

Entwurf

15



MAGISTRAT DER STADT WELS

MA 11 - BauR-1408-1980 K1/Tr

4601 WELS, am

1980 09 05

BOE, Bauobjekt Entwicklung Ges.mBH
& Co KG, 6020 Innsbruck, Karl-Kapferer-
Straße 5; Baubewilligung für ein Hotel-,
Wohn-, Konferenz- und Geschäftsgebäude
mit Tiefgarage ("Traunpark Wels") in
Wels, Adlerstraße/Herrengasse auf Grst.
Nr. 2118 der KG. Wels

Frist 15.10.1980

B e s c h e i d

Die BOE, Bauobjekt Entwicklung Ges.mBH & Co KG hat mit Eingabe vom 14.5.1980 unter Vorlage der erforderlichen Pläne um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Hotel-, Wohn-, Konferenz- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage ("Traunpark Wels") in Wels, Adlerstraße/Herrengasse, auf den Grundstücken Nummer 2118, 2117, 2119/1, 2120/2, 2120/3, 2121 und 2115 der Katastralgemeinde Wels angesucht.

Die erforderliche Bauplatzbewilligung für den durch Vereinigung vorgenannter Grundstücke neugeschaffenen Bauplatz Nummer 2118 wurde mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 3.7.1980, MA 11 - BauR-3127-1980, nach dem Teilungsplan GZ. 893/80 vom 9.5.1980 des Dipl.Ing. Dieter Wenter, Wels, unter Vorschreibungen erteilt; die grundbücherliche Durchführung steht noch aus. Der Bauplatz 2118 der KG. Wels steht noch im grundbücherlichen Eigentum der römisch katholischen Pfarrkirche der Vorstadt Wels, deren Vertreter dem Bauvorhaben schriftlich und bei der Bauverhandlung ihre Zustimmung gegeben haben. Der Nachweis des Eigentumsrechtes für das Baugrundstück wurde durch Vorlage eines Grundbuchsatzuzuges erbracht.

Für das Gebiet, in dem das Baugrundstück liegt, gilt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 15/11. Die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Wels vom 28.4.1980, mit der das Baugrundstück, und zwar beschränkt auf das Erd- und Untergeschoß, gemäß § 26 Abs. 4 O.Ö. Raumordnungsgesetz, LGBL. Nr. 18/1972, i.d.g.F., als geeigneter Standort für die Errichtung von Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf erklärt worden ist, wurde zwischenzeitig vom Amte der o.ö. Landesregierung mit Bescheid vom 25.8.1980, BauR-42747/6-1980, aufsichtsbehördlich genehmigt.

Über das eingangs zitierte Bauansuchen wurde am 16.6.1980 eine Bauverhandlung an Ort und Stelle durchgeführt. Bei dieser Verhandlung haben die Nachbarn Frau Margarete Schwarz, Wels, Fischergasse 37c, vertreten durch Herrn Dr. Reinhard Merl, Herr Josef Schwarz, ebendort wohnhaft, Gemeinschaftseigentümer

Auftragsschreiben am: 5.9.1980 K2

Versand am: 9.9.80 K2

- 2 -

Franz, Elfriede, Gertrude und Roswitha Göbl, Wels, Fischer-
gasse 1, Hubert und Gertrude Silber, Wels, Fischergasse 37a,
sowie Dkfm. Heinz und Traute Reichel, Wels, Herrengasse 4,
vertreten durch RA. Dr. Franz Gütlbauer, gegen das geplante
Bauvorhaben Einwendungen, teils privatrechtlicher, teils
öffentlich rechtlicher Natur, erhoben.

Aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung am 16.6.1980 und
nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens ergeht nachstehender

S p r u c h :

- I. Gemäß §§ 41, 48 und 49 der O.ö. Bauordnung, LGB1. Nr. 35/
1976, in Verbindung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan
Nr. 15/11, wird der BOE, Bauobjekt Entwicklung Ges.mbH &
Co KG, Innsbruck, Karl-Kapferer-Straße 5, die
B a u b e w i l l i g u n g für die Errichtung eines Ho-
tel-, Wohn- Konferenz- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage
("Traunpark Wels") in Wels Adlerstraße/Herrengasse, auf
Grundstück Nummer 2118 der Katastralgemeinde Wels, erteilt.

Für diese Bewilligung ist das bei der Bauverhandlung am
16.6.1980 vorgelegene und als solches gekennzeichnete Pro-
jekt des Arch. Dipl.Ing. Fred Achammer, Innsbruck, Karl-
Kapferer-Straße 5, vom 14.5.1980 sowie die in der beige-
schlossenen Verhandlungsschrift vom 16.6.1980 enthaltene
Beschreibung des Bauvorhabens maßgebend.

Ferner wird diese Bewilligung an die Einhaltung nachstehen-
der Vorschriften gebunden:

1. Das Bauvorhaben ist gemäß dem eingereichten Lageplan
vom 14.5.1980 zu situieren.
2. Die fehlenden statischen Berechnungen sind von einem
Zivilingenieur für das Bauwesen erstellen zu lassen.
3. Auf dem Grundstück sind die erforderliche Anzahl von
Probebohrungen für die Feststellung der Tragfähigkeit
des Baugrundes durchführen zu lassen. Das Ergebnis die-
ser Probebohrungen ist bei der Erstellung der statischen
Berechnungen zu berücksichtigen.
4. Der höchste Grundwasserspiegel im Bereich des Baugrund-
stückes ist vom Amte der o.ö. Landesregierung, Abtei-
lung Hydrographischer Dienst, zu erheben.

- 3 -

Diese Angaben sind bei der Erstellung der statischen Berechnungen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind nach den statischen Erfordernissen entsprechend ausgestattete Stahlbetonwannen herzustellen, die flüssigkeitsdicht ausgeführt werden. Bei der Bauausführung sind, besonders die Dehnfugenausbildungen in bezug auf die Wasserdichtheit zu beachten.

5. Das Bauvorhaben ist mit funktionsfähigen Dehnfugen auszustatten. Diese sind bei der Bauausführung und bei der Erstellung der statischen Berechnungen zu berücksichtigen.
6. Bei den Bauarbeiten, die in unmittelbarer Grundwassernähe durchgeführt werden, ist auf einen absolut einwandfreien Zustand der eingesetzten Baugeräte zu achten. Die Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen hat nur über gesicherten Auffangbehältern zu erfolgen.
7. Die bis unter den Grundwasserspiegel reichenden Bauwerksteile sind hinsichtlich Baugrube unverzüglich nach Errichtung und Fertigstellung des entsprechenden Bauteiles wieder mit sauberem Schottermaterial zu verfüllen.
8. Die bestehenden zwei Brunnen sind aufzulassen; eventuell verbleibende Öffnungen sind mit sauberem Schottermaterial aufzufüllen. Diese Öffnungen sind im Zuge des Neubaus wasserdicht abzudecken.
9. Sollten durch die Bauführung Schäden am Eigentum der Nachbarn entstehen, so sind diese auf Kosten des Bauwerbers bzw. des Bauführers beseitigen zu lassen oder sind diese hervorgerufenen Schäden abzugelten.
10. Die von den Nachbarn verlangten und von der Bauwerberin zugesagten Schallschutzwände an der Ostseite des Bauplatzes sind nachbarseitig gefällig zu gestalten und einvernehmlich mit den Nachbarn zu färbeln.
11. Eventuelle Unterfangungen von Nachbargrundstücken bzw. von Abschlußmauern müssen fachgemäß und streifenweise erfolgen.

