertigstellung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
28. Die 4 Bäume entlang der Göstinger Straße sind als Laubbäume 1. oder 2. Ordnung in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß ÖNORM L 1121 zu pflanzen und zu erhalten.
29. Im Bedarfsfall müssen in den Wohnungen die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß OIB-RL 4 Punkt 7.4. (z.B. Sanitärräume, Anfahrbereiche, Gangbreiten, Zugang zu Freibereichen etc.) leicht herstellbar sein.
30. In den Wohnungen sind Schwellen und Türanschläge zu vermeiden bzw. laut OIB-RL 4 nicht höher als 2 cm, ausgenommen sind Balkon- und Terrassentüren für die eine max. Höhe von 3 cm gilt, herzustellen. Die Höhe der erforderlichen Absturzsicherung (Balkone/Terrassen) in den anpassbaren Wohnungen bzw. barrierefreien Bereiche ist gemäß OIB-RL 4 Punkt 7.4.2 gleich herzustellen.
31. Mit Anzeige der Fertigstellung ist der Behörde eine Bescheinigung von einem befugten Unternehmen oder Sachverständigen über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung und Errichtung der Pelletheizung zu übermitteln.
32. Mit Anzeige der Fertigstellung ist der Behörde eine Bescheinigung, ausgestellt von einem Rauchfangkehrer, über die Dichtheit der Kaminanlage zu übermitteln.
33. Mit Anzeige der Fertigstellung ist der Behörde ein Nachweis, ausgestellt von einem befugten Unternehmen oder Sachverständigen, über die ordnungsgemäße Funktionsweise des Gefahrenschalters (Not-Aus-Schalter) zu übermitteln. Bei Betätigen des Gefahrenschalters muss die Verbrennungseinrichtung und die Brennstoffzufuhr allphasig abgeschaltet werden, jedoch nicht die Beleuchtung sowie die Abgas- und die Wärmetransporteinrichtung.
34. Mit Anzeige der Fertigstellung ist der Behörde eine Bescheinigung in Form eines Elektroattests von einem befugten Unternehmen oder Sachverständigen über die ordnungsgemäße Ausführung und Errichtung aller leitfähigen Teile des Ein- und Austragungssystems des Pelletslagers im Sinne der TRVB 118 H 5.2.8 (Ausgabe: 2016) zu übermitteln.

Mit der Erteilung dieser Baubewilligung gelten die erhobenen Einwendungen als miterledigt. Es wird auf die Begründung verwiesen.

Rechtsgrundlagen

§§ 19 und 29 Stmk BauG idF LGBl. Nr. 73/2023

§ 24 Steiermärkisches Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz – StFGPG 2011 idF LGBl. Nr. 87/2013

Spruch II

Die Eigentümerin des Bauwerkes ist verpflichtet, die Schmutzwässer der zu errichtenden Bauwerke auf eigene Kosten über die öffentliche Kanalanlage abzuleiten.

Rechtsgrundlagen

§ 4 Kanalgesetz 1988 idF LGBl. Nr. 87/2013

Verfahrenskosten

Verwaltungsabgaben gemäß:

Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz 1968 idF LGBl. Nr. 86/2021

Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012 idF LGBl. Nr. 86/2017

Kommissionsgebühren gemäß § 77 AVG 1991 iVm der G-KommGebV 2017 idF LGBl. Nr. 85/2017 (für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan á € 50,00)

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP11	1.743,00	m ² Gesamtbruttogeschosflächen	Geschosfläche a € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatz € 1.357,--)	1.045,80
gemäß TP A6 Vidierungen á 6,0 €	4,00	Vidierung gemäß TP A 6 (Gemeinde)	Vidierung/en á € 6,00 gemäß TP A6	24,00
gemäß TP11	560,00	m ² Bruttogeschosfläche des UG1	Geschosfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatz € 1.357,--)	0,00
gemäß TP11	273,00	m ² Bruttogeschosfläche des EG	Geschosfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatz € 1.357,--)	0,00
gemäß TP11	318,00	m ² Bruttogeschosfläche des OG1	Geschosfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatz € 1.357,--)	0,00
gemäß TP11	318,00	m ² Bruttogeschosfläche des OG2	Geschosfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatz € 1.357,--)	0,00
gemäß TP11	175,00	m ² Bruttogeschosfläche des OG3	Geschosfläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00/Höchstsatz € 1.357,--)	0,00
gemäß TP15a	12,00	KFZ - Abstellplatz - PKW	KFZ-Abstellflächen und Garagen, PKW-Abstellplätze à € 10,00 (Höchstsatz € 1.357,00)	120,00
gemäß TP18	396,00	m ² Terrassen und Balkone	Balkone und Terrassen m ² bedeckter Fläche à € 0,60 (Mindestsatz € 30,00)	237,60
gemäß TP20	19,00	lfm Einfriedungen, Schutz- u. Stützmauern	Einfriedung/Schutz- und Stützmauer lfm, à € 1,50 (Mindestsatz € 30,00)	30,00
gemäß TP29	870,00	m ² Veränderung des natürlichen Geländes	Veränderungen des natürlichen Geländes m ² à € 0,30 (Höchstsatz € 1.357,00)	261,00
gemäß TP30b	1,00	Aufstellung v. Motoren, Maschinen	Aufstellung v. Motoren, Maschinen, Apparaten und Gegenständen gem. § 20 Z.5	100,00

