4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszüge

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74013 Rabing EINLAGEZAHL 255
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

****
Letzte TZ 130/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
24/11	G	GST-Fläche	*	8686	
		Bauf.(10)		1846	
		Sonst(50)		6840	Mölbling-Ost 4

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Herbert Zitzenbacher
GEB: 1982-06-08 ADR: Mölbling-Ost 4, Althofen 9330
a 1125/2009 Kaufvertrag 2009-02-18 Eigentumsrecht
b 1682/2015 Adressenänderung
c 1303/2018 Adressenänderung
d 972/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
1 a 1125/2009 Pfandurkunde 2009-03-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
2 a 2530/2009 Pfandurkunde 2009-07-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 270.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
3 a 1833/2010 Pfandurkunde 2010-05-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
4 a 3373/2014 Pfandurkunde 2014-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
b 3373/2014 Simultanhaftung mit EZ 244
c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
5 a 1597/2015 Pfandurkunde 2015-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
6 a 3483/2016 Pfandurkunde 2016-11-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 285.000,--

Seite 1 von 2

```
          für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
       c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
   7   a 3051/2018 Pfandurkunde 2018-11-09
          PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 100.000,--
          für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
       c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
   8   a 972/2019
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Punkt II
          Vereinbarung 2019-04-09
          für Carmen Zitzenbacher geb 1982-11-26
   9   a 130/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,--
          samt 5,125 % Z seit 21-12-2023 aus EUR 200.000,--
          Kosten EUR 244,--
          für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
          4E 9/25y

********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************
```

Grundbuch 28.04.2025 12:41:47

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74013 Rabing EINLAGEZAHL 244
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

****
Letzte TZ 130/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
24/14	G	GST-Fläche	*	4000	
		Bauf.(10)		69	
		Landw(10)		3931	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Herbert Zitzenbacher
GEB: 1982-06-08 ADR: Gewerbestraße, Treibach-Althofen 9330
e 3373/2014 Kaufvertrag 2014-02-05 Eigentumsrecht
f 972/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
********** C **********
4 a 3373/2014 Pfandurkunde 2014-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
b 3373/2014 Simultanhaftung mit EZ 255
c 3330/2023 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 20 Cg 147/23d)
5 a 972/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Punkt II
Vereinbarung 2019-04-09
für Carmen Zitzenbacher geb 1982-11-26
6 a 130/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,--
samt 5,125 % Z seit 21-12-2023 aus EUR 200.000,--
Kosten EUR 244,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
4E 9/25y