Die Unterfangungsarbeiten müssen nach den Bestimmungen der Dienstnehmerschutzverordnung, i.d.g.F., unter besonderer Beachtung auf den Bestand ausgeführt werden.
12. Die lichte Höhe bei den Kellergaragen wird mit 2,30 m festgelegt.

- 4 -

- 19.
13. Die geplanten Kfz-Stellplätze sind unbedingt auszuführen. Bei der Ausführung und Ausstattung sind die Vorschriften der O.ö. Stellplatzverordnung, LGBI.Nr.64/1976, einzuhalten und maßgeblich.
- X 14. Der Gehsteig ist im Bereich der Zufahrt in der Herrengasse niveaugleich durchzuziehen, die Gehsteigüberfahrt ist durch Anhebung der Rinnsalsteine als Schrägauffahrt auszugestalten. Die lichte Weite der Einfahrt in der Herrengasse ist so zu bemessen, daß Fahrzeuge mit größeren Längsabmessungen ohne Behinderungen des durchgehenden Fahrzeugverkehrs in einem Zuge in das Hotelareal einfahren können.
15. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sind als solche deutlich zu kennzeichnen, um Verwechslungen bzw. Irreführungen der Kfz-Lenker hintanzuhalten.
16. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garagenausfahrt ist ebenfalls eine waagrechte oder höchstens bis 3 % geneigte Fläche von mind. 5 m Länge herzustellen. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist im Bereich der Garagenausfahrten die Schaffung einwandfreier Sichtverhältnisse unbedingt erforderlich. Die Aufstellung sichtbehindernder Gegenstände, die Errichtung von sichtbehinderndem Mauerwerk oder die Pflanzung sichtbehindernder Gewächse in den Ausfahrtsbereichen ist nicht gestattet.
- X 17. Im Bereich der Grundstückszufahrt der Herrengasse ist der Gehsteig niveaugleich durchzuziehen und die Gehsteigüberfahrt durch Anheben der Rinnsalsteine als Schrägauffahrt auszugestalten. Die lichte Weite der Einfahrt in der Herrengasse ist so zu bemessen, daß Fahrzeuge mit größeren Längsabmessungen ohne Behinderungen des übrigen Fahrzeugverkehrs in einem Zuge in das Hotelareal einfahren können.
- Vor den Garagentoren, Schranken oder anderen die Zufahrt zu den Stellplätzen nur zeitweilig freigebende Einrichtungen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Länge vorzusehen.
18. Der Bereich der Abfahrt zur Tiefgarage im öffentlichen Gut ist gemäß des Gestattungsvertrages mit der Stadt Wels entsprechend wieder zu befestigen. Dies gilt auch für Aufgrabungen im Bereich von vorhandenen Gehsteigen oder Straßen im öffentlichen Gut.
- Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit der MA 13, Dst. Straßen- und Brückenbaudienst, herzustellen.

19. Alle tragenden Bauteile, die Deckenkonstruktion, die Außenwände, sind F 90 auszuführen (nach ÖNORM B 3800). Dieselbe Ausführungsvorschrift gilt auch für die geplanten Feuer- bzw. Brandmauern. Betrieblich erforderliche Durchtrennungen der Brandmauern bzw. Durchbrechungen von Brandabschnitten durch Leitungen (Energie, Lüftung etc.) sind gleichwertig abzuschließen (T 90). Bei Anordnung von Toren zwischen den Brandabschnitten, die betriebsbedingt offen stehen müssen, ist eine rauchmeldergesteuerte Schließung vorzusehen; Fluchttüren sind gegebenenfalls anzuordnen.
20. Brandschutztüren sind in Fluchtrichtung aufschlagend und selbstzufallend anzuordnen (ÖNORM B 3850).
21. Die gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtweglängen sind einzuhalten.
22. Sämtliche Fluchtwege sind bis ins Freie mit Fluchtwegsymbolen in geeigneter Weise zu kennzeichnen.
23. In den einzelnen Hotelappartements sind jeweils Fluchtwegpläne in einfacher und leicht begreiflicher Ausführung anzubringen.
24. Sämtliche Räumlichkeiten, die für größere Menschenansammlungen benützt werden, sind gemäß §§ 59 - 69 der O.ö. Bauverordnung, LGBL.Nr.63/1976, auszuführen, auszustatten und zu betreiben.
25. Fluchtwege, Sicherheitseinrichtungen sowie Einrichtungen für die Erste Feuerlöschhilfe sind ebenso wie alle Betriebsräume gemäß ÖNORM F 2030 bzw. F 5000 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Fluchtwege sind ständig freizuhalten.
26. Bewegliche Verkaufsstände und dergleichen dürfen auf Rettungs- und Fluchtwegen und vor Notausgängen nicht aufgestellt werden.
27. Alle Türen im Bereich der Fluchtwege müssen in Fluchtrichtung aufschlagend ausgeführt werden.
28. Die projektierten Hauptstiegenhäuser sind im Sinne der O.ö. Bauverordnung auszuführen (brandbeständig, Türen T 30) und müssen mit einer auch im Brandfalle verlässlich wirkenden Entlüftung versehen sein. Hierzu ist an oberster Stelle des Stiegenhauses eine Lüftungsöffnung von 5 % der Stiegenhausgrundfläche, jedoch mind. 1 m² groß, vorzusehen. Die Lüftung muß vom Erdgeschoß aus betätigt werden können (Kennzeichnung nach ÖNORM F 2030), wobei die Stellung der Rauchklappe "Auf" bzw. "Zu" ersichtlich sein muß. Die Forderung nach einer Entlüftung gilt auch für das Fluchtstiegenhaus an der Nordflanke des Hoteltraktes.

- 6 -

29. Sämtliche Räume sind ausreichend zu be- und entlüften. Innenliegende Räume sind mit einer mechanischen Be- und Entlüftung auszustatten. WC-Anlagen, Naßräume (Brausen und Küchenanlagen) sind mit Zu- und Abluftanlagen auszustatten und dürfen während der Betriebszeit nicht mit Um- luft befahren werden. Die Luftwechselzahlen bzw. -raten sind auf den max. Betrieb abzustimmen.
30. Im Rahmen des Lüftungsprojektes ist sicherzustellen, daß auch die Abfuhr von Brandgasen im Brandfalle gewährleistet wird; dies gilt vor allem für die Kellergeschosse.
31. Das Gesamtobjekt, ausgenommen die Wohnhausanlage, die Garage, die Büros und das Großgeschäft, ist mit einer automatischen Brandmeldeanlage als Frühwarnanlage auszustatten (gemäß BV 123). Bei den einzurichtenden "Löschstationen" sowie an Fluchtwegen sind Druckknopf-Nebenmelder zusätzlich anzuordnen.
32. Die Schleifen der automatischen Brandmeldeanlage sind in eine in einem eigenen Raum befindliche Brandmelderzentrale zu führen. Die Schleifenbildung hat einvernehmlich mit der Feuerwehr und der Brandverhütungsstelle zu erfolgen. Von dieser Zentrale aus hat auch die Bedienung von Warneinrichtungen udgl. zu erfolgen.
33. Die Anzeige der Brandmelder ist auf einem Steuertableau zusammenzufassen, sodaß die örtliche Lage des einlaufenden Brandmelders leicht erkennbar ist.
34. Die Betriebsanlage ist mit einer Druckknopfbrandmeldeanlage und mit Ausnahme von Wohnanlage, Garagen, Büros und Großgeschäft mit einer automatischen Ionisationsrauchmeldeanlage, die nach den Richtlinien der Brandverhütungsstellen zu errichten ist, auszustatten.
35. Bei allen Räumen, in denen sich Kunden und Dienstnehmer aufhalten können, ist eine Warnanlage vorzusehen, mit der Personen im Katastrophenfall gewarnt und zum Verlassen des Objektes aufgefordert werden können.
36. Die Betätigung dieser Anlage muß zentral möglich sein. Die Bestimmungen der ÖNORM A 8091 sind einzuhalten.
37. Die Tiefgaragen sind mit einer CO-Warnanlage auszustatten, die bei Erreichen des max. zulässigen CO-Pegels die Zufahrt zu den Tiefgaragen sperrt, die dort befindlichen Personen warnt und die Lüftungsanlage in Betrieb setzt.
38. Bei allen nach außen führenden Telefonen sind die Notrufnummern anzuschlagen.

