

Baurichtlinie für Neu-, Zu- und Umbauten

auf Flächen des KGV Heustadlwasser/Aspernallee

1. Grundlagen in der jeweils gültigen Fassung:

- Bundeskleingartengesetz
- Wiener Kleingartengesetz
- Vereinsgesetz
- Bauordnung für Wien
- Statuten des KGV Heustadlwasser/Aspernallee

2. Geltungsbereich:

Diese Richtlinien gelten für alle Neu-, Zu- und Umbauten auf Flächen und Anlagen des KGV Heustadlwasser/Aspernallee.

3 Zweck:

Nachstehende Richtlinien gelten zum Schutz des Vereinsguts und sind vom Mitglied sowie dessen Beauftragte (Firmen, Verwandte, Freunde, usw.) zwingend einzuhalten. Für alle Bauvorhaben, die behördlich genehmigungspflichtig sind.

4 Beteiligte:

Vereinsleitung	Leitendes Organ zur Verwaltung der Flächen und Anlagen des KGV
Bauherr/-werber	Ist immer das Mitglied nicht die Firma
Baufirma, Firma	Durch das Mitglied beauftragte Firmen

5 Vorgehensweise:

5.1 vor Baubeginn

5.1.1 Besprechung des Bauvorhabens mit der Vereinsleitung vor Ort

Also im Garten selbst sprechen die Vereinsleitung und der Bauherr alle wichtigen Dinge durch.

Es ist folgendes zu klären: Lage des Kanales, der Wasserleitung (Absperrmöglichkeiten), der elektrischen Leitungen, des Gasanschlusses, Zufahrten, Lagerung des Aushub- und des Baumaterials, usw. Auf die Besonderheiten betreffend das Befahren der Zufahrtstraßen, Wege und Flächen sowie Gemeinschaftsflächen ist besonders zu verweisen. Die Baufahrzeuge dürfen für Zustellungen in der Anlage kurz halten, sind aber nach Abladen unverzüglich zu entfernen. Ein Parken während der Bautätigkeit auf unseren Parkplätzen ist nicht gestattet. Eine Beschädigung der Wege darf nicht erfolgen, falls doch sind diese unverzüglich der Vereinsleitung zu melden. Absperrungen der Gemeinschaftsfläche (Halt/Parkverbotsschilder) sind nur nach Absprache und Genehmigung mit der Vereinsleitung aufzustellen. Ein Protokoll über die Besprechung sowie ein Fotoprotokoll der Wege wird von der

Vereinsleitung gemeinsam mit dem Bauherren erstellt und von allen Parteien unterschrieben.

5.1.2 Bauansuchen bei Pachtgärten

Bei Pachtgärten muss vor Einreichung bei der Baupolizei (MA 37) ein Bauansuchen beim Zentralverband der Kleingärtner und Siedler Österreichs eingebracht werden

5.1.3 Ruhezeiten

Bemühen Sie sich bitte, dass Nachbarn durch ihre Bautätigkeit so wenig wie möglich belästigt werden.

Nachtruhezeiten (von 20.00 bis 6.00), sowie Sonn- und Feiertagsruhezeiten sind zwingend einzuhalten.

5.1.4 Rauchfänge

Rauchfänge sind verboten, nur Abgasfänge sind zulässig! Für Abgasfänge ist ein Befund nötig. Wenden Sie sich bitte vor Baubeginn an die für uns zuständigen Rauchfangkehrer Meister:

Martin Schuh Rauchfangkehrer KG

Mexikoplatz 24 Lokal 2, 1020 Wien

T 01 7861557, office@martinschuh.at

5.1.5 Vorlage und Genehmigung der Baupläne in der Vereinsleitung

5.1.5.1 Die Baupläne sind 5-fach zu erstellen

5.1.5.2 Die Pläne haben folgende Angaben zu enthalten:

- die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes.
- die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessung und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet werden
- den Nachweis der Einhaltung der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen
- bei Kellerausführungen ist ein statisches Geringfügigkeitgutachten bzw. ein Baugrubenkonzept und Fundierungskonzept dem Einreichplan beizulegen
- die Lage und Führung der Hauskanalanlage, der Wasserleitung inkl. den Zählereinbauplatz
- Wärmeschutz: bei Kleingartenwohnhäusern sind die Bestimmungen der BO (bzw. OIB-Richtlinie 6) einzuhalten → Nachweis durch Energieausweis. Die Wand- und Deckenaufbauten sind samt den U-Werten in den Plänen