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
			Stmk. BauG über 7,5 kW oder über eine Bodenfläche von 10 m ²	
gemäß TP32	8,00	Genehmigungsvermerke	Genehmigungsvermerke à € 5,00	40,00
Kommissionsgebühr en Bau- und Anlagenbehörde (Bau)	5,00	Kommissionsgebühren Bau- und Anlagenbehörde (Bau) angefangene 1/2 Stunde pro Person € 50,00	Amtsorgan Vorort	250,00
Gesamtbetrag				2.108,40

Hinweise (nicht Spruchbestandteil):

- Der Baubeginn ist vom Bauführer anzuzeigen, wobei die Pläne und die Baubeschreibung zu unterfertigen sind. Der Baustellenausweis (ROTER RING) ist auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.
- Vor Durchführung von Grabungs- und Bauarbeiten im Bereich bestehender Leitungen sind die Leitungsinhaber zu verständigen.
- Sämtliche Elektroinstallationen sind gemäß den ÖVE-Vorschriften auszuführen.
- Die Kehr- und Putzöffnungen sind nach Anordnung des zuständigen Rauchfangkehrermeisters zu situieren.
- Der Bauherr hat der Behörde die Rohbaufertigstellung, nach Möglichkeit mit Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer, schriftlich anzuzeigen. Wird der Anzeige die Bestätigung nicht angeschlossen, wird eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn von der Behörde durchgeführt.
- Die PV-Anlage ist gemäß OVE-RL R 11-1 und OVE E 8101 Teil 7-712 sowie OVE R 6.2.1 und OVE R 6.2.2 auszuführen und mit Hinweisschildern zu kennzeichnen. Bei Vorhandensein einer Blitzschutzanlage ist die PV-Anlage in diese gemäß OVE/ÖNORM EN 62305-3 einzubinden. Ein Übersichtsplan muss am Übergabepunkt der elektrischen Anlage (z.B. Hausanschlußkasten, Gebäudehauptverteiler) Auskunft über die Art der umgesetzten Schutzvorkehrung und Lage der PV-Anlagenkomponenten geben.
- Die auf Dächern aufgebrachten PV-Module müssen Broof(t1) entsprechen oder die Oberseite der PV-Module in A2 ausgeführt sein.
- Der Bauherr hat nach Vollendung des Wohngebäudes und vor dessen Benützung der Baubehörde die Fertigstellung samt den gemäß § 38 Stmk. BauG erforderlichen Unterlagen schriftlich anzuzeigen. Wird keine Bescheinigung gemäß § 38 Abs 2 Z 1 Stmk. BauG vorgelegt, hat der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Die Vorlage der vollständigen Fertigstellungsanzeige ersetzt die Benützungsbewilligung der Baubehörde.
- Nach Fertigstellung des Vorhabens ist der Behörde eine Dichtheitsbescheinigung über die Erprobung und Funktionsfähigkeit der Hauskanalanlage eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers vorzulegen (§ 21 Abs 3 Stmk. BauG).

- Wird nach Fertigstellung der Hauskanalanlage keine Dichtheitsbescheinigung vorgelegt, so stellt das eine Verwaltungsübertretung nach § 118 Abs 2 Z 2c Stmk. BauG dar, welche mit Geldstrafe bis zu € 7.267,00 zu bestrafen ist.
- Gemäß § 38 Abs 2a Stmk. BauG ist mit der Fertigstellungsanzeige bei Neu- und Zubauten von Gebäuden ein von einem befugten Vermesser erstellter Vermessungsplan über die genaue Lage der baulichen Anlage einzubringen. Diese Vorlage entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum errichteten baulichen Anlagen zu übernehmen. Die Gemeinde hat den Vermessungsplan bzw. die Vermessungsdaten in weiterer Folge dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

Begründung I

Dieser Bescheid ist das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, der mündlichen Verhandlung vom **29.09.2023** sowie der angeführten gesetzlichen Grundlagen.