- 7 -

39. Für die Erste Feuerlöschhilfe sind Wandhydrantenkästen mit C-Anschluß, formbeständigem D-Druckschlauch und absperrbarem D-Strahlrohr sowie Handfeuerlöscher, geeignet für die Brandklassen ABC mit einem Füllgewicht von je 12 kg, nach den Richtlinien der Brandverhütungsstellen im Einvernehmen mit der Feuerwehr der Stadt Wels vorzusehen.
40. Alle Handfeuerlöscher müssen der ÖNORM F 1050 entsprechen und sind längstens alle zwei Jahre durch eine befugte Person zu überprüfen (ÖNORM F 1052), worüber eine Prüfplakette vorhanden sein muß.
41. Die Objektsteile - Garage und Kaufhaus - sind mit einer Sprinkleranlage nach den Richtlinien des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs auszustatten.
42. Die Geräte der Ersten und Erweiterten Löschhilfe sind, soweit möglich, zu "Löschstationen" zusammenzufassen; ihre Lage ist einvernehmlich mit der Feuerwehr festzulegen.
43. Sämtliche Brandbekämpfungseinrichtungen sind entsprechend der ÖNORM F 2030 zu kennzeichnen.
44. Für die Brandbekämpfung ist im Bereich Adlerstraße - Stadtplatz ein Oberflurhydrant A2B zu installieren. Weiters sind Oberflurhydranten B2C in den Ladehöfen auf jeder Ebene vorzusehen. Diese Hydranten müssen von einer Ringleitung NW 80 angespeist werden.
45. Es ist eine Steig-Falleitung für den Anschluß der Feuerwehrfahrzeuge NW 80 vorzusehen, und zwar vom Taxistandplatz aus für die obere Verkaufsebene und vom südlichen Teil der Busstation für die untere Verkaufsebene. In den Höfen der Verkaufsebenen sind Feuerwehranschlüsse mit 2 B-Kupplungen und Absperrschiebern vorzusehen. Weiters ist eine Falleitung (trocken) im Bereich des Zentralstiegenhauses, das in den Innenhof mündet, in die Tiefgaragen-geschosse mit je einem B-Auslaß pro Geschoß zu errichten. Die Auslässe sind örtlich einvernehmlich mit der Feuerwehr vorzusehen.
46. Aufgrund der Ausdehnung des Objektes erscheinen auch besondere Vorkehrungen für die Bauzeit erforderlich: Dies gilt im besonderen für die Bereitstellung von Handfeuerlöschern sowie für die Schaffung einer Möglichkeit zur Brandalarmierung.
47. Für die Betriebsanlage ist ein Brandschutzbeauftragter zu bestellen, dessen Tätigkeit sich nach den Richtlinien der Brandverhütungsstelle für Oberösterreich zu richten hat.

- 8 -

Dieser hat im Einvernehmen mit der Feuerwehr und der Brandverhütungsstelle eine Brandschutzordnung (Brandschutzanweisung), einen Brandalarm- und einen Brandschutzplan auszuarbeiten.

48. Für die Betriebsanlage ist in geeigneter Weise und an deutlich sichtbarer Stelle, nötigenfalls mehrfach, ein Anschluß bezüglich des "Verhaltens im Brandfalle" (Brandschutzordnung) anzubringen. In die Brandschutzordnung ist auch aufzunehmen, daß die Lifte im Brandfalle nicht benützt werden dürfen; ein entsprechender Hinweis ist an allen Lifttüren außen anzubringen.
49. Nach Fertigstellung der Betriebsanlage ist der Feuerwehr ein Brandschutzplan in geeignetem Maßstab nach den Richtlinien der ÖNORM F 2031 in dreifacher Ausfertigung zu übergeben, aus dem alle wesentlichen Angaben für einen Einsatzfall zu ersehen sind.
50. Die Umgebung der Anlage ist so zu gestalten, daß der zweckmäßige Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge und -geräte gesichert ist.
51. Das Personal ist mindestens einmal jährlich über die Brandschutzordnung zu belehren, insbesondere ist auf die Lage und Bedienung der Feuermelder und Feuerlöscheinrichtungen sowie auf das Verhalten bei Bränden und sonstigen Gefahren hinzuweisen.
52. Es ist eine Ersatzstromversorgung für die Betriebsanlagen- teile, Garagen - Kaufhaus - Hotel, vorzusehen, die entsprechend den Bestimmungen der ÖVE EN-2/1979 auszuführen und so zu dimensionieren ist, daß die Beleuchtung der Fluchtwege (Rettungswege) bei Stromausfall weiterbetrieben werden können.
53. Für Alarmeinrichtungen, wie Brandmeldeanlage, Lautsprecher und Sirenenanlagen ist eine batteriegespeiste Ersatzstromversorgung einzubauen.
54. Energieversorgungs- und Steuerleitungen für Sicherheits- oder Brandschutzanlagen sind in brandbeständigen Kanälen zu führen.
55. Lüftungs- und Heizungsanlagen bzw. deren Verteilerleitungen müssen so ausgeführt werden, daß eine Brandübertragung durch diese von einem Brandabschnitt in einen anderen verläßlich ausgeschlossen wird.
56. Die gesamte Betriebsanlage ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten, die der ÖVE E-49/1973 und 49a/1976 entsprechen muß. Der Abnahmebefund ist dem Magistrat der Stadt Wels vorzulegen.