darzustellen

- Schallschutz: bei Kleingartenwohnhäusern sind die Bestimmungen der BO (bzw. OIB-Richtlinie 6) einzuhalten → der Nachweis ist im Plan zu erbringen (Berechnung kann auch im Zusammenhang mit dem Energieausweis erfolgen)
- Energieausweis bzw eine Registrierungsbestätigung zum Energieausweis müssen bei den Einreichunterlagen beigelegt werden

5.1.5.3 der Verfasser der Pläne muss für diese Berufsausübung berechtigt sein: Architekten, Zivilingenieure, Baumeister, Bauunternehmungen, Planungsbüros, usw.

5.1.5.4 Die Baupläne müssen unterfertigt sein:

- Bauwerber
- Planverfasser
- Bauführer
- Vereinsleitung KGV Heustadlwasser/Aspernallee
- Zentralverband
- Einreichung bei der MA 37 (Gebietsgruppe Ost, Dresdnerstraße 82, 1200 Wien; T 01 4000 37300)

Die Vereinsleitung erhält die mit allen nötigen Unterschriften versehenen Baupläne.

5.1.6 Hauskanalanschlüsse

Ein Hauskanalanschluss ist für jede Parzelle verpflichtend. Bei Neuanschluss sind € 2.850 an den KGV zu entrichten. Falls eine Veränderung oder ein Eingriff in der Hauptkanalanlage notwendig ist, muss mit der Fertigstellungsanzeige der MA 37 eine Bestätigung über die Bauordnung entsprechende fachgerechte Einrichtung der Hauskanalanlage vorgelegt werden!

Weiters ist eine Doppelkanalrückschlagklappe und wenn der Kanal länger als 15m ist, ein Putzschacht einzubauen. Für neue Einleitungen in den bestehenden Kanal sind diese Baumaßnahmen sofort nach Fertigstellung der Vereinsleitung mittels Bilder oder Videos nachzuweisen.

5.1.7 Wasseranschluss/zähler

Auch ein Wasseranschluss ist für jede Parzelle verpflichtend. Für einen neuen Wasseranschluss sind Aufschließungskosten von € 1.300 an den KGV zu entrichten. Ein Wasserzähler ist verpflichtend von der Firma Diehl einzubauen. Dieser Wasserzähler muss über die Vereinleitung bestellt und bezahlt werden.

5.1.8 Bauschäden-Kautio

Jene Mitglieder, die für einen Um-, Zu- oder Neubau eines Kleingartenhauses bzw Kleingartenwohnhauses eine Baugenehmigung gem. Kleingartengesetz bzw. der Bauordnung von

Wien benötigen, haben eine Kautions in der Höhe von € 4.000 zu hinterlegen. Der Betrag ist vor der Unterzeichnung der Baugenehmigung durch den Obmann unseres Vereins gegen entsprechende Bestätigung zu bezahlen. Kommt es während des Bauvorhabens zu Beschädigung von Gemeinschaftseinrichtungen (Wege, Zäune, usw.), so ist umgehend die Vereinsleitung zu informieren und der Bauherr aufgefordert, dies in angemessener Frist zu beseitigen. Wird dieser Aufforderung nicht Folge geleistet, werden die nötigen Arbeiten durch den Verein (z.B. Auftrag an Firma) vorgenommen und von der Kautions beglichen. Falls die Kosten die Kautions übersteigen, müssen diese vom Bauherrn ausgeglichen werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten und der Vorlage der Fertigstellungsanzeige an die MA 37 und nach gemeinsamer Besichtigung der Wege durch die Vereinsleitung und den Bauherren (Vergleich des Fotoprotokolls vor Baubeginn mit Zustand nach Bauende) wird die nicht in Anspruch genommene Kautions in voller Höhe zurückgezahlt, soweit bei der Wegbegehung keine weiteren Mängel festgestellt worden sind.