Gemäß § 29 Abs 1 Stmk. BauG hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Baubewilligung ist in rechtlicher Hinsicht ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt in Bescheidform, mit welchem dem Bewilligungswerber bestätigt wird, dass die Verwirklichung des Bauvorhabens in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zulässig ist.

Der Bauwerber besitzt also einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn das Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die Baubewilligung stellt sich inhaltlich als die Entscheidung über den Antrag des Bauwerbers dar, mit welcher die Baubehörde das Vorhaben in baurechtlicher Hinsicht für zulässig erklärt, weil es mit den von ihr wahrzunehmenden Vorschriften übereinstimmt bzw. diese Übereinstimmung durch die gleichzeitige Verschreibung von Auflagen herbeigeführt wird.

Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt. Es besteht einerseits nur insoweit als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Die den Nachbarn ein Mitspracherecht gewährenden Bestimmungen sind in § 26 Abs 1 Stmk. BauG taxativ, also abschließend, aufgezählt. Die Behörde hat daher Vorbringen zurückzuweisen, die die Verletzung eines Rechtes behaupten, das ausschließlich der Wahrung öffentlicher, von der Behörde von Amts wegen wahrzunehmender Interessen dient.

Gemäß § 26 Abs 1 Stmk. BauG kann der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen). Dies sind Bestimmungen über:

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
2. die Abstände (§ 13);

3. den Schallschutz (§ 77 Abs 1);
4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52 Abs 2);
5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs 2, § 58, § 60 Abs 1, § 66 zweiter Satz und § 88);
6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs 6).

Einwendungen im Sinne des § 26 Abs 1 Stmk. BauG sind bei der Behörde spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung, oder während der Verhandlung zu erheben, widrigenfalls der Nachbar seine Parteistellung gemäß § 27 Abs 1 Stmk. BauG verliert.

Aufgrund des Ansuchens der RC1 innovation GmbH & Co KG um Bewilligung Errichtung eines Wohngebäudes mit 16 Wohneinheiten, Errichtung einer Tiefgarage für 11 PKW-Abstellplätze sowie eines PKW-Abstellplatzes in freier Aufstellung, Errichtung von Stützmauern, Errichtung einer Pelletheizung und Durchführung von Geländeänderungen auf der Liegenschaft Göstinger Straße 36 fand am 29.09.2023 vor Ort eine mündliche (Bau-)Verhandlung statt.

Im Rahmen dieser Bauverhandlung wurde von der Nachbarin, Frau Mag. Ursula Wiegele, mündlich nachstehendes Vorbringen erstattet:

„Ich bin hier eingezogen, weil es einen schönen Ausblick auf einen ruhigen Garten, auf einen idyllischen Garten und auf eine idyllische Villa gegeben hat. Einzig aus diesem Grund und das ist jetzt vorbei.“

Die erkennende Behörde hat rechtlich erwogen:

Im Hinblick auf das Vorbringen von Frau Mag. Wiegele bezüglich des Wegfalls des schönen Ausblicks auf einen Garten und eine Villa ist festzuhalten, dass dieses Vorbringen kein Nachbarrecht iSd § 26 Abs 1 Stmk. BauG darstellt und ihr dahingehend kein Mitspracherecht im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren zukommt. Dieses Vorbringen ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Zur Unterschreitung der Anzahl an Pflichtabstellplätzen ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 89 Abs 1 S 1 Stmk. BauG sind bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, vom Bauwerber geeignete Abstellplätze in ausreichender Zahl – davon für Kraftfahrzeuge für Behinderte im Ausmaß von mindestens 2 Prozent, ab fünf Abstellplätzen mindestens einer – in ausreichender Größe herzustellen. Die Verpflichtung nach Abs 1 gilt als erfüllt, wenn mindestens ein Abstellplatz bei Wohnhäusern je Wohneinheit geschaffen wird (§ 89 Abs 3 Z 1 Stmk. BauG).

Die Gemeinden sind gemäß § 89 Abs 4 Stmk. BauG berechtigt, die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von Abs 3 festzulegen. Dabei haben sie die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Bis zur Erlassung der Verordnung hat die Behörde Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs 3 zuzulassen, sofern sie nach der Lage der Anlage oder dem Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der Entfernung zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs oder zu Kinderbetreuungseinrichtungen gerechtfertigt ist.

Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wurde die Abteilung A 14 – das Stadtplanungsamt – ua darum ersucht, zu beurteilen, ob der Reduktion der Pflichtabstellplätze zugestimmt werden kann. Im entsprechenden Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 03.07.2023 wird der Reduktion der erforderlichen PKW-Abstellplätze aufgrund der sehr guten verkehrsmäßigen Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Lage in der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“) ausdrücklich zugestimmt.

