



Gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 des Kärntner Gemeindekanalisationsgesetzes, K-GKG, LGBl. Nr. 62/1999, in der geltenden Fassung, wird der Anschlussauftrag des Gebäudes an die Gemeindekanalisationsanlage verfügt.

Von dieser Anschlusspflicht ausdrücklich ausgenommen sind sämtliche Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen (verwiesen wird auf Auflagenpunkt 5).

Gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 des Gemeindegewässerversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, LGBl. Nr. 107/1997, in der geltenden Fassung, wird die Anschlusspflicht an die Gemeindegewässerversorgungsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee verfügt sowie die Pflicht zur Benützung der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee ausgesprochen.

Die Anschlussaufträge treten mit Erlöschen der Baubewilligung außer Kraft.

Nachstehende Auflagen sind zu erfüllen:

1. Antragsteller, Bauleiter und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan, der Baubeschreibung nach den Kärntner Bauvorschriften sowie nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 zu halten.
2. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit den verschiedenen Versorgungsträgern (Post, Kelag, Stadtwerke, Gemeindekanal und -wasserleitung) herzustellen. Auf vorhandene Vermessungszeichen ist besonders Bedacht zu nehmen. Bei Auftreten von Bodenfunden kulturhistorischer Art ist gemäß Denkmalschutzgesetz an die nächste politische Instanz bzw. an das Landesmuseum für Kärnten oder an das Bundesdenkmalamt Meldung zu erstatten.
3. **Situierung:**
Diese hat nach den Darstellungen des Lageplanes 1:500 zu erfolgen, wobei die angeführten Mindestabstände keinesfalls unterschritten werden dürfen.
4. **Niveaufestlegung:**
Der Baukörper ist nach den Darstellungen des Geländeschnittes höhenmäßig zu situieren. Anschüttungen und Abtragungen sind nach dem Geländeschnitt verbindlich einzuhalten. Als weitere Festlegung gilt, dass der fertige Erdgeschossfußboden lt. Bestand, First +14,51, Gaupe +12,28 und Traufe +9,76 zu liegen kommt.
5. **Dach:**
Dachform laut Einreichplan. Die Eindeckung hat mit Zinkblech - RAL 7035 zu erfolgen.

Sämtliche Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen sind auf eigenem Grund und Boden abzuleiten und dort schadlos für die Anrainer zu versickern (Sickerschächte, Flächenversickerung). Lt. Projekt
Schneefangvorrichtungen sind an den Traufenseiten anzubringen.

6. **Außengestaltung:**
Auffällige und ortsunübliche Farbgebung ist zu vermeiden.
Farbe der Fassade: **RAL 9020 – Seidenmattweiß, Brüstungen Oxirod lt. Projekt**
Farbe der Holzkonstruktionen: **RAL 7035**
Das Material der Brüstungen ist mit der Rohbaufertigmeldung der Behörde vorzulegen.

Geländer und Brüstungen müssen standsicher und mindestens 100 cm hoch ausgeführt werden. Geländer sind so auszubilden, dass ein Hindurchschlüpfen von Personen nicht möglich ist (max. Öffnungsbreite 12 cm). Kellerschächte oder ähnliche Gebilde sind mit Gittersprossen abzudecken.
7. **Abstellplätze für PKW:**
Mindesteinzelgröße: 5,00 x 2,50 m

Auf eigenem Grund sind mindestens **27** Abstellplätze einschließlich der Garagenplätze staubfrei herzustellen und deren Oberflächenwasser auf eigenem Grund zu versickern.
8. **Abwasserbeseitigung**
Sämtliche verunreinigte Abwässer sind in den Ortskanal einzuleiten.
Gemäß ÖNORM B2501, EN 12050-4, 12056-1 und 12056-4 ist der Kanalanschluss rückstausicher auszuführen, wobei die Rückstauenebene mindestens 10cm über dem Straßenniveau bzw. Geländeneiveau (im Bereich des Anschlussschachtes) zu berücksichtigen ist.
9. **Einfriedung:**
Für diese ist gesondert unter Vorlage entsprechender Unterlagen anzuschauen.
10. **Wasserversorgung**
Durch Anschluss an die Gemeindefwasserversorgungsanlage.
11. **Elektroinstallation:**
Die Elektroinstallation ist nach den geltenden ÖVE- bzw. SNT-Vorschriften zu errichten. Zum Schutz gegen Gefährdung bei indirektem Berühren ist die Fehlerstromschutzschaltung mit einem Auslösefehlermennstrom von 0,1 (0,03) Ampere anzuwenden. Über die ordnungsgemäße Ausführung ist ein Attest eines konzessionierten Elektrounternehmens vorzulegen.
12. **Kamin:**
Die Funktionstüchtigkeit des Feuerungskamines ist in Form eines Attestes nachzuweisen.
13. **Geradläufige und gewendelte Treppen:**
Das Steigungsverhältnis, die Stufenhöhe und die Stufenbreite sind so zu wählen, dass ein sicheres Begehen möglich ist.
14. **Blitzschutz**
Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.
15. **Müllablagerung:**
An leicht erreichbarer Stelle, möglichst in die bereits bestehende oder noch zu errichtende Einfriedung mit einbezogen, ist in gefälliger Form ein befestigter Platz zum Aufstellen von Mülltonnen vorzunehmen.
Vor der Fertigstellungsmeldung ist der Nachweis der Abklärung mit dem Entsorgungsunternehmen der Behörde vorzulegen.

16. **Abbrucharbeiten:**

Die Abbrucharbeiten sind durch ein befugtes Unternehmen durchzuführen und nach der Baurestmassenverordnung auf eine öffentliche Deponie zu verführen. Der Baubehörde sind für die Entsorgung im Zuge des Abbruchs anfallender Materialien (Baurestmassen) mit der Mitteilung über die Vollendung des Abbruchs Nachweise vorzulegen.

17. **Lärmschutz:**

Im öffentlichen Interesse der Gesundheit, des Fremdenverkehrs und des Ortsbildes sind nach § 18 (8) der Kärntner Bauordnung 1996 folgende Bau- und Lärmbeschränkungen einzuhalten: Arbeiten mit Kreis- und Kettensägen für den Innenausbau dürfen nur im Gebäudeinneren durchgeführt werden.

In der Zeit vom 01. Juni - 31. August eines jeden Jahres sind sämtliche Erdaushub-, Planier- und Schüttungsarbeiten unter Einsatz von Baggern, Ladegeräten und sonstigen Großgeräten sowie sämtliche Abbrucharbeiten **nicht erlaubt**. Ebenso sind in dieser Zeit Bautätigkeiten im Hoch- und Tiefbau, sowie Zimmermanns und Dachdeckerarbeiten **nicht erlaubt**.

18. **Verbindung zu öffentlichen Fahrstraßen:**

Für die Einbindung vom öffentlichen Weg zum Baugrundstück ist bei der Gemeinde um die straßenrechtliche Bewilligung anzusuchen.

19. **Energiesparender Wärmeschutz:**

Nachstehend angeführte Gebäudeteile müssen folgende Mindest-U-Werte aufweisen:

a) Außenwände	0,35	W/m ² K
b) Wände gegen ungeheizte Gebäudeteile und Brandwände	0,6	W/m ² K
c) Wände gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten	0,9	W/m ² K
d) Decken gegenüber Außenluft, Dachräume o. über Durchfahrten	0,2	W/m ² K
e) Decken gegenüber ungeheizten Gebäudeteilen	0,4	W/m ² K
f) Decken gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten	0,9	W/m ² K
g) Fenster und Türen gegen Außenluft	1,4	W/m ² K
h) Erdberührende Wände u. Fußböden von beheizten Aufenthaltsräumen	0,4	W/m ² K

Hinweis:

Die OIB 2.2 (Garage), die OIB 3 und 4 bzw. die OIB 5 (Schallschutz) sind vollinhaltlich gesetzlich gültig und deren Einhaltung mit der Fertigstellung der Behörde zu bestätigen.

Der Nachweis zur Ausführung lt. OIB 1 ist der Behörde vorzulegen.

20. Im Zuge der Fertigstellung ist ein Nachweis zu erbringen, dass die hergestellte Anlage in der Lage ist, ein 30-jährliches Regenereignis zu verbringen.

21. Es darf kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abfließen.

Hinweis:

Der lichte Abstand der Sickerschächte von den Grundgrenzen muss mind. die 1,5-fache Einbautiefe, bezogen auf die „Sickersohle“, aufweisen.

Der lichte Abstand der Sickerschächte zum Untergeschoss muss mind. die 1,5-fache Einbautiefe des Sickerschachtes bzw. mind. die 1,5-fache „Tiefe“ des Untergeschosses, inkl. Bodenplatte, aufweisen.

Die Schachtsohle der Sickerschächte bzw. „Sickersohle“ muss mind. 1,5 m über dem max. Grundwasserspiegel liegen.



22. Die Ausführungen der projektierten Brandabschnitte sind vom ausführenden Unternehmen zu bestätigen. (insbesondere wenn dies Brandschutzverglasungen und mobile Abschlüsse betrifft)
23. Es ist ein Befund vom zuständigen Rauchfangkehrermeister über die ordnungsgemäße Ausführung und Dichtheit der Abgasanlagen an die Behörde zu übermitteln.