57. Es ist dafür unbedingt Sorge zu tragen, daß für jedes Objekt mit Anschluß an eine Gasversorgung eine zentrale Absperrung ("Feuerhahn") außerhalb des Objektes so angeordnet wird, daß diese auch in einem Brandfall jederzeit erreicht bzw. geschlossen werden kann. Diese Absperrmöglichkeit muß ständig sichtbar entsprechend der ÖNORM F 2030 gekennzeichnet sein.
58. Besondere Gefahrenstellen, wie Lagerräume für brennbare Flüssigkeiten oder sonstige zündgefährliche Stoffe, elektrische Anlagen, Müllsammelräume, Abstellräume u.ä. sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften deutlich sichtbar und haltbar zu kennzeichnen.
59. Die Raumbezeichnungen sind deutlich sichtbar und haltbar anzubringen.
60. Im Bereich der Verteileranlage sind Schemapläne der elektrischen Anlagen und Ersatzstromversorgung sowie der Brandmeldeanlagen deutlich sichtbar auszuhängen.
61. Die für die besonderen Brandschutzmaßnahmen erforderlichen Detailprojekte müssen der Behörde vor dem Einbau vorgelegt werden; dies gilt für alle o.a. Sicherheitseinrichtungen.
62. Die Zugänglichkeit der Garagengeschosse sowie der übrigen Betriebsräume etc. in einem Brandfall für die Einsatzkräfte ist sicherzustellen.
63. Das Dekorationsmaterial innerhalb der Verkaufsräume der Schaufenster, Ausstellungsräume und an Außenfassaden darf max. normal brennbar (B 2) sein.
- Bewegte Dekorationen sind mit thermisch gesteuerten Ausschaltern auszustatten.
- DV 64. Scheinwerfer mit großer Wärmeentwicklung sind in den Schaufenstern mit Schutzeinrichtungen auszustatten. Brennbare Stoffe müssen von Einrichtungen mit Wärmeentwicklung, wie Scheinwerfer, Transformatoren, Drosselspulen so weit entfernt oder geschützt sein, daß sie nicht entflammen können.
- DV 65. Die Verwendung von elektrischen Strahlöfen ist grundsätzlich verboten.
- DV 66. Heißenarbeiten, wie Schweißen, Löten, Schneiden oder dergleichen sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die Betriebsleitung unter entsprechender Aufsicht und Vorsorge zulässig.
- DV 67. Brennbare Abfallstoffe sind nach Bedarf, jedoch mind. einmal täglich zu entfernen. Es ist hierfür ein eigener geeigneter brandbeständiger Lagerraum vorzusehen.

- 11 -

79. Aus Sicherheitsgründen und um einen klaglosen und störungsfreien Betrieb der elektrischen Anlagen zu gewährleisten, muß die Stationszufahrt zu jeder Tages- und Nachtzeit ungehindert, ohne Hilfe E-werksfremder Personen möglich sein.
80. Vor dem Abbruchobjekt auf gegenständlichem Bauplatz befindet sich ein Kabelverzweiger und im südlichen Gehsteig der Herrengasse ein unterirdisches Fernmeldekabel der Österreichischen Post- und Telegraphenverwaltung. Der Kabelverzweiger muß vor Baubeginn verlegt werden. Der vor diesem befindlichen Abzweigkasten (Größe 70 x 70) ist bei Aushub der Baugrube gegen Beschädigungen zu schützen. Das entlang der südlichen Begrenzungsmauer des Baugrundstückes verlaufende Fernmeldekabel wird vor Baubeginn entfernt oder totgelegt werden.
81. Der Baubeginn ist rechtzeitig, jedoch mindestens vier Wochen vorher dem Telegraphenbaubezirk Wels bekanntzugeben. Den Weisungen der Aufsichtsorgane der ÖPT ist unbedingt Folge zu leisten.
- Dem Bauwerber wird empfohlen, sich wegen der künftigen fernmeldetechnischen Versorgung des gesamten Bauobjektes mit dem Telegraphenbaubezirk Wels in Verbindung zu setzen.
82. Die an der Ersatzstromversorgung anzuschließende Notbeleuchtung ist so auszulegen, daß im Bereich der Verkaufsräume Haupt- und Nebengänge mit mind. 3 Lux, die Fluchtwege im Hotel und die Hauptfluchtwege der Garagen ebenfalls mit 3 Lux ausgeleuchtet werden.
83. Alle absturzgefährdeten Stellen sind durch ausreichend stabile, mind. 1 m hohe Geländer abzusichern.
- II. Der bei der Bauverhandlung am 16.6.1980 von Margarete Schwarz, vertreten durch Dr. Reinhard Merl, vorgebrachte Vertragungsantrag wurde durch Verfahrensordnung des Verhandlungsleiters (siehe Seite 23 der Verhandlungsschrift MA 2 - Ge-3075-1979 vom 16.6.1980) im Sinne des § 43 Abs. 5 in Verbindung mit §§ 23 Abs. 7 und 41 Abs. 2 AVG 1950 bei dieser Verhandlung abgelehnt.
- III. Hinsichtlich der bei der baupolizeilichen Verhandlung am 16.6.1980 von den Nachbarn rechtzeitig erhobenen Einwendungen wird wie folgt entschieden:

- 12 -

- a) Die Einwendungen der Gemeinschaftseigentümer Franz, Elfriede, Gertrude und Roswitha Gössl, Wels, Fischergasse 1, als Nachbarn, daß das Bauwerk zu hoch sei, werden gemäß § 50 in Verbindung mit § 32 der O.ö. Bauordnung als unbegründet abgewiesen.
- b) Die von den Nachbarn Josef Schwarz, Wels, Fischergasse Nr. 37c, sowie Hubert Silber und Gertrude Silber, Wels, Fischergasse 37a, erhobenen gleichlautenden Einwendungen betreffend die Verletzung eines "Servitutsrechtes" (Gehrecht) werden gemäß § 50 der O.ö. Bauordnung als privatrechtliche Einwendungen auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Soweit den Einwendungen der vorgenannten Nachbarn Josef Schwarz und Hubert Silber sowie Gertrude Silber gegen das Bauvorhaben hinsichtlich Belästigungen durch Rauch, eventuell Ruß, Geruch (Küche, Müll, Garagen) sowie Lärm vom Wohngebäude bzw. von der Tiefgarage nicht ohnehin durch entsprechende Vorschriften im Baubewilligungsbescheid bzw. durch die in der schriftlichen Vereinbarung vom 30.7.1980 von der Bauerwerberin gemachten Zusagen Rechnung getragen wurde, werden sie als unbegründet abgewiesen.

- c) Die von den Nachbarn Dkfm. Heinz und Traute Reichel, Wels, Herrngasse 4, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Franz Gütlbauer, Wels, gegen das Bauvorhaben erhobenen, mit der Dienstbarkeit des Bestandes von Bäumen an der Grundgrenze und dem Hinüberreichen der Wurzeln und Äste auf die Parzelle 2118 begründeten Einwendungen werden gemäß § 50 der O.ö. Bauordnung auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Soweit den Einwendungen der Nachbarn Reichel betreffend eine befürchtete Belästigung durch Lärm, Geruch (Abgase), Staub und Erschütterungen nicht ohnehin durch entsprechende baubehördliche Vorschriften bzw. durch die von der Bauerwerberin zugesagte Errichtung einer 3,5 m hohen Betonwand an der gemeinsamen Grundgrenze Rechnung getragen wird, werden sie als unbegründet abgewiesen.

- IV. Gemäß §§ 77 und 78 AVG 1950 in Verbindung mit TP Nr. 10 und 20 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1976, LGBI. Nr. 29, i.d.g.F., ist vom Bauerwerber eine Verwaltungsabgabe von S 4.500,-- sowie nach § 3 Abs. 1 lit. b der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1975, LGBI. Nr. 74 (bei einer Kommissionsdauer von 16 halben Stunden in Anwesenheit von 2 Amtsorganen) eine Kommissionsgebühr von S 1.920,--, zusammen also ein Betrag von S 6.420,--, innerhalb von zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an den Magistrat der Stadt Wels zu entrichten.