5.1.9 Bauaufwandsentschädigung

Für das Abstellen von Container oder anderen Gerätschaften auf Gemeinschaftsflächen sind einmalig € 150 zu entrichten.

5.1.10 Gefahrenstellen

Die Vereinsleitung ist berechtigt, die Baustelle auf eventuelle Gefahrenstellen, die sich auf die Vereinsfläche bezieht, zu überprüfen. Bei „Gefahr in Verzug“ ist die Vereinsleitung berechtigt, die Baustelle zu sperren bzw. auf Kosten des Bauwerbers Sicherungsmaßnahmen anzuordnen.

5.2 Baubeginn

Nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen bei der MA 37 darf nach Anzeige des Baubeginns durch den Bauführer mit dem Bau begonnen werden, wobei zu beachten ist, dass bei Nichtentsprechen des vorgelegten Projektes die Baubehörde innerhalb von drei Monaten die Bauführung zu untersagen und einzustellen hat. Eine behördliche Bauverhandlung findet nicht statt! An Ort und Stelle erfolgt vor Abrissarbeiten, Grabarbeiten bzw. vor Baubeginn durch den Verein eine Besprechung des Bauvorhabens (siehe 5.1.1.). Alle durch Bautätigkeiten verunreinigten Flächen sind unverzüglich zu säubern. Die Entsorgung von Bauresten (Erde, Bauschutt, Beton, usw.) über die Abwasserentsorgungsanlagen ist strengstens verboten. Dies gilt im Besonderen auch für die Reinigung von Betonpumpen, Betonmischern, usw. Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung oder Versagung der Bauführung gilt das Bauvorhaben als dem Gesetz entsprechend und gemäß § 71 BO bewilligt. Es ergeht kein Bescheid! Sie bekommen jedoch drei Monate nach dem tatsächlichen Baubeginn einen Plan mit amtlichen Sichtvermerk retour. Eine Kopie

der ersten Seite mit dem Genehmigungsvermerk der MA 37 ist an den Verein zu senden. Vom Zeitpunkt der vollständigen Vorlage der Unterlagen haben sie 2 Jahre Zeit, mit dem Bau zu beginnen und ab tatsächlichen Baubeginn 2 Jahre, den Bau zu vollenden.

5.3 Fertigstellung

Nach Fertigstellung des Bauprojektes ist der MA 37 vom Bauwerber, unter Vorlage eines allenfalls notwendigen positiven Abgasbefundes und eines Kanalbefundes, eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten. Dieser Anzeige ist eine Erklärung des Bauführers, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, beizulegen. Fertigstellungsanzeigen und ggf. die Abnahmebescheide der Installateur Firma ist der Vereinsleitung vorzulegen. Es erfolgt sodann die Änderung der Pachtsätze in Abstimmung mit dem Zentralverband. Weiters wird die Baukaution nach Wegbegehung abgerechnet.

5.4 Auszug der wesentlichen Baubestimmungen

(dieser Auszug ist Stand per Sep21 und erhebt kein Recht auf Vollständigkeit! Bitte sich immer über die geltenden Baubestimmungen selbstständig informieren!)

5.4.1 Kleingartenhäuser (EKL):

Verbaute Fläche 35 m², Gesamtvolumen 160 m³, 5 m Höhe (EKL).
Terrasse bis 23.30 m² (2/3), Terrassenüberdachung bis 8.75 m² (1/4),
Keller bis 58.30 m².

5.4.2 Kleingartenwohnhäuser (EKLW):

Verbaute Fläche 35.00 bis 50.00 m², Gesamtvolumen 265 m³,
Gebäudehöhe: 5.50 m, Terrasse bis 33.30 m² (2/3),
Terrassenüberdachung: 12.50 m² (1/4), diese müssen an mindestens
2 Fronten (ohne Wand) offen sein. Keller bis 83.30 m².
Außenliegende Kellerabgänge dürfen eine Fläche von 7 m² bzw. eine
Breite von 1.20 m nicht überschreiten.