Der Bauwerber ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nachfolgende Kommissions- und Verwaltungsgebühren an die Gemeindekasse einzuzahlen:

Kostenbezeichnung	Anzahl	Betrag
3 Gemeindeorgane / 1/2 Stunde	3,00	108,00 EUR
1 Sachverständiger HB je 1/2 Stunde	3,00	36,00 EUR
1 Amtssachverständiger TB je 1/2 Stunde	3,00	36,00 EUR
1 Amtssachverständiger LFI je 1/2 Stunde	3,00	36,00 EUR
Gemeindeverw.abg. f.d. Bewilligung	1,00	307,40 EUR
Gemeindeverw.abg. f.d. Verhandlungsschr.	1,00	5,60 EUR
Gemeindeverw.abg. f.d. Bauplakette	1,00	2,90 EUR
Bundesverw.abg. f.d. Verhandlungsschrift	1,00	14,30 EUR
Bundesverw.abg. f. Ansuchen u. Beilagen	1,00	116,40 EUR
Gesamtsumme		662,60 EUR

Hinweis:

Während der Tauwetterperiode tritt eine zeitlich beschränkte Gewichtsbeschränkung auf Gemeindestraßen mit Verordnung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

Die Baubewilligung für das vorliegende Bauvorhaben war zu erteilen, da diesem nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

Gemäß § 6 des Gemeindegewässerversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, LGBl. Nr. 107/1997, i.d.g.F., sind die Eigentümer der im Versorgungsbereich gelegenen Grundstücke, die bebaut oder sonst mit Wasser zu versorgen sind oder für die eine Baubewilligung erteilt wurde, verpflichtet, diese an die Gemeindegewässerversorgungsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee anzuschließen und ihren Bedarf an Trink- und Nutzwasser aus der Gemeindegewässerversorgungsanlage zu decken.

Gemäß § 4 des K-GKG, LGBl. Nr. 62/1999, i.d.g.F., sind die Eigentümer von Grundstücken, die im Kanalisationsbereich liegen, verpflichtet, die darauf befindlichen Gebäude an die Kanalisationsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee anzuschließen. Die Eigentümer der im Kanalisationsbereich gelegenen befestigten Flächen sind zu deren Anschluss verpflichtet, wenn die Art und Menge der Abwässer deren unschädliche Beseitigung erfordert.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Gemeindegewässerversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, LGBl. Nr. 107/1997, i.d.g.F., und nach § 4 Abs. 2 des Kärntner Gemeindekanalisationsgesetzes, K-GKG, LGBl. Nr. 62/1999, i.d.g.F., kann der Wasser- bzw. Kanalanschlussauftrag im Baubewilligungsverfahren erteilt werden.

Der Wasseranschlussauftrag war zu erteilen, da das gegenständliche Grundstück im Wasserversorgungsbereich der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee liegt und Ausnahmetatbestände nicht zum Tragen kommen.

Da das gegenständliche Grundstück im Kanalisationspflichtbereich liegt und die Ausnahmetatbestände nicht zum Tragen kommen, war der Anschlussauftrag zu erteilen.

Die Verbringung der Niederschlagswässer von den Gebäudedächern erfolgt im Wege einer Eigenversickerung und waren diese daher ausdrücklich von der Anschlusspflicht an die Gemeindekanalisationsanlage auszunehmen.

Die im Spruch genannten Auflagen wurden aufgrund des Augenscheines und der Gutachten der beigezogenen Amtssachverständigen gemäß § 18 der Kärntner Bauordnung 1996 vorgeschrieben.

Da dem Begehren des Bauwerbers volinhaltlich Rechnung getragen und über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten nicht abzusprechen ist, entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG eine weitere Begründung.

Zur Auflage unter Pkt. 1) wird auf die wesentlichsten Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 sowie der Kärntner Bauvorschriften hingewiesen:

- a) Der Bewilligungswerber hat zur Koordination und Leitung der Ausführung des Vorhabens einen Bauleiter zu bestellen. Der Bauleiter darf gleichzeitig der Unternehmer sein.
- b) Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist längstens **binnen einer Woche** der Behörde schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, wobei gleichzeitig der Bauleiter anzugeben ist.
- c) Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- d) Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht **binnen 2 Jahren** nach Rechtskraft mit der Bauausführung begonnen wird.
- e) Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde **binnen einer Woche** schriftlich zu melden. Der Bauwerber hat Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer vorzulegen, aus denen hervorgeht, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschließlich der ihr zugrundeliegenden Pläne und Berechnungen, den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 und den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgte. In der Regel sind dies Bestätigungen folgender Unternehmen:
 - Rauchfangkehrermeister
 - Baumeister
 - Elektriker
 - Zimmermann
 - Spengler
 - Dachdecker

- f) Die beiliegende Ausführungsplakette ist nach Rechtskraft der Baubewilligung durch den Auftraggeber oder den Bauleiter an der Baustelle gut sichtbar anzubringen. Gleichzeitig ist in die Ausführungsplakette der Name des Bauleiters einzutragen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich einzubringende Berufung zulässig. Schriftliche Anbringen können der Behörde in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Die Berufung ist bei der Behörde I. Instanz (Bürgermeister) der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee einzubringen, hat den Bescheid zu bezeichnen gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Gebühr für die Berufung beträgt EUR 14,30. Für Beilagen ist pro Bogen eine Gebühr von EUR 3,90 (max. EUR 21,80) zu entrichten. Diese Gebühren werden mit der behördlichen Erledigung vorgeschrieben.

Für den Bürgermeister:
Die Referentin: 

Vzbgm. Hilde Gaggl

D

trivium GmbH & Co Ertragswerte 26 KG, Zieglergasse 67/Hoftrakt, A-1070 Wien
 Zotter Joachim, Berthastraße 26/6, A-9201 Krumpendorf am Wörthersee
 Sternad Christian, Capistrangasse 14/3, A-8750 Judenburg
 SWL GmbH, Am Krautgarten 12, A-1220 Wien
 Petz Susanne, Am Warthkogel 164, A-8124 Übelbach
 Ing. Müller Wolfgang, Mühlweg 8, A-9210 Pörschach am Wörther See
 Müller Hanna, Berthastraße 26/3, A-9201 Krumpendorf am Wörthersee
 Mattuschka Astrid, Emmersdorfer Straße 86/1, A-9061 Klagenfurt am Wörthersee
 Mag. Kriegl Edith, Berthastraße 26/6, A-9201 Krumpendorf am Wörthersee
 Koban Martina, Murgasse 47, A-8720 Knittelfeld
 Ing. Koban Erich, Murgasse 47, A-8720 Knittelfeld
 Hrust Ursula, Wieningerallee 33/7, A-9201 Krumpendorf am Wörthersee
 Dipl.-Ing. Glinz Hans-Jörg, Berthastraße 26/1, A-9201 Krumpendorf am Wörthersee
 Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, Hauptstraße 145, A-9201 Krumpendorf am Wörthersee
 Dipl.-Ing. Fritz Martin, Hauptplatz 34, A-8950 Stainach
 Landesfeuerwehrinspektorat, Rosenegger Str. 20, A-9024 Klagenfurt am Wörthersee
 Dipl.-Ing. Willkomm Sven, Pirching 194/1, A-8081 Pirching am Traubenberg
 Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt gem. § 52 Abs. 1 Kärntner Bauordnung 1996
 SV für Hochbau – Arch. DI Gerhard Kopeinig, Dr.-Karl-Renner-Weg 14, 9220 Velden am Wörthersee
 Abt. Technik - Tiefbau (T-T) – Wasser, im Hause
 Abt. Technik - Tiefbau (T-T) – Kanal, im Hause
 z.d.A.

Gemeindeamt - Hauptstraße 145 | A-9201 Krumpendorf am Wörthersee | Tel. +43 (0) 4229 12347 | Fax +43 (0) 4229 12343 99
 krumpendorf@zmgde.at | www.krumpendorf.gv.at | AT J39499501

A.73

SO.

Sögner. Orientierungsmanagement.

Gemeindeamt  krumpendorf
AM WÖRTHERSEE
Eing.: 31. Okt. 2023
Zahl: _____
Blg.: _____ Bearb.: _____

Gutachten zur Barrierefreiheit

Wohnhaus mit Büros
Wieningerallee 35
Krumpendorf

Sanierung und Umbau
V15

1. Allgemeines

1.1 Projekt

Sanierung und Umbau eines bestehenden Caritas-Wohnheimes in Wohnungen und Büroflächen.

Parzelle 83/39, 83/40
KG 72133 Krumpendorf

1.2 Auftraggeber

RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH
Martinstrasse 10
1180 Wien

1.3 Auftragnehmer

Sögner.Orientierungsmanagement
Weingartenstraße 8
5023 Salzburg
Ansprechpartner: Hr. Ing. Sögner

1.4 Aufgabenstellung

Das gegenständliche Gutachten soll die Einhaltung der OIB-RL4 (2019) für das oa. Projekt bestätigen.



1. Allgemeines ff

1.5 Beurteilungsgrundlagen

- OIB-RL 4 (2019)

1.6 Ziele der barrierefreien Maßnahmen

Vorangiges Ziel des Gutachtens ist die Steigerung der Nutzungsqualität für Alle, wie auch die Nutzungsmöglichkeit im Sinne der „...allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwer-nisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe ...“ für alle Nutzer*innen des Mehrparteienwohn-hauses.

Besonders berücksichtigt werden jenseits der unmittelbaren Vorgaben durch die Gesetze und Vorschriften Lösungen, welche die Nutzungsqualität und Nutzungssicherheit für Alle verbes-tern und sich in der Praxis bewährt haben (European Accessibility Act - „Design für Alle“).

Gemeinde Krumpendorf a. W.S.

Zahl 476/50/2014-T-H-BA 826

Dieser Plan wird im Sinne des ha.

Bescheides vom, 06.05.2024, o.a. Zahl,
genehmigt.

Krumpendorf a. W.S., den 06.05.2024

Der Bürgermeister:



2. Bestätigung der Barrierefreiheit

Das Mehrparteienwohnhaus inkl. Büros in der Wieningerstraße 35 entspricht den Anforderungen der OIB-RL 4 (2019), wobei nachfolgend genannte Verbesserungen noch vorgenommen werden:

- 1) Die Handläufe der Rampe und der Treppe im Außenbereich werden um je 30cm verlängert. Die Handlaufenden werden mit einer Rundung nach unten ausgeführt.
Desweiteren wird die Rampe an allen Knickpunkten des Gefälles visuell kontrastierend markiert (siehe dazu OIB-RL 4 Pkt. 2.2)
- 2) Anfang und Ende jedes Teilstückes der Rampe, sowie Eintrittsstufe und Austrittsstufe der Treppe im Außenbereich werden visuell kontrastierend markiert
- 3) Ein zusätzlicher, mittiger Handlauf an der Außentreppe (Breite 260cm) wird errichtet - Ausführungsdetails siehe dazu auch Pkt. 1
- 4) Das Klingentableau für Personen im Rollstuhl wird soweit nach unten versetzt, dass alle Klingeltaster von Personen im Rollstuhl bedient werden können (FOK 110cm)
- 5) Die Briefkastenanlage wird soweit nach unten versetzt, dass Personen im Rollstuhl wenigstens die untersten 2-3 Fächer erreichen können (niedriger oder max. 110cm FOK)
- 6) Ein vorschriftsmässiger Handlauf auf beiden Seiten der Haupttreppe wird montiert - siehe dazu auch Ausführungshinweise in Pkt. 1
- 7) Eintrittsstufe und Austrittsstufe jedes Treppenabschnittes der Haupttreppe (innen) werden visuell kontrastierend markiert
- 8) Die Kennzeichnung des barrierefreien Parkplatzes (Nr. 11) wird ergänzt

Personenaufzug Bestand:

Die Fahrkorbgröße mit 93 x 130cm liegt minimal unterhalb den Vorgaben und verfügt über eine hohe Nutzungsqualität.

Er wird aktuell von einer Bewohnerin des Hauses im Rollstuhl genutzt.

Parkplatz barrierefrei:

Der barrierefreie Parkplatz (Nr. 11) bietet eine besonders großzügige Fläche, d.h. ist deutlich größer als vorgegeben.



Erläuterung zu anpassbarem Wohnbau:

Die Planung wurde betreffend der Erfordernisse der Anpassbarkeit (Leichtbauwand zwischen Abstellraum und WC), Anfahrbereiche vor/bei Türen, bzw. Änderung der Elektroinstallation für elektrische Türantriebe bei Wohnungs(eingangs)türen gesichtet und es wird bestätigt, dass die lt. OIB-RL4 vorgesehenen Änderungsmöglichkeiten in geringem Umfang für die Wohnungseigentümer gegeben sind.

Bodenebene Duschen sind in allen Wohneinheiten eingebaut. Badewannen können bei Bedarf im Zuge der Anpassung ebenfalls durch bodenebene Duschen ersetzt werden.

Die potentiell kritischen Punkte in Top 8 und Top 12 - Anfahrtsbereich zum Bad durch den Schacht beengt, sowie die aktuelle Einbausituation der WC-Türen (gehen nach innen auf) werden im Sinne des anpassbaren Wohnbaues auf Anforderung adaptiert (Türe öffnet nach außen, el. Türöffner - siehe dazu OIB-RL 4 Pkt. 7.1 und 7.2).

Eine diesbezüglich Ausführung bereits bei Wohnungsübergabe ist entsprechend §39 Pkt. 4 des K-BV vom 24.10.2023 nicht erforderlich.

Salzburg, 30. Oktober 2023

Signiert von:	Josef Sögner
Datum:	30.10.2023 09:11:57
 <p>Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses ist eine qualifizierte elektronische Signatur versendet Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (eIDAS-V) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftliches unterschriebenes Dokument.</p> <p><small>Publikationsinformationen für Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter www.a-trust.at/pdf</small></p>	

BAUPLANUNGSBÜRO
 Ing. Manfred Scheibmayer
 V-9081 Reifnitz
 Iselweg 8
 TEL: 04273 / 3626
 FAX: 04273 / 3626



seen
swerte
GEMEINDE



krumpendorf
AM WÖRTHERSEE

Der Bürgermeister

19|2|00003

Gemeindeamt Krumpendorf am Wörthersee | Hauptstraße 145 | 9201 Krumpendorf am Wörthersee

Telefon: 04229-2343

Auskünfte: Herr Bernhart

Durchwahl: 25

Fax: 04229-2343-99

Mail: egydius.bernhart@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Gemeinde richten und die Geschäftszahl anführen.

Krumpendorf am Wörthersee, 06.05.2024

Zahl: **476/50/2014-T-H-BA 826**

Betreff: **Bescheid**

BESCHIED

Über Antrag der Firma **RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH, Martinstrasse 10, 1180 Wien**, vom 20.05.2022, ergeht aufgrund des durchgeführten Vorprüfungsverfahrens und des Ergebnisses der am 25.04.2024 stattgefundenen örtlichen Verhandlung folgender

SPRUCH

Gemäß §§ 6, 17 und 18 und 24 der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996 LGBl. Nr. 62/1996 sowie gemäß den Kärntner Bauvorschriften K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, in der derzeit geltenden Fassung wird die Bewilligung für die

Änderungseinreichung Anpassbarer Wohnbau, Flächenänderungen von Wohnungen, von Gewerbeflächen und im Kellergeschoss sowie Änderung der Außenanlagen auf Parzelle 83/39, 83/40, KG 72133 Krumpendorf

nach Maßgabe des von der Firma **Ing. Manfred Schreilmayer, Haselweg 8, 9081 Reifnitz** erstellten und einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Einreichpläne

- Beschreibung der Abweichungen, RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH/WA Krumpendorf, EG-2125 vom 30.10.2023 eingelangt 31.10.2023
- Änderungseinreichung, Ansichten, Schnitte vom 30.10.2023 eingelangt 31.10.2023
- Änderungseinreichung Grundrisse, Lageplan vom 30.10.2023 eingelangt 28.02.2024
- Gutachten zur Barrierefreiheit vom 30.10.2023 eingelangt 31.10.2023
- Flächenzusammenstellung/Differenzen RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH WA Krumpendorf vom 30.10.2023 eingelangt 31.10.2023
- Technische und bauphysikalische Daten, Knauf vom 07.02.2024 eingelangt 07.02.2024

durch den Bürgermeister der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee als Baubehörde I. Instanz, unter nachstehenden Auflagen

erteilt.

Gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 des Kärntner Gemeindekanalisationsgesetzes, K-GKG, LGBl. Nr. 62/1999, in der geltenden Fassung, wird der Anschlussauftrag des Gebäudes an die Gemeindekanalisationsanlage verfügt.

Von dieser Anschlusspflicht ausdrücklich ausgenommen sind sämtliche Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen.

Gemäß § 6 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 des Gemeindegewässerversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, LGBl. Nr. 107/1997, in der geltenden Fassung, wird die Anschlusspflicht an die Gemeindegewässerversorgungsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee verfügt sowie die Pflicht zur Benützung der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee ausgesprochen.

Die Anschlussaufträge treten mit Erlöschen der Baubewilligung außer Kraft.

Nachstehende Auflagen sind zu erfüllen:

1. Antragsteller, Bauleiter und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan, der Baubeschreibung nach den Kärntner Bauvorschriften sowie nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 zu halten.
2. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit den verschiedenen Versorgungsträgern (Post, Kelag, Stadtwerke, Gemeindekanal und -wasserleitung) herzustellen. Auf vorhandene Vermessungszeichen ist besonders Bedacht zu nehmen. Bei Auftreten von Bodenfunden kulturhistorischer Art ist gemäß Denkmalschutzgesetz an die nächste politische Instanz bzw. an das Landesmuseum für Kärnten oder an das Bundesdenkmalamt Meldung zu erstatten.
3. **Dach:**
Die Zugangsöffnung zum Dachboden ist brandhemmend abzuschließen.
4. **Abstellplätze für PKW:**
Mindesteinzelgröße: 5,00 x 2,50 m

Auf eigenem Grund sind mindestens 27 Abstellplätze einschließlich der Garagenplätze staubfrei herzustellen und deren Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.

Ein zusätzlicher Stellplatz wird mit einer Ausgleichsabgabe vorgeschrieben.

Von den 27 geforderten Stellplätzen konnten nur 26 nachgewiesen werden. Für den Stellplatz, der nicht nachgewiesen werden konnte, sind aufgrund der Ausgleichsverordnung des Gemeinderates vom 22.10.2019, Zahl 355/1/19 eine Ausgleichsabgabe von € 3.000,00 je fehlendem Stellplatz, somit € 3.000,00, an die Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, binnen eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten.

5. Abwasserbeseitigung

Sämtliche verunreinigte Abwässer sind in den Ortskanal einzuleiten.

Gemäß ÖNORM B2501, EN 12050-4, 12056-1 und 12056-4 ist der Kanalanschluss rückstausicher auszuführen, wobei die Rückstauenebene mindestens 10cm über dem Straßenniveau bzw. Geländenniveau (im Bereich des Anschlussschachtes) zu berücksichtigen ist.

6. Wasserversorgung

Durch Anschluss an die Gemeindegewässerversorgungsanlage.

7. Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation ist nach den geltenden ÖVE- bzw. SNT-Vorschriften zu errichten. Zum Schutz gegen Gefährdung bei indirektem Berühren ist die Fehlerstromschutzschaltung mit einem Auslösefehlernennstrom von 0,1 (0,03) Ampere anzuwenden.

8. Kamin:

Hinsichtlich der Mündung von Abgasanlagen ist die OIB Richtlinie 3 zu beachten.

9. Feuerschutz:

Die erste Löschhilfe ist gemäß TRVA 124F auszuführen. Bei Aufstellung von Feuerstätten (Öfen, Herde und dgl.) bzw. den Rauchrohrführungen sind die entsprechenden Schutzabstände von ungeschützten brennbaren Bauteilen einzuhalten (seitlich mindestens 50 cm, nach oben mindestens 100 cm).

Vor der Feuerungsöffnung bzw. unter der Heizstelle ist ein nicht brennbarer Bodenbelag oder ein Bodenschutzblech anzuordnen.

10. Rauchwarnmelder:

In Wohnungen muss in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unverteilter Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Der (Die) Rauchwarnmelder ist (sind) nach Herstellervorschrift instand zu halten.

11. Lärmschutz:

Im öffentlichen Interesse der Gesundheit, des Fremdenverkehrs und des Ortsbildes sind nach § 18 (8) der Kärntner Bauordnung 1996 folgende Bau- und Lärmbeschränkungen einzuhalten:

Arbeiten mit Kreis- und Kettensägen für den Innenausbau dürfen nur im Gebäudeinneren durchgeführt werden.

In der Zeit vom **01. Juni - 31. August** eines jeden Jahres sind sämtliche Erdaushub-, Planier- und Schüttungsarbeiten unter Einsatz von Baggern, Ladegeräten und sonstigen Großgeräten sowie sämtliche Abbrucharbeiten **nicht erlaubt**. Ebenso sind in dieser Zeit Bautätigkeiten im Hoch- und Tiefbau, sowie Zimmermanns und Dachdeckerarbeiten **nicht erlaubt**.

Der Bauwerber ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nachfolgende Kommissions- und Verwaltungsgebühren an die Gemeindekasse einzuzahlen:

2 Gemeindeorgane, je 1/2 Stunde	€	30,00
1 Amtssachverständiger (Hochbau), je 1/2 Stunde	€	15,00
Gemeindeverwaltungsabgabe für die Bewilligung	€	333,60
Gemeindeverwaltungsabgabe für die Niederschrift	€	4,50
Bundesverwaltungsabgaben	€	118,30
Gesamtsumme	€	501,40

Hinweis:

Während der Tauwetterperiode tritt eine zeitlich beschränkte Gewichtsbeschränkung auf Gemeindestraßen mit Verordnung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

Die Baubewilligung für das vorliegende Bauvorhaben war zu erteilen, da diesem nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

Gemäß § 6 des Gemeindewasserversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, LGBl. Nr. 107/1997, i.d.g.F., sind die Eigentümer der im Versorgungsbereich gelegenen Grundstücke, die bebaut oder sonst mit Wasser zu versorgen sind oder für die eine Baubewilligung erteilt wurde, verpflichtet, diese an die Gemeindewasserversorgungsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee anzuschließen und ihren Bedarf an Trink- und Nutzwasser aus der Gemeindewasserversorgungsanlage zu decken.

Gemäß § 4 des K-GKG, LGBl. Nr. 62/1999, i.d.g.F., sind die Eigentümer von Grundstücken, die im Kanalisationsbereich liegen, verpflichtet, die darauf befindlichen Gebäude an die Kanalisationsanlage der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee anzuschließen. Die Eigentümer der im Kanalisationsbereich gelegenen befestigten Flächen sind zu deren Anschluss verpflichtet, wenn die Art und Menge der Abwässer deren unschädliche Beseitigung erfordert.

Gemäß § 6 Abs. 2 des Gemeindefwasserversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, LGBl. Nr. 107/1997, i.d.g.F., und nach § 4 Abs. 2 des Kärntner Gemeindekanalisationsgesetzes, K-GKG, LGBl. Nr. 62/1999, i.d.g.F., kann der Wasser- bzw. Kanalanschlussauftrag im Baubewilligungsverfahren erteilt werden.

Der Wasseranschlussauftrag war zu erteilen, da das gegenständliche Grundstück im Wasserversorgungsbereich der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee liegt und Ausnahmetatbestände nicht zum Tragen kommen.

Da das gegenständliche Grundstück im Kanalisationspflichtbereich liegt und die Ausnahmetatbestände nicht zum Tragen kommen, war der Anschlussauftrag zu erteilen.

Die Verbringung der Niederschlagswässer vom Gebäudedach/von den Gebäudedächern erfolgt im Wege einer Eigenversickerung und waren diese daher ausdrücklich von der Anschlusspflicht an die Gemeindekanalisationsanlage auszunehmen.

Die im Spruch genannten Auflagen wurden aufgrund des Augenscheines und der Gutachten der beigezogenen Amtssachverständigen gemäß § 18 der Kärntner Bauordnung 1996 vorgeschrieben.

Zur Auflage unter Pkt. 1) wird auf die wesentlichsten Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 sowie der Kärntner Bauvorschriften hingewiesen:

- a) Der Bewilligungswerber hat zur Koordination und Leitung der Ausführung des Vorhabens einen Bauleiter zu bestellen. Der Bauleiter darf gleichzeitig der Unternehmer sein. Vom Bauleiter ist eine Bestätigung, für die Übernahme der Bauleitung, der Baubehörde zu übermitteln.
- b) Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist längstens **innen einer Woche** der Behörde schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, wobei gleichzeitig der Bauleiter anzugeben ist.
- c) Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- d) Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht **innen 2 Jahren** nach Rechtskraft mit der Bauausführung begonnen wird.
- e) Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde **innen zweier Wochen** schriftlich zu melden. Der Bauwerber hat Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer vorzulegen, aus denen hervorgeht, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschließlich der ihr zugrundeliegenden Pläne und Berechnungen, den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 und den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgte. In der Regel sind dies Bestätigungen folgender Unternehmen:
 - Rauchfangkehrermeister
 - Baumeister
 - Elektriker
 - Installateur
 - Zimmermann
 - Spengler
 - Dachdecker

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das ordentliche Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig, die binnen vier Wochen vom Tag der Zustellung gerechnet, bei der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Form eingebracht werden kann. Die Einbringung mit E-Mail ist jedoch nur insoweit zulässig, als für den elektronischen Verkehr zwischen der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee und den Parteien nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen bzw. etwaige technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs im Internet bekannt gemacht sind.

Dabei ist zu beachten, dass die Einbringung außerhalb der Amtsstunden bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam bleibt (Gefahr der Fristversäumnis). Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes etc.). Die Postaufgabe der Beschwerde an die Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Bescheides gilt als rechtzeitig. Für andere als postalische Übermittlungen (vor allem auch für solche durch Telefax und E-Mail) gilt das Postlaufprivileg nicht.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides;
- die Bezeichnung der belangten Behörde
- 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, im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Sie verzichten auf Ihr Recht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, wenn Sie dies in Ihrer Beschwerde nicht beantragen.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. Diese kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr zu entrichten, welche € 30,00 beträgt. Die Gebührenschild für die Eingaben und Beilagen entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe und ist unter Angabe des Verwendungszwecks auf ein Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Der Bürgermeister:



Gernot Bürger

Ergeht an:
Bauwerber
Eigentümer

RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH, Martinstrasse 10, 1180 Wien
Dipl.-Wirtsch.Ing. Daniela Antonitsch, Wieningerallee 35/7, 9201 Krumpendorf am
Wörthersee
Stefan Auer, Hans-Klöpfer-Gasse 22, 8665 Langenwang
ERISA Unternehmensberatung und -beteiligung GmbH, Maulpertschstraße 12, 2100
Korneuburg
Mag. rer. soc. oec. Gina Frei, Südbahnweg 99c/Top 7, 9201 Krumpendorf am
Wörthersee
Adelinde Gerstenberger, Wieningerallee 35/9, 9201 Krumpendorf am Wörthersee
Elfriede Halvax, Steinriegelstraße 5, 7501 Rotenturm an der Pinka
Otto Halvax, Steinriegelstraße 5, 7501 Rotenturm an der Pinka
Mag. Alfred Holzer, Akazienhofstraße 102, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Gabriela Holzer, Akazienhofstraße 102, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Andrey Kazakov, Seebückenweg 1/4, 9523 Villach
Mag.iur. Birgit Konecny, Andreas-Hofer-Straße 5/1, 8020 Graz
Erwin Neuhold, Brentengasse 2/6, 8160 Weiz
Paula Obando Dagua, Spengergasse 51/13, 1050 Wien
Erika Pinkl, Wieningerallee 35/1, 9201 Krumpendorf am Wörthersee
Thomas Preslmayr, Spengergasse 51/13, 1050 Wien
Eric Samuiloff, Maulpertschstraße 12, 2100 Korneuburg
Judith Schreibmayer, SDL Neugebäude, 1110 Wien
Reinhard Stückler, Kohldorfer Straße 110/11, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Christian Tachezi, Wieningerallee 35/13, 9201 Krumpendorf am Wörthersee
Ing. Dieter Tischler, Farnweg 1, 9065 Ebenthal in Kärnten
Karmen Zagar, Wieningerallee 35/14, 9201 Krumpendorf am Wörthersee
Ing. Manfred Schreibmayer, Haselweg 8, 9081 Maria Wörth

Planverfasser

Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt gem. § 52 Abs. 1 Kärntner Bauordnung 1996
Abt. Technik - Tiefbau (T-T) – Wasser, im Hause
Abt. Technik - Tiefbau (T-T) – Kanal, im Hause
z.d.A.

A.89

Name und Anschrift des Bauherrn/Bauwerbers:

Alle Miteigentümer der KG 72133 Krumpendorf, EZ 213, Wieningerallee 35, gemäß beiliegendem Grundbuchauszug (Beilage ./A)

An:
Gemeinde Krumpendorf
Hauptstraße 145
9201 Krumpendorf

Gemeindeamt		krumpendorf AM WÖRTHERRSEE
1.1. Nov. 2025		
Bereich Technik		

Gemeindeamt		krumpendorf AM WÖRTHERRSEE
Eing.:	10. Nov. 2025 ✓	
Zahl:	476/51/2014 ✓	
Blg.:	Bearb.: T	

Baubeginnsmeldung

Gemäß § 31 der Bauordnung 1996 (BauO 1996) gebe ich, Ing. Herbert Kusternigg, Kusternigg Planung Baumanagement GmbH, der Baubehörde bekannt, dass mit der Ausführung des Bauvorhabens

Änderungseinreichung Anpassbarer Wohnbau, Flächenänderungen von Wohnungen, Gewerbeflächen und im Kellergeschoss sowie Änderungen der Außenanlagen auf den Parzellen 83/39 und 83/40, KG 72133 Krumpendorf

bewilligt mit

Bescheid vom 6. Mai 2024, Zahl: 476/50/2014-T-H-BA 826

am 3.11.2025 begonnen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum: Drobellach, F.A. 25

KUSTERNIGG
PLANUNG BAUMANAGEMENT GmbH
 Seeblickstraße 157
 9580 Villach-Drobellach am Faakersee
 Ing. Herbert Kusternigg
 FN 599988 a; LG-Klagenfurt
 Kusternigg Planung Baumanagement GmbH

in Vollmacht für die Bauherrn gemäß beigefügter Vollmacht (Beilage ./A)

Beschreibung der Abweichungen

- der Einreichung vom 14. Juli 2014 zu
- der Änderungseinreichung vom 30. Oktober 2023

Top THEMA BETREFFEND DIE ÄNDERUNGEN DER WOHNUNGEN:

	<p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderungen der Flächen entsprechend der Flächenaufstellungen. • Die Flächen der Balkone und der Terrassen ergeben sich durch die Vermessung von Naturmaßen. • Die RgS DM 18 sind entfallen. • In den Unterlagen vom Vermesser sind die Flächen der Tür-Durchgangslichter berücksichtigt!
14	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 3,29 m² größer, weil → die Dachschräge im nordwestlichen Bereich genutzt wird und → sich die Wohnungstrennwand etwas verschoben hat. • Anstelle der nördlichen Fenster gelangten Balkontüren zur Ausführung. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Die westlichen Fenster sind um 10 cm niedriger. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Räumliche Änderungen: → Der Schlafraum 23,29 m² ist etwas schmaler. → Der Schlafraum 15,39 m² und das Bad 11,90 m² sind etwas verschoben. → Die Diele hat eine funktionalere Anordnung. → Das WC ist mit dem Abstellraum für den anpassbaren Wohnbau kombiniert. • Der Zugang der Wohnung erfolgt über die Wohnküche 52,20 m².
13	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 10,17 m² größer, weil → die Dachschräge im nordöstlichen Bereich genutzt wird und → sich die Wohnungstrennwand etwas verschoben hat. • Anstelle der nördlichen Fenster gelangten Balkontüren zur Ausführung. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Die östlichen Fenster sind um 10 cm niedriger. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind etwas verschoben. • Räumliche Änderungen: → Der Schlafraum 12,07 m² und das Bad 8,88 m² sind etwas verschoben. → Die Diele hat eine funktionalere Anordnung.
12	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,96 m² größer, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Räumliche Änderungen: → Die Wohnküche mit 28,96 m² und der Schlafraum mit 15,78 m² wurden durch das Verschieben der Innenwand etwas vergrößert. → Die Diele, der Abstellraum, das Bad haben eine funktionalere Anordnung.

11	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,61 m² kleiner, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Die westlichen Fenster sind um 5 cm niedriger und sind verschoben. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • <u>Räumliche Änderungen:</u> → Der Sanitärraum 6,95 m² wurde in Betracht auf die tragende Wand angeordnet. → Das WC ist mit dem Abstellraum für den anpassbaren Wohnbau kombiniert.
10	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,49 m² größer, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die südlichen Türen zu den Balkonen haben andere Abmessungen und sind verschoben.
09	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 1,75 m² kleiner, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Die östliche Balkontüre hat andere Abmessungen und ist etwas verschoben. • Das östliche Fenster in der Wohnküche 38,13 m² ist um 5 cm niedriger. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • <u>Räumliche Änderungen:</u> → Die Innenwand zwischen den beiden Schlafräumen hat sich etwas verschoben. → Der Sanitärraum 9,26 m² wurde in Betracht auf die tragende Wand angeordnet. → Das WC ist mit dem Abstellraum für den anpassbaren Wohnbau kombiniert.
08	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,29 m² größer, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • <u>Räumliche Änderungen:</u> → Die Wohnküche mit 28,64 m² und der Schlafräum mit 16,17 m² wurden durch das Verschieben der Innenwand etwas vergrößert. → Die Diele, der Abstellraum, das Bad haben eine etwas funktionalere Anordnung. • Die Nutzfläche der Diele beträgt 6,3 m².
07	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,36 m² kleiner, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Die westlichen Fenster sind um 5 cm niedriger und sind verschoben. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • <u>Räumliche Änderungen:</u> → Der Sanitärraum 7,02 m² wurde in Betracht auf die tragende Wand angeordnet. → Das WC ist mit dem Abstellraum für den anpassbaren Wohnbau kombiniert.
06	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,54 m² größer, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben.
05	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnnutzfläche ist um 0,92 m² kleiner, weil sich → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. • Die nördlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • Die östliche Balkontüre hat andere Abmessungen und ist verschoben. • Die östlichen Fenster sind um 5 cm niedriger. • Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. • <u>Räumliche Änderungen:</u> → Die Innenwand zwischen den beiden Schlafräumen hat sich etwas verschoben. → Der Sanitärraum 9,42 m² wurde in Betracht auf die tragende Wand angeordnet. → Das WC ist mit dem Abstellraum für den anpassbaren Wohnbau kombiniert.

04	<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnnutzfläche ist um 2,50 m² größer, weil sich → die Raumaufteilung geändert hat. Das nördliche Fenster ist um 5 cm niedriger. Die westlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. <u>Räumliche Änderungen:</u> → Der Sanitärraum 4,19 m², der Abstellraum 1,42 m² und das WC 2,64 m² haben im Grundriss eine andere Anordnung, entsprechend der sich die Aufteilung von den Innenwänden ändert.
03	<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnnutzfläche ist um 2,57 m² größer, weil sich → die Wohnungstrennwand etwas verschoben hat und → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. Die westlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. <u>Räumliche Änderungen:</u> → Es erfolgte eine neue Raumaufteilung, durch die sich die nichttragenden Innenwände entsprechend der Erfordernisse verschoben haben.
02	<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnnutzfläche ist um 5,88 m² größer, weil sich → die Wohnungstrennwand und die Wand zum Stiegenhaus etwas verschoben haben. → die Raumaufteilung geringfügig geändert hat. Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben.
01	<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnnutzfläche ist entsprechend Naturmaße um 2,78 m² kleiner. Die östlichen Fenster sind um 10 cm niedriger. Die südlichen Balkontüren haben andere Abmessungen und sind verschoben. <u>Räumliche Änderungen:</u> → Ein zusätzlicher Raum für ein WC gelangte zur Ausführung.

Gewerbe	THEMA BETREFFEND DIE ÄNDERUNGEN DES GEWERBES:
02	<ul style="list-style-type: none"> Die Gewerbefläche ist um 13,72 m² größer, weil sich → die Trennwand zum Gewerbe 1 verschoben hat. Die nördlichen Fenster haben andere Abmessungen und sind verschoben. Die nördlichen Fenster sind um 10 cm niedriger. <u>Räumliche Änderungen:</u> → Anordnung Raum Sanitär 5,02 m². → Anordnung WC-Raum 2,17 m².
01	<ul style="list-style-type: none"> Die Gewerbefläche ist um 14,95 m² kleiner, weil sich → die Trennwand zum Gewerbe 2 verschoben hat. Die nördlichen Fenster haben andere Abmessungen und sind verschoben. Die nördlichen und östlichen Fenster sind um 10 cm niedriger. <u>Räumliche Änderungen:</u> → Anordnung Raum Sanitär 6,46 m². → Anordnung WC-Raum 1,51 m². → Anordnung Abstellraum 1,50 m².

Keller	THEMA BETREFFEND DAS KELLERGESCHOSS:
--------	--------------------------------------

	<p><u>Allgemein:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Flächen der Kellerabteile haben sich durch eine optimierte Anordnung geändert. Die Flächen von der Garage, von dem Müllraum, von dem Heizraum udgl. haben sich entsprechend der Vermessung geändert.
--	--

K-02	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Schleuse sind Türen entfallen. Der Gang kann als Wasch- bzw. Trockenraum genutzt werden. Beim Stiegenhaus wurde eine Türe ergänzt.
------	--

K-01	<ul style="list-style-type: none"> • Das Rolltor wurde bei der Gebäude-Außenwand eingebaut. • Der Zugang zum Heizraum hat sich geändert. • Der Zugang zu den Kellerabteilen 14, 13, 11, 12 und 09 hat sich geändert. • Kellerabteil für Büro 01 mit 4,24 m² anstelle Technikraum. • Kellerabteil für Top 06 mit 4,41 m² anstelle Technikraum. • Nummerierung der Kellerabteile inkl. m²-Angabe lt. Grundrissplan.
------	--

THEMA BETREFFEND DIE ÄNDERUNGEN DER AUSSENANLAGEN:	
AL-01	<ul style="list-style-type: none"> • Die barrierefreie Zugangsrampe beim Haupteingang hat sich in Betracht auf die Maße geändert. • Die Überdachung bei der Abfahrt zur Tiefgarage wurde nicht ausgeführt. • Teilweise sind Hecken entfallen.

Gernot Ebner

Gernot Ebner
 IB Ebner GesmbH



Ergänzung zur Beschreibung der Abweichungen

- in Betracht auf die OIB-Richtlinien.

Die Schleuse zur Tiefgarage wurde nicht ausgeführt da gemäß OIB 2.2 erst ab einer Nutzfläche von mehr als 600m² diese erforderlich ist. Das Stiegenhaus wurde gegenüber dem Gangbereich im KG mit einer Brandschutztüre versehen. Der Waschraum wurde nicht ausgeführt und wird als Gangbereich genutzt. Sämtliche Türen im Gangbereich KG wurden in EI230c ausgeführt.

Die Änderungen im Wohnbereich sind brandschutztechnisch nicht relevant. Die OIB 2, 2.1 und 2.2 werden eingehalten.

Ergänzend zur Baubeschreibung wird mitgeteilt, dass durch die geplante Änderung jedenfalls die OIB Richtlinie 2 und 2.1 (Brandschutz) eingehalten werden und sämtliche Fluchtwege, welche direkt ins Freie führen, unter 40 m liegen.

Laut Berechnung im Energieausweis werden sämtliche Werte gemäß der OIB Richtlinie 6 erfüllt und eingehalten.

Aufgrund der verwendeten Materialien und Bauteile werden die Anforderungen gemäß der OIB Richtlinie 5 eingehalten. Bei der Top 01 wird die Wand zum Stiegenhaus mit einer Vorsatzschale W625 der F. Knauf mit 8 cm Stärke aus schallschutztechnischen Gründen berücksichtigt.

Aufgrund der marginalen Änderung der Nutzfläche ändert sich die Anzahl der Stellplätze nicht und entspricht der ursprünglichen Einreichung.




Bmst. Ing. Manfred Schreibmayer
Bauplanungsbüro Schreibmayer

**RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH
WA Krumpendorf - Flächenzusammenstellung/Differenzen**

Einreichung vom 14. Juli 2014 zur Änderungseinreichung vom 30. Oktober 2023

Netto-Wohnnutzfläche	14.07.2014	30.10.2023	Differenz
Top 14	136,62 m ²	139,91 m ²	
Top 13	92,67 m ²	102,84 m ²	
Top 12	57,44 m ²	58,40 m ²	
Top 11	83,45 m ²	82,84 m ²	
Top 10	54,66 m ²	55,15 m ²	
Top 09	96,55 m ²	94,80 m ²	
Top 08	57,79 m ²	58,08 m ²	
Top 07	83,65 m ²	83,29 m ²	
Top 06	54,56 m ²	55,10 m ²	
Top 05	96,44 m ²	95,52 m ²	
Top 04	58,59 m ²	61,09 m ²	
Top 03	108,02 m ²	110,59 m ²	
Top 02	78,47 m ²	84,35 m ²	
Top 01	81,56 m ²	78,78 m ²	
Gesamtsumme WEH	1140,47 m²	1160,74 m²	m² + 20,07

Gemeindeamt		krumpendorf AM WORTHERSEE
Eing.:	31. Okt. 2023	
Zahl:	_____	
Blg.:	_____	Bearb.: _____

Netto-Büronutzfläche	14.07.2014	30.10.2023	Differenz
Büro 2 / <i>Genotke 02</i>	39,03 m ²	52,75 m ²	
Büro 1 / <i>Genotke 01</i>	73,55 m ²	58,60 m ²	
Gesamtsumme Büro	112,58 m²	111,35 m²	m² - 1,23

Netto-Nutzfläche "Sonstige"	14.07.2014	30.10.2023	Differenz
Kellerabteile 14 - 1	64,39 m ²	67,14 m ²	
Abteile Büro 2 - 1	0,00 m ²	7,69 m ²	
Allgemeinflächen	344,57 m ²	346,05 m ²	
Gesamtsumme Abteile	408,96 m²	420,88 m²	m² + 11,92

Anmerkungen:

* Planliche Abweichungen von der Einreichung vom 14. Juli 2014 zu der Änderungseinreichung vom 30. Okt. 2023 entsprechend planlicher Darstellung!

Gernot Ebner
DI(FH) Gernot Ebner
EB Ebner GesmbH



AUFBAUUNGSBÜRO
Bmst. Ing.
Manfred Schreibmayer
19081 Reitzitz
Hofweg 8
TEL.: 04273 / 3626
FAX: 04273 / 3626

	Top 02		Top 01	
	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023
Schlafen	19,92 m ²	14,83 m ²	15,05 m ²	13,70 m ²
Schlafen	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Sanitär	9,06 m ²	9,06 m ²	10,87 m ²	8,70 m ²
Diele	10,63 m ²	11,57 m ²	9,22 m ²	8,40 m ²
Schlafen	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
WC	3,61 m ²	2,59 m ²	0,00 m ²	1,36 m ²
AR	2,53 m ²	5,48 m ²	1,74 m ²	2,75 m ²
Wohnküche	32,72 m ²	40,82 m ²	44,68 m ²	43,87 m ²
Wohnfläche:	78,47 m²	84,35 m²	81,56 m²	78,78 m²

Anmerkungen:

* Planliche Abweichungen von der Einreichung vom 14. Juli 2014 zu der Änderungseinreichung vom 30. Okt. 2023 entsprechend planlicher Darstellung!

Gernot Ebner

PI(FH) Gernot Ebner
IB Ebner GesmbH



	Top 08		Top 07		Top 06	
	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023
Schlafen	14,01 m ²	16,17 m ²	13,66 m ²	13,41 m ²	12,52 m ²	12,50 m ²
Schlafen	0,00 m ²	0,00 m ²	13,46 m ²	13,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Sanitär	7,74 m ²	5,09 m ²	9,77 m ²	7,02 m ²	5,81 m ²	5,72 m ²
Diele	6,15 m ²	6,30 m ²	14,19 m ²	13,17 m ²	5,74 m ²	5,94 m ²
Schlafen	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
WC	3,52 m ²	0,00 m ²	3,37 m ²	2,17 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
AR	2,01 m ²	1,88 m ²	1,19 m ²	2,05 m ²	2,04 m ²	1,93 m ²
Wohnküche	24,36 m ²	28,64 m ²	28,01 m ²	32,37 m ²	28,45 m ²	29,01 m ²
Wohnfläche:	57,79 m²	58,08 m²	83,65 m²	83,29 m²	54,56 m²	55,10 m²

	Top 05		Top 04		Top 03	
	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023
Schlafen	15,42 m ²	15,86 m ²	16,06 m ²	13,51 m ²	18,21 m ²	21,75 m ²
Schlafen	16,02 m ²	14,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	14,36 m ²	13,93 m ²
Sanitär	8,95 m ²	9,42 m ²	10,34 m ²	4,19 m ²	10,44 m ²	9,24 m ²
Diele	15,15 m ²	13,64 m ²	5,53 m ²	8,94 m ²	21,73 m ²	18,04 m ²
Schlafen	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
WC	3,05 m ²	1,80 m ²	0,00 m ²	2,64 m ²	2,02 m ²	1,73 m ²
AR	2,94 m ²	1,77 m ²	1,27 m ²	1,42 m ²	1,95 m ²	2,54 m ²
Wohnküche	34,91 m ²	38,78 m ²	25,39 m ²	30,39 m ²	39,31 m ²	43,36 m ²
Wohnfläche:	96,44 m²	95,52 m²	58,59 m²	61,09 m²	108,02 m²	110,59 m²

RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH / WA Krumpendorf - Flächenaufstellung Wohnungen
 Einreichung vom 14. Juli 2014 zur Änderungseinreichung vom 30.10.2023

	Top 14		Top 13		Top 12	
	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023
Schlafen	21,30 m ²	23,29 m ²	11,62 m ²	12,07 m ²	13,89 m ²	15,78 m ²
Schlafen	16,41 m ²	15,39 m ²	16,59 m ²	15,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Sanitär	9,33 m ²	11,90 m ²	9,32 m ²	8,88 m ²	7,47 m ²	4,98 m ²
Diele	19,52 m ²	9,63 m ²	15,65 m ²	12,96 m ²	6,15 m ²	6,80 m ²
Schlafen	20,53 m ²	20,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
WC	2,41 m ²	3,16 m ²	2,10 m ²	1,82 m ²	3,52 m ²	0,00 m ²
AR	4,26 m ²	3,83 m ²	2,85 m ²	1,42 m ²	2,01 m ²	1,88 m ²
Wohnküche	42,86 m ²	52,20 m ²	34,54 m ²	45,14 m ²	24,40 m ²	28,96 m ²
Speis	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	5,48 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Wohnfläche	136,62 m²	139,91 m²	92,67 m²	102,84 m²	57,44 m²	58,40 m²

	Top 11		Top 10		Top 09	
	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023
Schlafen	13,66 m ²	13,35 m ²	12,52 m ²	12,64 m ²	15,47 m ²	15,69 m ²
Schlafen	13,46 m ²	13,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	16,02 m ²	14,14 m ²
Sanitär	9,57 m ²	6,95 m ²	5,81 m ²	5,71 m ²	8,95 m ²	9,26 m ²
Diele	14,19 m ²	13,13 m ²	5,74 m ²	5,85 m ²	15,19 m ²	14,00 m ²
Schlafen	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
WC	3,37 m ²	2,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	3,05 m ²	1,83 m ²
AR	1,19 m ²	1,93 m ²	2,04 m ²	1,97 m ²	2,96 m ²	1,75 m ²
Wohnküche	28,01 m ²	32,40 m ²	28,55 m ²	28,98 m ²	34,91 m ²	38,13 m ²
Wohnfläche	83,45 m²	82,84 m²	54,66 m²	55,15 m²	96,55 m²	94,80 m²

A.93

RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH / WA Krumpendorf - Flächenaufstellung Büroeinheiten
 Einreichung vom 14. Juli 2014 zur Änderungseinreichung vom 30.10.2023

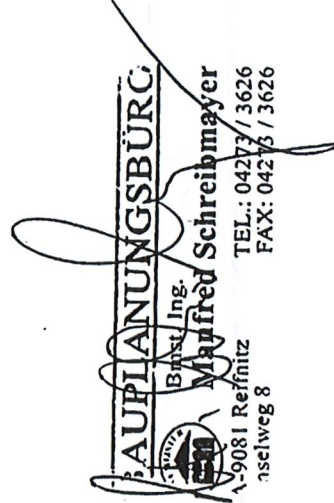
	Gewerbe 02		Gewerbe 01	
	14.07.2014	30.10.2023	14.07.2014	30.10.2023
Büro 01	32,32 m ²	14,52 m ²	66,67 m ²	14,61 m ²
Büro 02	0,00 m ²	25,97 m ²	0,00 m ²	28,68 m ²
WC/DU	4,45 m ²	5,02 m ²	4,62 m ²	6,46 m ²
Waschmaschine	2,26 m ²	0,00 m ²	2,26 m ²	0,00 m ²
Diele	0,00 m ²	5,07 m ²	0,00 m ²	5,84 m ²
WC	0,00 m ²	2,17 m ²	0,00 m ²	1,51 m ²
AR	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	1,50 m ²
Gewerbefläche:	39,03 m²	52,75 m²	73,55 m²	58,60 m²

Anmerkungen:

* Planliche Abweichungen von der Einreichung vom 14. Juli 2014 zu der Änderungseinreichung vom 30. Okt. 2023 entsprechend planlicher Darstellung!

Gernot Ebner

DI(FH) Gernot Ebner
EB Ebnner GesmbH



A.94

RealAT Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte GmbH / WA Krumpendorf - Flächenaufstellung Kellergeschoss
 Einreichung vom 14. Juli 2014 zur Änderungseinreichung vom 30.10.2023

	Kellerabteile	
	14.07.2014	30.10.2023
Top 14	11,78 m ²	10,36 m ²
Top 13	11,78 m ²	9,19 m ²
Top 12	3,47 m ²	3,48 m ²
Top 11	3,37 m ²	4,25 m ²
Top 10	3,47 m ²	3,56 m ²
Top 09	3,24 m ²	3,23 m ²
Top 08	3,29 m ²	3,85 m ²
Top 07	3,21 m ²	5,98 m ²
Top 06	3,50 m ²	4,41 m ²
Top 05	3,62 m ²	3,86 m ²
Top 04	3,30 m ²	3,70 m ²
Top 03	3,37 m ²	3,61 m ²
Top 02	3,37 m ²	3,89 m ²
Top 01	3,62 m ²	3,77 m ²
Gewerbe 02	0,00 m ²	4,24 m ²
Gewerbe 01	0,00 m ²	3,45 m ²

Summe Flächen

Kellerabteile: 64,39 m² 74,83 m²

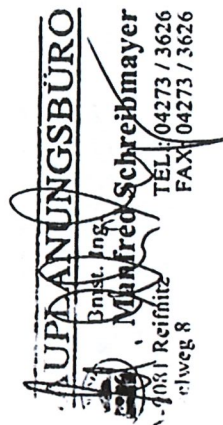
A.95

	KG-Allgemeinflächen	
	14.07.2014	30.10.2023
Garage	249,67 m ²	254,86 m ²
Müllraum	11,55 m ²	11,78 m ²
Waschraum/Gang	12,39 m ²	26,14 m ²
Gang	m ²	2,37 m ²
Fahrrad/KiWa	17,79 m ²	11,57 m ²
Heizraum	13,05 m ²	12,62 m ²
Technik	3,97 m ²	0,00 m ²
Technik	5,15 m ²	0,00 m ²
Schleuse	4,34 m ²	12,28 m ²
Stiegenhaus	26,66 m ²	14,43 m ²
Summe Allgemein-		
flächen:	344,57 m²	346,05 m²

Anmerkungen:

* Planliche Abweichungen von der Einreichung vom 14. Juli 2014 zu der Änderungseinreichung vom 30. Okt. 2023 entsprechend planlicher Darstellung!

Gernot Ebner
Dl(FH) Gernot Ebner
IB Ebner GesmbH



A.97

Sonstige Anbringen und Anfragen (SONST)

EWAZ 57 016-2-0240/0
Mietwohngrundstück

Einheitswert: (erhöht) z. 1.1.2017

EUR 8.341,14 für die 70/1665-stel Anteile
EUR 595,79 für die 5/1665-stel Anteile
EUR 595,79 für die 5/1665-stel Anteile

Bodenwert:
 $1.913 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 16,7147 / \text{m}^2$

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage,
insbesondere wird Ihnen hiermit KEIN BESCHEID erteilt.
Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen,
die in Ihrer Databox im Menüpunkt „Bescheid“ zugestellt werden.

DIPL.-ING. PETER PABINGER

Prof. (FH), Baumeister
Staatlich befugter u. beeideter Zivilingenieur für Bauwesen
Allg. beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



A-9201 Krumpendorf
Hallegger Straße 80

Tel +43(0)4229-3771-0
Fax +43(0)4229-3771-14
office@pabinger.co.at
www.pabinger.co.at
A T U 2 5 2 3 3 8 0 5

A. 98

VORLÄUFIGES

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft:

EZ:	213
Grundbuch:	72133 Krumpendorf
Bezirksgericht:	Klagenfurt
Gst. Nr.:	83/40 & 83/39
Gst. Adresse:	Wieningerallee 35, 9201 Krumpendorf am Ws.

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

nach den Bestimmungen des WEG 2002 idgF.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Auftraggeber

Firma: Trivium GmbH & Co Ertragswerte 26 KG

Adresse: Zieglergasse 67 / Hoftrakt, 1070 Wien

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der Liegenschaft GB 72133 Krumpendorf, Parzelle 83/40 & 83/39 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 in der gültigen Fassung.

1.3. Ortsbesichtigung

Mittwoch, 14. Dezember 2016

1.4. Bewertungstichtag

Donnerstag, 12. Jänner 2017

2.2. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Krumpendorf am Wörthersee und liegt südöstlich vom Zentrum. Die Erschließung und die Zufahrt des Grundstücks erfolgt über die östlich gelegene Berthastraße. Die Grundstücksadresse lautet: Wieningerallee 35, 9201 Krumpendorf am Wörthersee. Auf den Nachbarliegenschaften sind einerseits Einfamilienwohnhäuser und andererseits Appartementwohnanlage situiert. Der nahegelegene Wörthersee befindet sich südlich der Liegenschaft in ca. 100,00 m Entfernung.

Auf der zur Nutzwertermittlung vorgesehenen Liegenschaft ist bereits ein Bestandsobjekt mit Tiefgarage älteren Baujahrs errichtet, welches für die geplante Wohnraumnutzung saniert und umgebaut wird. An der südlichen Grundgrenze werden 6 Aussenstellplätze sowie eine Allgemeinspielfläche errichtet. An der östlichen Grundgrenze werden 11 Aussenstellplätze errichtet welche direkt an die Berthastraße angrenzen. Im Norden und im Westen des Grundstücks befinden sich jeweils Eigengärten der zwei Eigentumswohnobjekte des Erdgeschosses. Die Zufahrt in der Tiefgarage erfolgt am Eigengrund nördlich des Objekts.

2.3. Objektbeschreibung

Auf den Grundstücken der EZ 360 wurde das bestehende Bestandsobjekt saniert und zu Wohnzwecken umgebaut. Das Gebäude umfasst ein Kellergeschoss mit Tiefgarage und Abstellräumen, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Den Wohnungen sind Kellerabteile und je nach Wohnungslage Eigengärten als Zubehör zugewiesen. Terrassen und Balkone erweitern je nach Wohnungstyp die einzelnen Eigentumsobjekte.

Die Erschließung der selbstständigen Wohnungseigentumsobjekte erfolgte im Osten und alternativ auch im Süden jeweils über den angebauten Treppenaufstieg. Im Inneren des Gebäudes erfolgt die Erschließung der einzelnen Geschosse über das integrierte Treppenhaus und mit einer Aufzugsanlage.

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG idGF ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs 3 WEG.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG).

3.2. Regelnutzwertfeststellung

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Fall mit Rücksicht auf die Lage und auf die Art der Beschaffenheit und Ausstattung für die nachfolgend angeführte Wohnung angesetzt:

Wohnung: **Top 10**
 Lage: **2. OG**

TOP 10

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	2.OG	5,77	
Sanitär	2.OG	5,63	
Schlafen	2.OG	12,68	
Abst.	2.OG	1,83	
Wohnküche	2.OG	28,90	54,81
Zuschläge			
Balkon	2.OG	39,69	39,69
Zubehör			
Keller Top 10	KG	3,67	3,67
Nutzfläche			54,81

3.4. Nutzflächenaufstellung

WOHNUNGEN - NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

TOP 01

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	EG	8,29	
Sanitär	EG	9,05	
WC	EG	1,33	
Schlafen	EG	14,57	
Abst.	EG	1,60	
Wohnküche	EG	45,11	79,95
Zuschläge			
Terrasse	EG	34,99	34,99
Zubehör			
Keller Top 01	KG	3,62	
Garten Top 01	EG	96,77	100,39
Nutzfläche			79,95

TOP 02

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	EG	11,74	
Sanitär	EG	9,51	
WC	EG	2,82	
Schlafen	EG	14,68	
Abst.	EG	5,40	
Wohnküche	EG	40,66	84,81
Zuschläge			
Terrasse	EG	32,11	32,11
Zubehör			
Keller Top 02	KG	3,50	3,50
Nutzfläche			84,81

TOP 03

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	EG	18,14	

Nutzfläche **58,79**

TOP B02

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	EG	4,91	
Sanitär	EG	4,67	
WC	EG	2,27	
Schlafen	EG	14,52	
Wohnküche	EG	25,33	51,70
Zubehör			
Keller Top B02	KG	3,85	3,85
Nutzfläche			51,70

TOP 05

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	1.OG	14,97	
Sanitär	1.OG	9,20	
WC	1.OG	1,87	
Schlafen 1	1.OG	16,95	
Schlafen 2	1.OG	15,13	
Abst.	1.OG	1,72	
Wohnküche	1.OG	37,22	97,06
Zuschläge			
Terrasse	1.OG	51,05	
Balkon 1	1.OG	5,49	60,73
Balkon 2	1.OG	4,19	
Zubehör			
Keller Top 06	KG	3,66	3,66
Nutzfläche			97,06

TOP 06

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m ²]
Räume			
Diele	1.OG	5,63	
Sanitär	1.OG	5,49	
Schlafen	1.OG	12,73	

TOP 09

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m²]
Räume			
Diele	2.OG	14,56	
Sanitär	2.OG	9,54	
WC	2.OG	1,92	
Schlafen 1	2.OG	15,70	
Schlafen 2	2.OG	14,43	
Abst.	2.OG	1,65	
Wohnküche	2.OG	38,11	95,91
Zuschläge			
Balkon 1	2.OG	44,33	
Balkon 2	2.OG	5,49	
Balkon 3	2.OG	4,19	54,01
Zubehör			
Keller Top 09	KG	3,24	3,24
Nutzfläche			95,91

TOP 10

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m²]
Räume			
Diele	2.OG	5,77	
Sanitär	2.OG	5,63	
Schlafen	2.OG	12,68	
Abst.	2.OG	1,83	
Wohnküche	2.OG	28,90	54,81
Zuschläge			
Balkon	2.OG	39,69	39,69
Zubehör			
Keller Top 10	KG	3,67	3,67
Nutzfläche			54,81