Das gegenständliche Bauvorhaben erweist sich somit auch mit den projektierten 12 PKW-Abstellplätzen als bewilligungsfähig.

Zur Hauskanalanlage ist festzuhalten:

Nach § 21 Abs 2 Z 3 Stmk. BauG handelt es sich bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Hauskanalanlagen um ein meldepflichtiges Vorhaben. Solch meldepflichtige Vorhaben sind der Behörde nach § 21 Abs 3 Stmk. BauG lediglich schriftlich mitzuteilen.

Als Hauskanalanlagen gelten nach § 6 Abs 2 Stmk. KanalG 1988 jene Anlagenteile, die der Sammlung und Ableitung der auf einem Grundstück anfallenden Schmutz- oder Regenwässer bis zur Übernahmestelle der Kanalanlage dienen.

Die Baubehörde wertet das auf die Kanalanlage bezugnehmende Bauansuchen bzw. die Darstellung der Kanalanlage im Einreichplan als Mitteilung nach § 21 Abs 3 Stmk. BauG.

Eine Baubewilligung bezüglich der verfahrensgegenständlichen Hauskanalanlage wird somit nicht erlassen.

Die Behörde verweist abschließend noch auf Folgendes:

Nach § 21 Abs 3 Stmk. BauG ist nach Fertigstellung der Kanalanlage der Behörde eine Dichtheitsbescheinigung über die Erprobung und Funktionsfähigkeit der Hauskanalanlagen und Sammelgruben eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers vorzulegen.

Wird nach Fertigstellung der Hauskanalanlage keine Dichtheitsbescheinigung vorgelegt, so stellt das eine Verwaltungsübertretung nach § 118 Abs 2 Z 2c Stmk. BauG dar, welche mit Geldstrafe bis zu € 7.267,00 zu bestrafen ist.

Auch die projektierte Photovoltaikanlage (Fläche < 400 m² und Höhe < 3,50 m) ist als meldepflichtiges Vorhaben gemäß § 21 Stmk. BauG zu qualifizieren, welches der Behörde nach § 21 Abs 3 Stmk. BauG lediglich schriftlich mitzuteilen ist.

Das Stmk. BauG sieht für derartige Vorhaben die Erteilung eines Baubewilligungsbescheids nicht vor. Die Darstellung dieses Vorhabens im Einreichplan wertet die Behörde somit als Mitteilung nach § 21 Abs 3 Stmk. BauG.

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass eine Grundabtretung nicht vorzuschreiben war, da der Bauplatz bereits bebaut ist.

Die gemäß § 15 Stmk. BauG vom Bauwerber zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Bescheid der Abgabenbehörde vorgeschrieben.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Begründung II

Der verfahrensgegenständliche Bauplatz befindet sich im Anschlussverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanalanlage. Gemäß § 4 Abs 1 Kanalgesetz 1988 sind Eigentümer von bebauten oder künftig zu bebauenden Grundstücken grundsätzlich verpflichtet, einen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage vorzunehmen. Gemäß § 6 Abs 1 Kanalgesetz 1988 ist über diese Verpflichtung bei erst zu errichtenden Bauwerken zugleich mit der Erlassung der Baubewilligung zu entscheiden.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis hinsichtlich der festen Gebühren:

Aus Anlass der Zustellung des gegenständlichen Bescheides entstehen für das Ansuchen und sonstige Eingaben, Beilagen und Pläne gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 idgF feste Gebühren laut nachfolgender Tabelle:

Tarifposten	Anzahl/ Menge	Berechnungsgrundlage	Text	Endbetrag [EUR]
gemäß TP6	5,00	Anzahl der Antragsgegenstände	Antragsgegenstand	71,50
gemäß TP7	2,00	Anzahl der Verhandlungsschriftenbögen	Verhandlungsschrift	28,60
gemäß TP5	2,00	Anzahl der Grundbuchauszüge	Grundbuchsauszug	7,80
gemäß TP5	2,00	Anzahl der Firmenbuchauszüge	Firmenbuchsauszug	7,80
gemäß TP5	1,00	Anzahl der Katasterpläne	Katasterpläne	3,90
gemäß TP5	3,00	Anzahl der Anrainerverzeichnisse	Anrainerverzeichnis	11,70
gemäß TP5	4,00	Anzahl der § 5 Bauplatzeignungen	Bauplatzeignung	15,60
gemäß TP5	6,00	Anzahl div. Berechnungen	Berechnungen	23,40
gemäß TP5	22,00	Anzahl div. Beilagen unter A3	Beilagen unter A3	85,80
gemäß TP5	3,00	Anzahl Pläne < A3	Pläne unter A3	11,70
gemäß TP5	13,00	Anzahl Pläne > A3	Pläne über A3	101,40
gemäß TP5	5,00	Anzahl gebundene Beilagen	gebundene Beilagen	109,00
gemäß TP5	7,00	Anzahl der Baubeschreibungen	Baubeschreibung	27,30
gemäß TP5	1,00	Anzahl der Planverfasserbestätigungen	Planverfasserbestätigungen	3,90
Gesamtbetrag				509,40