5.4.3 Nebengebäude:

Baulichkeiten zur Unterbringung von Fahrrädern und Gartengeräten
mit höchstens 5.00 m² und einer Höhe von 2.20 m. Pools dürfen
maximal 25 m² groß sein.

5.4.4 Abstände:

2.00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrenzen,
2.50 m von der Achse der Nebenwege,
3.50 m von der Achse der befahrbaren Aufschließungswege.
Ist der Garten schmaler als 10m, so darf der Abstand zur
Nachbargrenze 1.00 m betragen. In bestimmten Fällen dürfen
Baulichkeiten bei Gärten unter 10 m an der Nachbargrenze, nach
Zustimmung der Vereinsleitung und der Nachbarn, errichtet werden!

6 Förderung:

Für die Errichtung eines Kleingartenwohnhauses (EKLW - 50 m²) kann eine Förderung nach dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz gewährt werden, wenden Sie sich an die MA 50, Gruppe Wohnbau-Förderung, Muthgasse 52, 1194 Wien.

Vereinbarung für Bautätigkeiten

zwischen dem Dauerkleingartenverein Heustadlwasser/Aspernallee, 1020 Wien,
Stemmerallee 80, ZVR 596884826 im Folgenden KGV und

Hr./Fr. _____,
Pächter / Eigentümer der Parzelle _____ im Folgenden Bauwerber genannt.

Der Bauwerber verpflichtet sich im Zuge der beantragten Bautätigkeit zur Einhaltung der nachfolgenden Punkte:

- Empfohlene Bauzeit für einen Neubau mit Keller ist September bis März, da hier der Grundwasserspiegel niedriger ist.
- Die Gewichtsbeschränkungen der Straße sind unbedingt einzuhalten, da diese von der Bauart keine höheren Belastungen standhält.
- Daneben ist die Einhaltung der im KGV geltenden Bestimmungen insbesondere der Baurichtlinien durch die seitens des Bauwerbers beauftragten Unternehmen zu gewährleisten.

Der Bauwerber hat die beauftragten Unternehmen von vorgenannten Verpflichtungen in Kenntnis zu setzen. Der Bauwerber haftet dem KGV gegenüber für sämtliche Verstöße der Unternehmen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit.

Der Bauwerber erklärt sich damit einverstanden, dass vor Beginn der Bautätigkeiten seitens eines vom KGV entsandten Vertreters Fotos zur Bestandsaufnahme aufgenommen werden, die im Schadensfall als Beweismittel herangezogen werden.

Der Bauwerber hinterlegt zur Sicherstellung der Einhaltung obiger Verpflichtungen eine Kautionshöhe

- von € 4.000 für Neu-, Zu- und Umbauten

Die Kautionshöhe kann auch durch Überweisung auf das Konto des KGV (IBAN AT 09 1200 0105 2050 7200) gestellt werden.

Folgende Gebühren sind vom Bauwerber zu entrichten:

- von € 1.300 neuer Wasseranschluss an neue Leitung
- von € 2.850 neuer Kanalanschluss auf Grundstück ohne Kanalanschluss
- von € 150 einmalig für das Abstellen von Container oder anderer Gerätschaften

Die Benutzung von Gemeinschaftsflächen ist vorher mit der Vereinsleitung des KGV abzusprechen (z.B. das Aufstellen von Halt/Parkverbotsschildern und Gerätschaften).

Die allfällige Geltendmachung eines vom Bauwerber zu vertretenden, über die hinterlegte Kautionshöhe hinaus gehenden Schadens in der Kleingartenanlage bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

Die Kautionshöhe wird nach Ende der Bautätigkeit (inkl. Fertigstellungsanzeige bei MA 37) an den Bewerber zurückgestellt, so bald im Rahmen einer erneuten Bestandsaufnahme

sichergestellt ist, dass durch die vom Bauwerber bzw. von dessen beauftragten Unternehmen durchgeführte Bautätigkeit keinerlei Schaden an der Kleingartenanlage entstanden ist bzw. ein allfälliger Schaden ordnungsgemäß behoben wurde und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wurde.

Für den KGV Heustadlwasser/Aspernallee	Der Bauwerber
Wien, am	Wien, am

Vereinsstempel: