

Unser Zeichen
0078932/2025 BBV N
BBV/N250128

Datum
Linz, 12.03.2026

bearbeitet von
Mag.^a Tanja Barth

Zimmer / Telefon
4044/1 / +43 (732)7070-3022

Lederergasse 69
Baubewilligung

elektronisch erreichbar
bbv_nord@mag.linz.at

Bescheid

Vom Magistrat der Landeshauptstadt Linz ergeht folgender

Spruch

I.

Dem Antrag der Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH vom 03.11.2025 (Eingangsdatum), zuletzt ergänzt am 26.02.2026 wird **Folge gegeben** und die

Baubewilligung

erteilt.

Art des Bauvorhabens:	Errichtung eines Parkhauses (privates Parkdeck) mit 12 versetzten Halbstöcken
Verkehrsfläche:	Linz, Lederergasse 69
Grundstücksnummern:	1151/2 und 1166/14
Einlagezahl:	1105
Katastralgemeinde:	Lustenau
Bebauungsplan:	O 106/2 sowie die Ediktalverordnung Nr. 2
Flächenwidmungsplan:	Linz Nr. 4

Magistrat der
Landeshauptstadt Linz
Neues Rathaus, Hauptstraße 1-5 bbv_nord@mag.linz.at
A-4041 Linz linz.at

Mögliche Hangwassergefährdung (sh. Hangwasserhinweiskarte des Landes Oö.)

Bauplatzbewilligung vom: 28.11.2025, GZ BBV/B-U250100A
Datum des Prüfvermerkes der Baupläne vom: 22.01.2025
Augenscheinsverhandlung vom: 22.01.2026

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung:

§ 35 Oö. Bauordnung 1994
Oö. Bautechnikgesetz
Oö. Bautechnikverordnung
Oö. Abwasserentsorgungsgesetz

Die Bewilligung ist an die Erfüllung folgender Auflagen gebunden:

Bautechnik:

- 1) Vor Beginn der Bauausführung ist die Aussteckung der Straßen- und Baufluchtlinien, der Lage und Höhenlage des genehmigten Bauwerkes von einer mit dem Bauführer nicht identen, gesetzlich dazu befugten Person (z.B. Zivilgeometer), die dem Magistrat Linz – Bau- und Bezirksverwaltung – vor Baubeginn **namhaft** zu machen ist, durchführen zu lassen. Spätestens mit der Errichtung des 1. oberirdischen Geschoßes ist die plangemäße Situierung und die Höhenlage des bewilligten Bauvorhabens von einer mit dem Bauführer nicht identen, gesetzlich dazu befugten Person, die dem Magistrat Linz – Bau- und Bezirksverwaltung – vor Baubeginn **namhaft** zu machen ist, zu überprüfen und die Bestätigung der plankonformen Ausführung (Befund) dem Magistrat Linz auf Verlangen zu übermitteln.
- 2) Die dem gegenständlichen Bauvorhaben zugeordneten Stellplätze für behinderte Menschen sind nach der ÖNORM B 1600 auszuführen und als solche zu kennzeichnen.
- 3) Für sämtliche tragende Bauteile ist die statische Berechnung vom Bauführer oder einer anderen gesetzlich dazu befugten Person vor Baubeginn zu erstellen. Diese Berechnungen sind auf Verlangen der Baubehörde vorzulegen.
- 4) Zur statischen Überwachung der Bauausführung ist eine besondere, mit dem Bauführer nicht idente sachverständige Person, die dem Magistrat Linz – Bau- und Bezirksverwaltung – vor Baubeginn **namhaft** zu machen ist, beizuziehen; eine Änderung des-/derselben ist der Baubehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 5) Die in dem Bauplan bezeichneten Feuerschutzabschlüsse haben der ÖNORM B 3850 (Ausz. 2014.04), B 3852 (Ausz. 2014.11) und B 3860 (Ausz. 2006.12) zu entsprechen. Feuer-, Rauch- und Brandschutzabschlüsse müssen eine normgemäße Kennzeichnung in Form einer Prägung, eines Schildes oder einer Plakette – sichtbar an einer leicht auffindbaren Stelle – aufweisen.
- 6) Brandschutztechnische Maßnahmen bei Schächten, Kanälen, Leitungen und sonstige Einbauten gemäß Punkt 3.4 der OIB-RL 2 (wie z.B. Abschottungen, Ummantelungen, Zugangsöffnungen) müssen eine normgemäße Kennzeichnung in Form einer Prägung, eines Schildes oder einer Plakette – sichtbar an einer leicht auffindbaren Stelle – aufweisen. Intumeszierende Feuerschutzabschlüsse dürfen nur unter der Einhaltung der ÖNorm H 6027, Ausg. 2019 eingebaut werden.

- 7) Ab einer Absturzhöhe von 60 cm sind der OIB-Richtlinie 4 entsprechende Absturzsicherungen anzubringen.
- 8) Allgemein zugängliche Bereiche lt. Punkt 2.6 der OIB-RL 4 sind – gem. Darstellung in der ÖN B 1600, Ausg. 2023 – gegen Unterlaufen zu sichern.
- 9) Schächte und Bodenöffnungen sind tritt- und den zu erwartenden Verkehrsbelastungen entsprechend tragsicher abzudecken.
- 10) Die Oberfläche der Fußböden ist entsprechend der jeweiligen Nutzung unter Anwendung der deutschen Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit BGR 181 rutschhemmend R9 bis R13 auszubilden.
- 11) Der Baufertigstellungsanzeige ist anzuschließen:
 - a) die vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße, fachtechnische und insbesondere über die barrierefreie Ausführung des Bauvorhabens;
 - b) der Schlussbericht der besonderen sachverständigen Person(en), die zur Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens in statischer Hinsicht beigezogen wurde(n), in dem bestätigt wird, dass bei der Bauausführung den Anforderungen entsprechend den Bestimmungen des § 1 der Oö. Bautechnikverordnung 2013 idgF entsprochen wurde;
 - c) der Überprüfungsbefund einer mit den ausführenden Unternehmen und dem Bauführer nicht identen besonderen sachverständigen Person über die fachgerechte und bewilligungskonforme Ausführung der brandschutztechnischen Maßnahmen bei sämtlichen brandschutzrelevanten Bauteilen gemäß Punkt 3.4 der OIB-RL 2.

Brandschutz:

- 12) Die im Brandschutzkonzept bzw. in der brandschutztechnischen Stellungnahme

Ersteller: FSE Brandschutz GmbH
 Datum: 19.01.2026
 Projekt Nr.: 296_2025, V 1.1

angeführten baulichen, betriebstechnischen und organisatorischen Brandschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Vom Ersteller des Brandschutzkonzepts bzw. der brandschutztechnischen Stellungnahme, sind die **Umsetzung der im Brandschutzkonzept** angeführten baulichen, betriebstechnischen und organisatorischen Brandschutzmaßnahmen zu bestätigen. Anstelle des Erstellers kann die Umsetzung auch durch ein befugtes Ingenieurbüro erfolgen bzw. bestätigt werden.

- 13) Um der Feuerwehr im Alarmfall den **Zugang zur Garage** zu ermöglichen ist eine **Schlüsselbox oder ein Feuerwehr-Rohrzylinder** im Bereich der Einfahrt anzubringen, in welchem der Schlüssel für die Zugangstüre zur Garage hinterlegt wird.
- 14) Für das Objekt sind eine*ein Brandschutzbeauftragte*r, sowie ein*e Stellvertreter*in, zu bestellen. Diese sind auf dem Gebiet des Vorbeugenden Brandschutzes im Rahmen einschlägiger Kurse und Seminare ausbilden zu lassen. Als Nachweis der Ausbildung sind folgende Kurse und Seminare an einem gemäß der TRVB 117 O i.d.g.F. anerkannten Ausbildungsinstitut zu besuchen:
 - a) Brandschutzbeauftragter - Grundausbildung Modul 1 u. 2 gemäß der TRVB 117 O i.d.g.F.

- 15) Der*die Brandschutzbeauftragte und sein*e Stellvertreter*in haben ihre **Aufgaben im Sinne der TRVB 119 O i.d.g.F.** durchzuführen.

Im Besonderen haben sie die erforderlichen **Eigenkontrollen** in Anlehnung an die Technische Richtlinie "Betrieblicher Brandschutz - Eigenkontrolle" TRVB 120 O i.d.g.F. nachweislich vorzunehmen. Diese Nachweise (Brandschutzbuch) sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

- 16) Vom Objekt ist in Anwendung der Technischen Richtlinie „Brandschutzpläne“ TRVB 121 O i.d.g.F. und der ÖNORM F 2031 i.d.g.F. (Planzeichen für Brandschutzpläne) ein **Brandschutzplan unter Berücksichtigung des „Linzer Anhangs“** zu erstellen und die normgemäße Ausführung vom Planer zu bestätigen.

Dieser ist unter [Linz.at/Service A-Z/Sicherheit und Hilfe/Vorbeugender Brandschutz/Brand-meldeanlage](http://Linz.at/Service-A-Z/Sicherheit-und-Hilfe/Vorbeugender-Brandschutz/Brand-meldeanlage) einzusehen.

Der Brandschutzplan ist im Bereich des Haupteingangs in einem versperrbaren Metallkasten mit dem Hinweiszeichen „Brandschutzpläne“, zu hinterlegen. Der Metallkasten ist so zu dimensionieren, dass darin ein schmaler A4-Ordner (33 x 30 x 6 cm) Platz findet. Die Brandschutzpläne selbst sind mit Klarsichtfolien zu schützen und in einem Ordner einzuheften. Der Metallkasten ist mit einer Sperrvorrichtung (Sicherheitszylinder) mit der Nummer 960 915/V2601 auszustatten. Die Brandschutzpläne sind ständig aktuell zu halten.

Außerdem ist der Brandschutzplan digital als pdf an plankanzlei.fw@mag.linz.at zu übermitteln.

- 17) Die **Brandschutzpläne sind auf aktuellem Stand** zu halten und die aktualisierten Brandschutzpläne sind nachweislich und zeitnah an den Magistrat Linz, Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung Nachrichtenwesen und Einsatzvorbereitung zu übermitteln.
- 18) Bei brandgefährlichen Arbeiten bzw. **Heißarbeiten** (z.B. Schweißen, Schneiden, Löten) ist den ausführenden Firmen besondere Vorsicht aufzuerlegen. Brennbare Materialien sind aus der Umgebung von Feuerarbeiten zu entfernen. Deckendurchbrüche sind mit nicht brennbaren Stoffen abzudichten. Nach Durchführung der Arbeiten sind Kontrollen an der Arbeitsstelle und in deren Umgebung vorzunehmen. Die Bestimmungen der TRVB 104 O i.d.g.F. sind einzuhalten.
- 19) Die Technische Richtlinie „Brandschutz auf Baustellen“ TRVB 149 A, herausgegeben vom Österr. Bundesfeuerwehrverband und den Österr. Brandverhütungsstellen, ist hinsichtlich des erforderlichen Brandschutzes auf der Baustelle zu beachten und einzuhalten.
- 20) Der Fertigstellungsanzeige sind (nach Auflagepunkten geordnet und den Verweis im Text anführend) anzuschließen:
1. Bestätigung der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes

Gewässerschutz:

- 21) Für die Dauer der Bauarbeiten ist ein Baustellen-WC mit ausreichend dimensionierter, flüssigkeitsdichter Auffangwanne zu installieren. Die anfallenden Fäkalien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 22) Das gesamte anfallende Abbruchmaterial ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Es darf kein Abbruchmaterial am ggstl. Grundstück verbleiben.

- 23) Sollten im Zuge der Abbruch- bzw. der Aushubarbeiten Schächte, Senkgruben, etc. angetroffen werden, so ist deren Inhalt (z. B.: Fäkalien) vor den Abbrucharbeiten zu entfernen und nach den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- 24) Reparaturen und Servicearbeiten an mineralölbetriebenen Baumaschinen, wie z.B. Ölwechsel und Betanken, sind im Baustellenbereich nicht gestattet. Die Betankung der Baumaschinen ist ausschließlich auf befestigten Flächen (Straße) zulässig.
- 25) Im Baustellenbereich sind während der Bauzeit 3 Säcke a 20 kg Universal-Bindemittel einschließlich eines 200-l-Leerfasses für eventuelle Unfälle ständig bereitzuhalten.
- 26) Eventuell zutage tretendes kontaminiertes Aushubmaterial darf nicht wieder eingebaut werden, sondern ist entsprechend den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Das Auftreten von kontaminiertem Aushubmaterial ist der Behörde mitzuteilen.
- 27) Bei Unfällen, technischen Gebrechen (z.B. an Baumaschinen) während der Bauzeit bei denen wassergefährdende Stoffe (Mineralölprodukte) austreten, sind unverzüglich die Berufsfeuerwehr der Stadt Linz oder die Bau- und Bezirksverwaltung zu verständigen.
- 28) Für Hinterfüllarbeiten, Geländegestaltungsmaßnahmen, Baustraßen, und dgl. darf nur unbelastetes, für das Grundwasser unbedenkliches Material (keine Hochofenschlacke, kein Asphalt- und Betonaufbruch, kein Recyclingmaterial, etc.) verwendet werden.
- 29) Die Versickerungsmulden sind als mind. 30 cm starke, belebte Bodenzone (natürlicher Bodenfilter) gemäß ÖNORM B 2506-2 auszuführen und mit einer geschlossenen Grasnarbe zu versehen. Diese Mindeststärke ist auch im Betriebszustand dauerhaft zu gewährleisten.
- 30) Die Dichtheit der Verdunstungsrinnen ist von einem Zivilingenieur für Bauwesen mittels eines Dichtheitsattestes, basierend auf einer achtstündigen Wasserstandsprobe zu belegen. Im Rahmen der Dichtheitsprüfung darf kein erkennbarer Wasserverlust festgestellt werden. Das anzuschließende Prüfprotokoll muss mind. Prüfbeginn, Prüfende und Prüfdauer, die Wasserspiegelabstichmessungen (Prüfbeginn und Prüfende) in den Verdunstungsrinnen, Prüffirma, Prüfer und den Prüfvermerk dicht/undicht enthalten.
- 31) Der Fußboden des Parkdecks muss dauerhaft flüssigkeitsdicht ausgeführt werden. Ein Attest über die entsprechende Ausführung einer befugten Person oder Institution ist vorzulegen.
- 32) Aufzugsgruben sind öldicht auszubilden (öldichter Anstrich). Über die geforderte Ausbildung ist ein Attest von einer dazu befugten Person oder Institution vorzulegen.
- 33) Der gegenständliche Bescheid ist den bauausführenden Firmen nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

Maschinentechnik:

- 34) Kraftbetriebene Tore, Türen und Schrankenanlagen sind vor ihrer Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen oder größeren Instandsetzungen wiederkehrend, mindestens jedoch einmal jährlich, auf den ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen (Abnahmeprüfung und wiederkehrende Überprüfungen). Die Abnahmeprüfung ist von einem Ziviltechniker des dafür in Betracht kommenden Fachgebietes, staatlich autorisierten Prüfstellen oder technischen Büros im Rahmen ihrer Befugnisse durchführen zu lassen.

Die wiederkehrenden Überprüfungen können auch von sonstigen berechtigten Personen durchgeführt werden, wobei alle 4 Jahre die wiederkehrende Prüfung von dem Personenkreis durchzuführen ist, der auch zur Abnahmeprüfung berechtigt ist. Über alle Prüfungen sind geeignete Vormerke (Prüfbücher) anzulegen.

- 35) Sofern Beleuchtungsanlagen (Fassadenbeleuchtung und/oder beleuchtete Werbeeinrichtungen) errichtet werden, sind diese gemäß dem aktuellen Stand der Lichttechnik ÖNORM O 1052 auszuführen. Insbesondere sind die dort definierten Grenzwerte für die Leuchtdichte einzuhalten und die Anlagen nach Betriebsschluss, jedenfalls jedoch im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 außer Betrieb zu nehmen.
- 36) Im Zuge der Fertigstellung sind der Baubehörde nachstehende Prüfbescheinigungen bzw. Atteste zu übermitteln:
- a) Prüfbuch in Kopie inkl. Abnahmeprüfprotokoll für kraftbetriebene Tore, Türen und Schrankenanlagen. Sofern kraftbetriebene Türen im Verlauf von Rettungswegen errichtet werden, ist ein Nachweis über deren Eignung zum Einbau vorzulegen.
 - b) Nachweis über einen deutlich und dauerhaft angebrachten Anschlag im Bereich der Garageneinfahrt, dass die Tiefgarage mit Fahrzeugen, welche mit Flüssiggas oder mit Wasserstoff betrieben werden, nicht befahren werden darf.
 - c) Stellungnahme hinsichtlich entsprechender Ausführung betreffend Beleuchtungsanlagen inklusive Angabe der ausgeführten Leuchtdichte sowie jeweilige Betriebszeit.
- 37) Beleuchtungsanlagen:
- a) Insbesondere ist darauf zu achten, dass Beleuchtungsanlagen (inkl. auch eventuelle Gehweg und Parkplatzbeleuchtungen) nicht übermäßig Richtung Nachbarn wirken (Aufhellung, Blendung) sowie nicht übermäßig Richtung Himmel (Himmelsaufhellung, ULR-Wert maximal 5 %) und/oder Grünland wirken. Beim Einsatz der Leuchtmittel sind solche mit einer Farbtemperatur < 3000 K zu wählen.
 - b) Außerdem wird hinsichtlich eventuell nachträglich errichteter beleuchteter Werbeeinrichtungen auf die Anzeigeverpflichtung gemäß § 27 Abs. 2 OÖ. Bau. O hingewiesen.

Mobilitätsplanung:

- 38) Bei der **Garagenausfahrt** ist ein Verkehrszeichen „**Vorgegebene Fahrtrichtung Rechts**“ anzubringen, um den Neuverkehr auf der Petzoldstraße Richtung Hafenstraße einzuschränken.

Straßenverwaltung:

- 39) Die geplante Parkdeckzufahrt ist unter Berücksichtigung der herzustellenden Gehsteigüberfahrt höhenmäßig an das bestehende Niveau der Verkehrsfläche anzubinden.

Ausführung Gehsteigüberfahrten:

Gehsteigauftrittshöhen 3 cm

Gehsteigquergefälle 2 % und

Gehsteiglängsgefälle im Bereich der Verziehung der unterschiedlichen Auftrittshöhen max. 6 %.

- 40) Die Direktableitung der auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer auf öffentliches Gut ist unzulässig. Es ist daher durch Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Rinnen, Rigole oder sonstige Mulden sicher zu stellen, dass auch bei einem Starkregen keine Ableitung der Niederschlagswässer auf öffentliches Gut erfolgt. Dies gilt analog bei der ordnungsgemäßen Ausbildung der Zufahrt mit Grünmulden- oder Betonrasensteinen. Bei der Ausführung mit GMS-Elementen ist darauf zu achten, dass das Niveau der GMS-Elemente an der Grundgrenze 2 cm tiefer liegt als das Niveau des angrenzenden Gehsteiges.
- 41) Im Bereich von 5,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Neigung der Zufahrtsrampe nicht mehr als 5 % betragen. Das öffentliche Gut und die Ausrundung dürfen in den geforderten 5 Meter-Bereich mit maximal 5 % Neigung der Tiefgaragenein- und Ausfahrtsrampe nicht einbezogen werden.

Linz AG / Abwasser:

- 42) Die Einleitung von nicht oder nur gering verunreinigten Niederschlagswässern (von Dach- sowie befestigten Flächen) und Drainagenwässern in den öffentlichen Kanal ist unzulässig.

Hinweis gem. § 40 Abs. 1 und 4 Oö. BauO 1994:

Der Baubehörde ist mindestens 2 Wochen vor Baubeginn der Bauausführung ein gesetzlich befugter Bauführer namhaft zu machen. Dieser hat dem Magistrat Linz, Bau und Bezirksverwaltung den Baubeginn der Bauausführung anzuzeigen.

Hinweis gem. § 40a Oö. BauO 1994:

Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat der*die Bauführer*in der Baubehörde nach Fertigstellung des Fundaments unaufgefordert eine von ihm*ihre ausgestellte Bestätigung (Befund) darüber vorzulegen, dass das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen bewilligungsgemäß situiert wird. **Mit der Ausführung der Außenbauteile darf erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden.** Wird ein Bauvorhaben in mehreren Etappen errichtet, gilt diese Bestimmung für den jeweiligen Bauabschnitt.

II. Verfahrenskosten

An den Magistrat Linz sind nachstehend angeführte Verfahrenskosten zu entrichten:

Ersätze für Kopierkosten	€	14,00
Ersätze für Grundbuchsdatenbank	€	26,16
Kommissionsgebühren	€	154,00
Verwaltungsabgaben	€	209,30
Gebühren nach dem Gebührengesetz	€	411,00
Summe	€	814,46

Dieser Betrag ist laut beiliegender Rechnung **binnen zwei Wochen** ab Rechtskraft dieser Bewilligung einzuzahlen.

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung:

§§ 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG)
§ 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013
Tarifpost 8 Oö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012
Gebührengesetz 1957

Hinweis:

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen.

Begründung**Zu I.:**

Die Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH hat um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Parkhauses (privates Parkdeck) mit 12 versetzten Halbstöcken in Linz, Römerstraße 47a, Grundstücksnummern 1151/2 und 1166/14, EZ 1105, KG Lustenau, angesucht.

Das Bauvorhaben entspricht dem für das ggstl. Baugrundstück rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und den dort rechtswirksamen Bebauungsgrundlagen. Das Bauvorhaben wurde am 03.12.2025 positiv beurteilt. Ebenso wurde das Bauvorhaben im Zuge der ortsbildtechnischen Begutachtung am 04.12.2025 Bauvorhaben positiv beurteilt.

Aus den im Zuge des Bauverfahrens ergangenen Stellungnahmen geht schlüssig und nachvollziehbar hervor, dass bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen den baurechtlichen, bautechnischen, brandschutzrechtlichen, wasserfachlichen, maschinentechnischen sowie den umwelttechnischen Vorschriften entsprochen wird, weiters das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird und schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

Zu den Nachbareinwendungen:**Teil A:**

Von den Nachbarn Herr Günther Blaschek, vertreten durch Frau Brita Piovesan, und Frau Heidemarie Blaschek, vertreten durch Barbara Peterseil, Andreas Binder, Katharina Perfahl, Elfriede Fressner wurden bei der Verhandlung folgende Einwendungen abgegeben (Beilage A zur Verhandlungsschrift):

- 1) Gegen den Bebauungsplan BPL O106/2 wegen Gesetzes- und Verfassungswidrigkeit
- 2) Gegen den Einreichplan – Lageplan aufgrund von unrichtiger Darstellung des Bestands
- 3) Ohne Abstand an das Grundstück 1151/10 gebaut
- 4) Gegen die fehlenden gesetzlichen Grundlagen (mangelnde strategische Planung)
- 5) Vermeidung der Kostenschwelle von EUR 50.000,00, um eine Befassung des Gemeinderates zu vermeiden
- 6) Unpassende Wahl des Standortes
- 7) Widersprüchliche und unklare Finanzierung

- 8) Fehlender Bedarfsnachweis
- 9) Nicht genutzte Alternativen – fehlendes Parkraummanagement im gesamten Kaplanhofviertel
- 10) Verkehr und Mobilität (fehlende Verkehrsverträglichkeitsprüfung, absehbare Verkehrsüberlassung)
- 11) Klima- und Umweltfolgen
- 12) Immissionen (Lärm, Staub, Licht, Wind, Blendung)
- 13) Orts- und Landschaftsbild
- 14) Verstoß gegen Bebauungsbestimmungen zum Schutz der Nachbarinnen
- 15) Verletzung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen
- 16) Nutzung in den Randzeiten
- 17) Offene Bauweise und Reifen quietschen
- 18) Fehlendes Lärmschutzkonzept
- 19) Blendwirkung durch LED-Strahler
- 20) Fahrzeugscheinwerfer und Rampen
- 21) Fehlendes Beleuchtungskonzept / Nachtruhe
- 22) Allgemeine Erhöhung der Abgasbelastung
- 23) Konzentration durch Lüftungsöffnungen und Rampen
- 24) Fehlendes Minimierungskonzept
- 25) Unterschreitung 3-Meter-Mindestabstand
- 26) Wuchtiger, dominierender Baukörper
- 27) Unzumutbare Belästigung
- 28) Ungestörte Nutzung
- 29) Luftverunreinigung
- 30) Lichtentzug und Verschattung
- 31) Luftaustausch und Abgase
- 32) Schutz von Aufenthaltsbereichen
- 33) Gefährdung der Standsicherheit
- 34) Fehlendes statisches/geotechnisches Gutachten
- 35) Einstufung als gewerbliche Betriebsanlage (§ 74 GewO 1994)
- 36) Kumulierung, Nutzerkreis und UVP-Pflicht (Parkhaus Lederergasse/Tabakfabrik)
- 37) Mangelhafte Lärmprognose und fehlende Vergleichbarkeit des Ist-Zustandes
- 38) Mangelhafte Projektdarstellung, fehlendes Rückbaukonzept und Zweifel an der Bedarfsfeststellung
- 39) Fehlende Transparenz
- 40) Forderung nach Dokumentation der bestehenden Gebäude vor Baubeginn

- 41) Einwände zur Datenbasis, Methodik und verkehrlichen Bewertung in der PTU-Stellungnahme vom 12.01.2026

Teil B:

Am 21.01.2026 (Eingangsdatum) wurde von Herrn Andreas Binder, vertreten durch Ing. Peter Nowak, eine Stellungnahme bei der Einlaufstelle der Behörde abgegeben (Beilage B zur Verhandlungsschrift).

- 42) Nichteinhaltung des Mindestabstandes im nördlichen Grundstückseck zur Straßengrundgrenze und Unterschreitung des Mindestabstands zur Bauplatzgrenze nordwestseitig und südwestseitig.
- 43) Ungültige Einstufung als geschlossen gebautes Gebiet
- 44) Störung des Orts- und Landschaftsbildes, wuchtiges Erscheinungsbild

Teil C:

Im Zuge der Bauverhandlung wurden noch folgende Einwendungen von Herrn Andreas Binder, vertreten durch Ing. Peter Nowak, vorgebracht (Beilage C zur Verhandlungsschrift)

- 45) Gesundheitsgefährdung durch Lärm / Antrag auf (human-/umweltmedizinisches) Gutachten
- 46) Verkehrssituation Petzoldstraße/Lederergasse / Antrag auf Verkehrswesen-SV D
- 47) Prognose-Konzept (Nutzungsfrequenz/Nutzergruppen) sowie technische Daten zu Schranken/Rolltoren

Umweltanwaltschaft:

Vom der Oö. Umweltanwaltschaft, vertreten durch Ing. Franz Nöhbauer, wurden mit Eingabe vom 20.01.2025 eine Stellungnahme übermittelt.

- 48) Die Umweltanwaltschaft bringt zusammengefasst vor, dass es sich projektgemäß ausschließlich um private Parkplätze handle, woraus sich kein Tatbestand gemäß UVP-G 2000 ergebe. Es sei sicherzustellen, dass eine wirksame Zugangsbeschränkung installiert werde, damit keine Nutzung als öffentliche Garage erfolgen könne.
- 49) Laut lärmtechnischem Projekt seien im Nachtzeitraum an Werktagen und auch am Samstag an drei Rechenpunkte, Anhebungen der örtlichen Schallimmission um 1,2 bis 1,8 dB möglich. Der planungstechnische Grundsatz im Sinne der ÖAL-RL Nr. 3 (Blatt 1) könne nicht an allen Rechenpunkten eingehalten werden. Es sei daher eine lärmmedizinische Beurteilung anhand von akustischen und außerakustischen Kriterien durchzuführen.

Die für die rechtliche Beurteilung der Einwendungen der Nachbarn maßgeblichen Bestimmungen der O.ö. Bauordnung 1994 lauten auszugsweise:

§ 31

Einwendungen der Nachbarn

1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;

2. bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

...

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen.

§ 35 Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

...

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben. ...

Aus diesen gesetzlichen Bestimmungen ergibt sich, dass der Nachbar im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, wie dies für alle österreichischen Bauordnungen typisch ist, nur ein beschränktes Mitspracherecht besitzt. Durch die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung kann er nur dann in seinen Rechten verletzt werden, wenn damit Vorschriften verletzt werden, die dem Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht einräumen. Abgesehen von den beispielhaft aufgezählten Fällen in § 31 Abs. 4 O.ö. Bauordnung kann es sich dabei nur um Vorschriften handeln, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Aus diesen gesetzlichen Bestimmungen ergibt sich, dass der Nachbar im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, wie dies für alle österreichischen Bauordnungen typisch ist, nur ein beschränktes Mitspracherecht besitzt. Durch die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung kann er nur dann in seinen Rechten verletzt werden, wenn damit Vorschriften verletzt werden, die dem Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht einräumen. Abgesehen von den beispielhaft aufgezählten Fällen in § 31 Abs. 4 O.ö. Bauordnung kann es sich dabei nur um Vorschriften handeln, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen.

Unter Zugrundelegung dieser Gesetzeslage hat die Behörde über die Einwendungen der NachbarInnen erwogen.

Zum Nachbarbegriff nach § 31 Oö BauO 1994:

Gemäß § 31 Abs 3 Oö BauO können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung oder im öffentlichen Recht begründet sind.

Privatrechtliche Einwendungen können nicht zur Versagung der Baubewilligung führen (VwGH 12.04.1988, 88/05/0046). Gemäß § 31 Abs 4 Oö BauO sind öffentlich-rechtliche Einwendungen nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts, des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen, sondern dem Interesse der Nachbarschaft dienen (vgl. Pfeifer in Lampert/Weber/Eisenberger (Hrsg), Österreichisches Baurecht, Band II, 115 f). Dazu gehören insbesondere Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung, die Bestimmungen, die den gesundheitlichen Belangen dienen, sowie die Bestimmungen, die dem Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen dienen.

Bei der Aufzählung in § 31 Abs 4 Oö BauO handelt es sich um eine demonstrative (VwGH 18.06.2024, Ra 2021/05/0114; VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0001). Wenn die bauliche Anlage auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, gemäß § 31 Abs 6 Oö BauO nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen.

Zu den Einwendungen:

Ad 1)

Eine Einwendung im Rechtssinn liegt vor, wenn erkennbar die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird. Der vorliegende Einwand richtet sich seinem Wesen nach gegen die Gesetzmäßigkeit/Verfassungsmäßigkeit der dem Verfahren zugrundeliegenden Verordnung (Bebauungsplan) und damit gegen Gesichtspunkte, die von der Baubehörde zwingend anzuwenden sind und die – losgelöst von den in § 31 Abs 4 Oö BauO genannten nachbarschützenden Bestimmungen – nicht als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Baubewilligungsverfahren geltend gemacht werden können. Das Mitspracherecht der Nachbarn ist auf jene Bestimmungen beschränkt, die auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen (VwGH 01.04.2021, Ra 2019/05/0334).

Der erhobene Einwand ist **unzulässig** und daher zurückzuweisen, da er sich nicht auf nachbarschützende Bestimmungen im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO stützt, sondern ausschließlich die abstrakte Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans BPL 0106/2 in Frage stellt.

Außerdem sind verfassungs- und gesetzeswidrige Verordnungen / Gesetze anzuwenden, solange sie in Geltung stehen.

Ad 2)

Es wird vorgebracht, der Einreichplan bilde den rechtlich/tatsächlich bestehenden Zustand nicht korrekt ab (ua sei Grundstück 1166/14 im Kataster so nicht vorhanden; die Breitenangabe/Kote 6,36 m entspreche nicht der Örtlichkeit; es entstehe der Eindruck einer vorweggenommenen Gehsteig-Auflassung/Verkaufs).

Es ist festzuhalten, dass am 26.11.2025 eine Bauplatzbewilligung mit Veränderung von Grundgrenzen beantragt wurde (§ 9 Oö BauO 1994), welche mit Bescheid vom 28.11.2025 erteilt wurde. Am 07.01.2026 wurden Austauschpläne übermittelt, welche die Bauplatzgrenze entsprechend der mit 31.12.2025 rechtskräftigen Bauplatzbewilligung darstellen. Die Augenscheinsverhandlung am 22.01.2026 erfolgte auf Basis dieser Einreichpläne.

Möglich ist, dass die in der Bauplatzbewilligung bewilligten Grenzänderungen zum maßgeblichen Zeitpunkt noch nicht grundbücherlich oder katastral vollständig nachvollzogen waren. Das ist für die baurechtliche Beurteilung aber nicht entscheidend, weil im Bauverfahren auf die rechtskräftige Bauplatzbewilligung und die dazu passenden, aktualisierten Einreichunterlagen abzustellen ist. Maßgeblich sind daher die Rechtskraft der Bauplatzbewilligung vom 31.12.2025 und die Austauschpläne vom 07.01.2026.

Allerdings fehlt es bei dieser Einwendung am subjektiv öffentlichen Nachbarrecht. Dem Nachbarn kommt nach ständiger Rechtsprechung kein Anspruch darauf zu, dass sich Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern (VwGH 22.10.1985, 85/05/0112; VwGH 18.01.1994, 93/05/0158; VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372). Soweit behauptet wird, Planunterlagen würden künftige Grundstücks-/Widmungsänderungen „vorweg“ nehmen, betrifft dies kein Nachbarrecht iSd § 31 Abs 4 Oö BauO, sondern primär Fragen der behördlichen Ermittlung/Beurteilung des Sachverhalts bzw der öffentlichen Interessen; Verfahrensrügen sind aber nur insoweit relevant, als dadurch die Verfolgung subjektiver Rechte beeinträchtigt wäre (VwGH 21.09.2007, 2006/05/0239). Diese Einwendung ist als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 3), 15), 25), 42) und 43)

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden diese Einwendungen thematisch zusammengefasst. Als Einwand 3 wird vorgebracht, eine Bebauung „ohne Grenzabstand“ an das Grundstück 1151/10 sei unzulässig, da das Grundstück 1151/10 nicht Teil des Bauplatzes (andere Einlagezahl) sei. Als Einwand 15 und 25 wird vorgebracht, dass das Parkhaus nicht den Mindestabstand von 5,00 m zur Grundgrenze einhalte.

§ 31 Abs. 4 Oö. BauO gewährt dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen betreffend die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden. Dem Nachbarn kommt ein subjektives Recht auf Einhaltung des Seitenabstands nur bezüglich des seinem Grundstück zugekehrten Nachbargrundstücks zu, nicht aber gegenüber anderen Nachbargrundstücken. Der Nachbar kann somit die Verletzung von Seitenabständen an anderen Grenzen nicht geltend machen (vgl. VwGH 29.09.2016, 2013/05/0193).

Vorweg wird festgehalten, dass unterschiedliche Einlagezahlen für die Frage der Grenzbebauung nicht entscheidend sind. Die Regel, dass mehrere Grundstücke nur dann gemeinsam einen Bauplatz bilden können, wenn sie in derselben Grundbuchseinlage eingetragen sind, betrifft die Bauplatzbildung und nicht die Abstandsfrage zu einem fremden Nachbargrundstück (§ 5 Abs. 6 Oö. BauO).

Der Einwand der behaupteten Abstandsverletzung betrifft die einem anderen Grundstück zugekehrte Nachbargrenze. Es wird nicht einmal behauptet, dass der Abstand zu einem Grundstück der einwendenden Personen verletzt wird. Allfällige Abstandsverletzungen zum nicht in ihrem Eigentum stehenden Grundstück 1151/10 können sie nicht zulässigerweise geltend machen.

Dieser Teil der Einwendungen ist als unzulässig zurückzuweisen.

Unabhängig davon ist auf § 41 Abs 1 Z 1 Oö BauTG zu verweisen. Für die Abstände ist maßgeblich, ob die Abstandsbestimmungen nach dem Oö. BauTG anwendbar sind. Nach der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Stadtplanung liegt ein geschlossen bebautes Gebiet im Sinn des § 2 Z 13 Oö. BauTG vor. Damit gilt, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, dass die Abstandsbestimmungen zu Bauplatz oder Nachbargrundgrenzen für Gebäude innerhalb eines geschlossen bebauten Gebiets nicht gelten (§ 41 Abs. 1 Z 1 Oö. BauTG). Laut Gutachten stehen im Beurteilungsgebiet die Mehrzahl der Hauptbaukörper in einem Naheverhältnis zusammen, das bedeutet entweder sind zwei Hauptbaukörper an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergebaut oder zwei Hauptbaukörper stehen in einem Naheverhältnis oder ein Hauptbaukörper steht so nahe an der gemeinsamen Bauplatzgrenzen, dass die gesetzlichen Mindestabstände lt. § 40 Z. 1 OÖ. BauTG nicht eingehalten werden (vgl. ad 3.). Aus fachlicher Sicht liegt daher eingeschlossen bebautes Gebiet im Sinne des § 2 Z 13 Oö. BauTG 2013 vor.

Darüber hinaus liegt eine positive bebauungsgrundlagenrechtliche Beurteilung für das gegenständliche Projekt vor.

Dieser Teil der Einwendungen ist als unbegründet abzuweisen.

Ad 4)

Es werde behauptet, das Projekt beruhe auf keiner nachvollziehbaren langfristigen städtischen Planung; es fehle ein Mobilitäts-/Verkehrskonzept für Tabakfabrik und Umfeld. Gefordert werden ua Stellplatzbewirtschaftung, ÖV-Anbindung sowie Rad-bzw Fußwegeführung.

Eine Einwendung im Rechtssinn gemäß § 42 Abs. 1 AVG liegt nur dann vor, wenn das Vorbringen **wenigstens die Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes** durch das Bauvorhaben erkennen lässt. Forderungen nach (städte-)strategischer Planung, Mobilitätskonzepten und verkehrspolitischen Maßnahmen betreffen öffentliche Interessen und sind nicht Gegenstand eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts. Sie betreffen im konkreten Fall auch nicht das konkrete Bauvorhaben, sondern verlangen allgemein Konzepte bzw (Verkehrs-) Infrastrukturmaßnahmen, die nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind. Nach der Rechtsprechung haben Nachbarn kein subjektives Recht hinsichtlich der (Verkehrs-)Infrastruktur bzw der Sicherstellung des Anschlusses an öffentliche Verkehrsflächen (VwGH 23.05.2002, 2001/05/0023; VwGH 21.12.2010, 2009/05/0277; vgl auch LVwG OÖ, LVwG-150146/2/RK/FE). Insbesondere besteht auch kein subjektiv-öffentliches Recht auf unveränderte Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen (VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372; VwGH 22.10.1985, 85/05/0112).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 5)

Mit Einwand 5 machen die Nachbarn geltend, die Kostenschwelle von EUR 50.000 sei offenbar unterschritten worden, um eine Befassung des Gemeinderats zu vermeiden. Die Grundstücks-, Miet- und Gehsteigkosten seien intransparent, es bestehe der Verdacht einer Kostenaufspaltung. Auch damit machen die Nachbarn keine subjektiven Nachbarrechte geltend.

Dem Begriff der Einwendung ist die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes immanent; eine Einwendung liegt nur vor, wenn das Vorbringen erkennen lässt, in welchem vom Gesetz geschützten Recht sich der Nachbar durch das konkrete Vorhaben verletzt erachtet (VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118; vgl auch VwGH 28.05.2019, Ra 2019/05/0074). Fragen der Finanzierung, internen Willensbildung öffentlicher Rechtsträger und (behaupteter) gemeinderätlicher Befassungspflichten betreffen ausschließlich öffentliche bzw aufsichtsrechtliche Belange. Maßgeblich ist das in den Einreichunterlagen dargestellte Projekt und der darin zum Ausdruck kommende Bauwille, nicht aber politische, haushaltsrechtliche oder sonstige motivationsbezogene Erwägungen (VwGH 30.01.2014, 2011/05/0157; VwGH 11.12.2020, Ra 2018/06/0247).

Soweit mit dem Einwand letztlich wirtschaftliche Nachteile bzw eine „Abwertung“ des Umfelds mitschwingen, ist ergänzend festzuhalten, dass kein im Baurecht begründetes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dahin besteht, dass eine Liegenschaft durch ein Bauvorhaben keine Abwertung erfährt (VwGH 25.09.2015, Ra 2015/05/0048)

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 6)

Vorgebracht wird, der Standort sei unpassend; es sei die Entfernung zur Tabakfabrik „unzumutbar“, es fehle Umnutzungsklarheit, es liege hohe städtebauliche Relevanz ohne Begutachtung (Gestaltungsbeirat) vor und der Fußverkehr werde durch die Gehsteigproblematik gefährdet.

Die behauptete „Ungeeignetheit“ des Standorts, Erwägungen zur städtebaulichen Zweckmäßigkeit sowie die Forderung nach Befassung eines Gestaltungsbeirats betreffen ausschließlich öffentliche Interessen bzw verwaltungsinterne Willensbildungs-/Beurteilungsprozesse; sie sind nicht tauglicher Gegenstand eines nachbarrechtlichen Mitspracherechts im Baubewilligungsverfahren nach § 31 Abs 4 Oö BauO (vgl allgemein zum beschränkten Mitspracherecht VwGH 10.09.2008, 2007/05/0302). Standortwahl, städtebauliche Zweckmäßigkeit, Einbindung von Gestaltungsbeirat sowie verkehrspolitische Erwägungen betreffen öffentliche Interessen, nicht aber subjektiv-öffentliche Nachbarrechte. Insbesondere besteht kein Nachbarrecht darauf, dass sich Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern oder dass (behauptete) Gefährdungen des Fußverkehrs ausgeschlossen werden; dies sind von Amts wegen zu wahrende öffentliche Interessen (VwGH 22.10.1985, 85/05/0112; VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372; LVwG OÖ 11.10.2016, LVwG-150970/5/DM/SSSt).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 7)

Die Nachbarn bringen vor, der Antrag behaupte einerseits eine Umsetzung „auf eigene Rechnung“, gleichzeitig werde ein Zuschuss aus öffentlichen Geldern beantragt. Zudem seien Rendite-/Gewinnfragen und Eigentümer-/Finanzierungsstrukturen intransparent.

Fragen der Finanzierung, Förderabwicklung, Eigentümer- oder Gewinnstruktur betreffen demgegenüber öffentliche-rechtliche bzw aufsichtsrechtliche und privatrechtliche Belange. Überdies setzt eine Einwendung im Rechtssinn voraus, dass erkennbar die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird; bloße Transparenz- bzw Verdachtsbehauptungen („Förderungssplitting“, „Intransparenz“) erfüllen diesen Einwendungsbegriff nicht (vgl VwGH 01.04.2021, Ra 2019/05/0334; VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118). Soweit der Einwand wirtschaftliche Aspekte (Rendite/Profit) als „Schutzgut“ anspricht, ist ergänzend festzuhalten, dass kein im Baurecht begründetes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht besteht, wonach eine Liegenschaft durch ein Bauvorhaben keine Abwertung erfahren dürfe (VwGH 25.09.2015, Ra 2015/05/0048).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 8)

Die Nachbarn bringen vor, die behauptete Nachfrage sei nicht belegt; es fehle eine Bedarfsanalyse, ua ob Beschäftigte der Tabakfabrik Stellplätze in 700-800m Entfernung mieten würden.

Ob ein Vorhaben „zweckmäßig“ ist, welche Auslastung zu erwarten ist oder ob ein behaupteter Bedarf besteht, betrifft wirtschaftliche bzw planungsstrategische Überlegungen und nicht nachbarschützende Bestimmungen iSd § 31 Abs 4 Oö BauO. Wirtschaftliche Erwägungen sind nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und ist außerdem nicht erkennbar, welches subjektive-öffentliche Recht durch das Bauvorhaben verletzt werden soll.

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 9)

Vorgebracht wird, im Umfeld bestünden zahlreiche Stellplätze (Tiefgaragen etc), dieses Potenzial sei nicht erhoben. Gefordert wird ein quartiersübergreifendes Parkraummanagement als Alternative.

Die Forderung nach einer Alternativenprüfung („es gäbe bereits genügend Stellplätze“) bzw nach quartiersbezogenem Parkraummanagement betrifft ersichtlich verkehrs- und stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen und damit öffentliche Interessen, nicht aber nachbarschützende Bestimmungen iSd § 31 Abs 4 Oö BauO. Stellplätze dienen nicht den Interessen der Nachbarn. Insbesondere besteht kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darauf, dass Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen „vermieden“ wird bzw dass sich Verkehrsverhältnisse nicht ändern (VwGH 22.10.1985, 85/05/0112; VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372; LVwG OÖ 11.10.2016, LVwG-150970/5/DM/SSSt).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 10)

Die Nachbarn behaupten, es fehle eine Verkehrsverträglichkeitsprüfung. Mit ca 200 Stellplätzen seien 600-800 Fahrten pro Tag zu erwarten. Es drohe Überlastung, Gefährdung für Kinder/ Fußgänger:innen und ein Widerspruch zur künftigen ÖV-Erschließung. Erneut werden Konzepte gefordert, konkret eine Verkehrsmodellierung, eine Verkehrsberuhigung und ein Mobilitätskonzept.

Soweit damit Verkehrsbelastungen und (behauptete) Gefährdungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn/Gehsteig) thematisiert werden, wird kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 31 Abs 4 Oö BauO aufgezeigt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird dazu auf die bereits mehrfach zitierte Rechtsprechung verwiesen, wonach der Nachbar keinen Rechtsanspruch darauf hat, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern (VwGH 22.10.1985, 85/05/0112; VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372; LVwG OÖ 11.10.2016, LVwG-150970/5/DM/SSSt).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 11)

Vorgebracht wird, es gebe keine Klimafolgenanalyse; es drohe eine zusätzliche „Hitzeinsel“; die Begrünungsqualität sei nicht nachgewiesen; gefordert werden ein klimatisches Gutachten, der Nachweis wirksamer Begrünung und Ersatzpflanzungen.

Solche allgemeinen Umwelt- und Klimaschutzargumente (Hitzeinsel, Klimawirkung, Begrünungsqualität als solche) betreffen – ebenso wie Naturschutz- und „Umweltthemen“ – öffentliche Interessen und sind im Baubewilligungsverfahren nach § 31 Abs 4 Oö BauO nicht nachbarrechtsfähig (LVwG OÖ 25.06.2024, LVwG-153386/62/VG). Soweit der Einwand über den Umweg „Lebensqualität“ argumentiert, ist klarzustellen, dass das Oö Baurecht kein subjektives Recht auf Beibehaltung einer bestimmten Lebens- oder Wohnqualität gewährleistet (VwGH 12.06.2012, 2009/05/0105; VwGH 15.11.2011, 2008/05/0146).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 12), 18), 22), 23), 27), 28), 29) und 45)

Diese Einwendungen werden thematisch zusammengefasst, da sie alle das Thema Immissionsbelastung (Verkehrslärm, Staub, Licht, Wind, Blendung, Abgasbelastung, Luftverunreinigung) anführen und inhaltlich ähnlich bzw. deckungsgleich sind.

Beispielhaft werden verstärkter Verkehrslärm, Lichtkegel durch Ausfahrten, Feinstaub, Mikroplastik durch Reifenabrieb sowie Schallreflexionen und 600-800 Fahrten täglich mehr genannt. Gefordert wird eine „vollständige immissionsschutzrechtliche Begutachtung“ aller relevanten Parameter.