- 13 -

B e g r ü n d u n g :Zu Spruchteil I:

Der Spruch stützt sich auf die zitierten Gesetzes- und Verordnungsstellen, das Ergebnis der Bauverhandlung vom 16.6.1980 und das Gutachten des Amtssachverständigen. Die Vorschreibungen, denen die Vertreter der Gesuchstellerin zugestimmt haben, waren im öffentlichen Interesse, aus planungsmäßigen, aus sanitären und aus bau- und feuerpolizeilichen Rücksichten erforderlich.

Hinsichtlich der von den Nachbarn vorgebrachten Anträge und Einwendungen wird auf die Begründung zu den Spruchteilen II und III verwiesen.

Zu Spruchteil II:

Die Kundmachung über die Anberaumung der Bauverhandlung für den 16.6.1980 wurde den Verfahrensparteien mit RSb zugestellt, da für Verständigungen (Kundmachungen) dieser Art Zustellungen zu eigenen Händen gemäß § 24 AVG 1950 nicht ausdrücklich vorgeschrieben sind. Die für Frau Margarete Schwarz bestimmte Kundmachung hat laut Rückschein vom 4.6.1980 ihr Ehegatte Josef Schwarz nachweislich übernommen. Bis zur mündlichen Verhandlung stand also ein ausreichender Zeitraum von zwölf Tagen zur Vorbereitung bzw. zur Bevollmächtigung eines Vertreters zur Verfügung.

Die Tatsache, daß sich Frau Margarete Schwarz zu dieser Zeit im Krankenhaus befand war der Baubehörde unbekannt, da, wie bereits erwähnt, der Rückscheinbrief ohne Widerspruch und ohne Hinweis auf einen Zustellmangel vom Ehegatten übernommen wurde. Durch die anstandslose Übernahme der Ladung durch den Ehegatten blieb dem Postorgan die vorübergehende Abwesenheit von Frau Schwarz unbekannt; es ist daher auch der Hinweis auf § 23 Abs. 7 AVG verfehlt, da die Behörde ein Schriftstück nur dann nachsenden kann, wenn es ihr zurückgestellt wurde, was aus den angeführten Gründen aber nicht geschah.

Im übrigen wird ergänzend noch folgendes bemerkt: Frau Schwarz ist Miteigentümerin (Hälfteigentümerin) der Liegenschaft Fischergasse 37c, neben ihrem bei dieser Verhandlung anwesenden Ehegatten Josef Schwarz. Mit Rücksicht auf die von Herrn Josef Schwarz erfolgte Einlassung in das baupolizeiliche Verfahren - siehe seine sehr ausführliche Stellungnahme auf Seiten 15 - 17 der Verhandlungsschrift vom 16.6.1980 - kann sicher nicht davon gesprochen werden, daß die den Eigentümern der Liegenschaft Fischergasse 37c zustehenden Nachbarrechte nicht hätten gewahrt bzw. bei dieser Verhandlung geltend gemacht werden können.

Der Vertagungsantrag erfolgte somit nicht zu Recht und war vom Verhandlungsleiter aus den dargestellten Gründen abzuweisen.

Zu Spruchteil III:a) Einwendungen Nachbarn Gössl:

Das geplante Bauvorhaben entspricht hinsichtlich Lage und Höhe der Gebäude dem rechtswirksamen, vom Gemeinderat der Stadt Wels in der Sitzung vom 10.5.1979 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 15/11 (Vorstadtpfarrgründe). Im Zuge des Beschlußfassungsverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde auch den Einspruchswerbern nachweislich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sie haben jedoch in diesem Verfahren gegen die Planung nichts eingewendet.

Im § 32 der O.ö. Bauordnung ist bestimmt, daß Bauvorhaben, die - wie das gegenständliche - keine Hochhäuser sind, einen Mindestabstand von einem Drittel der Gesamthöhe des Gebäudes gegen die Nachbargrenzen haben müssen. Diese Abstandsvorschrift wird eingehalten, wozu noch festzustellen ist, daß an der Südseite der Bauliegenschaft ein 7 m breiter Grundstreifen in das öffentliche Gut ausgeschieden wurde, der als öffentliche Grünfläche ausgestaltet werden soll.

b) Einwendungen Nachbarn Schwarz und Silber:

Der mit der Verletzung eines Gehrechtes begründete Einwand ist in der Privatrechtsordnung begründet und daher zivilrechtlicher Natur. Gemäß § 50 Abs. 4 O.ö. Bauordnung sind privatrechtliche Einwendungen, deren gütliche Beilegung - wie im gegenständlichen Fall - nicht gelingt, auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Den von den Nachbarn Josef Schwarz und Hubert Silber sowie Gertrude Silber gegen das Bauvorhaben erhobenen Einwendungen hinsichtlich befürchteter Belästigung durch Rauch, eventuell Ruß, Geruch (Küche, Müll, Garagen) sowie Lärm wurde durch entsprechende Vorschriften sowie durch die in einer schriftlichen Vereinbarung von der Bauwerberin gemachten Zusagen hinsichtlich Immissionsschutz im wesentlichen Rechnung getragen. Auf Grund dieser Vorschriften bzw. Vereinbarungen ist nach dem Gutachten der Amtssachverständigen eine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Wie auch aus dem Projekt ersichtlich ist, wird die Abluft aus der Tiefgarage und aus den Küchenanlagen des Hotels über das Dach des Hoteltraktes (ca. 24 m über dem Straßenniveau) hochgeführt. Auf Grund dieser Mündungshöhe des Lüftungskamins ist nach dem Gutachten der Amtssachverständigen eine Beeinträchtigung der Luftqualität in unzumutbarem Ausmaß bei den Nachbarliegenschaften nicht zu erwarten.

- 15 -

Die Kraftfahrzeuge fahren schon unmittelbar nach der Herrengasse in die Tiefgarage ein, sodaß hier eine Luftverschmutzung nur in ganz geringem Ausmaß möglich erscheint. Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist eine langgezogene, zur Ringstraße hin ansteigende Rampe geplant, sodaß hier eine Beeinträchtigung nur innerhalb der zumutbaren Grenze möglich erscheint. Zudem ist festzustellen, daß Adlerstraße und Herrengasse zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadt Wels zählen und daher schon aus diesem Grunde durch die Garagenanlage bereits gegebene Immissionen voraussichtlich kaum erhöht werden.

Zum Vorbringen betreffend eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers hinsichtlich Quantität und Qualität ist anzuführen, daß eine Einflußnahme hinsichtlich Quantität auf jeden Fall ausgeschlossen werden kann, zumal das benötigte Trink- und Nutzwasser von der städtischen Wasserversorgungsanlage bezogen wird. Für die allfällige Errichtung einer Nutzwasserversorgungsanlage müßte gesondert um Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung angesucht werden, wobei die zum Schutz der Nachbarschaft notwendigen Vorschriften dann in diesem Wasserrechtsverfahren erfolgen werden.

