



Stadtgemeinde Schwechat
 2320, Rathausplatz 9, Tel. 01 70108-336 DW
 Fax. 01 701 08 320, E-Mail: abteilungix@schwechat.gv.at
 Homepage: <http://www.schwechat.gv.at>

17.9.1998

Voraussetzungen zur Erlangung einer Gemeinde- bzw. Genossenschaftswohnung

Es gelten die vom Gemeinderat einstimmig beschlossenen Richtlinien.

1.) Der Personenkreis, der in Schwechat ein Wohnbedürfnis hat und als Wohnungswerber vorgemerkt wird, wobei die monatlichen Einkommensgrenzen gemäß dem NÖ Wohnungsförderungsgesetz *), LGBl. 8304-0, nicht überschritten werden dürfen, setzt sich zusammen wie folgt:

a) Staatsbürger der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die in Schwechat seit mindestens einem Jahr den Hauptwohnsitz haben und die das 18. Lebensjahr vollendet haben;

b) Staatsbürger der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die das 18. Lebensjahr vollendet haben, die in Schwechat seit mindestens einem Jahr zweitgemeldet sind, bei Aufgabe der Erstmeldung, wodurch dokumentiert wird, dass der Mittelpunkt der Lebensinteressen nach Schwechat verlegt wird;

c) Staatsbürger der Mitgliedsländer der Europäischen Union, die von Schwechat weggezogen und mindestens ein Jahr in Schwechat den Hauptwohnsitz gehabt haben, aber wieder rückwanderungswillig sind;

d) Staatsbürger der Mitglieder der Europäischen Union, die in Schwechat länger als vier Jahre ihren Arbeitsplatz haben und eine Bestätigung des Dienstgebers vorlegen;

e) Personen, die in Österreich wohnhaft sind und nicht Staatsangehörige eines Mitgliedslandes der Europäischen Union sind, jedoch in Schwechat länger als sechs Jahre ihren Arbeitsplatz oder ihren Wohnsitz haben.

*) **dzt.** 1 Person € 28.000,-- netto jährlich (€ 2.000,-- monatlich)

2 Personen € 48.000,-- netto jährlich (€ 3.428,57 monatlich)

für jede weitere Person € 7.000,-- jährlich (€ 500,-- monatlich)

Näheres kann in den Sprechstunden des Wohnungsreferates (Mo. - Fr. 8-12 Uhr und Dienstags 8-17 Uhr) erfragt werden.

Wer hat Anspruch auf Wohnbeihilfe?

Um Wohnbeihilfe kann beim Amt der NÖ Landesregierung in bestimmten Fällen angesucht werden. Voraussetzungen für den Bezug der Wohnbeihilfe:

- der/die Antragsteller müssen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, bzw. den österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt sein,
- der/die Antragsteller muss/müssen in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben und in der Bundeswählerevidenz in Niederösterreich eingetragen sein;
- die Benützungsbewilligung für das Gebäude muss erteilt sein.

Die Wohnbeihilfe kann nur für ein Förderungsobjekt bewilligt werden.

Anspruch auf diese Wohnbeihilfe hat der Inhaber einer Wohnung, die nach dem:

- Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
- Bundes-, Wohn- und Siedlungsfondgesetz
- Wohnbauförderungsgesetz 1954
- Wohnbauförderungsgesetz 1968
- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983
- Wohnbauförderungsgesetz 1984
- NÖ Wohnungsförderungsgesetz
- Wohnungsverbesserungsgesetz
- Wohnhaussanierungsgesetz

gefördert wurde, falls der maßgebliche Wohnungsaufwand höher als der zumutbare ist. (Näheres finden Sie dazu in dem Merkblatt, das dem Anmeldeformular beiliegt.)

Wer hat Anspruch auf Wohnzuschuss?

Bei Wohnhäusern, für die eine Basisförderung nachdem „Förderungsmodell '93“ zuerkannt ist, kann darüber hinaus der/die Nutzungsberechtigte um einen Wohnzuschuss ansuchen.

Dies ist möglich bei

- der Errichtung für alle Wohnungsarten, die bereits mit Basisförderung gefördert sind, wenn die Benützungsbewilligung bereits erteilt wurde.
- der Sanierung für alle Wohnungsarten, die bereits mit Basisförderung gefördert sind und die Endabrechnung genehmigt wurde.

Voraussetzungen für die Antragsberechtigung sind:

- a) die österr. Staatsbürgerschaft bzw. die Gleichstellung
- b) der Antragsteller muss in der geförderten Wohnung den Hauptwohnsitz haben und in der Bundeswählerevidenz in NÖ eingetragen sein.

Formulare für Wohnbeihilfe und Wohnzuschuss durch die NÖ Landesregierung sind bei der BH-Außenstelle Schwechat und im Rathaus Schwechat (im Bürgerservice) erhältlich.

Wer hat Anspruch auf gemeindeeigene Mietenunterstützung?

Hauptmieter von Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen im Gemeindegebiet von Schwechat.

Wenn die monatliche Mietzinsbelastung (exklusive Heizungs-, Warmwasser-, bzw. Strom-Gaskosten) nach Ausschöpfung aller Landesförderungen (Wohnbeihilfe, Mietzinsbeihilfe, Wohnzuschuss, etc.) den nachstehend angeführten Prozentsatz des Haushaltsnettoeinkommens (dazu zählen nicht: Familienbeihilfe, Pflegegeld) übersteigt, gewährt die Stadtgemeinde Schwechat eine Mietzinsunterstützung in Höhe des Differenzbetrages, jedoch höchstens 50 % der monatlichen Gesamtmiete.

1 Person	25 %
2 Personen	23 %
3 Personen	21 %
4 und mehr Personen	20 %

Formulare dafür gibt es im Rathaus Schwechat, 2. Stock, Zimmer 205 – Wohnhäuserverwaltung sowie im Bürgerservice.

Anträge bei der Baubehörde

I. Bauanzeige gemäß §15 NÖ Bauordnung 1996

Folgende Vorhaben sind vor Ausführung schriftlich anzuzeigen:

- die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer Grundrissfläche bis zu 6m² und einer Gebäudehöhe bis zu 2m auf Grundstücken im Bauland;
- die Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch Festlegungen im Flächenwidmungsplan, der Stellplatzbedarf, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse betroffen werden können;
- die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kleinfeuerungsanlagen) von Zentralheizungsanlagen;

- der Austausch von Maschinen oder Geräten wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten;
- der Abbruch von freistehenden Bauwerken;
- die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;
- die Anlage, Erweiterung und Auffüllung von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben;
- die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsgebieten;
- die Errichtung von Trafo-, Kabel-, Gasreduzierstationen und Funkanlagen mit Tragkonstruktion außerhalb von Ortsgebieten;
- die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern, begehbaren Folientunnels und Pergolen;
- die Herstellung von Hauskanälen;
- die Aufstellung von TV-Satellitenantennen und Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken;
- die Errichtung von Senk- und anderen Sammelgruben für Schmutzwässer bis zu einem Rauminhalt von 60m³;
- die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 200 und höchstens 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
- die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder –teils im Bauland als Stellplatz für ein Fahrzeug oder einen Anhänger;
- die dauernde Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art; ausgenommen die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland- Land- und Forstwirtschaft.
- Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken errichtet werden, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.
- die Errichtung von Gasanlagen und der damit verbundenen zur Gefahrenabwehr notwendigen baulichen Anlagen, sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Der Anzeige sind zumindest eine **Skizze** und **Beschreibung** in zweifacher Ausfertigung, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen, anzuschließen.

I. Baubewilligung gemäß § 14 NÖ Bauordnung 1996

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

- Neu- und Zubauten von Gebäuden;
- die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
- die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken im Bauland außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans;
- die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
- die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, sowie die Aufstellung von Feuerungsanlagen, wenn die Standsicherheit des Bauwerks oder der Brandschutz beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
- die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
- der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
- die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch die Bebaubarkeit eines Grundstücks oder die Standsicherheit eines Bauwerks oder die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn beeinträchtigt oder der Abfluss von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst werden könnten.

Dem Ansuchen um Baubewilligung sind folgende Beilagen anzuschließen:

- Bauplan und Lageplan in dreifacher Ausfertigung. Der Bauplan ist im Maßstab 1:100 und der Lageplan im Maßstab 1:500 auszuführen. Der Lageplan hat u.a. die Grundstücksnummern des Bauplatzes und der angrenzenden Grundstücke sowie Namen und Anschriften der Eigentümer derselben und Höhenangaben zu enthalten.
- Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung.

Im Detail siehe MERKBLATT "Baueinreichung"

- Bei Abbruch eines Bauwerks ein Foto des Bauwerks, wenn kein bewilligter Bauplan vorliegt
- Grundbuchauszug (höchstens sechs Monate alt).
- Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Bewilligungswerber nicht Grundeigentümer ist.

Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern und Bewilligungswerbern zu unterfertigen

Bauvorhaben:

PLANUNG:

Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens Fachleute zu betrauen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

AUSFÜHRUNG:

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben sind durch einen befugten Bauführer überwachen zu lassen. Dieser ist der Baubehörde vor Beginn der Bauarbeiten namhaft zu machen.

I. Ablauf der Baubewilligung

Die Baubewilligung läuft ab (erlischt) wenn

- nicht innerhalb von 2 Jahren begonnen wird oder
- nicht innerhalb von 5 Jahren ab Baubeginn das Bauvorhaben fertiggestellt ist.

Vor Ablauf kann jeweils um Verlängerung angesucht werden.

I. Fertigstellung – Benützung

Die baubehördliche Bewilligung (Baubewilligung) für ein Bauwerk umfasst unter der Voraussetzung, daß eine Bescheinigung des Bauführers vorgelegt wird, gleichzeitig auch das Recht auf dessen Benützung.

Es ist keine gesonderte Benützungsbewilligung erforderlich!

Diese Vorgangsweise gilt auch bei älteren Bewilligungen für die noch keine Benützungsbewilligung beantragt wurde.

VORGANGSWEISE:

Der Bauherr hat die Fertigstellung anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§15) sind in dieser Anzeige anzuführen.

Der Anzeige sind anzuschließen:

- Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens. (zweifach)
- Bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan. (zweifach)
- Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- Die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

Wird keine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vorgelegt, wäre die Baubehörde gezwungen eine Überprüfung des Bauvorhabens durchzuführen.

I. Baugebrechen – Instandhaltung von Bauwerken

Jeder Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung entsprechenden Bauzustand erhalten wird. Er ist daher verpflichtet, auftretende Baumängel und Gebrechen umgehend beheben zu lassen. Festgestellte Baugebrechen sind, wenn der Eigentümer seiner Verpflichtung zur Behebung nicht nachkommt, der Baubehörde schriftlich zu melden.

II. Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

Jede Veränderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist anzeigepflichtig. Der Anzeiger ist ein Teilungsplan, der von einem Vermessungsbefugten verfasst sein muss, in mindestens zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer ist erforderlich.

III. Inanspruchnahme von Straßengrund

Gemeindestraßen:

Für jede Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch vorübergehende Lagerung, Aufgrabung, Warenausräumung, Aufstellung von Verkaufsautomaten, etc., ist eine Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung 1960 einzuholen.

Der Antrag hat den Umfang und die Dauer der Inanspruchnahme zu beinhalten.

Gleichzeitig mit der Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung wird die Bewilligung nach dem NÖ Gebrauchsabgabegesetz unter Vorschreibung der Gebrauchsabgabe erteilt.

Für über die Straßenfluchlinie vorspringende Bauteile, wie z.B. Stufen, Radabweiser, Erker, Balkone, Vordächer und Werbeanlagen ist ebenfalls eine Gebrauchserlaubnis einzuholen. Die Erteilung dieser Bewilligung erfolgt bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gleichzeitig mit der Erteilung der Baubewilligung. In jenen Fällen, für welche die baubehördliche Bewilligung nicht erforderlich ist und fremder Besitz durch die Gebrauchsnahme betroffen wird, ist dem Antrag eine Zustimmungserklärung des Grundeigentümers beizuschließen.

Bundes- und Landesstraßen:

Bei Bundes- und Landesstraßen ist die Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung vorher bei der Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung, Außenstelle Schwechat, 2320 Schwechat, Hauptplatz 4, zu erwirken. Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft ist dem Antrag beizulegen. Es erfolgt somit nur eine Bewilligung nach dem NÖ Gebrauchsabgabegesetz 1973.

IV. Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Lagerung oder Leitung wassergefährdender Stoffe (Öllagerung) bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese Umstände sind bei ölbefeuerten Heizungsanlagen gegeben, weshalb gleichzeitig mit dem Antrag um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung ein diesbezüglicher Antrag einzubringen ist.

V. Hausanschlüsse

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauwerken kann sich die Notwendigkeit der Herstellung verschiedener Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben. Bitte berücksichtigen sie bei der Finanzplanung etwaige Anschlussgebühren und – abgaben!

1. Elektrische Energie

Wienstrom: Außenstelle Schwechat, Sendnergasse 13-15. Telefon 707 61 01 oder 707 61 25

Bauprovisorium: Anlagenblatt und Strombezugsanmeldung durch konzessionierte Elektriker.

Fixum: Anlagenblatt und Strombezugsanmeldung durch konzessionierte Elektriker. Voraussetzung ist, dass mindestens ein Raum bewohnbar ist und die Naßräume fertige E-Installationen aufweisen. Der Anfrage ist zweckmäßigerweise ein Lageplan anzuschließen.

2. Gas

Wiengas, 1080 Wien, Josefstädter Straße 10-12, Tel. Anfrage bzw. Bekanntgabe des Anschlusswunsches täglich von 7,30 bis 9 Uhr unter 40 128 (Besichtigung der Örtlichkeit – Kostenvoranschlag – Einverständnis des Bewerbers – Auftragserteilung 1/3 Anzahlung – Herstellung des Hauptanschlusses – Herstellung der Innenleitung durch konzessionierten Installateur – Überprüfung durch Gaswerke – Gaszähler).

3. Telefon

Postamt 2320 Schwechat, Wiener Straße 2.

Antragsformular ausfüllen und im Postamt abgeben. (Zustimmung des Hauseigentümers erbringen).

4. Wasser:

Siehe unter Wasseranschluss.

5. Kanal:

Siehe unter Kanalanschluss.

Für EINGABEN (ANTRÄGE) sind mit folgende feste Gebühren zu entrichten:

1. Ansuchen um Bewilligung nach der NÖ Bauordnung 1996, der Straßenverkehrsordnung, Gebrauchsabgabengesetz, Wasserrechtsgesetz

(je Antrag) € 13,--/S 180,--

2. Anzeigen und Mitteilungen im Interesse der Partei € 13,--/S 180,--

3. Beilagen

Baubeschreibung (pro Bogen) € 3,60/S 50,--

Baupläne bis Bogengröße (2 x 210 x 297 mm) € 3,60/S 50,--

über Bogengröße € 7,27/S 100,--

Statische Berechnung (pro Bogen) € 3,60/S 50,--; max. € 21,80/S 300,--

Atteste und sonstige Bescheinigungen,

wenn an Gemeinde adressiert € 3,60/S 50,--

nicht adressiert € 13,--/S 180,--

4. Ansuchen bzw. Anmeldebogen um Anschluss an das öffentliche Wasserleitungs- oder Kanalnetz gebührenfrei

5. Vollmachten € 13,--/S 180,--

Außer den angeführten festen Gebühren sind auch Verwaltungsabgaben in bar zu entrichten.

Möglich ist dies im Rathaus, 1. Stock Zimmer 115 und im Erdgeschoß beim Bürgerservice.