

## SONDERNUTZUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde Klosterneuburg,  
vertreten durch Bürgermeister Mag. Stefan Schmuckenschlager,  
3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1,

im Folgenden kurz „Stadtgemeinde“ genannt

und

.....  
im Folgenden kurz „Nutzungsberechtigte/r“ genannt wie folgt:

### **A. Allgemeine Vertragsbedingungen**

1. Die Stadtgemeinde gestattet dem/der Nutzungsberechtigten mit diesem Vertrag, die nachstehend näher bezeichnete Gemeindestraße bzw. die nachstehend näher bezeichneten Straßenbauwerke iSd § 4 Z 1 und 2 NÖ Straßengesetz für einen anderen als ihren bestimmungsgemäßen Zweck zu nutzen, nämlich für die Herstellung einer Fassadenverkleidung bzw. eines „Wärmedämmverbundsystems“ (WDVS) auf der Außenwand oder dem Sockel des nachstehend näher bezeichneten Gebäudes, wobei sich die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ganz oder teilweise auf bzw. über der Grundfläche eines öffentlichen Gehsteiges bzw. einer öffentlichen Straße befinden wird. Voraussetzung für die Gestattung der Sondernutzung ist die Einhaltung insbesondere der technischen Bedingungen dieses Vertrages (Punkt B und Beilage 1).
2. Angaben zum Gebäude, auf dem die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS angebracht wird, und zur betroffenen Gemeindestraße/zum betroffenen Straßenbauwerk:  
Gebäude:  
  
Adresse:  
  
Grundstücksnummer:  
  
KG:  
  
Name und Anschrift des Gebäudeeigentümers/der Gebäudeeigentümerin  
als Nutzungsberechtigtem/r:  
  
Gemeindestraße/Straßenbauwerk:
3. Gleichzeitig mit der Gestattung der Sondernutzung nach § 18 NÖ Straßengesetz, LGBl 8500 idgF, und – soweit zutreffend – nach § 1a NÖ Gebrauchsabgabengesetz, LGBl 3700 idgF, gibt die Stadtgemeinde als Eigentümerin der überbauten Grundfläche mit diesem Vertrag auch die Zustimmung zur Überbauung der Grundstücksgrenze gemäß § 49 Abs 1 NÖ BO 1996, LGBl 8200 idgF.

4. Der/Die Nutzungsberechtigte anerkennt die technischen und rechtlichen Auflagen der Stadtgemeinde für die Herstellung einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS, das sich ganz oder teilweise auf bzw. über der Grundfläche eines öffentlichen Gehsteiges bzw. einer öffentlichen Straße befinden wird. Der/Die Nutzungsberechtigte übernimmt die Haftung für die Ausführung der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS gemäß den technischen Bedingungen dieses Vertrages (Punkt B und Beilage 1) sowie für alle unmittelbar oder mittelbar durch die Herstellung, den Bestand, die Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS herbeigeführten Schäden oder Rechtsfolgen und hat die Stadtgemeinde hinsichtlich aller Ansprüche, die sich aus der Herstellung, dem Bestand, der Änderung, der Instandhaltung oder der Beseitigung gegen die Stadtgemeinde ergeben und gegenüber allfälligen Ansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.
5. Der/Die Nutzungsberechtigte hat alle Kosten zu tragen, die infolge Herstellung, Bestand, Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS entstehen und hat die Stadtgemeinde hinsichtlich allfälliger Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit der Herstellung, dem Bestand, der Änderung, der Instandhaltung oder der Beseitigung der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS schad- und klaglos zu halten.
6. Die Stadtgemeinde ist berechtigt, Straßen oder Gehsteigkonstruktionen an eine Fassadenverkleidung bzw. ein WDVS nach Variante B anzubauen bzw. straßenbauliche Konstruktionen zu erneuern oder zu ändern. Die Stadtgemeinde übernimmt bei ordnungsgemäßer Ausführung dieser Arbeiten keine Gewähr für die Haltbarkeit einer dabei berührten Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS. Die Reparatur bzw. Erneuerung einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS, die einem normalen Anbau, Umbau oder Erneuerung einer Straßen- oder Gehsteigkonstruktion sowie der normalen und üblichen Benützung und Pflege nicht gewachsen ist, geht ausschließlich zu Lasten des/der Nutzungsberechtigten. Weiters übernimmt die Stadtgemeinde keine Gewähr für die Wasserdichtheit einer ordnungsgemäß ausgeführten Straßen- oder Gehsteigbefestigung bzw. der ordnungsgemäß ausgeführten Anbaufuge an das Gebäude. Diese Regelungen gelten auch zu Gunsten von Einbautenträgern.
7. Die Stadtgemeinde übernimmt keinerlei Erhaltungspflichten in Bezug auf die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS und haftet auch nicht für Verschmutzungen oder Beschädigungen einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS durch Dritte.
8. Eine Fassadenverkleidung bzw. ein WDVS, die anders als von der Stadtgemeinde bedungen (Punkt B und Beilage 1) hergestellt wurde, ist vom/von der Nutzungsberechtigten unverzüglich und auch unaufgefordert in einen konsensgemäßen Zustand zu bringen. Unterlässt der/die Nutzungsberechtigte dies trotz Aufforderung durch die Stadtgemeinde, so ist die Stadtgemeinde berechtigt, die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS auf Kosten des/der Nutzungsberechtigten im erforderlichen Ausmaß zu entfernen. Eine Entschädigung des/der Nutzungsberechtigten für die Verluste bzw. weiteren Aufwendungen erfolgt dabei nicht.
9. Die Stadtgemeinde wird sich bei der Durchsetzung dieser Auflagen ausschließlich an den/die Nutzungsberechtigte(n) halten und dabei auf keinen Verweis des/der Nutzungsberechtigten auf von ihm/ihr Beauftragte oder ihm/ihr Verpflichtete, z.B. von ihm/ihr beauftragte Planer oder ausführende Firmen, eingehen.
10. Die Auflagen sind vom/von der Nutzungsberechtigten auf den/die jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.
11. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Unterzeichnung des Vertrages durch beide Vertragsparteien und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
12. Die Nutzungsberechtigte hat für die mit der Errichtung des Vertrages verbundene Verwaltungsarbeit einen einmaligen Betrag von €50,00 vor Ort zu entrichten.
13. Die Sondernutzung wird unentgeltlich gestattet. Festgehalten wird, dass nach den Bestimmungen des NÖ Gebrauchsabgabengesetzes 1973, LGBl 3700-7, für Fassadenverkleidung bzw. Wärmedämmverbundsysteme derzeit keine Gebrauchserlaubnis zu erwirken und keine Gebrauchsabgabe zu entrichten ist.