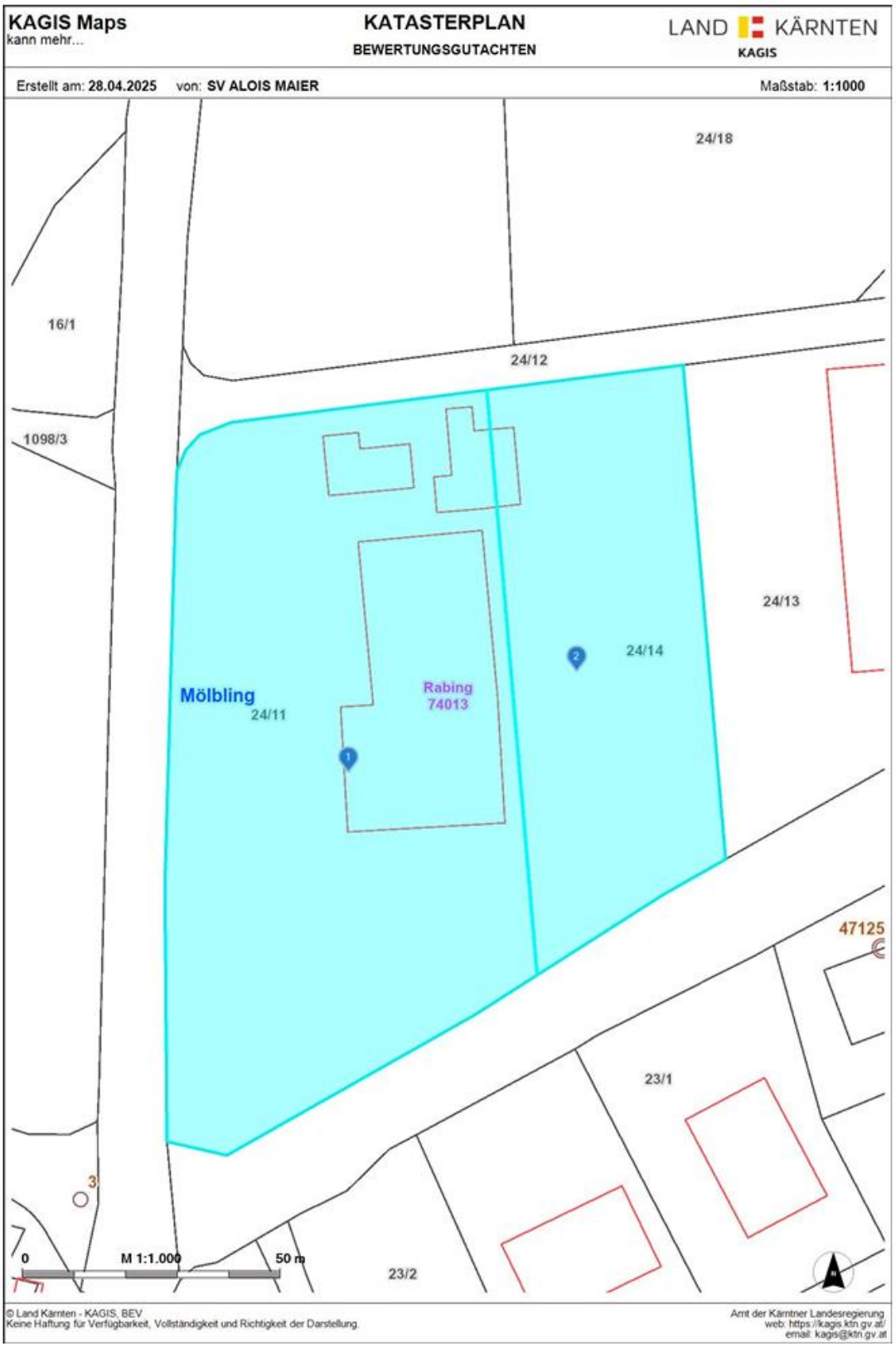
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