Sollten die festen Gebühren von Ihnen nicht **innen vier Wochen** ab Zustellung des Bescheides entrichtet werden, wird die zuständige Finanzbehörde verständigt, welche mit einer Erhöhung der ausständigen Gebührensumme um 50 % vorzugehen hat.

Aus der Summe der Gebühren und Abgaben ergibt sich ein Gesamtbetrag von

€ 2.617,80

Die **RC1 innovation GmbH & Co KG** (zahlungspflichtig) hat diesen Betrag auf das Konto der Stadt Graz einzuzahlen:

IBAN: AT26 1400 0862 1006 1039

BIC: BAWAATWW

Im Feld Zahlungsreferenz geben sie bitte die folgende **12-stellige Referenznummer** an:

820000047392

Rechtsmittelbelehrung

Sie können gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Steiermark erheben.

Frist

Sie müssen **innerhalb von 4 Wochen** ab Zustellung dieses Bescheides Ihre Beschwerde einbringen.

Form

Die Beschwerde müssen Sie schriftlich, entweder elektronisch oder als Brief, einbringen.

Adresse

Schicken Sie die Beschwerde an Stadt Graz, Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 8020 Graz, bab@stadt.graz.at.

Kosten

Die Beschwerde kostet 30 Euro Eingabegebühr. Wenn Sie gesondert einen Antrag auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung Ihrer Beschwerde einbringen, bezahlen Sie zusätzlich 15 Euro Eingabegebühr.

Achtung: Dies gilt nicht für Beschwerden von Nachbarparteien! Diese sind von der Gebühr befreit.

Einzahlung

Empfänger: Finanzamt Österreich

IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW

Verwendungszweck: A17-BAB-163001/2022

Bei elektronischer Überweisung mit „Finanzamtszahlung“:

Empfänger: Finanzamt Österreich

Steuernummer/Abgabenkontonummer: 109999102

Abgabeart: EEE-Beschwerdegebühr

Zeitraum: Datum des Bescheides

Die Beschwerde muss beinhalten:

- Die genaue Bezeichnung dieses Bescheides mit Geschäftszahl, Datum des Bescheides und Behörde
- Die Gründe, warum Sie den Bescheid für rechtswidrig halten
- Das Ziel der Beschwerde: Aufheben oder Abändern des Bescheides
- Die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist (z.B. das Datum der Bescheidzustellung)
- Den Nachweis, dass Sie die Eingabegebühr überwiesen haben: Zahlungsbeleg bzw. Ausdruck der elektronischen Zahlungsanweisung (für jede Eingabe ein eigener Nachweis)

Wenn Sie eine **mündliche Verhandlung** vor dem Landesverwaltungsgericht wünschen, müssen Sie das gleichzeitig mit der Beschwerde beantragen.

Bitte beachten: Wenn Sie die Gebühren nicht vollständig einzahlen, schreibt das Finanzamt Österreich höhere Gebühren vor.

Zustellhinweis:

Dieses Dokument wird an die nachstehend genannten Empfänger:innen versandt.

Mit Zustellnachweis (RSb):

Antragstellerin und Grundstückseigentümerin:

1. RC1 innovation GmbH & Co KG, Marschallgasse 17, 8020 Graz,
mit 3 Plänen und 1 Baubeschreibung

Nachbarin mit Einwendungen:

2. Frau Mag. Ursula Wiegele, Göstinger Straße 34d, 8020 Graz

Zur Information hinsichtlich einer allfälligen Grundeinlöse:

3. Straßenamt der Stadt Graz, strassenamt@stadt.graz.at
4. Stadtvermessung der Stadt Graz, stadtvermessung@stadt.graz.at
5. Stadtplanungsamt der Stadt Graz, z.Hd. Herrn Christoph Deutsch, christoph.deutsch@stadt.graz.at

Für den Stadtsenat:

Mag. Kerstin Wölfler

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Stadt Graz Amtssignatur
	Datum/Zeit-UTC	2024-03-04T07:07:19+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.