## **B. Technische Auflagen für Fassadenverkleidung bzw. Wärmedämmverbundsysteme:**

Folgende zwei Ausführungsvarianten sind zulässig:

### **Ausführungsvariante A:**

Die Unterkante der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS muss mindestens um das Maß der dreifachen Auftragsstärke über dem fertigen Gehsteig- oder Straßenniveau liegen. Die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ist unten mit einer Sockelschiene abzuschließen.

Wenn die Herstellung gemäß Variante A, z.B. zur Vermeidung von Kältebrücken, nicht möglich ist, so muss Variante B angewendet werden:

### **Ausführungsvariante B:**

Die Unterkante der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS muss mindestens 30 cm unter dem fertigen Gehsteig- oder Straßenniveau liegen und ist auf diese Tiefe auch zu verputzen.

Die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ist so widerstandsfähig und haltbar herzustellen, dass es die Belastungen des Anbaus oder Erneuerung einer Straßen- bzw. Gehsteigkonstruktion sowie der öffentlichen Benutzung, der Reinigung und dem Winterdienst (Salzstreuung) langfristig ohne weiteres standhält.

### **Rückspringende Sockel:**

Aus Gründen des Ortsbildschutzes dürfen durch die Aufbringung einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS nur einfach, nicht aber zwei- oder mehrfach rückspringende Sockelausbildungen entstehen. Auch aus diesem Grund kann es dazu kommen, dass Variante B ausgeführt werden muss. Eine Ausnahme davon stellt dar, wenn ein mehrfach rückspringender Sockel dem Bestand vor der Aufbringung einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS entspricht.

Die Erläuterungen zu den Ausführungsvarianten sind in Beilage 1 enthalten, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

## **C. Schlussbestimmungen**

1. Für allfällige Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Klosterneuburg sachlich zuständigen Gerichts vereinbart.
2. Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen. Nebenabsprachen zu diesem Vertrag bestehen nicht. Alle Vereinbarungen über eine Abweichung von den oben stehenden technischen oder rechtlichen Auflagen bedürfen der Schriftform.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck dieser Vereinbarung am nächsten kommt.
4. Dieser Vertrag wird in einem Original und einer Abschrift (Kopie) ausgefertigt. Nach beidseitiger Unterfertigung des Vertrages wird das Original bei der Stadtgemeinde hinterlegt, dem/der Nutzungsberechtigten wird eine Abschrift (Kopie) ausgefolgt.
5. Dieser Vertrag bildet keine Rechtstitel für eine Ersitzung an Straßengrund.
6. Allfällig anfallende Gebühren, Kosten und Steuern im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages gehen zu Lasten des/der Nutzungsberechtigten.