Bezüglich des Baulärms wird auf die in der O.Ö. Bauordnung, LGBI. Nr. 63/1976, für die Tages- und Nachtzeit festgelegten Emissions- und Immissionsgrenzwerte hingewiesen, die bei Durchführung der Bauarbeiten nicht überschritten werden dürfen.

Zum Hinweis, daß für das Baugrundstück noch keine Bauplatzbewilligung vorliege, ist festzustellen, daß diese Bewilligung inzwischen mit rechtskräftigem Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 3.7.1980, MA 11 - BauR-3127-1980 Ki/Le, erteilt wurde.

Die Errichtung eines Konturgerüsts für das geplante Bauvorhaben wurde von der Baubehörde mit Rücksicht darauf, daß bei der Bauverhandlung ein maßstabgerechtes Modell des Bauvorhabens im Maßstab 1 : 200 zur Verfügung stand, nicht für notwendig erachtet.

Zu den geäußerten Bedenken, bei der Erlassung des Bebauungsplanes Nr. 15/11 sei das Planungsermessen nicht im Sinne des O.Ö. Raumordnungsgesetzes gehandhabt worden, weshalb ernsthafte Bedenken an der Gesetzmäßigkeit dieser Verordnung bestehen, ist festzustellen, daß das Amt der o.ö. Landesregierung am 8.8.1979 den zitierten Bebauungsplan geprüft hat und diese Prüfung keine Gesetzeswidrigkeit ergab. Außerdem ist in diesem Zusammenhang auf die in der Präambel zitierte rechtskräftig aufsichtsbehördlich genehmigte Geschäftsbietswidmung zu verweisen.

- 16 -

c) Einwendungen Nachbarn Reichel:

Bezüglich Verweisung der privatrechtlichen Einwendungen auf den Zivilrechtsweg und Abweisung von mit Beeinträchtigungen der Nachbarschaft begründeten Einwendungen - soweit ihnen nicht Rechnung getragen wurde - wird auf die Ausführungen unter oben III/b verwiesen.

Zu den Äußerungen der Nachbarn Reichel bei der Bauverhandlung bezüglich Verlegung der Einfahrt in die Tiefgarage bzw. in den Ladehof ist festzustellen, daß diese Einfahrt aus verkehrstechnischen Gründen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15/11 an der Ostseite der Bauliegenschaft von der Herrengasse (Einbahn) her vorgesehen ist, während die Ausfahrt an der Südseite des Bauplatzes in die Adlerstraße erfolgt. Im Zuge des Beschlußfassungsverfahrens für diesen Bebauungsplan wurden auch Dkfm. Heinz und Traute Reichel als betroffene Grundeigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, sie haben aber im Bebauungsplanverfahren keine Einwendungen gegen diese Planung erhoben. Dazu ist ferner festzustellen, daß bei einer Verlegung der Einfahrt im Sinne der Forderung der Nachbarn Reichel die Funktionsabläufe in der gesamten Anlage nicht mehr gewährleistet wären.

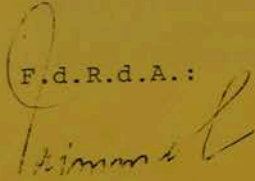
Hinsichtlich der bemängelten Ersichtlichmachung der höhenmäßigen Ausdehnung des geplanten Bauvorhabens bei der Bauverhandlung wird ebenfalls auf die Ausführungen in der Begründung zu oben III/b verwiesen. Was die Ausführung von Bauarbeiten an Sonn- und Feiertagen betrifft, gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.

Zu Spruchteil IV:

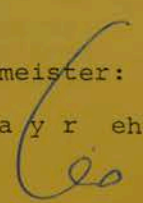
Die Kostenvorschreibung stützt sich auf die zitierten Gesetzes- und Verordnungsstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, beim Magistrat der Stadt Wels schriftlich oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 70,-- zu stempeln.

F.d.R.d.A.:


Für den Bürgermeister:

Dr. Zeilmayr eh.



- 17 -

dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

1. Bauwerber: BOE Bauobjekt-Entwicklung Gesellschaft mbH & Co KG, 6020 Innsbruck, Karl-Kapferer-Straße 5
2. Planverfasser: Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.Ing. F. Achammer & Partner, 6020 Innsbruck, Karl-Kapferer-Straße 5
3. den verantwortlichen Bauführer
4. MA 1, Dst. Liegenschaftsverwaltung
5. MA 3, Dst. Stadtmuseum
6. MA 2, zu MA 2 - Ge-3075-1979
7. Freiwillige Feuerwehr der Stadt Wels
8. Brandverhütungsstelle für Oberösterreich, 4020 Linz, Petzoldstraße 43
9. Bundesdenkmalamt, Landeskonservator für Oberösterreich, 4020 Linz, Schillerplatz 3
10. Röm.kath. Pfarrpfründe der Vorstadt Wels, 4600 Wels, Herrngasse 2
11. Diözesanfinanzkammer, 4020 Linz, Hafnerstraße 20
12. GEWOG, Gemeinn. Wohnungsbauges.mbH, 1010 Wien, Lugeck 1
13. Gemeinn. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Kosmos", 1010 Wien, Lugeck 2
14. Norikum Wohnungsbaugesellschaft mbH, 4600 Wels, Kalkofenstraße 25
4600 Wels, Roseggerstraße 2
15. Frau Dr. Elisabeth Würzburger, 4600 Thalheim, Ascheter Straße
16. Herrn Ferdinand Gugerbauer, 4624 Pennewang, Unterwang 7
17. Herrn Hubert Fuchsberger
18. Frau Rosalia Rauscher
19. Frau Hildegard Brunner, 4020 Linz, In der Aichwiesen 29
20. Herrn Franz Brunmayr
21. Frau Maria Brunmayr
22. Frau Elfriede Mayr
23. Herrn Gustav Hofstetter, 1100 Wien, Bernhardstalgasse 36
24. Herrn Dr. Maximilian Rhomako, 4600 Wels, Preglstraße 9
25. Frau Helene Rhomako, 4600 Wels, Preglstraße 9
26. Herrn Florian Schindlbauer
27. Frau Genoveva Schindlbauer
28. Herrn Johann Schifflhuber
29. Frau Irmgard Gehb
30. Frau Anna Friedberger, 4713 Gallspach, Kubinstraße 17
31. Herrn Günter Ohler
32. Herrn Alfred Zopf
33. Herrn Mag. Dr. Josef Dikany
34. Frau Brigitta Fasthuber
35. Herrn Franz Hellwagner
36. Frau Ida Hellwagner
37. Herrn Rudolf Markut
38. Frau Maria Markut
39. Herrn Hermann Muckenhuber, 4600 Wels, August-Göllerich-Straße 6
40. Frau Friederike Muckenhubers Erben, 4600 Wels, August-Göllerich-Straße 6

- 18 -

4600 Wels, Roseggerstraße 2

- RSb 41. Frau Margarethe Anna Stumpfoll
 RSb 42. Frau Karoline Zaunmüller
 RSb 43. Frau Maria Ruszicka
 RSb 44. Frau Maria Anna Schweinitz, 4020 Linz, Wiener Straße 24
 RSb 45. Herrn Gottfried Lehner
 RSb 46. Herrn Hermann Spitzbart
 RSb 47. Frau Gerda Maria Spitzbart
 RSb 48. Frau Maria Winkler
 RSb 49. Frau Hermine Haslinger
 RSb 50. Herrn Dipl. Ing. Hermann Rothe
 RSb 51. Herrn Dr. Josef Käfer
 RSb 52. Frau Dr. Gertraud Käfer
 RSb 53. Frau Hedwig Sallinger-Schuster
 RSb 54. Frau Maria Köhrer, 4600 Wels, Roseggerstraße 39
 RSb 55. Frau Theresia Strassmair
 RSb 56. Frau Rosemarie Ithenthaler
 RSb 57. Frau Elisabeth Saxinger
 RSb 58. Frau Josefine Bauer
 RSb 59. Frau Anna Fischer, 4050 Traun, Untere Dorfstraße 125
 RSb 60. Frau Hildegard Roider
 RSb 61. Herrn Gerhard Sonnleitner
 RSb 62. Frau Ilse Sonnleitner
 RSb 63. Herrn Johann Reitinger, 4600 Wels, Salzburger Straße 89
 RSb 64. Frau Maria Mayer, 8992 Altaussee, Lichtersberg 38
 65. Frau Berta Kuntschik, D-8571 Sassenreuth 31,
 über Pegnitz/Bayern
 RSb 66. Herrn Alfred Desbrosses
 RSb 67. Frau Gertraud Desbrosses
 RSb 68. Herrn Dr. Rudolf Hannak, 4600 Wels, Rosenau 18
 RSb 69. Frau Sigrid Wagner
 RSb 70. Herrn Erich Gallin
 RSb 71. Frau Anna Mistlberger
 RSb 72. Frau Thea Holzer

 RSb 73. Herrn Raimund Schlager's Erben, 4600 Wels, Schmidtgasse 26
 RSb 74. Frau Gertrude Krebl, 4600 Wels, Roseggerstraße 1
 RSb 75. Herrn Heinz Reichel, 4600 Wels, Herrengasse 4 } z.H.H. P.A.
 RSb 76. Frau Traute Reichel, 4600 Wels, Herrengasse 4 } Dr. Franz Gritsch
 RSb 77. Herrn Josef Schwarz, 4600 Wels, Fischergasse 37c
 RSb 78. Frau Margarete Schwarz, 4600 Wels, Fischergasse 37c *
 RSb 79. Herrn Hubert Silber, 4600 Wels, Fischergasse 37a
 RSb 80. Frau Gertrude Silber, 4600 Wels, Fischergasse 37a
 RSb 81. Herrn Maximilian Reifetshammer, 4600 Wels, Fischergasse 37
 RSb 82. Frau Berta Reifetshammer, 4600 Wels, Fischergasse 37
 RSb 83. Herrn Rudolf Interholz, 4600 Wels, Fischergasse 29
 RSb 84. Frau Helga Hermine Aloisia Matauschek, 1140 Wien,
 Breitensteinerstraße 9
 RSb 85. Herrn Franz Eggerstorfer, 4600 Wels, Fischergasse 27
 RSb 86. Frau Maria Eggerstorfer, 4600 Wels, Fischergasse 27
 RSb 87. Herrn Sebastian Baumann, 4600 Wels, Wimpassinger Straße 51
 RSb 88. Frau Anna Baumann, 4600 Wels, Wimpassinger Straße 51
 RSb 89. Herrn Johann Magotsch, 4600 Wels, Laaberbachstraße 16
 RSb 90. Herrn Markus Magotsch, 4600 Wels, Laaberbachstraße 16

* z.H.H. Dr. Reinhard Mertl, Wels, Fischergasse 37c

- 19 -

- RSb 91. Frau Elfriede Maurerberger, 4600 Wels, Fischergasse 23
RSb 92. Herrn Ferdinand Mühlberger, 4600 Wels, Ringstraße 35
RSb 93. Herrn August Reiter, 4611 Buchkirchen 92
RSb 94. Frau Gerad Reiter, 4611 Buchkirchen 92
RSb 95. Herrn Franz Gössl, 4600 Wels, Fischergasse 1
RSb 96. Frau Elfriede Gössl, 4600 Wels, Fischergasse 1
RSb 97. Frau Gertrude Gössl, 4600 Wels, Fischergasse 1
RSb 98. Frau Roswitha Gössl, 4600 Wels, Fischergasse 1
RSb 99. Frau Agnes Steinbruckner, 4600 Wels, Fischergasse 2
RSb 100. Herrn Hans Sonnleitner, 4600 Wels, Adlerstraße 8
RSb 101. Frau Berta Schatzl's Erben, 4600 Wels, Adlerstraße 6
RSb 102. Frau Karin Oppitz, 4600 Wels, Schermbergstraße 12
RSb 103. Herrn KR. ^{Friedrich Walter} PETER, 4600 Wels, Adlerstraße 2
RSb 104. ~~Herrn Felix Ranseder~~, 4600 Wels, Ringstraße 45
RSb 105. Frau Maria Ranseder-Kinbauer, 4600 Wels, Hofmannsthal-
straße 12
RSb 106. Landwirtschaftskammer für Oberösterreich, 4020 Linz,
Promenade 37
107. zu MA 11 - BauR-3127-1980
108. MA 11
zs 109. *Fischermarkt Wels*

MAGISTRAT DER STADT WELS

MA 11 - BauR-1408-1980

Dieser Bescheid ist rechtskräftig und
vollstreckbar.Wels, 8.10.1980

Für den Bürgermeister

Ch. G. H.

MAGISTRAT DER STADT WELS
MA 11 - BauR- 1408-1980
Beilage

Allgemeine Vorschriften
für die Genehmigung von Bauvorhaben

1. Die genehmigten Baupläne, die statische Berechnung, die Bestimmungen der O.Ö. Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976, und der O.Ö. Bauverordnung, LGBl. Nr. 63/1976, sind einzuhalten.
2. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.
3. Die Bauarbeiten sind von einem befugten Bauführer durchführen zu lassen. Name und Anschrift des Bauführers sind vor Baubeginn der Baubehörde anzuzeigen.
4. Vor Baubeginn ist gesondert um Aussteckung der Straßen- und Baufluchtlinie sowie der Höhenlage des Bauwerkes anzusuchen.
5. Vor Benützung des Bauwerkes ist vom Bauwerber im Sinne des § 57 der O.Ö. Bauordnung beim Magistrat der Stadt Wels schriftlich um Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen. Der Blitzschutz- bzw. der Rauchfangbefund sind anzuschließen.
6. Der Bauherr hat Beginn und Beendigung der Bauausführung dem Magistrat der Stadt Wels anzuzeigen.
7. Die fehlenden statischen Berechnungen sind mit der Baubeginnsanzeige, spätestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten an der entsprechenden Konstruktion, dem Magistrat der Stadt Wels vorzulegen.
8. Für die Errichtung der straßenseitigen Einfriedung ist eine Bewilligung der Baubehörde zu erwirken. Die Vorgärten dürfen weder gegen Verkehrsflächen noch gegen die anderen Nachbargrenzen mit geschlossenen Mauern, Planken oder ähnlichen undurchsichtigen Einfriedungen abgeschlossen werden. Der massive ~~Secker~~ solcher Einfriedungen darf höchstens 0,60 m hoch sein.
9. Der Bau ist in allen seinen Teilen nach den Regeln der Technik und der Handwerke, nach den einschlägigen ÖNORMEN und den Zulassungen der Baustoffe, Bauteile und Bauarten auszuführen.
10. Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.
11. Zum Zeitpunkt der Verlegung der öffentlichen Wasserleitung im Bereich des beantragten Bauvorhabens ist aufgrund des Gemeinde-25/1971, in Verbindung mit der Wasserleitungsordnung für die Stadt Wels (WLO) das Bauvorhaben an das öffentliche Wasserleitungsnetz anzuschließen. Für die Genehmigung ist beim Magistrat der Stadt Wels unter Beilage entsprechender Planunterlagen ein gesondertes Ansuchen beizubringen.

MA 11, Dst. Baurecht - Form. 8

- 2 -

12. Das Gebäude ist an das bestehende Wasserleitungsnetz anzuschließen. Für den Anschluß sind entsprechende Pläne in zweifacher Ausfertigung mit einem Ansuchen zeitgerecht beim Magistrat der Stadt Wels zur Genehmigung einzureichen. Die Installationen sind gemäß ÖNORMEN B 2531 und B 2532 auszuführen.
13. Für den zukünftigen Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist ein frei zugänglicher, frostfreier Raum mit einem ausreichenden Platz für die Installation des Wasserzählers an der Straßenseite vorzusehen und hierfür freizuhalten.
14. Sämtliche Schmutzwässer sind in eine absolut wasserdichte Senkgrube einzuleiten, die gemäß den Vorschriften der O.Ö. Bauverordnung (§ 36) zu bemessen ist.
- Die Senkgrube ist den statischen Erfordernissen entsprechend in Stahlbeton herzustellen, vollkommen flüssigkeitsdicht zu verputzen, entsprechend den zu erwartenden Verkehrslasten trag sicher und geruchsdicht abzudecken und mit der erforderlichen Einstiegöffnung, mindestens 60/60 cm, zu versehen. Die Einstiegöffnung ist mit einem tragsicheren, geruchsdichten Deckel zu verschließen. Der Mindestabstand von einem Gebäude darf 20 cm nicht unterschreiten. Ein Überlauf in eine Versitzgrube darf nicht ausgeführt werden.
- Lagemäßig ist die Senkgrube so anzuordnen, daß bei Errichtung eines öffentlichen Straßenkanals die Abwässer des Hauses auf dem kürzesten und einfachsten Weg an den Kanal angeschlossen werden können. Die Entfernung von jedem Brunnen muß mindestens 10,00 m betragen.
15. Vor Benützung der Senkgrube und Inbetriebnahme der Hauskanalisation für die Schmutzwasserableitung ist beim Magistrat der Stadt Wels, Magistratsabteilung 13, Dst. Kanalbetriebsdienst, um Dichtheitsprobe für die Senkgrube und die Hauskanalisation anzusuchen.
16. Sämtliche Schmutzwässer sind in den öffentlichen Straßenkanal einzuleiten.
- Für die Hauskanalisationsanlage und den Anschluß derselben an den Straßenkanal sind entsprechende Pläne (in dreifacher Ausfertigung) mit einem Ansuchen vor Baubeginn beim Magistrat der Stadt Wels zur Bewilligung einzureichen.
17. Im Falle der Durchführung eines Umbaues oder einer Erweiterung der Hausentwässerungsanlage sind eigene Pläne vorzulegen. Nach deren Einlangen werden Vorschriften über die Hausentwässerungsanlage erfolgen.
18. Der Hauseigentümer ist verpflichtet, bei Errichtung eines öffentlichen Straßenkanals sämtliche verschmutzte Abwässer des Hauses an diesen anzuschließen. Hierzu ist ein Ansuchen um Baubewilligung für die Erstellung eines Hauskanals samt den erforderlichen Projektsunterlagen (in dreifacher Ausfertigung) vorzulegen.
19. Vor Inbetriebnahme der Hausentwässerungsanlage ist um die Kolaudierung und Vornahme der Dichtheitsprobe beim Magistrat der Stadt Wels anzusuchen.

- 3 -

Dachwässer, reine Oberflächen- und Überwässer des Brunnens können direkt in eine Versitzgrube eingeleitet werden, wenn Versitzgrube ist entsprechend der ÖNORM B 2502 herzustellen. Bei Herstellung einer Versitzgrube mit einem viereckigen Querschnitt muß diese eine den zu erwartenden Verkehrslasten entsprechende tragsichere Decke erhalten und mit der erforderlichen Einstiegöffnung, mindestens 60/60 cm, versehen und mit einem tragfähigen Deckel verschlossen werden. Eine natürliche Filterschicht von mindestens 3,00 m über dem höchsten Grundwasserspiegel ist zu belassen. Reine Abwässer, welche in eine Versitzgrube abgeleitet werden, dürfen eine Wassertemperatur von 15° C nicht überschreiten.

Die Entfernung der Versitzgrube muß von jedem Brunnen mindestens 10,00 m betragen. Schmutzwässer dürfen keinesfalls in die Versitzgrube gelangen.

21. Nicht mehr benötigte Kanalstränge sind an beiden Enden abzumauern (bei Schächten, Blindschächten und bei durch Aufgrabung unterbrochenen Stellen). Schächte sind abzutragen und mit reinem Schottermaterial zu verfüllen.

Alte, nicht mehr benötigte Senkgruben, Kläranlagen, Versitzgruben, Abscheider und ähnliche Bauwerke sind zu reinigen und die Sohlen aufzubrechen, um Regenwässern die Versickerung zu ermöglichen. Diese Bauwerke sind mit reinem Schottermaterial zu verfüllen.

22. Vor Beginn von Abbruchsarbeiten und Umbauarbeiten ist das vorschriftsmäßige Abtrennen von Versorgungsleitungen, wie Strom, Gas und Wasser, durch das jeweilige Versorgungsunternehmen zu veranlassen.

23. Schutzräume sind gemäß O.ö. SchV, LGBI. Nr. 7/1977, i.d.g.F., auszuführen; die in den §§ 5 - 9 genannten Abschlüsse, Türen, Lüftungs- und Installationsleitungen, welche gasdicht mit den Umfassungsbauteilen verbunden sein müssen, sind gleichzeitig mit diesen einzubauen, d.h. es dürfen gemäß § 28 Abs. 2 der O.ö. BauO. nur solche Einrichtungen, Installationen und Ausstattungen nicht eingebaut werden, für welche keine gasdichte Verbindung zu den Umfassungsbauteilen erforderlich ist. In diesem Fall ist der Baubehörde nachzuweisen, daß die Mehrkosten für den Schutzraumbau 5 % der Kosten des Bauvorhabens überschreiten. Die Baukosten sind unbeschadet des tatsächlichen Aufwandes nach den Ansätzen des Wohnbauförderungsgesetzes bzw. der Gesamtbaukosten- und Ausstattungs-Verordnung, i.d.g.F., zu berechnen.

24. Für die Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes, der Gefolgschaft, der Besucher und Benützer, sind vom Bauwerber . . . (in Worten:) Abstellplätze für PKW (Mindestmaße 5,0 x 2,3 m) zu errichten und ständig bereitzuhalten.
~~Geeigneten~~ werden auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.

25. Bauhütten und Bauaborte sind nach Bauvollendung unverzüglich zu entfernen.