Bemängelt werde, es sei kein ausreichendes Lärmschutzkonzept (zB geschlossene Fassade, Flüsterasphalt oder nächtliche Betriebsbeschränkung) ersichtlich. Es werden Auflagen gemäß § 35 Abs 1a Oö BauO gefordert, insbesondere Schallschutzpaneele und ein Nutzungsverbot nach 22:00 Uhr.

Es sei mit einer massiven Erhöhung der Abgasbelastung (Stickoxide, Feinstaub) zu rechnen. Dies überschreite das ortsübliche Ausmaß erheblich und stelle eine Gesundheitsgefährdung bzw unzumutbare Belästigung dar. Die Anordnung von Ein-/Ausfahrten und Lüftungsöffnungen führe zu einer unzulässigen Konzentration von Schadstoffen in Gärten und Wohnräumen. Unter Berücksichtigung von § 19 Abs 2 Oö BauTG seien Umplanung der Emissionsableitung bzw Filteranlagen durchzuführen.

Immissionsbezogenes Vorbringen ist im Baubewilligungsverfahren nur insoweit beachtlich, als es sich auf nachbarschützende Bestimmungen stützt. § 3 Abs 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö BauTG vermittelt den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht dahin, dass schädliche Umwelteinwirkungen möglichst zu vermeiden sind; zugleich kann dies nach dem letzten Satz des § 31 Abs 4 Oö BauO nicht zur Versagung der Baubewilligung führen (VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0043; VwGH 22.11.2005, 2003/05/0156). Das LVwG OÖ hebt in diesem Zusammenhang ausdrücklich hervor, dass § 3 Abs 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö BauTG eine die Nachbarn schützende Norm darstellt, der Immissionsschutz aber (unter anderem) dadurch begrenzt ist, dass „*mit dem Wohnen üblicherweise verbundene Immissionen ... von den Nachbarn hinzunehmen sind*“ (LVwG OÖ, LVwG-150611/4/EW/BBa).

Das Bauvorhaben wurde in immissionstechnischer Sicht vorgeprüft; es wurde eine Begutachtung im Rahmen der Bauverhandlung abgegeben und im Zuge der Einwendungsbearbeitung eine ergänzende Stellungnahme eingeholt. Um Wiederholungen zu vermeiden, werden an dieser Stelle **Auszüge des immissionstechnischen Gutachtens** angeführt.

Lärmschutztechnischen Vorgaben lt. rechtswirksamen Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan O 106/2 aus dem Jahr 1979 sind keine lärmschutztechnischen Festlegungen enthalten.

Umgebungssituation und Schalltechnische Ist-Situation:

Wohngebäude befinden sich östlich des geplanten Parkhauses in rund 20 m Entfernung vom Parkhaus. Die Petzoldstraße befindet sich dazwischen. Die Widmung im Bereich des Parkhauses, sowie nördlich, westlich und südlich davon ist Betriebsbaugebiet. Im Osten, dort wo sich die Wohnhäuser befinden, ist die Widmung gemischtes Baugebiet.

Die schalltechnische Ist-Situation wird vom umliegenden, meist auch betriebsbedingten Straßenverkehr und von der im Osten vorbeiführenden A7, die etwas höher verläuft, als das Planungsgebiet, geprägt.

Aus dem aktuellen Lärmberechnungsprogramm konnten folgend Verkehrsdaten als durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen für die umliegenden Straßen ermittelt werden:

Petzoldstraße nördlich der Lederergasse:	839
Petzoldstraße südlich der Lederergasse:	1196
Lederergasse:	1199
A7 Richtung Süden:	37614
A7 Richtung Norden:	36255

Seitens schalltechn. Büro wurden zur Feststellung der Ist-Situation an 3 verschiedenen Messpunkten im Bereich der Lederergasse 92 in 4,5 m Höhe über Boden bzw. in 2 m Höhe über Boden Lärmmessungen in der Zeit von Freitag 10. 10. 2025 (8:00) – Dienstag 14. 10. 2025 (18:00) durchgeführt. Es konnten dabei folgende Werte ermittelt werden:

	Tagzeit (6:00 – 19:00)	Abendzeit (19:00 – 22:00)	Nachtzeit (22:00 – 6:00)
Basispegel $L_{A,95}$	36 – 53 dB(A)	41 – 49 dB(A)	32 – 49 dB(A)
Energieäquivalenter Dauerschallpegel L_{Aeq}	49 – 55 dB(A)	48 – 51 dB(A)	43 – 48 dB(A)

Die Lärmkarte des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft www.lärminfo.at zeigt als A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ mit 55 – 60 dB als 24-h-Summenpegel und mit 45- 50 dB zur Nachtzeit ähnliche Werte an. Ebenso der Linzer Lärmkataster 2020, der für 4 m Höhe 50 – 55 dB zur Tagzeit und 40 – 45 dB zur Nachtzeit anzeigt.

Abb. 1: Auszug aus dem Linzer Lärmkataster 2020 – Immissionspegel L_{Aeq} in 4 m Höhe zur Tagzeit



Abb. 2: Auszug aus dem Linzer Lärmkataster 2020 – Immissionspegel L_{Aeq} in 4 m Höhe zur Nachtzeit

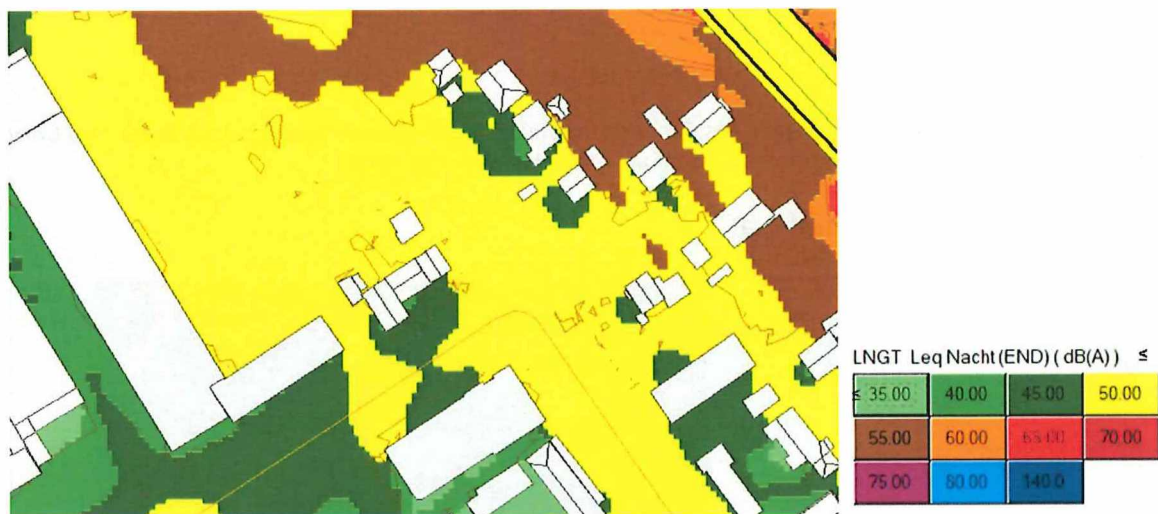
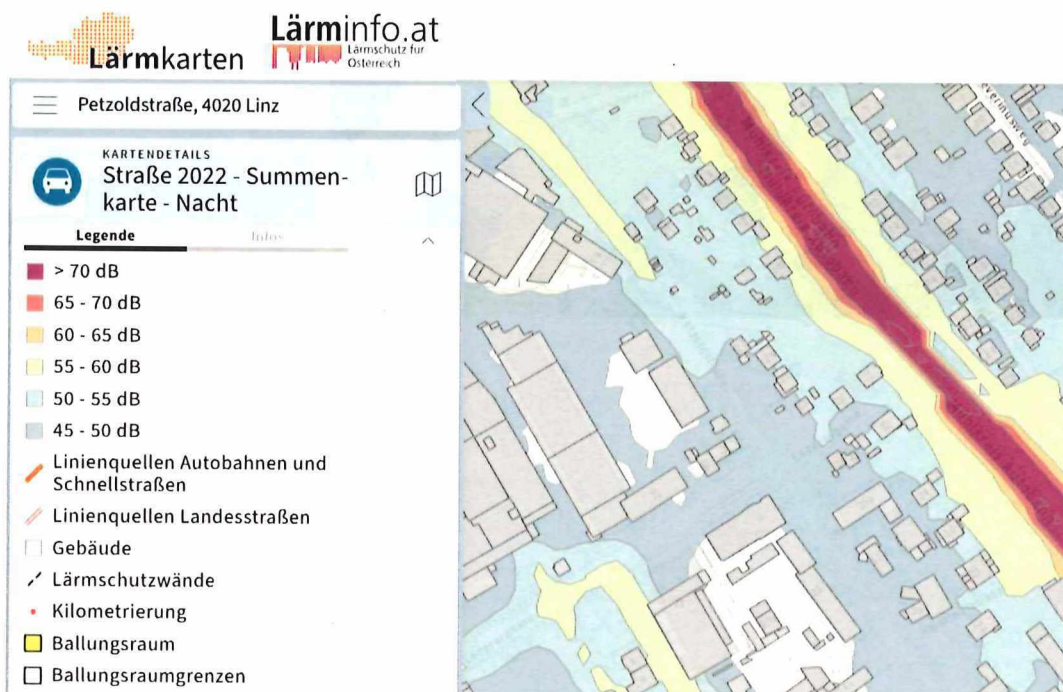


Abb. 3: Ausschnitt aus der Lärmkarte des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft „lärm.info.at“ – 24-h-Summenpegel in 4 m Höhe



Abb. 4: Ausschnitt aus der Lärmkarte des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft „lärm.info.at“ – Nachtwerte in 4 m Höhe



Schallemissionen Parkdeck:

Seitens schalltechnischen Büros wurden die Schallemissionen, die bei der Nutzung der Parkgarage entstehen, berechnet.

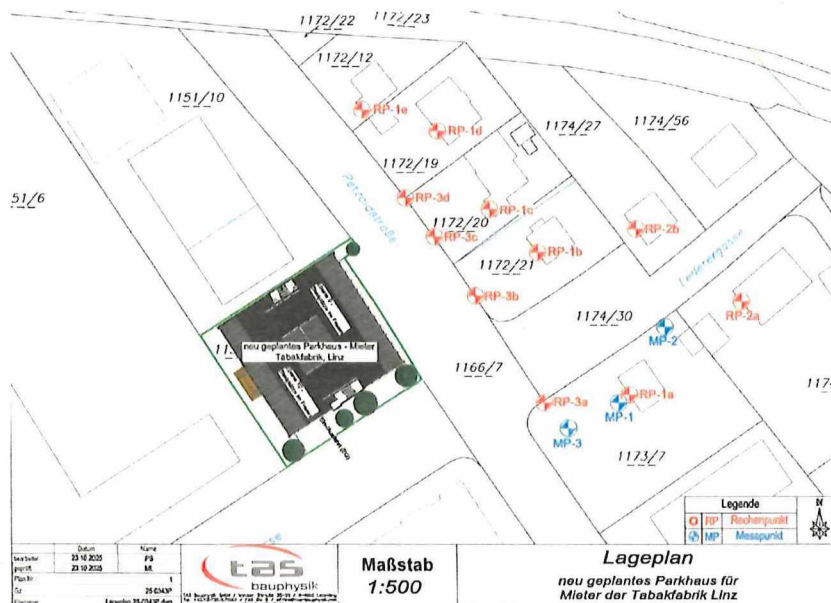
Dabei wurden hinsichtlich der Kfz-Frequenz die Angaben seitens Antragsteller berücksichtigt. Es wird an Werktagen (von Montag – Freitag) zur Tagzeit von einem 2fachen Stellplatzwechsel ausgegangen. Zur Abendzeit kommt es bei 10% der Stellplätze zu einer Abfahrt. Zur Nachtzeit sind nur vereinzelt Abfahrten veranschlagt. Zur ungünstigsten Stunde während der Tagzeit wird angenommen, dass sich das Parkhaus zu 50 % füllt. An Samstagen soll die zu erwartende Fahrfrequenz 50 % der Wochentags-Fahrbewegungen betragen, an Sonn- und Feiertagen nur 20 % der Wochentags-Fahrbewegungen. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich werktags (Montag – Freitag) insgesamt 426 Fahrbewegungen (Zu- und Abfahrten) zur Tagzeit, 96 zur ungünstigsten Tagzeit-Stunde, 24 zur Abendzeit und 12 zur ungünstigsten Nachtstunde (die in der Zeit von 22 – 23:00 angenommen wird). An Samstagen finden insgesamt 213 Fahrbewegungen und am Sonn- und Feiertag 86 Fahrbewegungen zur Tagzeit statt (siehe Seite 20 – 23 des schalltechn. Projektes).

Die Schallemissionen für Kfz-Fahrbewegungen und Parkvorgänge wurden von der RVS 04.02.11 und der Bayerischen Parkplatzlärmstudie abgeleitet. Mittlere Fahrweglängen je nach Ebene und falls erforderlich Zuschläge aufgrund der Fahrbahnneigung wurden berücksichtigt. Es wurde dann für die verschiedenen Wochentage und Bezugszeiten und Parkdeckebenen die Summenschallleistung berechnet, die dann Grundlage für die weitere Berechnung der Rauminnenpegel (abhängig vom Raumvolumen, das mit 2580 m³ berechnet wurde, schallharte Ausführung) ist. Für die Schallemissionen im Freien (Bereich Ein- und Ausfahrt, Ebene 9 und 10 am Dach) erfolgten eigene Berechnungen. Für die weitere Berechnung der Schallimmissionen im Bereich der relevanten Rechenpunkten bei den im Osten angrenzenden Wohnhäusern auf Grundlage der ÖAL Richtlinie Nr. 28 mittels Berechnungssoftware „SoundPlan, Version 9.1 wurde für die überlappende Lamellenfassade ein Bauschalldämmmaß R'_w von mind. 3 dB (entspricht den Angaben für Wetterschutzgitter) und für die PU-Paneele von 25 dB angesetzt.

Bei Betrachtung der seitens schalltechn. Büros ermittelten Rechenergebnissen kommt man zum Schluss, dass der Rechenpunkt 3 (Grundstücksgrenzen der Parz. Nr. 1173/7 bzw. 1172/21, 20, 19 Richtung Petzoldstraße) in 1,5 m Höhe am höchsten belastet sein wird. Hier wurden für die Werktage (Montag bis Freitag) je nach Zeit folgende maximalen Schallimmissionen berechnet (an Samstagen sind die prognostizierten Immissionen jeweils um mind. 3 dB geringer, an Sonn- und Feiertage sind sie um mind. 6 dB niedriger):

- Tagzeit:	48 dB(A)
- ungünstigste Stunde zur Tagzeit:	52 dB(A)
- Abendzeit:	41 dB(A)
- ungünstigste Stunde zur Nachtzeit:	43 dB(A)

Abb. 5: Auszug aus dem Schalltechnischen Projekt der TAS Bauphysik vom 30. 10. 2025 – Lageplan Rechen- und Messpunkte



Vergleicht man die prognostizierten Immissionen aufgrund der Nutzung der Parkgarage mit der gemessenen Schall-Ist-Situation (dieser wurde bei Rechenpunkt 3 auf Basis der Parallelmessungen am Messpunkt MP-3 und MP-1 abgeleitet) kommt man am ungünstigsten Rechen- bzw. Immissionspunkt (Nr. 3) zu folgendem Ergebnis:

Tagzeit:

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage werktags von max. 48 dB(A) zur Tagzeit liegen 7 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 55 dB und im Bereich des Basispegels $L_{A,95}$ von 48 – 42 dB.

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage von max. 45 dB(A) an Samstagen (Tagzeit) liegen ebenfalls um 7 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 52 dB und im Bereich des Basispegels $L_{A,95}$ von 42 – 49 dB.

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage von max. 41 dB(A) an Sonn- und Feiertagen (Tagzeit) liegen um 9 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 50 dB und im Bereich des Basispegels $L_{A,95}$ von 37 – 49 dB.

Die Abendzeit wird nicht extra angeführt, da die Ergebnisse ähnlich wie zur Tagzeit sind.

Nachtzeit bzw. ungünstigste Stunde zur Nachtzeit:

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage werktags von max. 43 dB(A) zur Nachtzeit liegen 4 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 47 dB und im Bereich des Basispegels $L_{A,95}$ von 41 – 45 dB.

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage von max. 39 dB(A) an Samstagen (Nachtzeit) liegen ebenfalls um 8 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 47 dB und 2 dB unter dem Basispegel $L_{A,95}$ von 41 dB.

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage von max. 37 dB(A) an Sonn- und Feiertagen (Nachtzeit) liegen um 11 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 48 dB und 6 dB unter dem Basispegel $L_{A,95}$ von 43 dB.

Pegelspitzen werden zwar im vorliegenden schalltechnischen Gutachten betrachtet (sie betragen an den angeführten Rechenpunkten max. bis zu 60 dB), werden aber hier aufgrund der Tatsache, dass sie nicht besonders hervortreten und im Bereich der umgebungsbedingten gemessenen kennzeichnenden Spitzen liegen, nicht gesondert angeführt.

Abb. 6: Auszug aus dem Schalltechnischen Projekt der TAS Bauphysik vom 30. 10. 2025 – Rechenergebnisse verglichen mit Schall-Ist-Situation am RP 3

Tagzeit 6:00 – 19:00 (werktags):

Rechenpunkt	Gemessene Schall-Ist-Situation [dB] - Werktag Tagzeit (06:00 bis 19:00 Uhr)			Widmungs-gemäßer Planungs-richtwert - $L_{A,r}$ [dB]	Prognostizierte Immissionen [dB] - "Mieter-/Mitarbeiter-Parkhaus, Tabakfabrik Linz" - Werktag (Mo-Fr)		
	$L_{A,95}$	$L_{A,eq}$	$L_{A,1}$		Gesamt $L_{A,r}$	Spitzen - $L_{A,sp}$ Kfz im Frelen	Parkhaus
RP-3a ¹⁾	48 - 52	55	60 - 68		45	bis 51	bis 57
RP-3b ¹⁾					47	bis 51	bis 59
RP-3c ¹⁾					48	bis 51	bis 60
RP-3d ¹⁾					48	bis 39	bis 59

Tagzeit 6:00 – 19:00 (Samstag)

RP-3a ¹⁾	42 - 49	52	58 - 63		42	bis 51	bis 57
RP-3b ¹⁾					44	bis 51	bis 59
RP-3c ¹⁾					45	bis 51	bis 60
RP-3d ¹⁾					45	bis 39	bis 59

Tagzeit 6:00 – 19:00 (Sonn- und Feiertag)

RP-3a ¹⁾	37 - 49	50	55 - 59		38	bis 51	bis 57
RP-3b ¹⁾					40	bis 51	bis 59
RP-3c ¹⁾					41	bis 51	bis 60
RP-3d ¹⁾					41	bis 39	bis 59

Nachtzeit zwischen 22:00 – 23:00 (werktags)

Rechenpunkt	Gemessene Schall-Ist-Situation [dB] - Werktag Nachtstunde (22:00 bis 23:00 Uhr)			Widmungs-gemäßer Planungs-richtwert - $L_{A,r}$ [dB]	Prognostizierte Immissionen [dB] - "Mieter-/Mitarbeiter-Parkhaus, Tabakfabrik Linz" - Werktag (Mo-Fr)		
	$L_{A,95}$	$L_{A,eq}$	$L_{A,1}$		Gesamt $L_{A,r}$	Spitzen - $L_{A,sp}$ Kfz im Frelen	Parkhaus
RP-3a ¹⁾	41 - 45	47 - 48	55 - 56		40	bis 51	bis 57
RP-3b ¹⁾					42	bis 51	bis 59
RP-3c ¹⁾					43	bis 51	bis 60
RP-3d ¹⁾					43	bis 39	bis 59

Nachtzeit zwischen 22:00 – 23:00 (Samstag)

RP-3a ¹⁾	41	47	57		36	bis 51	bis 57
RP-3b ¹⁾					39	bis 51	bis 59
RP-3c ¹⁾					39	bis 51	bis 60
RP-3d ¹⁾					39	bis 39	bis 59

Nachtzeit zwischen 22:00 – 23:00 (Sonn- und Feiertag)

RP-3a ¹⁾	43	48	55		34	bis 51	bis 57
RP-3b ¹⁾					36	bis 51	bis 59
RP-3c ¹⁾					37	bis 51	bis 60
RP-3d ¹⁾					37	bis 39	bis 59

Luftschadstoffbelastung – Ist-Situation:

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Planungsgebiet – insbesondere entlang der A7 – sind die Kfz-verkehrsbedingten Emissionen hoch. Aufgrund der eher lockeren Bebauung und der Tatsache, dass die Autobahn höher verläuft, ist jedoch die Durchmischung der Luft sehr gut und somit eine Überschreitung von Luftschadstoff-Grenzwerten im Planungsgebiet nicht anzunehmen. Grundsätzlich geht aus den Luftgüteberichten des Landes OÖ für alle gemessenen Schadstoffe – insbesondere die Schadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5), Stickstoffdioxid (NO2) hervor, dass es im Jahr 2025 und auch in den Jahren davor, im Stadtgebiet Linz bei den Messstellen keine Überschreitungen der gültigen IG-L-Grenzwerte gegeben hat.

Abb.7 Auszug aus der Lüftung-Situation im Jahr 2024 – des Landes OÖ für die Schadstoffe PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂:

Der IG-L Grenzwert für den Jahresmittelwert für PM₁₀ von 40 µg/m³ wurde an allen Messstellen deutlich unterschritten, wobei der höchste Wert an der verkehrsnahen Messstelle Enns-Kristein 3 mit 17,5 µg/m³ erreicht wurde. Seit dem Messbeginn im Jahr 2001 zeigt das Niveau der Jahresmittelwerte für PM₁₀ einen kontinuierlich sinkenden Trend. Ebenso wurde der PM_{2,5}-Jahresmittelwert von 25 µg/m³ an allen Messstellen unterschritten. Hier lag der höchste Wert an der Messstelle Linz-Römerberg bei 12,7 µg/m³. Bei den Jahresmittelwerten für PM_{2,5} ist ebenso ein leichter Rückgang der Immissionen zu verzeichnen.

Im Jahr 2024 wurde - so wie seit dem Jahr 2020 - an den verkehrsnahen Messstellen Enns-Kristein 3 und Linz-Römerberg sowohl der Grenzwert für den Jahresmittelwert der EU-Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG von 40 µg/m³ als auch der im IG-L festgesetzte Grenzwert inklusive der Toleranzmarge von in Summe 35 µg/m³ eingehalten.

An allen anderen Messstellen lag der Jahresmittelwert von Stickstoffdioxid deutlich unter dem Grenzwert des IG-L. Bis auf die Messstellen Linz-Römerberg, Linz-Neue Welt und Enns-Kristein 3 wurde auch der ab dem 1.1.2030 geltende Grenzwert der neuen EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881/EU von 20 µg/m³ bereits eingehalten.

An keiner Messstelle wurde im Jahr 2024 für Stickstoffdioxid ein Halbstundenmittelwert über 200 µg/m³ registriert. Der höchste Halbstundenmittelwert wurde mit 161 µg/m³ an Messstelle Linz-Römerberg am 27. Juli 2024 um 18:30 Uhr (MEZ) gemessen. Erfahrungsgemäß treten hohe Halbstundenmittelwerte für NO₂ primär im Sommerhalbjahr, jeweils am späten Nachmittag nach einem sonnigen Tag auf.

Der Grenzwert für den Halbstundenmittelwert für Stickstoffdioxid von 200 µg/m³ wurde somit im Jahr 2024 an allen Messstellen eingehalten.

2. Beurteilung

Grundsätzlich werden aus immissionsschutztechnischer Sicht mögliche relevante Emissionen durch Lärm oder Luftschadstoffe im Zusammenhang mit der Nutzung des neuen Gebäudes beurteilt. Die Zu- und Abfahrten auf der öffentlichen Straße sowie die Sinnhaftigkeit der Garage an diesem Standort bzw. einer Hochgarage an sich wird seitens Abt. Umwelttechnik nicht beurteilt.

Luftbelastung:

Zur möglichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung kann eine allgemeine Aussage getroffen werden. Wie aus den Einreichunterlagen hervorgeht (insbesondere den Ausgangsdaten im schalltechnischen Projekt) handelt es sich bei der Parkgarage um keine öffentlich nutzbare Garage, sondern um eine Mitarbeitergarage. Die Fahrfrequenzen sind somit nicht so hoch wie bei einer öffentlichen Garage mit zahlreichen Zu- und Abfahrten. In diesem Fall wurden zur Tagzeit (6:00 bis 22:00) max. 462 Fahrbewegungen prognostiziert. Vergleicht man diese mit den zur Verfügung stehenden Verkehrsdaten für die Straßen im Planungsgebiet (Petzoldstraße und Lederergasse mit je rund 1200 Kfz, Autobahn mit rund 74000 Kfz für beide Fahrspuren) ist ersichtlich, dass die zusätzlichen prognostizierten Fahrbewegungen innerhalb der Garage nur einen verhältnismäßig geringen Anteil ausmachen werden. Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffbelastung in der Umgebung und eine Überschreitung der Grenzwerte lt. IG-L kann somit ausgeschlossen werden. (Sollten seitens Mobilitätsplanung andere Verkehrsdaten für das Planungsgebiet zur Verfügung gestellt werden, können diese in das immissionstechnische Gutachten noch eingebaut werden.)

Sollten sich im Zuge der Bauverhandlung detaillierter Anfrage zu diesem Thema ergeben, ist gegebenenfalls ein luftschadstofftechnisches Projekt seitens Antragsteller nachzureichen.

Lärmbelastung:

Wie aus den Berechnungen des schalltechnischen Büros hervorgeht, liegen die max. errechneten Immissionen (die werktags zur Tagzeit auftreten) beim ungünstigsten Immissionspunkte (Rechenpunkt 3 – Grundstücksgrenze entlang der Wohngebäude Petzoldstraße 27, 29, 31, 33) bei 48 dB(A). Die schalltechnische Ist-Situation beträgt dort zur Tagzeit rund 55 dB als A-bewerteter energieäquivalenter Dauerschallpegel. Der Planungstechnische Grundsatz lt. ÖAL-Richtlinie Nr. 3 kann eingehalten werden, da die errechnete spezifische Schallimmission mind. 5 dB unter dem Planungswert (ortsübliche Schallimmission repräsentativer Quellen, wenn diese niedriger ist, als der Widmungswert) von 55 dB liegt.

Die prognostizierten Immissionen Parkgarage zur Nachtzeit von max. 43 dB(A) liegen zwar werktags nur 4 dB unter der Schall-Ist-Situation als L_{Aeq} von 47 dB, sodass die schalltechnische Ist-Situation in diesen Zeitraum um 1,5 dB erhöht wird. Eine Pegelveränderung zwischen 1 – 2 dB ist aber in der Praxis nach allgemein bekannten medizinischen Erkenntnissen kaum wahrnehmbar – vor allem da auch die schalltechnische Ist-Situation vom Verkehrslärm der Umgebung (häufig auch Lkw-Verkehr) und somit von einer ähnlichen Geräuschcharakteristik bestimmt wird. Zu bemerken ist auch, dass eine Nutzung zu den Nachtstunden lt. Angaben der Antragsteller nur fallweise stattfinden wird und dies nicht der Regelbetrieb sein wird.

Die Widmungswerte gemäß der O.ö. Grenzwertverordnung für die Widmung „gemischtes Baugebiet“ sowie der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 von 60 dB zur Tagzeit und 50 dB zur Nachtzeit können jedenfalls eingehalten werden und werden zur Tagzeit um mehr als 10 dB und zur Nachtzeit um mind. 7 dB unterschritten. Das Gebiet, auf dem das Parkhaus errichtet wird, und auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Gebiete sind als Betriebsbaugelände gewidmet. Hier sind die einzuhaltenden Grenzwerte mit 65 dB zur Tagzeit und mit 55 dB zur Nachtzeit noch höher.

Zu bemerken ist auch, dass sich auf dem Grundstück, auf dem die Garage errichtet werden soll, zuvor eine Tierkörperbeseitigungsanlage befunden hat. Die damit verbundenen Emissionen (Lärm durch An-/Ablieferung, fallweise Geruch) fallen nun weg.

Bei projektsgemäßer Ausführung bestand somit aus immissionsschutztechnischer Sicht kein Einwand gegen die Erteilung der Baubewilligung. Die Vorschreibung von Auflagen war nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde zur detaillierten Einwendungsbearbeitung der Einwände 12, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 31 und 37 noch eine **ergänzende Stellungnahme der immissions-technischen Amtssachverständigen** eingeholt. Diese lautet auszugsweise wie folgt:

Ein schalltechnisches Gutachten wurde seitens Antragsteller bereits im Zuge der Vorprüfung eingeholt und vorgelegt. Dieses wurde seitens Abt. UT (Umwelttechnik) geprüft und im Zuge der Verhandlungsschrift im Rahmen der Bauverhandlung näher erläutert. In diesem Gutachten wurden die genauen zu erwartenden Kfz-Frequenzen unterteilt nach Werktagen, Samstagen, Sonn- und Feiertagen sowie der Nutzung zur Tag- Abend- und Nachtzeit dargestellt.

Diese Angaben entsprechen lt. Antragsteller der aktuellen Nutzung der Garage, die durch die geplante Garage am Standort Lederergasse 69 ersetzt werden soll. Aus dem zu erwartenden Nutzerverhalten geht hervor, dass an Werktagen zur Tagzeit ein 1,2facher Stellplatzwechsel stattfinden wird. Zur Abendzeit erfolgt üblicherweise nur von 10 % der Stellplätze eine Abfahrt und in den Nachtstunden sind nur vereinzelt Abfahrten anzunehmen. Als Ergebnis der Auswertung werden somit im schalltechnischen Gutachten für die stärker frequentierten Werktage 450 Zu- und Abfahrten als Summe zur Tagzeit (6:00 – 22:00) und 12 (Abfahrten) zur Nachtzeit (ungünstigste Stunde) angegeben. An Samstagen und Sonn- und Feiertagen ist die Anzahl der Zu- und Abfahrten weit geringer. Aus schalltechnischer Sicht sind die im Projekt angegeben und beantragten Verkehrszahlen mit dem Parkplatz soweit schlüssig und nachvollziehbar dargestellt und daher nicht in Frage zu stellen.

Ausgehend davon wurden die Schallimmissionen an für eine schalltechnische Beurteilung repräsentativen Punkten bei der Wohnnachbarschaft ausgewiesen und mit repräsentativen Messwerten der örtlichen Lärmsituation verglichen. Aus schalltechnischer Sicht zeigen die für die beantragte Nutzung des Parkhauses ermittelten Auswirkungen keine unverträglich hohen Einflüsse auf die bestehende Lärmsituation bei den Wohnnachbarn.

Das Grundstück, auf dem das Parkhaus errichtet werden soll, befindet sich in der Widmung Betriebsbaugebiet. Die oben angeführten Nutzungsfrequenzen sowie die Art der Lärmquelle in Form von Kfz-Fahrbewegungen sind für ein Betriebsbaugebiet jedenfalls ortsüblich bzw. wären bei einer derartigen Widmung weit höhere betriebsbedingte Emissionen (beispielsweise Lkw-Fahrbewegungen, Ladetätigkeiten, diverse Betriebsgeräusche, Geräusche aus haustechnischen Anlagen usw.- auch zur Nachtzeit) zulässig.

Das gesamte Gebiet – also sowohl der Bereich, auf dem das Parkhaus errichtet werden soll, als auch das Gebiet mit den Wohnanrainern - ist aufgrund der Nähe zur Autobahn und den umliegenden Straßen sowie der zum großen Teil betrieblichen Nutzung Verkehrslärm ausgesetzt. Auch sind in diesem Gebiet vermehrt LKW-Fahrbewegungen üblich. Fahrbewegungen im Zusammenhang mit dem geplanten Parkhaus können daher nicht als ortsunüblich angesehen werden. Die projektindizierten Fahrbewegungen auf den öffentlichen Straßen werden seitens Abt. UT nicht beurteilt da diese lt. Ansicht des BBV nicht Bestandteil des Projektes sind.

Zu der Befürchtung der Einwender, dass es zu hohen Immissionen aufgrund von Reifenquietschen kommt, wird festgestellt: Die Emissionen von Parkplatzverkehr in der Garage sind nach fachlich national anerkannten, in vielen Fällen erprobten und bewährten technischen Regelwerken (RVS 04.02.11 in Verbindung mit der bayr. Parkplatzlärmstudie (6.Auflage 2007) ermittelt worden. Der Emissionsansatz enthält alle typischen reproduzierbaren Schallereignisse in Garagen. Die Emissionsansätze zumindest der bayrischen Parkplatzlärmstudie aus dem Jahr 2007 sind bedingt durch die fortschreitende Fahrzeugentwicklung eher auf der „sicheren“ weil lauterer Seite im Sinne der Nachbarn zu sehen. Im Emissionsaufkommen von Verkehrsbewegungen in Garagen wird Reifenquietschen nicht erwähnt. Solche sind nach den Erfahrungen auch nicht als typisch zu betrachten und daher aus fachlicher Sicht nicht gesondert zu berücksichtigen.

Emissionen von Türeenschlägen wurden in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt.

Mangelhafte Lärmprognose – falscher Ist-Zustand:

Nachdem die seitens schalltechn. Büros gemessene Ist-Situation (als A-bewerteter energie äquivalenter Dauerschallpegel) mit den der Abt. Umwelttechnik zur Verfügung stehenden Lärmkarten (Berechnung anhand der zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten der umliegenden Straßen aus dem Jahr 2019) übereinstimmt, kann der im schalltechnischen Gutachten angeführte Vergleich mit der gemessenen schalltechn. Ist-Situation aus Sicht der Abt. UT zur Kenntnis genommen werden.

Abgasbelastung:

Auf die immissionstechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauverhandlung (Pkt. 1 Befund – Luftschadstoffbelastung – Ist-Situation und Pkt. 2 Beurteilung – Luftbelastung) wird hingewiesen.

Weiters wird festgehalten, dass die Ein- und Ausfahrt in die Parkgarage – also jener Bereich mit den meisten Emissionen - so angeordnet wurde, dass der Abstand zu den Wohnanrainern möglichst groß ist und mind. 55 m beträgt.

Nachdem die innerhalb der Garage entstehenden Abgase aufgrund der offenen Bauweise rasch mit Frischluft vermischt und verdünnt werden und es keine konzentrierte Ausblasung der Garagenabluft an einer Stelle gibt, besteht keine Gefahr, dass es im Bereich der Anrainer zu einer Überschreitung von Grenzwerten im Zusammenhang mit Kfz-Abgasen kommt.

Das neu zu errichtende Parkhaus befindet sich in der Widmung Betriebsbaugebiet. Die projektierten Nutzungsfrequenzen sowie die Art der Lärmquelle in Form von KFZ-Fahrbewegungen sind für ein Betriebsbaugebiet ortsüblich. In der derartigen Widmung sind weit höhere betriebsbedingte Emissionen (beispielsweise Lkw-Fahrbewegungen, Ladetätigkeiten, diverse Betriebsgeräusche, Geräusche aus haustechnischen Anlagen usw.- auch zur Nachtzeit) zulässig. Das Gebiet ist aufgrund der örtlichen Nähe zur Autobahn und der überwiegend betrieblichen Nutzung im umliegenden Bereich einem erhöhten Verkehrslärm ausgesetzt. Aus schalltechnischer Sicht zeigen die für die beantragte Nutzung des Parkhauses ermittelten Auswirkungen keine unverträglich hohen Einflüsse auf die bestehende Lärmsituation bei den Wohnnachbarn. Außerdem ist ersichtlich, dass die zusätzlichen prognostizierten Fahrbewegungen innerhalb der Garage nur einen geringen Anteil ausmachen werden. Eine relevante Erhöhung der Luftschadstoffbelastung in der Umgebung und eine Überschreitung der Grenzwerte lt. IG-L kann somit ausgeschlossen werden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass sich die Immissionen im Rahmen des in der Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten und von den Nachbarn hinzunehmen sind.

Die Einwendungen sind daher als unbegründet abzuweisen.

Ad 13) und 44)

Das geplante Parkhaus stelle einen massiven Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Dimension und Wirkung stünden in keinem Verhältnis zum Umfeld. Das Vorhaben wirke als Fremdkörper – eine qualitative Einbindung in das Stadt- und Straßenbild sei nicht erkennbar.

Vorbringen, das ausschließlich auf eine (behauptete) Beeinträchtigung des Orts- bzw Landschaftsbildes abzielt, ist im Baubewilligungsverfahren nach ständiger Rechtsprechung nicht nachbarrechtlich: Aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes können keine subjektiven Nachbarrechte abgeleitet werden (VwGH 24.02.2015, 2013/05/0054; VwGH 27.01.2004, 2001/05/1062; LVwG OÖ 11.08.2020, LVwG-152803/6/EW/MH).

Unabhängig davon, kann sich die Behörde zur Beantwortung der Frage der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild einer Beratung bedienen (§ 30 Abs 7 Oö BauO 1994). Eine Beurteilung des Bauvorhabens in ortsbildtechnischer Hinsicht erfolgte bereits im Rahmen der Vorprüfung. Das Projekt wurde auf Übereinstimmung mit dem Orts- und Landschaftsbild am 04.12.2025 positiv beurteilt.

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 14)

Auch ein Verstoß gegen Bebauungsbestimmungen wird argumentiert. Das Parkhaus führe zu erheblicher Mehrbelastung durch Verkehr, Lärm und Abgase und rücke großvolumig an Wohnhäuser heran.

Damit wird – losgelöst von einem konkreten Verstoß gegen eine nachbarschützende Norm (insb Abstände, Gebäudehöhe, Ausnutzbarkeit, Lagevorschriften oder schädliche Umwelteinwirkungen an der maßgeblichen Grundgrenze) – kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 31 Abs 4 Oö BauO aufgezeigt. Das Vorbringen bleibt auf einer allgemeinen Betroffenheitsbehauptung („Mehrbelastung“, „Heranrücken“) stehen und lässt eine hinreichend bestimmte Rechtsverletzungsbehauptung nicht erkennen (VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118). Soweit indirekt erneut mit „Verkehr“ argumentiert wird, wird nochmals auf die bereits angeführte Judikatur (zB VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372) verwiesen.

Zu den immissionsrechtlichen Belangen (Lärm, Abgase usw.) wird auf die Ausführungen zu Einwand 12) verwiesen. Hinsichtlich der Behauptung, das Bauvorhaben rücke an die Wohnhäuser heran, wird auf die Ausführungen zu 3) verwiesen.

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 16)

Es wird vorgebracht, dass insbesondere nachts und frühmorgens mit Lärm durch Fahrbewegungen und Türeenschlagen zu rechnen sei, da die Nutzung ohne „Nachtruhezeiten“ zu rechnen sei. Es komme zu einer die ortsübliche Belastung erheblich überschreite und eine unzumutbare Beeinträchtigung von Gesundheit und Nachtruhe.

Immissionsbezogene Einwendungen sind im Baubewilligungsverfahren nur im Rahmen nachbarschützender Vorschriften beachtlich. § 3 Abs 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö BauTG vermittelt den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht dahin, dass schädliche Umwelteinwirkungen möglichst zu vermeiden sind; zugleich kann eine allfällige Verletzung dieses Maßstabes nach dem letzten Satz des § 31 Abs 4 Oö BauO nicht zur Versagung der Baubewilligung führen (VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0043; VwGH 22.11.2005, 2003/05/0156). Immissionen, die sich im Rahmen des in der maßgeblichen Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, sind jedenfalls hinzunehmen (VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0043; LVwG OÖ 10.08.2015, LVwG-150611/4/EW/BBa).

Projektgemäß handelt es sich zudem um keine öffentliche Garage. Zur Nachtzeit (22:00-6:00) wird das Objekt mittels Gitterrolltor geschlossen, die Nutzung ist vorwiegend zur Tagzeit vorgesehen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zur Einhaltung des zumutbaren Maßes der ortsüblichen Immissionen bei Einwand 12 verwiesen.

Diese Einwendung ist daher als unbegründet abzuweisen.

Ad 17)

Aufgrund der projektierten offenen Lamellenfassade sei keine ausreichende Schalldämmung gegeben. Insbesondere impulsive Geräusche wie Reifenquietschen würden ungehindert übertragen. Das Projekt entspreche nicht dem Stand der Technik zur Lärmvermeidung.

Rechtlich ist dazu auszuführen: Das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht im Bereich der Immissionen ergibt sich aus § 3 Abs 3 Z 2 Oö iVm § 2 Z 22 Oö BauTG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind möglichst zu vermeiden (VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0043; VwGH 22.11.2005, 2003/05/0156). Immissionen im Rahmen des widmungstypischen Ausmaßes sind wie bereits mehrfach angeführt hinzunehmen (VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0043).

Es wird weiters auf die Ausführungen zu Einwand 12 hingewiesen.
Diese Einwendung ist daher als unbegründet abzuweisen.

Ad 19) – 21)

Diese Einwendungen beschäftigen sich mit dem Thema der Blendwirkung. Vorgebracht wird, dass die geplante Außenbeleuchtung mit hoch angebrachten LED-Strahlern zu unzumutbarer Blendwirkung in Wohn- und Schlafräumen führe. Außerdem würde durch die Anordnung von Zufahrt und Rampen Fahrzeugscheinwerfer ohne ausreichende Abschirmung direkt in Fenster gelenkt; dies verursache wiederkehrende, stakkatoartige Lichtreize und eine erhebliche Belästigung bzw Gesundheitsgefährdung; es werde bauliche Abschirmung gefordert, soweit die Lamellenfassade keinen vollständigen Lichtschutz biete. Es sei kein ausreichendes Beleuchtungskonzept ersichtlich, welches eine unzumutbare Aufhellung der Nachbargrundstücke verhindere.

Gemäß den baurechtlichen Bestimmungen gewährt das Gesetz dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

Das LVwG OÖ stellt in diesem Zusammenhang darauf ab, ob die behaupteten Immissionen nach Art und Ausmaß, über das in einem städtischen Umfeld Übliche hinausgehen und ob die gutachterlichen Feststellungen schlüssig sind. Bloß pauschale Behauptungen („unzumutbare Blendwirkung“) ohne Entkräftung auf gleicher fachlicher Ebene sind nicht geeignet, die Schlüssigkeit der Fachbeurteilung zu erschüttern (zB LVwG OÖ 26.07.2016, LVwG-150178/59/EW).

Es wurde kein lichttechnisches Projekt vorgelegt, weshalb vom maschinentechnischen Amtssachverständigen keine konkrete Beurteilung der Blendwirkung vorgenommen wurde. Festzuhalten ist, dass das Gebäude an der Nordwestseite mit Stahlbetonwänden und PU-Paneelen geschlossen ausgeführt wird. Die anderen Seiten werden zum Großteil mit 100% überlappenden Lamellen verkleidet. Diese Ausführung dient in jedem Fall dazu, die Lichtverschmutzung zu vermeiden und die Anrainer zu schützen. Diesbezüglich wurden vom maschinentechnischen Amtssachverständigen auch Auflagen vorgeschrieben. Diese finden sich weiter oben bei den Auflagen unter Punkt 34 bis 37.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die vorgesehene überlappende Lamellenfassade ausreichenden Schutz vor Lichtimmissionen bietet. Eine unzumutbare Belästigung oder Gesundheitsgefährdung im Sinne des Immissionsschutzrechts ist nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten.

Diese Einwendungen sind daher als unbegründet abzuweisen.

Ad 24)

Vorgebracht wird, es sei nicht ersichtlich, dass das Projekt dem Stand der Technik zur Minimierung von Abgasimmissionen entspreche. Es werden strenge Auflagen gemäß § 35 Abs 2 Oö BauO gefordert (bauliche Abschirmung, Begrenzung gleichzeitiger Ausfahrten, technische Abluftreinigungssysteme).

Einwand 24 steht in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit den Einwänden 22 und 23 und wiederholt diese im Wesentlichen in der Form eines bloßen Maßnahmen- und Auflagenkatalogs. Eine Einwendung liegt nur vor, wenn erkennbar eine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes behauptet wird; ein bloßer Maßnahmenkatalog („Stand der Technik“, „Abluftreinigung“) ohne nachvollziehbare Darlegung einer schädlichen Umwelteinwirkung an der maßgeblichen Grenze genügt nicht (VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118).

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Einwand 12 verwiesen.
Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 26)

Einwand 26 kritisiert, das Parkhaus werde ein „dominierender Baukörper“, der das Grundstück „in baurechtlich nicht vorgesehener Weise“ dominiere. Dadurch würden Interessen an „geordneter Bebauung“ und Schutz vor „unzumutbarer Einmauerung“ verletzt.

Ein „Recht auf Schutz vor Einmauerung“ bzw auf eine bestimmte (unveränderte) Wohn-/Lebensqualität ist dem Baurecht als solches fremd; derartige Vorbringen sind – losgelöst von den in § 31 Abs 4 Oö BauO genannten nachbarschützenden Bestimmungen – nicht nachbarrechtsfähig (vgl VwGH 15.11.2011, 2008/05/0146). Die vorgebrachten Begriffe sind als Betroffenheitsbehauptung einzustufen, welche nicht erkennen lassen, welche nachbarschützende Bestimmung verletzt sein soll.

Soweit mit "Einmauerung" indirekt auf Belichtungs- oder Belüftungsverhältnisse angespielt wird, fehlt es an einer hinreichend konkreten Behauptung, dass durch das Bauvorhaben tatsächlich eine unzumutbare Beeinträchtigung dieser nachbarschützenden Rechte eintritt. Der bloße Einwand, ein Haus sei im Verhältnis zu umliegenden Häusern zu groß dimensioniert, stellt keine taugliche Einwendung dar. Nur wenn konkret behauptet würde, dass spezifische nachbarschützende Bestimmungen wie Abstände, Gebäudehöhen, Geschoßflächenzahlen oder Ausnutzbarkeitsvorschriften verletzt werden, könnte eine zulässige Einwendung vorliegen. (vgl. VwGH 30.05.2000, 2000/05/0040). Das Vorbringen erschöpft sich jedoch in einer allgemeinen Kritik an der Dimension des Bauwerks, ohne Bezug zu konkreten nachbarschützenden Normen herzustellen.

Die Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 30) und 32)

Vorgebracht wird, wegen einer Verletzung der Abstandsbestimmungen und Gebäudehöhe komme es zu einer unzumutbaren Verschattung. Dadurch seien Rechte auf Belichtung/Belüftung sowie Lagevorschriften.

Hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse besteht nach ständiger Rechtsprechung kein umfassendes Recht auf „Besonnung“ oder unveränderten Lichteinfall. Bei Einhaltung der maßgeblichen Parameter (Gebäudehöhe, Abstände, Ausnutzbarkeit) kann nicht zusätzlich gefordert werden, dass Belichtung/Belüftung „wie bisher“ bleiben (VwGH 30.05.2000, 2000/05/0040; VwGH 12.06.2012, 2009/05/0105).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 31)

Die Nachbarn leiten aus der Gebäudehöhe und der Nähe zur Grundgrenze ab, dass die natürliche Durchlüftung beeinträchtigt werde und Abgase aus dem offenen Parkdeck in Fenster gelangen könnten; gefordert werden eine Umplanung bzw zusätzliche technische Schutzmaßnahmen (etwa eine geschlossene Fassade).

Der Einwand ist **grundsätzlich zulässig**, da er sich auf nachbarschützende Bestimmungen stützt, nämlich auf Belüftung und Immissionsschutz nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO.

Das Nachbarrecht auf Belüftung setzt voraus, dass materielle Bestimmungen des Baurechts oder eines Bebauungsplans verletzt werden. Bei Einhaltung aller Bestimmungen, die Einfluss auf Belüftungsverhältnisse haben – wie Bauweise, Lage des Bauvorhabens, Ausnutzbarkeit, Abstände und Gebäudehöhe – kann der Nachbar nicht gesondert fordern, dass seine Belüftungsverhältnisse so bleiben wie bisher. Jeder Grundeigentümer muss selbst für ausreichende Belüftung auf seinem Grundstück sorgen.

Soweit Abgasimmissionen vom Parkdeck behauptet werden, ist dies eine zulässige Immissions-einwendung. Die Behörde hat zu prüfen, ob an der maßgeblichen Grundgrenze tatsächlich eine unzumutbare Belastung zu erwarten ist. Die Forderung nach Umplanung oder technischen Schutzmaßnahmen ist jedoch kein Einwand im Rechtssinn, sondern ein Gestaltungsvorschlag (vgl. VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118). Die Behörde hat nur zu prüfen, ob das eingereichte Projekt die baurechtlichen Vorschriften einhält, nicht aber alternative Planungsvarianten zu entwickeln.

Die Prüfung des Bauvorhabens in bebauungsgrundlagenrechtlicher und immissionstechnischer Hinsicht hat ergeben, dass alle nachbarschützenden Bestimmungen eingehalten werden und keine unzumutbare Immissionsbelastung vorliegt, weshalb die Einwendung als unbegründet abzuweisen ist.

Ad 33)

Die Nachbarn behaupten, durch Aushub- und Fundamentierungsarbeiten werde die Standsicherheit bzw Tragfähigkeit des angrenzenden Gebäudes „massiv gefährdet“; unter Hinweis auf § 4 Oö BauTG wird eine Verletzung von körperlicher Sicherheit und Eigentum geltend gemacht.

Dieses Vorbringen bleibt jedoch ohne konkrete, objektivierbare Tatsachenbasis (etwa Baugrubensicherung, Bauzustand, konkrete Einwirkmechanismen) und erschöpft sich in einer allgemeinen Gefahrenannahme; damit fehlt es an einer hinreichend bestimmten Rechtsverletzungsbehauptung (VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118). Unabhängig davon vermittelt § 31 Abs 4 Oö BauO kein Nachbarrecht in Bezug auf Statik/Tragfähigkeit bzw drohende Hangrutschungen (VwGH 05.03.2014, 2013/05/0024; VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0239). Soweit die Nachbarn (letztlich) Beeinträchtigungen während der Bauausführung (Aushub/Fundierung, Erschütterungen, Setzungen etc) ansprechen, ist ergänzend festzuhalten, dass Beeinträchtigungen während der Bauführung im Baubewilligungsverfahren keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründen (VwGH 14.10.2024, Ra 2024/05/0126).

Die Baubehörde hat das zu bewilligende Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit und Festigkeit allgemein zu prüfen, jedoch stehen dem Nachbarn bei Beeinträchtigungen durch Aushub- und Fundamentierungsarbeiten gegebenenfalls zivilrechtliche Ansprüche gegenüber dem Bauwerber zu. Der Hinweis auf § 4 Oö BauTG ändert daran nichts, da diese Bestimmung ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der allgemeinen Sicherheit dient, nicht aber dem individuellen Schutz der Nachbarschaft.

Auch eine Forderung nach Beweissicherung ist zivilrechtlicher Natur und nicht im Bauverfahren geltend zu machen.

Ad 34)

Vorgebracht wird, es bestünden begründete Zweifel an Tragfähigkeit/Sicherheit; daher werde gemäß § 4 Abs 3 Oö BauTG die Vorlage eines geeigneten Nachweises (statisches und geotechnisches Gutachten) gefordert. Ohne Nachweis könnten Erschütterungen unzumutbare Immissionen bewirken.

Soweit der Einwand auf Bauausführung/Bauphase (Erschütterungen) abstellt, ist dies primär durch bautechnische Auflagen und die amtswegige Kontrolle der Baubehörde zu bewältigen; ein darüberhinausgehendes, allgemeines Beweisanspruchsrecht der Nachbarn ergibt sich daraus nicht (VwGH 14.10.2024, Ra 2024/05/0126). Dem Nachbarn stehen gegebenenfalls zivilrechtliche Ansprüche zu.

Die bloße Forderung nach Vorlage eines Gutachtens gemäß § 4 Abs 3 Oö BauTG ist keine zulässige Einwendung, da lediglich die Einhaltung gewisser Bestimmungen begehrt wird. Dies begründet keine Verletzung eines subjektiven Rechts.

Soweit hypothetisch Erschütterungen als Immissionen befürchtet werden, fehlt jegliche Konkretisierung. Wie bereits mehrfach ausgeführt, liegt eine Einwendung im Rechtssinn aber nur vor, wenn aus dem Vorbringen erkennbar ist, welches subjektiv-öffentliche Recht durch das konkrete Vorhaben verletzt sein soll; bloße Zweifel und pauschale Gefährdungsannahmen genügen nicht (VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 35)

Die Nachbarn bestreiten die Qualifikation als bloßes „privates Parkdeck“ und meinen, es handle sich um eine gewerbliche Betriebsanlage iSd § 74 Abs 1 GewO.

Nach § 31 Abs 6 Oö BauO sind – wenn die bauliche Anlage auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf – Einwendungen der Nachbarn, mit denen Immissionsschutz geltend gemacht wird, im Bauverfahren nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen; andere Immissions-Einwendungen sind im Bauverfahren unzulässig (VwGH 20.11.2007, 2006/05/0197; LVwG Oö 27.06.2023, LVwG-153621/18/DM). Die bloße Bestreitung der Qualifikation als "privates Parkdeck" und die Behauptung, es handle sich um eine gewerbliche Betriebsanlage im Sinne des § 74 Abs 1 GewO, betrifft nicht die Zulässigkeit der Betriebstype in der Widmungskategorie, sondern die gewerbe-rechtliche Einordnung.

Die Einwendung wird als unzulässig zurückgewiesen.

Ad 36)

Das Parkhaus sei wegen funktionalem/räumlichem Zusammenhang mit weiteren Stellplatzanlagen der Tabakfabrik zu kumulieren. Es sei ein UVP-Feststellungsverfahren einzuleiten. Außerdem sei der Nutzerkreis verbindlich auf Mitarbeiter:innen zu beschränken.

Die Einwendung bezüglich UVP-Pflicht und Kumulation ist zulässig, soweit damit eine Verletzung des Rechts auf Schutz vor Umweltauswirkungen geltend gemacht wird. Sie ist jedoch unbegründet, da keine UVP-Pflicht besteht.

Das Projekt ist als nicht öffentliche Garage mit wirksamer Zugangsbeschränkung beantragt. Eine Kumulation mit anderen Stellplatzanlagen der Tabakfabrik ist nicht erforderlich, da es sich um unterschiedliche Nutzungskonzepte handelt und die UVP-relevanten Schwellenwerte für nicht öffentliche Parkdecks nicht erreicht werden (vgl VwGH 08.08.2019, Ra 2018/04/0190).

Diese Einwendung ist daher als unbegründet abzuweisen.

Ad 37)

Vorgebracht wird, dass die herangezogene Lärmmessung nicht repräsentativ sei, weil sie einen provisorischen Ist-Zustand (Öffnung der Petzoldstraße) abbilde. Maßgeblich sei der frühere „Sackgassen-Zustand“, andernfalls würden künftige Lärmspitzen des Parkhauses fälschlich als zumutbar erscheinen.

Zu den immissionstechnischen Ausführungen hinsichtlich Lärm wird auf die Ausführung zu Einwand 12 verwiesen. Zusätzlich ist festzuhalten, dass die Baubehörde bei der Beurteilung von Lärmimmissionen den **tatsächlichen Ist-Zustand** zum Zeitpunkt der Entscheidung heranzuziehen hat. Rechnerisch sind maximal 1,8 dB an einzelnen Rechenpunkten (22–23 Uhr) möglich. Die Werte liegen aber weiterhin unterhalb der widmungsgemäßen Planungsrichtwerte. Erhöhungen von weniger als 3 dB liegen im Irrelevanzbereich, weshalb ein umweltmedizinisches Gutachten nicht geboten ist.

Im konkreten Fall sind zur Ist-Situation (ua) Verkehrsdaten und Lärmmessungen dokumentiert, die im Oktober 2025 durchgeführt wurden. Dass die Petzoldstraße „provisorisch“ geöffnet gewesen wäre und daher zwingend auf einen früheren Zustand abzustellen sei, ist eine bloße Behauptung. Im Lichte der dargestellten Beurteilungsgrundlagen und der festgehaltenen Irrelevanz der prognostizierten Erhöhungen kann keine Verletzung eines konkreten nachbarrechtlich geschützten Immissionsmaßstabes abgeleitet werden.

Diese Einwendung ist daher als unbegründet abzuweisen.

Ad 38) und 39)

Die Nachbarn argumentieren, aus widersprüchlichen Aussagen zur Nutzungsdauer (Amortisation 11–15 Jahre; mögliche spätere Umnutzung) ergebe sich das Fehlen eines Rückbau-/Nutzungskonzepts; verlangt werden ein verbindlicher Nutzungs- und Rückbauplan sowie eine Befristung der Baubewilligung nach § 35 Abs 5 Oö BauO. Außerdem sei die tatsächliche wirtschaftliche Zweckbestimmung nicht offengelegt, weswegen die Offenlegung einer „Betriebsbeschreibung“ verlangt werde.

Eine Einwendung im Rechtssinn liegt vor, wenn erkennbar die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird. Die Frage der wirtschaftlichen Amortisation und einer möglichen späteren Umnutzung betrifft keine baurechtlich geschützten Nachbarrechte.

Der Nachbar hat außerdem **kein Recht darauf, die Art und Weise der Antragstellung** durch den Bauwerber zu bestimmen. Der Bauwerber bestimmt durch seinen Antrag den Verfahrensgegenstand. Die Baubehörde ist an den Antrag gebunden und kann nicht von sich aus eine andere Art der Bewilligung (befristet) erteilen. Eine Befristung nach § 35 Abs 5 Oö. BauO 1994 kommt zudem nur für bauliche Anlagen in Betracht, die einem vorübergehenden Zweck dienen.

Die Forderung nach einem verbindlichen Nutzungs- und Rückbauplan begründet kein Nachbarrecht. Die Nachbarn können nicht verlangen, dass die Baubehörde Auflagen bezüglich künftiger Nutzungsänderungen oder eines Rückbaus vorschreibt, wenn das Bauvorhaben den baurechtlichen Vorschriften entspricht. In diesem Sinn verneint auch das LVwG OÖ ein nachbarrechtliches Mitspracherecht, wenn Einwender unter dem Titel „Projektklarheit“ bzw „fehlende Konzepte“ lediglich zusätzliche Unterlagen/Absicherung für eine bloß mögliche spätere Entwicklung verlangen, ohne einen konkreten Verstoß gegen nachbarschützende Bestimmungen des gegenständlichen Bauansuchens aufzuzeigen (LVwG OÖ 22.04.2025, LVwG-154408/6/SSSt – 154410/2).

Dieses Vorbringen nach Offenlegung einer Betriebsbeschreibung zielt ersichtlich auf ein allgemeines Informations- und Kontrollinteresse (wirtschaftliche Parameter, „Umgehung/-Manipulation“, Offenlegungspflichten) und nicht auf die Verletzung konkret nachbarschützender Bestimmungen. Damit wird kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 31 Abs 4 Oö BauO aufgezeigt (VwGH 01.04.2021, Ra 2019/05/0334; VwGH 27.06.2017, Ra 2016/05/0118). Soweit die Nachbarn die Vorlage zusätzlicher Unterlagen oder eine weitergehende „Betriebsbeschreibung“ einfordern, handelt es sich um verfahrensbezogene Begehrlichkeiten, die nach stRsp nur insoweit beachtlich sind, als dadurch die Verfolgung subjektiver Rechte beeinträchtigt würde (VwGH 21.09.2007, 2006/05/0239). Das LVwG OÖ verweist in vergleichbaren Konstellationen darauf, dass bloße Forderungen nach zusätzlicher Dokumentation bzw nach „Absicherung“ für bloß denkbare künftige wirtschaftliche Entwicklungen kein nachbarrechtliches Mitspracherecht begründen, solange keine konkrete Verletzung nachbarschützender Normen des eingereichten Projekts dargetan wird (LVwG OÖ 22.04.2025, LVwG-154408/6/SSSt – 154410/2).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 40)

Die Nachbarn verlangen, dass noch vor Baubeginn eine umfassende, beweissichere Dokumentation des Gebäudezustands im Umfeld (Risse, Setzungen etc.) erstellt und den Anrainern zur Verfügung gestellt wird.

Damit wird keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts iSd § 31 Abs 4 Oö BauO behauptet, sondern eine vorsorgliche Beweissicherung für allfällige spätere privatrechtliche Ansprüche begehrt. Das Baubewilligungsverfahren ist jedoch nicht dazu bestimmt, Beweise für zivilrechtliche Auseinandersetzungen zu sammeln oder den Nachbarn ein allgemeines „Beweisvorsorgerecht“ einzuräumen; verfahrensrechtliche Begehren sind vielmehr nur insoweit erheblich, als sie die Verfolgung konkret geschützter subjektiver Rechte betreffen (VwGH 21.09.2007, 2006/05/0239).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 41)

Einwände zur Datenbasis, Methodik und verkehrlichen Bewertung in der PTU-Stellungnahme vom 12.01.2026. Beanstandet wird letztlich noch, dass die PTU-Stellungnahme vom 12.01.2026 methodisch und in der Datenbasis mangelhaft sei (ua fehlende Quellen, Referenzjahr 2014, Vergleich mit einem Provisorium). Weiters würden Verkehrsfolgen unterschätzt. Die Petzoldstraße sei eine Engstelle. Gefordert wird die Vorlage eines nachvollziehbaren Verkehrsgutachtens bzw – der Sache nach – die Setzung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen.

Die Beanstandung der Methodik, Datenbasis und Quellen der PTU-Stellungnahme ist allgemeine Kritik an der behördlichen Ermittlungstätigkeit, keine Einwendung im Rechtssinn. Die Behörde hat die Vollständigkeit und Schlüssigkeit der Gutachten von Amts wegen zu prüfen.

Einwendungen, die sich auf Verkehrsfluss, Verkehrsverlagerungen oder Verkehrssicherheit auf öffentlichen Verkehrsflächen beziehen, sind nach der ständigen Rechtsprechung nicht nachbarrechtlich; insbesondere besteht kein Rechtsanspruch des Nachbarn darauf, dass sich Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern (VwGH 22.10.1985, 85/05/0112; VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372; LVwG OÖ 11.10.2016, LVwG-150970/5/DM/SS).

Diese Einwendung ist als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 45)

Vorgebracht wird hier, dass durch den Betrieb des Parkhauses eine erhebliche Gesundheitsgefährdung und Belästigung durch Lärm zu erwarten sei; es werden ein humanmedizinisches und umweltmedizinisches Gutachten sowie ein schalltechnisches Gutachten beantragt, wobei die Messung unmittelbar vor dem Schlafzimmer erfolgen solle.

Im Wesentlichen werden hier die Einwände 16-21 sowie 27-28 wiederholt, weshalb zur Vermeidung von Wiederholungen darauf verwiesen wird. Ergänzend wird festgehalten, dass bloße Beweisangebote („Gutachten“ oder „Messung an einem bestimmten Ort“) keine substantiierte Rechtsverletzungsbehauptung ersetzen (VwGH 01.04.2021, Ra 2019/05/0334).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 46)

Die Verkehrssituation sei bereits angespannt und gefährlich. Zusätzliche Verkehrsflüsse durch das Parkhaus würden Risiken erhöhen. Daher werden Beweisangebote auf Einholung eines Gutachtens aus dem Fachgebiet Verkehrswesen gestellt.

Die verkehrsbezogenen Ausführungen sind inhaltlich bereits durch die Einwände 4, 6, 8–10 sowie 41 der Anlage abgedeckt. Es ist nochmals darauf zu verweisen, dass kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Unverändertheit der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen besteht (VwGH 22.10.1985, 85/05/0112; VwGH 18.01.1994, 93/05/0158; VwGH 16.09.2003, 2001/05/0372).

Diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 47)

Es werde ein Prognosekonzept über die Nutzungsfrequenz und Detailangaben zu Schranken/-Rolltoren verlangt.

Es handelt es sich um Unterlagen- und Beweisbegehren, die – ohne konkrete Darlegung einer Rechtsverletzung – keine eigenständige Einwendung begründen (VwGH 01.04.2021, Ra 2019/05/0334). Inhaltlich ist dies im Übrigen durch die Ausführungen zu den lärmbezogenen Einwänden (insbesondere Einwand 18, 21, 27–28) sowie – soweit die Frage des Nutzerkreises bzw der „Öffentlichkeit“ angesprochen ist – durch die Ausführungen zu Einwand 36 (UVP/Nutzerkreis/öffentlich zugänglich) abgedeckt.

Auch diese Einwendung ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Zu 48)

Es solle sichergestellt werden, dass eine wirksame Zugangsbeschränkung zum Parkhaus installiert werde, damit keine Nutzung als öffentliche Garage erfolgen könne.

Die Forderung einer wirksamen Zugangsbeschränkung, damit das Parkhaus auch als privates Parkhaus eingestuft werden kann, ist ein kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass gemäß des Anhangs 1 Zi. 21 UVP-G lediglich ein öffentlich zugänglicher Parkplatz eine UVP-Pflicht auslösen kann. Parkplätze, die nur einem von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich sind, sind nicht öffentliche Parkplätze.

Nach der Rechtsprechung des VwGH ist es erforderlich, dass die Zugangsbeschränkung insofern wirksam bzw. geeignet ist, als die Allgemeinheit von der Benutzung dieses Parkplatzes "ausgeschlossen ist" und dass eine diesbezügliche Kontrollmöglichkeit besteht. Zwar erfordert eine wirksame Zugangsbeschränkung nicht zwingend eine bauliche (oder räumliche) Abgrenzung. Eine bloße Beschilderung bzw. eine Beschilderung samt Markierung ist für sich **allein** aber nicht ausreichend. (VwGH, 08.08.2019, Ra 2018/04/0190).

Die Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus erfolgt im Südwesten des Gebäudes. Ein- und ausfahrende Fahrzeuge werden mit einer Kamera-Überwachung erfasst. Zur Nachtzeit (22:00 – 06:00) wird die Garage zusätzlich mittels Gitterrolltor geschlossen. Die Parkgarage ist kein öffentliches Parkhaus, sondern für Mieter der Tabakfabrik Linz.

Durch die Zuordnung zu einem bestimmten Nutzerkreis und der Kameraüberwachung ist von einer nicht-öffentlichen Parkgarage auszugehen, sodass auch keine UVP-Pflicht ausgelöst wird.

Der Einwand ist als unzulässig zurückzuweisen.

Ad 49)

Der planungstechnische Grundsatz im Sinne der ÖAL-RL NR. 3 könne nicht an allen Rechenpunkten eingehalten werden. Es sei daher eine lärmmedizinische Beurteilung anhand von akustischen und außerakustischen Kriterien durchzuführen.

Zur Beurteilung, ob ein lärmmedizinisches Gutachten erforderlich ist, wurde jedoch von der Behörde eine ergänzende Stellungnahme der immissionstechnischen Amtssachverständigen eingeholt, welches nachstehend angeführt wird:

Eine Pegelveränderung zwischen 1 – 2 dB ist in der Praxis nach allgemein bekannten medizinischen Erkenntnissen kaum wahrnehmbar – vor allem da auch die schalltechnische Ist-Situation in diesem Fall vom Verkehrslärm der Umgebung und somit von einer ähnlichen Geräuschcharakteristik bestimmt wird. Zu bemerken ist auch, dass eine Nutzung zu den Nachtstunden lt. Angaben der Antragsteller nur fallweise stattfinden wird und dies nicht der Regelbetrieb sein wird. Die Widmungswerte gemäß der O.ö. Grenzwertverordnung für die Widmung „gemischtes Baugebiet“ sowie der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021 von 60 dB zur Tagzeit und 50 dB zur Nachtzeit können jedenfalls eingehalten werden und werden zur Tagzeit um mehr als 10 dB und zur Nachtzeit um mind. 7 dB unterschritten. Das Gebiet, auf dem das Parkhaus errichtet wird, und auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Gebiete sind als Betriebsbaugelände gewidmet. Hier sind die einzuhaltenden Grenzwerte mit 65 dB zur Tagzeit und mit 55 dB zur Nachtzeit noch höher.

Die Werte liegen weiterhin unterhalb der widmungsgemäßen Planungsrichtwerte. Lärmerhöhungen von weniger als 3 dB unterhalb der Planungsrichtwerte liegen im zulässigen Irrelevanz Bereich (hier: maximal 1,8 dB), weshalb die Einholung eines umweltmedizinischen Gutachtens nicht geboten ist.

Der Einwand wird daher als unbegründet abgewiesen.

Zu II.:

Die Verfahrenskosten und die Gebühren sind in den angeführten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

Zur Information:

Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit den Bauausführungen begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauausführungen fertig gestellt wurde. Über begründeten Antrag können diese Fristen verlängert werden (§ 38 Oö. Bauordnung i.d.g.F.).

Die amtliche Adresszuteilung erfolgt in weiterer Folge durch die Abt. PTU/Vermessung und Geoinformation (Tel: 0732 7070/3456, E-Mail PTU-GEO@mag.linz.at).

Die Vorschreibung eines anlässlich dieser Bewilligung zu entrichtenden Beitrages zu den Kosten der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche nach §§ 19 ff der Oö. Bauordnung 1994 bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten.

Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben kann eine Abgabepflicht nach dem ALSAG (Altlastensanierungsgesetz) gegeben sein.

Dem ALSAG unterliegen u.a.:

- Das Einbringen von Abfällen in den Deponiekörper
- Das mehr als dreijährige Lagern von Abfällen
- Das Verfüllen von Geländeunebenheiten

Der Altlastenbeitrag ist eine Selbstbemessungsabgabe. Der*die Beitragsschuldner*in hat spätestens am 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf das Kalendervierteljahr (Anmeldungszeitraum) zweitfolgenden Kalendermonates eine Anmeldung bei dem für die Einhebung zuständigen Zollamt einzureichen, in der er den für den Anmeldungszeitraum zu entrichtenden Beitrag selbst zu berechnen hat.

Wir empfehlen, sich mit dem zuständigen Zollamt in Verbindung zu setzen. Die Erhebung des Beitrages obliegt dem Zollamt, in dessen Bereich der Beitragsschuldner seinen Sitz oder Wohnsitz hat.

Für Linz ist das Zollamt Linz Wels zuständig.

Zollamt Linz Wels
Kundenteam C
Bahnhofplatz 7
4020 Linz
Telefon: 050 233 565
mailto:Post.ZA5-ATC@bmf.gv.at

Weitere Informationen finden Sie auch unter:

<https://www.bmf.gv.at/themen/zoll/fuer-unternehmen/altlastenbeitrag.html>

Bei der Entsorgung des Abbruch- bzw. Aushubmaterials sind die abfallrechtlichen Bestimmungen des Oö. Abfallwirtschaftsgesetzes 2009 sowie die Vorgaben der **Recycling-Baustoffverordnung** zu beachten. Wir verweisen auf das beiliegende Merkblatt samt Formular.

Jede gröbliche oder die Sicherheit der Straßenbenützer gefährdende Verunreinigung der Straße durch feste oder flüssige Stoffe, z.B. durch Schutt, Kehrlicht, Abfälle und Unrat aller Art, ist verboten. Haften an einem Fahrzeug, insbesondere auf seinen Rädern, größere Erdmengen, so hat sie der Lenker vor dem Einfahren auf eine staubfreie Straße zu entfernen (§ 92 Straßenverkehrsordnung 1960).

Wenn Vollwärmeschutzfassaden auf oder über öffentlichem Gut der Stadt Linz errichtet werden sollen, ist eine privatrechtliche Grundeigentümerzustimmung (vertragliche Regelung) erforderlich. Dafür ist beim Geschäftsbereich Gebäudemanagement und Tiefbau, Abteilung Straßenverwaltung ein gesondertes Ansuchen einzubringen.

Es werden folgende immissionschutzrechtlichen Hinweise angeschlossen :

Baulärm ist in § 12 der Oö. Bautechnikverordnung 2013 geregelt. Bezogen auf das offene Fenster des nächstgelegenen Aufenthaltsraums von Nachbarliegenschaften gelten für den Gesamtlärm folgende maximal zulässigen Schalldruckpegel (Beurteilungspegel):

Wohn- und Kurgebiete:	55 dB , Mo.- Fr.	6-20 Uhr und Sa. 7-14 Uhr
Anderen Baulandgebiete:	70 dB , Mo.- Sa.	6-20 Uhr

und: Wiederkehrende Lärmspitzen dürfen **85 dB** nicht überschreiten.

Sollte in einzelnen Phasen der Bauausführung mit diesen Zeiten nicht das Auslangen gefunden werden, oder bei gewissen Tätigkeiten eine Überschreitung der Grenzwerte zu befürchten sein, so ist im Vorhinein, unter Angabe von Gründen im Sinne des § 12 Abs. (3) Oö. BauTV für die Nichteinhaltung, eine befristete Ausnahme zu beantragen.

Es werden folgende straßenrechtliche Hinweise angeschlossen:

1. Vor jeder über den Gemeingebruch hinausgehenden Benützung öffentlichen Gutes für Einrichtungen auf, unter oder über dem öffentlichen Gut ist unter Vorlage von Planunterlagen die privatrechtliche Grundeigentümerzustimmung vom Gebäudemanagement und Tiefbau als zuständiger Straßenverwaltung zu erwirken (z. B. für die Grundinanspruchnahme bei der Bauausführung, Erker, Portale, Schaufenster, Sockeln, Balkone, Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, Vorlegeschächte etc.)
2. Um die Genehmigung der Gehsteigüberfahrt (auch für provisorische Gehsteigüberfahrten, z. B. während der Bauzeit für eine Baustellenzufahrt) ist beim Gebäudemanagement und Tiefbau, Abt. Straßenverwaltung gesondert anzusuchen (**Anrampungen auf öffentlichem Gut sind nicht zulässig**).
Entsprechende Ansuchen sind an das Gebäudemanagement und Tiefbau, 4041 Linz, Hauptstraße 1-5 zu richten. Informationen zu diesem Thema und die Antragsformulare finden Sie auch im Service-Guide der Stadt Linz unter www.linz.at. Pfad: BürgerInnenservice - Service von A-Z – Lebensbereich „Bauen in Linz“ - Unterkapitel „Straßenrechtliche Bewilligung (Private Zufahrten)“.
3. Gemäß § 18 des OÖ Straßengesetzes 1991 LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F. LGBl. 82/1997 und 192/1991, dürfen Bauten und sonstige Anlagen, wie lebende Zäune, Hecken, Park- und Lagerplätze, Teiche, Sand- und Schottergruben, soweit der Bebauungsplan nicht anders festlegt, an öffentlichen Straßen – ausgenommen Verkehrsflächen gem. § 8 Abs. 2 Z. 3, **innerhalb eines Bereiches von 8 m neben dem Straßenrand** nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden.

Entsprechende Ansuchen sind an Gebäudemanagement und Tiefbau, 4041 Linz, Hauptstraße 1-5 zu richten. Informationen zu diesem Thema und die Antragsformulare finden Sie auch im Service-Guide der Stadt Linz unter www.linz.at. Pfad: BürgerInnen-Service, Service A-Z, Lebensbereich „Bauen in Linz“, Unterkapitel „Straßenrechtliche Bewilligung (Bauten und Anlagen)“.

4. Der Geschäftsbereich Stadtgrün und Straßenbetreuung, muss bei jedem Bauvorhaben mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten zwecks Durchführung der erforderlichen Beweissicherungen bezüglich eventueller Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen verständigt werden. Schäden sind vom Bewilligungsnehmer auf dessen Kosten nach Anweisungen vom Geschäftsbereich Stadtgrün und Straßenbetreuung zu beheben.

Es werden folgende Hinweise der Mobilitätsplanung angeschlossen:

1. Stellplätze mit seitlichem Hindernis sind mit einer Regelbreite von 2,80 m auszuführen. Die Einhaltung dieses Richtwertes wird aus funktionaler und sicherheitstechnischer Sicht empfohlen.
2. Es wird angeregt, die **Situierung des Stiegenhauses sowie dessen fußläufige Anbindung an das öffentliche Gut** so zu gestalten, dass **mehrfache Querungen der eigenen, objektbezogenen Garagenzu- und -ausfahrt** vermieden werden. Dadurch kann die Sicherheit für Fußgänger*innen wesentlich erhöht und die Erschließungsqualität des Grundstücks verbessert werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich** beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Bau- und Bezirksverwaltung, einzubringen.

Die Einbringung kann auch

- per Fax (Telefaxnummer 7070 - 3202)
- oder per e-mail (bbv@mag.linz.at) erfolgen.

Die Beschwerde **hat zu enthalten**:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides (geben Sie bitte das Bescheiddatum und das Geschäftszeichen an),
- die Bezeichnung der belangten Behörde (Behörde, die den Bescheid erlassen hat),
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, in der Beschwerde eine mündliche Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die **Beschwerde** ist eine Eingabegebühr in Höhe von **€ 50,00** zu entrichten. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109 BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Die Entrichtung ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Beschwerde anzuschließen.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE - Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides gegen den sich die Beschwerde richtet als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Notar*innen, Rechtsanwälte*innen, Steuerberater*innen oder Wirtschaftsprüfer*innen können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Beschwerde weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Ergeht an:

Bauwerber*in:

- 1) Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Peter-Behrens-Platz 7-8, 4020 Linz

Beilagen: Rechnung

Antragsformular Gehsteigüberfahrten

Die Pläne mit dem Genehmigungsvermerk werden wir nach Rechtskraft des Bescheides und Bezahlung der Verfahrenskosten übermitteln.

Grundeigentümerin:

- 2) Spedpark Speditions- und Verpackungs GmbH, Lederergasse 67, 4020 Linz

Nachbarn:

- 3) Dr. techn. Univ.-Doz. Günther Blaschek, Petzoldstraße 31, 4020 Linz
4) Heidemarie Blaschek, Petzoldstraße 31, 4020 Linz
5) Andreas Binder, Lederergasse 92, 4020 Linz
6) Katharina Perfahl, Petzoldstraße 27, 4020 Linz
7) Elfriede Fressner, Petzoldstraße 33, 4020 Linz

8) O.ö. Umweltanwaltschaft, uanw.post@ooe.gv.at

Zur Kenntnisnahme an:

Planverfasser*in:

- 9) ARCHGROUP LANDSKRON ZTgmbh, office@landskron.at
10) Linz Service GmbH, Bereich Abwasser, Wiener Str. 151, 4021 Linz
11) Landeshauptstadt Linz, vertreten durch den Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Gebäudemanagement und Tiefbau, Abt. Straßenverwaltung (als Verwalterin des öffentl. Gutes der Stadt Linz), Hauptstraße 1-5, 4041 Linz
12) Finanzamt Linz-Team AV01 und AV02, Bahnhofplatz 7, 4020 Linz

Beilage: genehmigte Planparie

Der Direktor:
i.V.

Mag.^a Tanja Barth
elektronisch beurkundet

 @ AMTSSIGNATUR Landeshauptstadt Linz	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.linz.at/amtssignatur
---	---