Klosterneuburg, am .....

Für die Stadtgemeinde Klosterneuburg

Für den/die Nutzungsberechtigte/n

## Beilage 1

### Erläuterungen

zu den Auflagen der Stadtgemeinde Klosterneuburg für die Herstellung einer Fassadenverkleidung bzw. eines „Wärmedämmverbundsystems“ (WDVS) auf der Außenwand oder dem Sockel eines Gebäudes, wobei sich die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ganz oder teilweise auf bzw. über der Grundfläche eines öffentlichen Gehsteiges bzw. einer öffentlichen Straße befinden wird.

#### **Erforderliche amtliche und behördliche Zustimmungen:**

Für die Herstellung einer Fassadenverkleidung bzw. eines „Wärmedämmverbundsystems“ (WDVS), umgangssprachlich auch „Vollwärmeschutz“ genannt, auf der Außenwand bzw. dem Sockel eines Gebäudes, wobei sich die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ganz oder teilweise auf bzw. über der Grundfläche eines öffentlichen Gehsteiges bzw. einer öffentlichen Straße befinden wird, sind bis zu vier behördliche bzw. amtliche Zustimmungen erforderlich:

- Eine baubehördliche Bewilligung bzw. Nichtuntersagung einer Bauanzeige.
- Die Zustimmung der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Verwalter des öffentlichen Guts (ÖG).
- Eine Aufgrabungsbewilligung, nur bei einer Ausführung nach Variante B, bei der das öffentliche Gut aufgedeckt werden muss.
- Straßenpolizeiliche Bewilligung von Bauarbeiten, Gerüsten und Lagerungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehsteig) – Ansuchen § 90 StVO.

#### **Amtliche bzw. behördliche Entscheidungskriterien:**

Wenn es die Zustimmung zur Inanspruchnahme des öffentlichen Guts betrifft, geht es um zwei Kriterien:

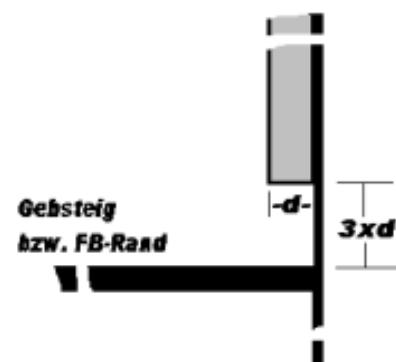
- Die Bewahrung einer für die sichere und ungestörte öffentliche Nutzung ausreichenden Gehsteig-, Radweg oder Fahrbahnbreite.  
... wird im Zuge des baubehördlichen Verfahrens beurteilt. Bei beengten Verhältnissen kann dazu ein verkehrstechnisches Gutachten erforderlich sein.
- Die Einhaltung der technischen und rechtlichen Auflagen der Stadtgemeinde Klosterneuburg.  
... sollen gewährleisten, dass eine Gehsteig- bzw. eine Straßenbefestigung hergestellt, repariert oder erneuert werden kann, ohne dass dabei zwangsläufig die angebrachte Fassadenverkleidung bzw. das Wärmedämmverbundsystem beschädigt oder entfernt werden muss und dass der öffentliche Hand dabei keine erhöhten Kosten entstehen. Die Auflagen sind daher auch dann einzuhalten, wenn eine Gehsteig oder Fahrbahnbefestigung von der Stadt erst später hergestellt werden wird.

#### **Ausführungsvariante A:**

Die Unterkante der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS muss mindestens um das Maß der dreifachen Auftragsstärke über dem fertigen Gehsteig- oder Straßenniveau liegen. Die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ist unten mit einer Sockelschiene abzuschließen.

Beispiel: Stärke des WDVS 15cm, Unterkante WDVS daher mindestens  $15 \times 3 = 45\text{cm}$  über dem Gehsteig- bzw. Straßenniveau.

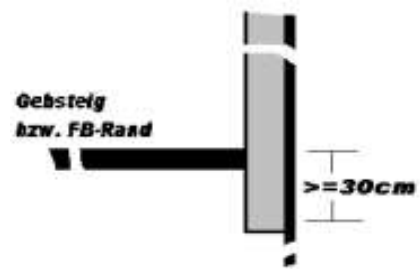
Diese Variante ermöglicht, es straßenbauliche Arbeiten durchzuführen, ohne dass die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS dabei im Weg ist bzw. zwangsläufig beschädigt werden muss.



