



# **Verbindliche Richtlinien für die Durchführung von Bautätigkeiten – Stand 01.11.2023**

Nachstehende Richtlinien gelten ab **01. November 2023** und sind vom Mitglied = Bauwerber sowie dessen beauftragten Firmen zwingend einzuhalten.

Die gegenständlichen Richtlinien gelten für alle Bautätigkeiten (Errichtung und Umbau eines Hauses, Pools, Gartenzaunerrichtung bzw. Sanierung, Arbeiten am Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasnetz) im **gesamten Bereich** unserer Kleingartenanlage.

## **1. Vor Baubeginn:**

- 1.1. Zeitgerecht vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ist das Einvernehmen mit der Vereinsleitung herzustellen.
- 1.2. Bei der Planeinreichung muss die **Baukaution** in der Höhe von € **1.000,00**, bei bereits sanierten Wegen in der Höhe von € **1.500,00** entrichtet werden. Sollte eine Zufahrt (sofern eine entsprechende Genehmigung vorliegt) über das ÖBB-Werk Jedlersdorf erfolgen, erhöht sich die Kautionshöhe um weitere € **500,00** auf insgesamt € **1.500,00** bzw. € **2.000,00**. Diese zusätzliche Kautionshöhe wird für eventuelle Schäden im Werksbereich verwendet. Die Kautionshöhe gilt als Akontozahlung für eventuelle Forderungen von Mitgliedern, Verein bzw. ÖBB-Werk Jedlersdorf. Sollte der Schaden höher als die genannte Kautionshöhe sein, ist das Mitglied verpflichtet, den gesamten Schaden zu begleichen.

Die Baukaution wird unverzinst rückerstattet, wenn

- a.) die Bautätigkeit beendet ist (keine LKW's, Bagger u.ä. mehr zufahren) und keine Forderungen auf Grund einer Beschädigung seitens des ÖBB-Werk Jedlersdorf, des Vereines oder von Mitgliedern vorliegen und
- b.) ein von der MA 37 abgezeichneter Bauplan in Kopie vorgelegt wird und
- c.) wenn bei einer Überprüfung festgestellt wird, dass **KEINE** Vorrichtung für eine Ableitung des Regenwassers (vom Hausdach) in den Abwasserkanal vorhanden ist. Dies gilt auch für POOL's.

Aufgrund der Rabattierung der Abwassergebühren durch „Wien Kanal“ darf das Regenwasser nicht vom Hausdach in den Abwasserkanal abgeleitet werden. Vor der Rückzahlung der Baukaution wird daher stichprobenmäßig die Einhaltung dieser Bestimmung überprüft.

Das Mitglied nimmt mit seiner Unterschrift dies ausdrücklich zur Kenntnis.



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



- 1.3. Für die Benützung des Bauplatzes beim Marchfeldkanal wird von der Marchfeldkanal-Betriebsgesellschaft ein monatlicher Kostenbeitrag von € **120,00** sowie eine Kautio von € **1.000,00** vorgeschrieben. Die Details sind bei der Marchfeldkanal-Betriebsgesellschaft zu erfragen.
- 1.4. Eine Öffnung des Ing. Labenbacher Weg, Alten Mühlweg, Vereinshausweg oder Mauerweg (z.B. für eine Gaszuleitung) darf nur nach ausdrücklicher Genehmigung der Vereinsleitung erfolgen, wobei hier neben der Baukautio nach Pkt. 1.2. eine **gesonderte Baukautio in der Höhe von € 1.500,00** zu leisten ist. Diese Kautio wird unverzinst rückerstattet, wenn die Straßen- bzw. Wegöffnung von einer im Anhang 1 ersichtlichen renommierten Straßenbaufirma fachgemäß geschlossen wurde.
- 1.5. **Baulichkeiten dürfen nur nach behördlicher Genehmigung durch die zuständige Baubehörde errichtet bzw. verändert werden.**
- 1.6. Der plombierte Subwasserzähler mit dem aufgesetzten Funkmodul muss grundsätzlich belassen werden, damit der Wasserverbrauch auf der betreffenden Parzelle durchgehend messbar ist. Ist eine vorübergehende Entfernung des Zählers aus baulichen Gründen erforderlich, so ist umgehend die Vereinsleitung oder der Kassier zu verständigen.  
Unmittelbar nach der Entfernung ist der Zähler wieder an der Parzellenzuleitung **vor** dem ersten Verbraucher anzubringen und zu plombieren. Es ist ausschließlich der Wasserzähler des Vereins zulässig!