TOP 11

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m²]
Räume			
Diele	2.OG	12,59	
Sanitär	2.OG	6,81	
WC	2.OG	2,06	
Schlafen 1	2.OG	12,89	
Schlafen 2	2.OG	13,34	

TOP 14

Bezeichnung	Lage	Teilflächen	Summe [m²]
Räume			
Diele	DG	15,35	
Sanitär	DG	11,86	
WC	DG	2,89	
Schlafen 1	DG	23,33	
Schlafen 2	DG	15,75	
Schlafen 3	DG	20,48	
Abst.	DG	3,80	
Wohnküche	DG	45,50	138,96
Zuschläge			
Balkon 1	DG	80,82	
Balkon 2	DG	8,65	89,47
Zubehör			
Keller Top 14	KG	10,49	10,49
Nutzfläche			138,96

ALLGEMEINFLÄCHEN**KG**

Bezeichnung	Teilflächen [m²]
Garage mit Zufahrt	204,81
Müllraum	11,55
Flur	38,48
Fahrad-Kinderw.	11,97
Heizraum	13,08
Stiegenhaus	21,84
Flur 2	17,46
Flur 3	7,58
Summe	KG 326,77

EG-DG

Bezeichnung	Teilflächen [m²]
Flur 1 EG	10,17
Flur 2 EG	25,46
Stiegenhaus EG	20,79
Stiegenhaus 1. OG	13,34
Flur 1. OG	10,83
Stiegenhaus 2. OG	13,35
Flur 2. OG	10,76
Stiegenhaus DG	15,65
Summe	EG-DG 120,35

Aussenbereich

Bezeichnung	Teilflächen [m²]
Spielplatz	150,75
Pflasterfl. Parkplätze	151,87
Eingangsber. Ost	77,38
Grünbereich Nord	43,31
Summe	Aussenbereich 423,31

3.5. Nutzwertberechnung

TOP 01

Art: Wohnung
 Lage: EG
 Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

Lage im Erdgeschoss -0,050
 Lage zu Parkplätzen -0,025
 Lage unter einer Terrassenfl. -0,020
 Erhöhte Raumhöhe 0,025

Ermittlung Faktor 0,930

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	79,95	0,930	74,35	74	
Zuschläge					
Terrasse(n)	34,99	0,250	8,75	9	
Balkon(e)		0,200	0,00	0	
Zubehör					
Keller	3,62	0,200	0,72	1	
Garten	96,77	0,100	9,68	10	
Summe Nutzwert	TOP 01			94	5,700

TOP 02

Art: Wohnung
 Lage: EG
 Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

Lage im Erdgeschoss -0,050
 Lage zu Parkplätzen -0,025
 Lage unter einer Terrassenfl. -0,020
 Erhöhte Raumhöhe 0,025

Ermittlung Faktor 0,930

Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

Lage im Erdgeschoss -0,050
 Lage unter einer Terrassenfl. -0,020
 Nordlage -0,030
 Erhöhte Raumhöhe 0,025

Ermittlung Faktor 0,925

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	59,82	0,925	55,33	55	
Zuschläge					
Terrasse(n)	31,65	0,250	7,91	8	
Balkon(e)		0,200	0,00	0	
Zubehör					
Keller	3,37	0,200	0,67	1	
Garten	110,17	0,100	11,02	11	
Summe Nutzwert	TOP 04			75	4,548

TOP B01

Art: Wohnung

Lage: EG

Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

Lage im Erdgeschoss -0,050
 Lage zu Parkplätzen -0,025
 Nordlage -0,030
 Erhöhte Raumhöhe 0,025

Ermittlung Faktor 0,920

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	58,79	0,920	54,09	54	
Zuschläge					
Terrasse(n)		0,250	0,00	0	

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	97,06	1,000	97,06	97	
Zuschläge					
Terrasse(n)	51,05	0,250	12,76	13	
Balkon(e)	9,68	0,200	1,94	2	
Zubehör					
Keller	3,66	0,200	0,73	1	
Garten		0,100	0,00	0	
Summe Nutzwert	TOP 05			113	6,853

TOP 06

Art: Wohnung
 Lage: 1. OG
 Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

Ermittlung Faktor **1,000**

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	54,06	1,000	54,06	54	
Zuschläge					
Terrasse(n)	46,98	0,250	11,75	12	
Balkon(e)		0,200	0,00	0	
Zubehör					
Keller	3,37	0,200	0,67	1	
Garten		0,100	0,00	0	
Summe Nutzwert	TOP 06			67	4,063

TOP 07

Art: Wohnung
 Lage: 1. OG
 Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

TOP 09

Art: Wohnung
 Lage: 2. OG
 Regelnutzwert 1,000

Zuschläge / Abstriche

Ermittlung Faktor 1,000

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	95,91	1,000	95,91	96	
Zuschläge					
Terrasse(n)		0,250	0,00	0	
Balkon(e)	9,68	0,200	1,94	2	
Balkon(e) Südwest	44,33	0,250	11,08	11	
Zubehör					
Keller	3,24	0,200	0,65	1	
Garten		0,100	0,00	0	
Summe Nutzwert	TOP 09			110	6,671

TOP 10

Art: Wohnung
 Lage: 2. OG
 Regelnutzwert 1,000

Zuschläge / Abstriche

Regelwohnung

Ermittlung Faktor 1,000

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	54,81	1,000	54,81	55	
Zuschläge					
Terrasse(n)		0,250	0,00	0	
Balkon(e)					
Balkon(e) Südwest	39,69	0,250	9,92	10	

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	57,53	0,970	55,80	56	
Zuschläge					
Terrasse(n)		0,250	0,00	0	
Balkon(e)	11,48	0,200	2,30	2	
Zubehör					
Keller	3,67	0,200	0,73	1	
Garten		0,100	0,00	0	
Summe Nutzwert	TOP 12			59	3,578

TOP 13

Art: Wohnung
 Lage: DG
 Regelnutzwert **1,000**

Zuschläge / Abstriche

Räume mit Dachschrägen -0,030
 Erhöhte Raumhöhe 0,025
 Zuschlag Penthouselage 0,100
Ermittlung Faktor 1,095

Bezeichnung	Fläche	Faktor	NUTZWERT		Prozent Anteil
			Berechnet	Gerundet	
Räume					
Wohnung	102,98	1,095	112,76	113	
Zuschläge					
Terrasse(n)		0,250	0,00	0	
Balkon(e)	10,57	0,200	2,11	2	
Balkon(e) Südwest	66,39	0,250	16,60	17	
Zubehör					
Keller	10,13	0,200	2,03	2	
Garten		0,100	0,00	0	
Summe Nutzwert	TOP 13			134	8,126

TOP 14

Art: Wohnung
 Lage: DG

NUTZWERTBERECHNUNG KFZ ABSTELLFLÄCHEN

Nutzwertfaktor pro m2

KFZ Abstellplatz im Freien	0,40
KFZ Abstellplatz Tiefgarage	0,60

Anz.	Bezeichnung	Kat.	m ²	NW /	NUTZWERT		% -
				m2	Berechn.	Ge-rund.	Anteil
1	KFZ-Abstellplatz AP 01	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 02	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 03	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 04	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 05	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 06	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 07	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 08	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 09	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 10	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 11	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 12	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 13	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 14	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 15	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 16	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz AP 17	Im Freien	12,50	0,40	5,00	5	0,303
1	KFZ-Abstellplatz TG 18	Tiefg.	13,45	0,60	8,07	8	0,485
1	KFZ-Abstellplatz TG 19	Tiefg.	13,40	0,60	8,04	8	0,485
1	KFZ-Abstellplatz TG 20	Tiefg.	12,05	0,60	7,23	7	0,424
1	KFZ-Abstellplatz TG 21	Tiefg.	13,60	0,60	8,16	8	0,485
1	KFZ-Abstellplatz TG 22	Tiefg.	13,60	0,60	8,16	8	0,485
1	KFZ-Abstellplatz TG 23	Tiefg.	11,85	0,60	7,11	7	0,424
1	KFZ-Abstellplatz TG 24	Tiefg.	11,85	0,60	7,11	7	0,424
1	KFZ-Abstellplatz TG 25	Tiefg.	16,96	0,60	10,18	10	0,606
1	KFZ-Abstellplatz TG 26	Tiefg.	12,33	0,60	7,40	7	0,424
1	KFZ-Abstellplatz TG 27	Tiefg.	12,13	0,60	7,28	7	0,424
27	Summe Nutzwert Stellplatzflächen					162,00	9,824

1	KFZ-Abstellplatz TG 24	Tiefg.	11,85	7	0,424
1	KFZ-Abstellplatz TG 25	Tiefg.	16,96	10	0,606
1	KFZ-Abstellplatz TG 26	Tiefg.	12,33	7	0,424
1	KFZ-Abstellplatz TG 27	Tiefg.	12,13	7	0,424
43 GESAMTNUTZWERT				1.649	100,000

5. § 6 BESCHEINIGUNG Abs. 1 Z.2 WEG 2002 idgF.

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs. 1 Z.2 WEG 2002 idgF. bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft:

EZ: **213**
Grundbuch: **72133 Krumpendorf**
Bezirksgericht: **Klagenfurt**
Gst. Nr.: **83/40 & 83/39**
Gst. Adresse: **Wieningerallee 35, 9201 Krumpendorf am Ws.**

insgesamt

43 WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

(16 Wohnungen / 17 PKW-Stellplatz im Freien / 10 PKW-Stellplatz in der Tiefgarage)
befinden.

Grundlage dieses Gutachtens sind gemäß § 6 (Abs. 1 Z.2/Abs.2) WEG 2002 idgF. die nachfolgend angeführten Baubewilligungsbescheide **der Gemeinde Krumpendorf a. WS.**

- **Zahl: 476/9/14-T-H BA 826 vom 20.11.2014**
- **Zahl: HIER BESCHIED DER ÄNDERUNGSEINREICHUNG ERFORDERLICH!!**

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige:

WIRD DERZEIT NICHT BESTÄTIGT!

Dipl. Ing. Peter Pabinger

Krumpendorf, am 8. Februar 2017