Wenn die Herstellung gemäß Variante A, z.B. zur Vermeidung von Kältebrücken, nicht möglich ist, so muss Variante B angewendet werden:

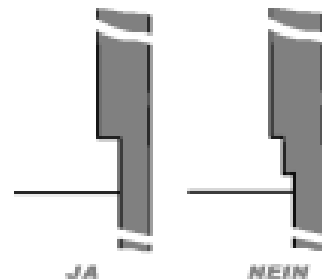
### Ausführungsvariante B:

Die Unterkante der Fassadenverkleidung bzw. des WDVS muss mindestens 30 cm unter dem fertigen Gehsteig- oder Straßenniveau liegen und ist auf diese Tiefe auch zu verputzen. Die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS ist so widerstandsfähig und haltbar herzustellen, dass es die Belastungen des Anbaus oder der Erneuerung einer Straßen- bzw. Gehsteigkonstruktion sowie der öffentlichen Benutzung, der Reinigung und den Winterdienst (Salzstreuung) langfristig ohne weiteres standhält. Hier kommt es zum Kontakt zwischen Fassadenverkleidung bzw. WDVS und Straßen- bzw. Gehsteigkonstruktion, worauf die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS bzw. dessen Oberfläche ausgelegt werden muss.



### Rückspringende Sockel:

Aus Gründen des Ortsbildschutzes dürfen durch die Aufbringung einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS nur einfach, nicht aber zwei- oder mehrfach rückspringende Sockelausbildungen entstehen. Auch aus diesem Grund kann es dazu kommen, dass Variante B ausgeführt werden muss. Eine Ausnahme davon stellt dar, wenn ein mehrfach rückspringender Sockel dem Bestand vor der Aufbringung einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS entspricht.



### Weitere Erläuterungen zu den technischen Auflagen:

Das Aufsetzen einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS auf die Gehsteig- oder Straßenoberfläche ist nicht nur in Bezug auf die Fassadenverkleidung bzw. das WDVS eine nicht fachgerechte Bauweise, es hindert zudem die Stadtgemeinde Klosterneuburg und Einbautenträger daran, Gehweg- oder Straßbefestigungen herzustellen bzw. zu erneuern. Letzteres gilt auch für Fassadenverkleidungen bzw. WDVS, deren Unterkante sich nur wenig über dem Straßen- oder Gehsteigniveau befinden. Die Unterkante einer Fassadenverkleidung bzw. eines WDVS muss daher entweder deutlich über (Variante A) oder deutlich unter (Variante B) der bestehenden oder künftigen Oberflächenbefestigung eines Gehsteiges oder einer Straße liegen. Andere Bauweisen sind weder für den Liegenschaftseigentümer noch für die Stadtgemeinde Klosterneuburg technisch sinnvoll und wirtschaftlich nachhaltig!



### Rechtliche Bedingungen:

Grundsätzlich sollten möglichst gar keine privaten Bauwerksteile auf das öffentliche Gut ragen, da dies zur Verschmälerung des für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Straßenraums (Fahrbahnen, Rad- und Gehwege) führt. Weiters können die Neubau-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten für die Straßenverwaltung, aber auch für die zahlreichen Einbautenträger, Ver- und Entsorger, die das öffentliche Gut für ihre unterirdischen Trassen nutzen, schwieriger und teurer werden.

Es gab von dieser grundsätzlichen Regel aber schon bisher bestimmte Ausnahmemöglichkeiten im Baurecht, wie z.B. für Vorlegestufen, Vordächer etc. Die Behörde hatte aber immer die Sinnhaftigkeit der privaten Maßnahme gegen eine eventuelle Beeinträchtigung der öffentlichen Nutzung des Straßenraums abzuwägen, wodurch nicht immer alles realisiert werden kann, was sich der Straßenanrainer wünscht.

Nun kommen, mit dem Fortschritt der Bautechnik, die Wärmedämmverbundsysteme dazu, die, wenn ein Gebäude an die privat-öffentliche Grundgrenze angebaut ist, eben nur aufgebracht werden können, indem sie auf das öffentliche Gut ragen. Da solche Wärmedämmmaßnahmen ökologisch bzw. volkswirtschaftlich sinnvoll sind, sollen sie von Seiten der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Straßenverwaltung) grundsätzlich ermöglicht werden, wenn nicht Argumente im öffentlichen Interesse dagegen sprechen.