## **2. Vor Angebotslegung bzw. Ausschreibung:**

- 2.1. Auf die Besonderheiten betreffend des Befahrens der Zufahrtsstraßen bzw. Wege und Flächen sowie des Parkplatzes (Gemeinschaftsflächen) ist besonders zu verweisen und zwar:

***Schwere Baufahrzeuge und Baumaschinen mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3,5 Tonnen dürfen die Wege der Gartenanlage (ausgenommen Alter Mühlweg, Ing. Labenbacher Weg bis zur Pumpenstation und Vereinshausweg bis zum Vereinshaus) grundsätzlich nicht befahren. Für die restlichen Wege gilt eine Gewichtsbeschränkung von 27 Tonnen. Zum Aushub dürfen nur ein Radbagger oder Bagger mit einer Gummikette verwendet werden.***

## **3. Der Bauberater:**

**Der Bauberater wird im Auftrag der Vereinsleitung tätig.**

- 3.1. Seine Aufgabe ist die Überprüfung der Baustelle des Bauwerbers auf eventuelle Gefahrenstellen, wobei sich die Zuständigkeit des Bauberaters nur auf die Vereinsfläche bezieht (Fläche beim Parkplatz, Grabungen an der Grundstücksgrenze zur Vereinsfläche usw.).
- 3.2. Den Weisungen des Bauberaters ist unbedingt Folge zu leisten.



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



- 3.3. Bei „Gefahr im Verzug“ ist der Bauberater berechtigt, die Baustelle zu sperren bzw. auf Kosten des Bauwerbers Sicherungsmaßnahmen anzuordnen. In diesem Fall hat der Bauberater die Vereinsleitung unverzüglich zu informieren.

#### **4. Baubeginn:**

- 4.1. Die in den gesetzlichen Bestimmungen angeführten Auflagen sind unbedingt einzuhalten.
- 4.2. **Ausschließlich das Mitglied** = Bauwerber haftet gegenüber den **anderen Mitgliedern** der Gartenanlage sowie gegenüber **der Vereinsleitung** für eventuell durch die Bautätigkeit verursachten Schäden.
- 4.3. Den Anordnungen des Obmannes, des Bauberaters sowie vom Obmann oder dessen Stellvertreter beauftragten Funktionären sind unbedingt Folge zu leisten.
- 4.4. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Vereinsleitung mit dem Formular „**Baubeginnmeldung**“ anzuzeigen und die jeweils gültigen Ruhezeiten (siehe Anhang 2) sind zu befolgen. **Ausnahmegenehmigungen** bzgl. der Ruhezeiten sind **gut sichtbar** am Gartenzaun bzw. Bauzaun der Parzelle anzubringen.
- 4.5. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beschädigungen zu treffen (z.B. Pölzungen, Stahlplatten beim Übergang von der Asphaltstraße zum Garten bzw. für die Ausleger der LKWs u.v.m.).
- 4.6. Für die Zeit der Aushubarbeiten ist der betroffene Seitenweg mit Schaltafeln oder Stahlplatten gegen eine Beschädigung/Verunreinigung abzusichern. Die von den Bauarbeiten verunreinigten Straßen/Wege sind spätestens am Ende des Arbeitstages zu reinigen. Am Beginn und Ende der Baustelle ist ein Hinweisschild **„Vorsicht Rutschgefahr“** im Seitenweg anzubringen. 2 Stück Hinweisschilder können beim Verein ausgeborgt werden. Die Seitenwege dürfen keinesfalls durch Lagern von Baumaterial oder Ähnlichem in der ursprünglichen Durchgangsbreite verändert werden.
- 4.7. Nach Beendigung der Aushub- bzw. Kellerhinterfüllarbeiten sind die Schaltafeln/Stahlplatten unverzüglich zu entfernen. Bei Zuwiderhandlung dieser Bestimmung ist das Befahren des Seitenweges mit Aushubfahrzeugen aller Art ausdrücklich untersagt.
- 4.8. Beschädigungen von Kulturen durch Abgase von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



- 4.9. Während der gesamten Bautätigkeit sind geeignete Sanitäranlagen z.B. Dixi Klo und ein funktionierender Wasseranschluss am Bauplatz (Parzelle) einzurichten.

## **5. Benützung der Allgemeinflächen:**

- 5.1. Vor Baubeginn wird die benötigte Gemeinschaftsfläche (Straßen, Wege, Bauplatz beim Müllplatz) dem Bauwerber übergeben. Bei der Übergabe wird zwischen dem Bauwerber und der Vereinsleitung bzw. einer beauftragten Person ein Übergabeprotokoll erstellt. In diesem Protokoll werden eventuelle Schäden im Bereich der Gemeinschaftsfläche vor Baubeginn festgehalten.
- 5.2. Bei Beendigung der Bautätigkeit wird auf Grund des Übergabeprotokolls eine Bestandsaufnahme über den Zustand der unter Pkt. 5.1 genannten Flächen durchgeführt.

Sollten bei der Rückgabe **Beschädigungen** festgestellt werden, hat der Bauwerber unverzüglich auf **eigene Kosten die Reparatur zu veranlassen**. Es darf für die Reparatur nur eine Firma lt. Anhang 1 herangezogen werden.

- 5.3. Die Fläche vor dem Müllplatz steht als kurzfristiger Lagerplatz zu nachstehenden Bedingungen zur Verfügung:
- 5.3.1. Aushubmaterial darf **nur in Containern** zwischengelagert werden und ist **ehestmöglich** abtransportieren zu lassen.
  - 5.3.2. Container, Baumaterialien usw. dürfen **nur auf der markierten Fläche** vor dem Müllplatz (bei der Betonmauer) abgestellt werden, wobei die Zufahrt zum ÖBB-Werk unbedingt freizuhalten ist.
  - 5.3.3. Die Gemeinschaftsfläche unmittelbar beim Gartenzaun der Parzelle 202 zählt **nicht** zu diesem Bereich (bis 2m vom Zaun der Parzelle 202!).
  - 5.3.4. Die Fläche vor dem Müllplatz darf **nicht** als „mittel- bzw. langfristiger Lagerplatz“ genützt werden, d.h. gelagerte Materialien sind so schnell wie möglich abzutransportieren.
  - 5.3.5. Die auf der Fläche vor dem Müllplatz gelagerten Materialien sind zu sichern. Spitze Kanten und Gegenstände dürfen nicht hervorstehen (Vermeidung von Gefährdungen).
  - 5.3.6. Alle durch die Bautätigkeit verunreinigten Flächen sind **unverzüglich zu säubern**.
  - 5.3.7. Die **Entsorgung von Bauresten** (Erde, Bauschutt, Beton usw.) über Abwasserentsorgungsanlagen (Regen- bzw. Sickerschächte jeder Art, öffentliche Kanalisation usw.) ist **strengstens verboten**. Dies gilt im



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



Besonderen auch für die **Reinigung** von **Betonpumpen, Betonmischern (Lieferbeton)** usw.

- 5.3.8. Die Chauffeure der Bau- und Lieferfirmen sind zur **Einhaltung der Tempo- und Gewichtsbeschränkung** unbedingt zu unterweisen und anzuhalten.
- 5.3.9. Bei einer erforderlichen **Sperre** des Ing. Labenbacher Weges durch den Bauwerber sind von diesem **mindestens 3 Tage vorher** die Hinweistafeln (stellt der Verein zur Verfügung) mit genauer Angabe von Datum und Uhrzeit der Sperre sowohl am **Ost-Tor** als auch am Anfang „**Alter Mühlweg**“/Ing. Labenbacher Weg aufzustellen und nach Beendigung der Sperre dem Verein zurückzustellen.
- 5.3.10. Bei einer notwendigen Sperre des Hauptweges und daraus folgend eine Umleitung über den Parkplatz und den Marchfeldkanal ist dies **3 Tage** vorher dem Beauftragten bzw. Gruppenleiter bekanntzugeben. Außerdem sind zwei deutschsprachige Personen zur Aufsicht aufzustellen.

## **6. Allgemeines:**

- 6.1. **Verstöße** gegen die Vereinsstatuten, Gartenordnung, Richtlinien für die Durchführung von Bautätigkeiten, Anordnungen von Funktionären werden **gemäß Vereinsstatuten, im Extremfall** bis zur Einstellung der Bautätigkeit, geahndet.
- 6.2. Die in den Baurichtlinien festgelegten und mit der Unterschrift zur Kenntnis genommenen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen sind in einem von der Vereinsleitung vorgeschriebenen Zeitraum fachgerecht durchzuführen.

Bei Nichtbefolgung der angeordneten Maßnahmen werden diese (nach einer schriftlichen Aufforderung) von der Vereinsleitung an eine im Anhang 1 angeführte Firma in Auftrag gegeben. Die Vereinsleitung ist ebenfalls an die Firmen des Anhangs 1 gebunden. Die entstandenen Kosten werden von der Kautions in Abzug gebracht bzw. der eventuell übersteigende Betrag wird dem Mitglied zur Zahlung vorgeschrieben.

**Eine Kostenbeteiligung des Zweigvereines ist ausgeschlossen.**

- 6.3. Das Mitglied nimmt mit der Unterschrift zur Kenntnis, dass ein nichtbewilligter Altbestand entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abzutragen ist.
- 6.4. Diese Richtlinien werden dem Bauwerber sowie den betroffenen Baufirmen ausgefolgt. Mit der Unterschrift bestätigt das Mitglied sowie die Baufirmen **ausdrücklich die Kenntnisnahme und Einhaltung** der gegenständlichen Baurichtlinien des Vereins.



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



Wien, am .....

.....  
Unterschrift des Mitgliedes

**Nachweisliche zur Kenntnisnahme durch die bauausführenden Firmen:**

Gegenständliche Richtlinien für die Durchführung von Bautätigkeiten erhalten und zur Kenntnis genommen.

Firma: .....

Wien, am .....

.....  
Stempel und Unterschrift der Firma

Gegenständliche Richtlinien für die Durchführung von Bautätigkeiten erhalten und zur Kenntnis genommen.

Firma: .....

Wien, am .....

.....  
Stempel und Unterschrift der Firma

Gegenständliche Richtlinien für die Durchführung von Bautätigkeiten erhalten und zur Kenntnis genommen.

Firma: .....

Wien, am .....

.....



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



Stempel und Unterschrift der Firma

Richtlinien für die Durchführung von Bautätigkeiten erhalten und zur Kenntnis genommen.

Firma: .....

Wien, am .....

.....  
Stempel und Unterschrift der Firma

Zusätzliche Vereinbarungen und Bemerkungen:

Wien, am .....

.....  
Unterschrift des Mitgliedes

.....  
Unterschrift der Vereinsleitung



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



### Anhang 1

Straßenbaufirmen, welche für Sanierungsarbeiten auf der Gemeinschaftsfläche heranzuziehen sind:

Fa. **ALLBAU**

**HABAU**

Fa. **LEITHÄUSL**

**PITTEL - BRAUSEWETTER**

Fa. **STRABAG**

Fa. **TEERAG ASDAG**





**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820



## Anhang 2

### **RUHEZEITENÜBERSICHT – Stand 01.11.2022**

In der Sitzung des Vereinsausschusses v. 04.09.2009 wurde einstimmig beschlossen, dass die Sommer- bzw. Winterruhezeit in unserer Kleingartenanlage, gleichzeitig mit dem Beginn der Sommer- bzw. Winterzeit beginnt.

#### **Sommerruhezeit (April – Oktober):**

Wochentag	Ruhezeit	Ruhezeit	Ruhezeit
Montag – Freitag (Werktag)	00:00 - 07:00	12:00 - 14:00 *)	19:00 - 24:00
Samstag (April – September)	00:00 - 07:00	12:00 - 24:00	---
Samstag (Oktober)	00:00 - 07:00	16:00 – 24:00	
Sonntag und Feiertag	00:00 - 24:00	---	---

\*) Während der Bautätigkeit kann eine Ausnahmegenehmigung bei der Vereinsleitung beantragt werden (ausgenommen Aushub- und Betonarbeiten im Juli und August).

#### **Winterruhezeit (November – März):**

Wochentag	Ruhezeit	Ruhezeit	Ruhezeit
Montag – Freitag (Werktag)	00:00 - 07:00	19:00 - 24:00	---
Samstag (Oktober – März)	00:00 - 07:00	16:00 – 24:00	---
Sonntag und Feiertag	00:00 - 24:00	---	---



**Zweigverein Strebersdorf**  
im Verband der ÖBB-Landwirtschaft  
Mühlweg 2, Parzelle 1  
1210 Wien  
ZVR- Zahl 641406820