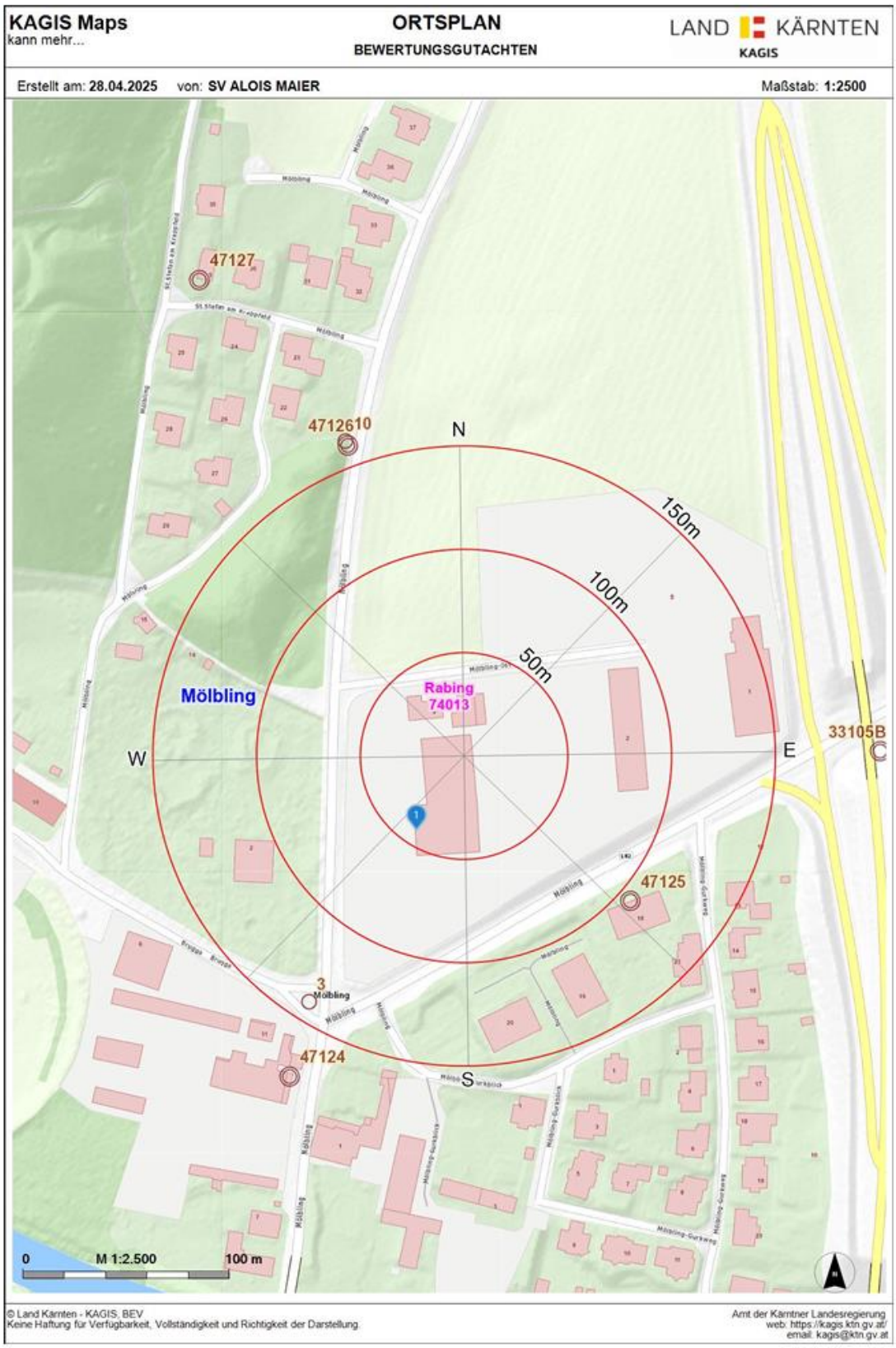
Grundbuch 28.04.2025 12:40:13

Seite 1 von 1

4.2. Katasterplan



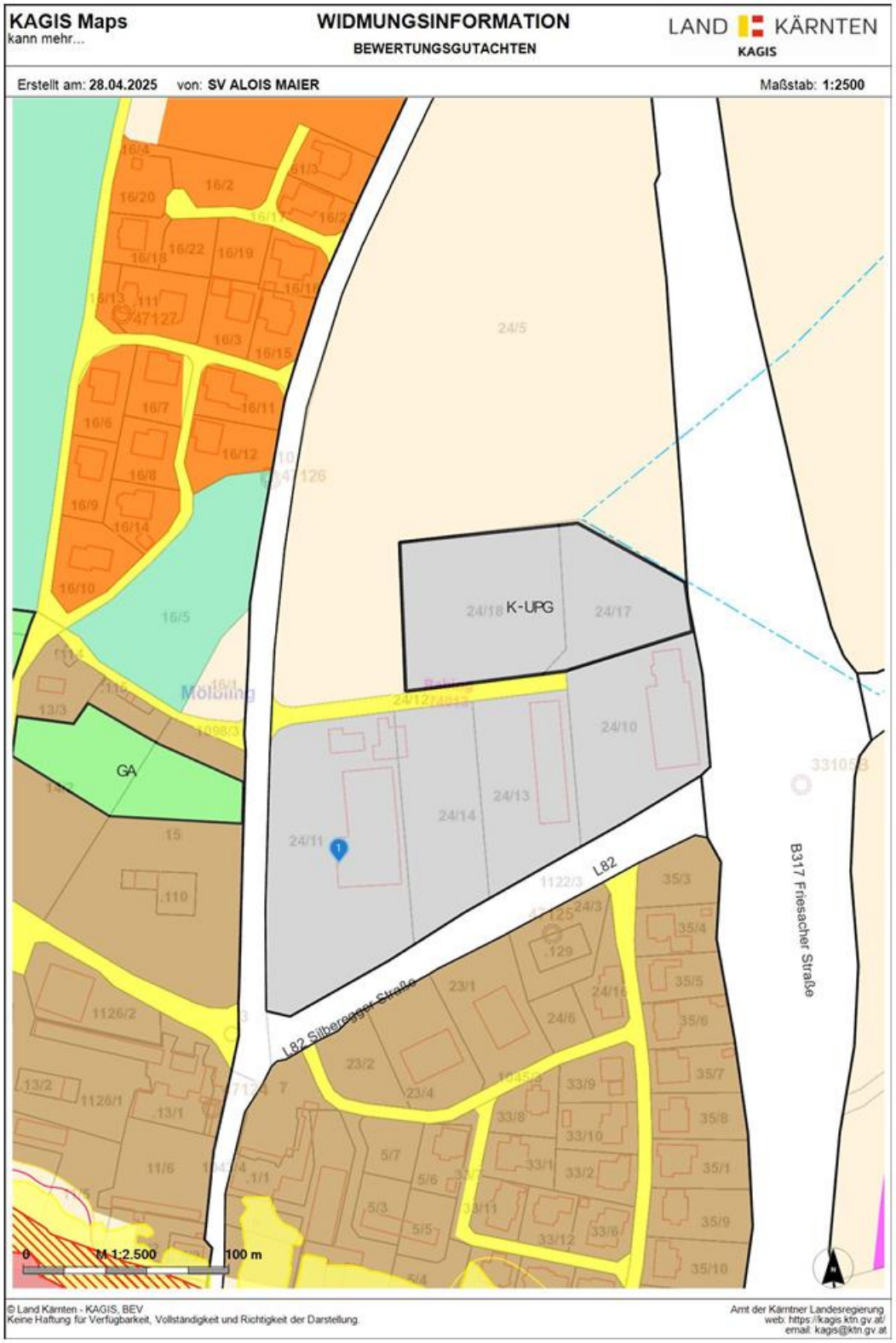
4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild



4.5.Widmungsinformation



4.6. HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	Mölbling-Ost 4, 9330 Mölbling
Seehöhe:	592 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	46,86300° N | 14,44687° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

HORA-Pass 46,86300° N; 14,44687° O; Datum: 28.04.2025 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]
- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

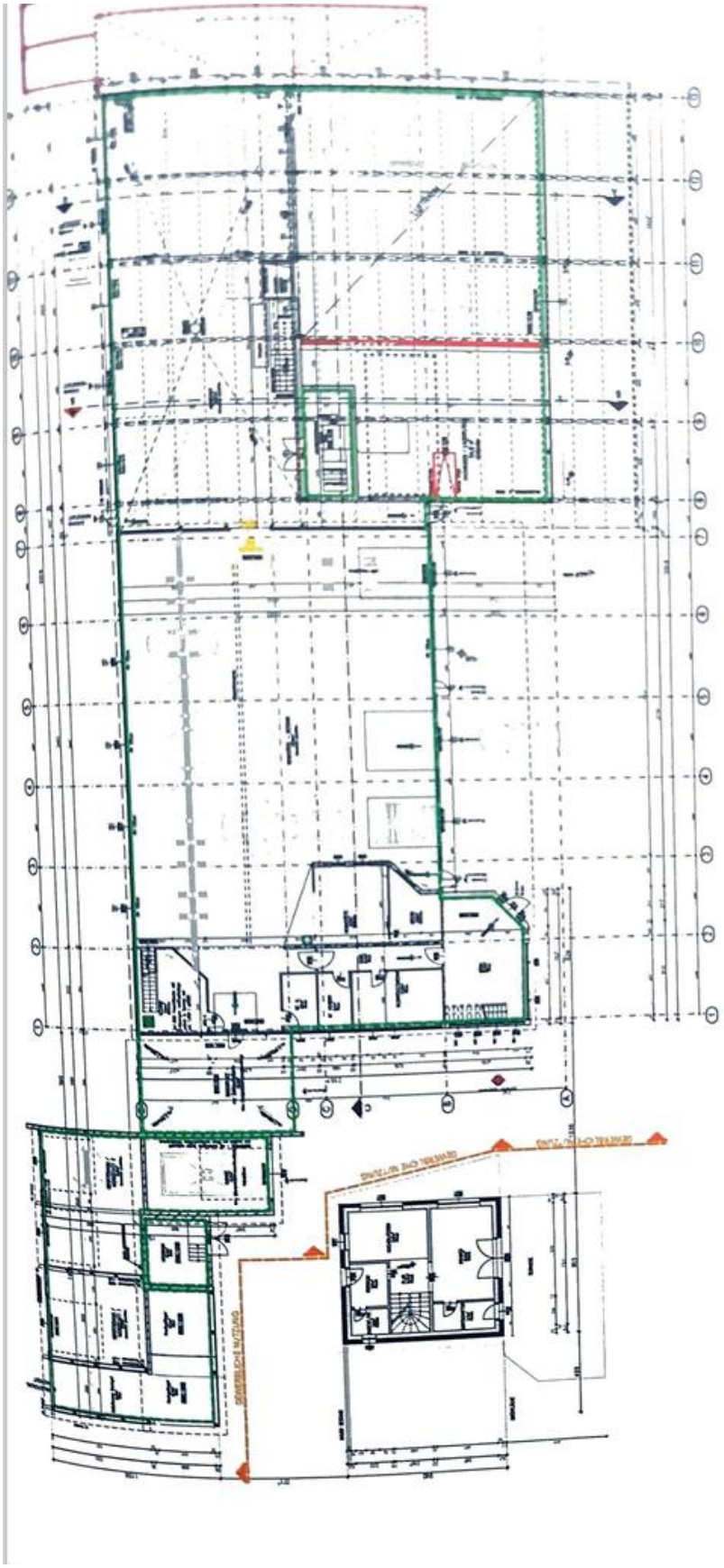
Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 46,86300° N; 14,44687° O; Datum: 28.04.2025 Seite 2 / 2

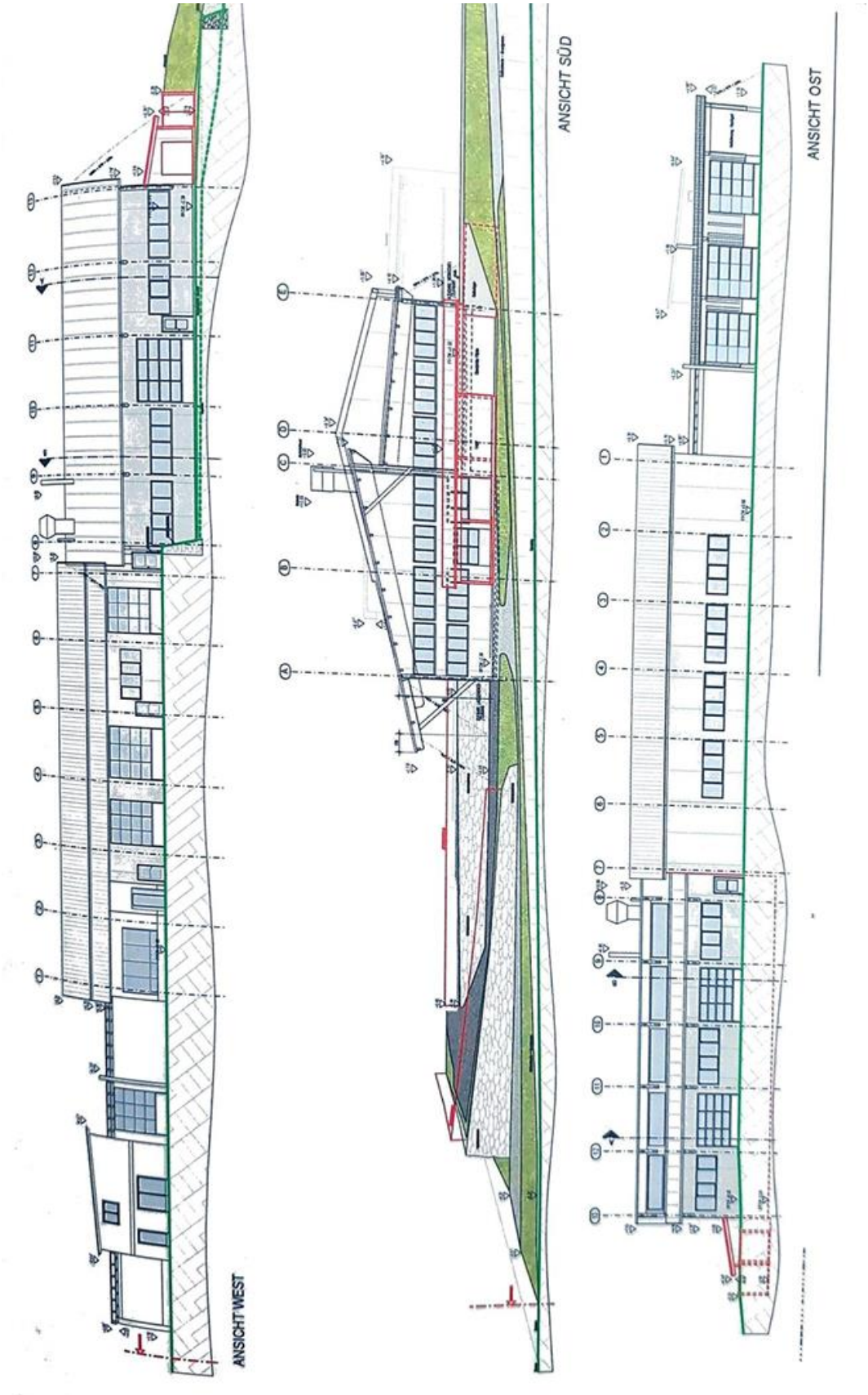
4.7. Planablichtungen

Übersichtsplan

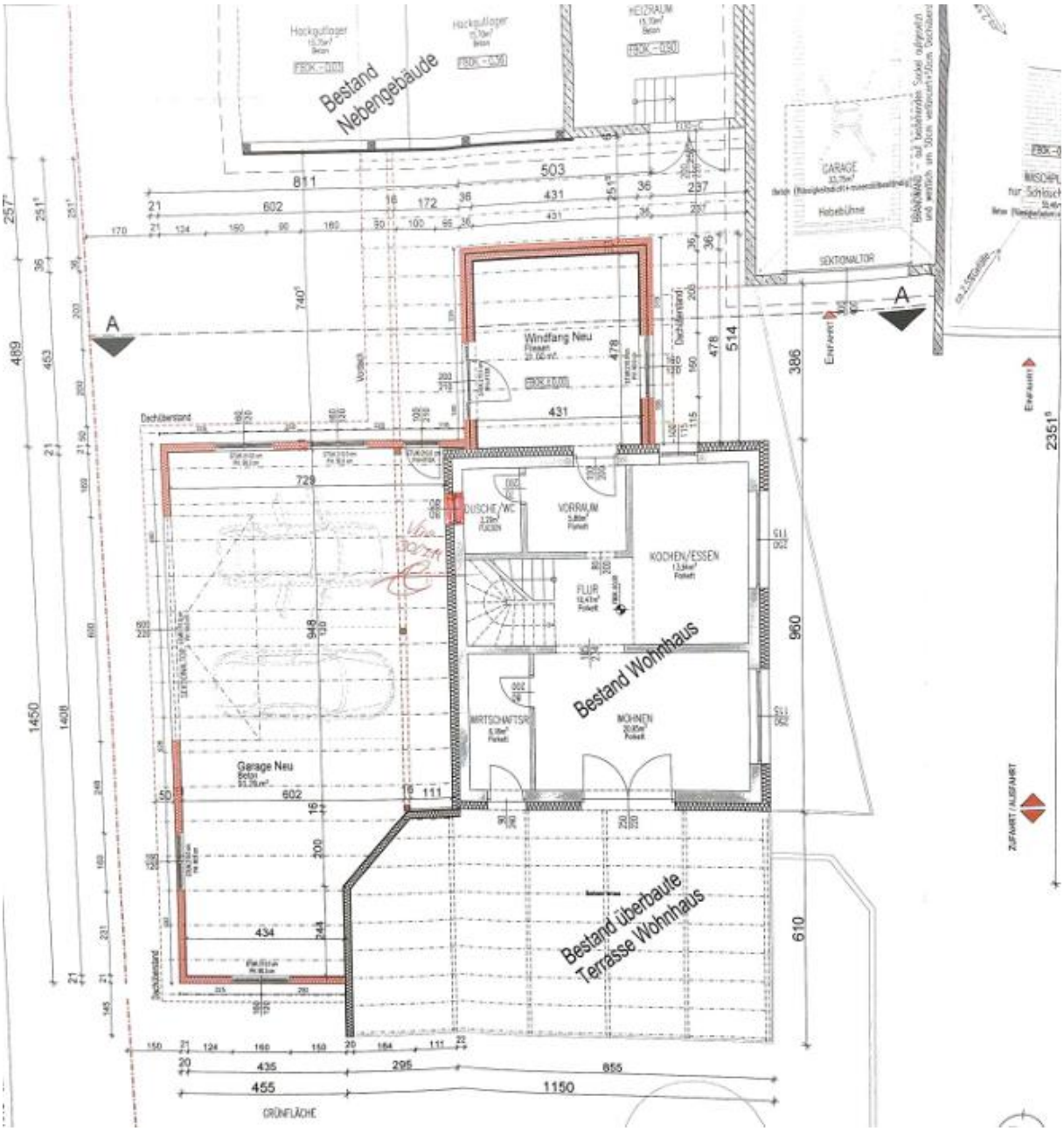




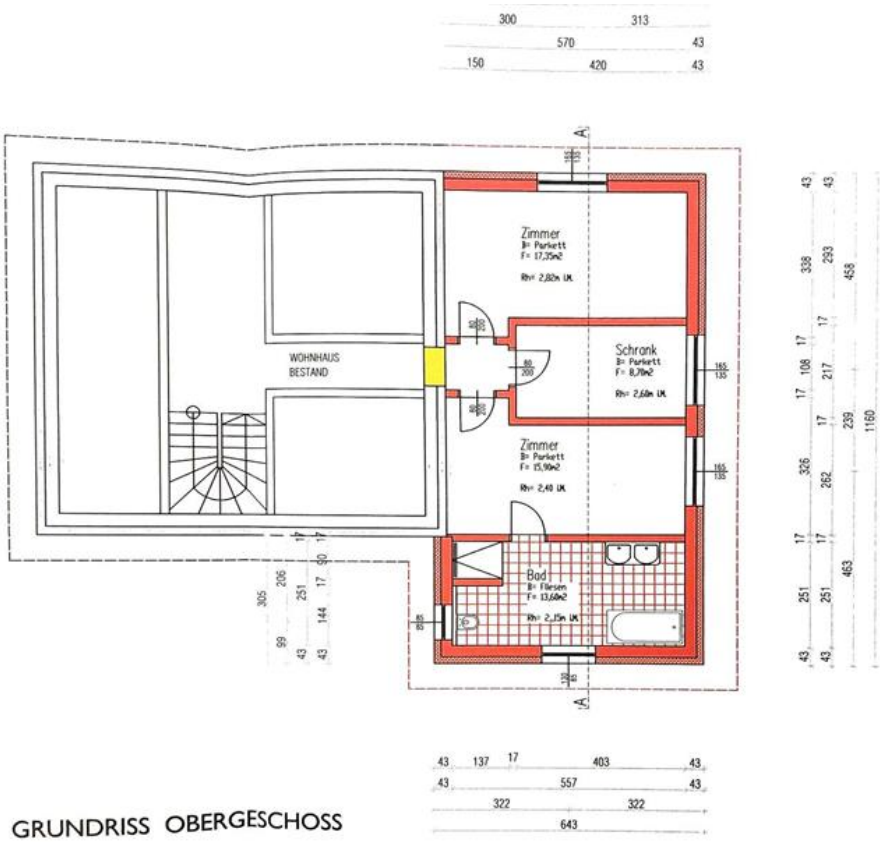
Ansichten



Wohnhaus – Erdgeschoss

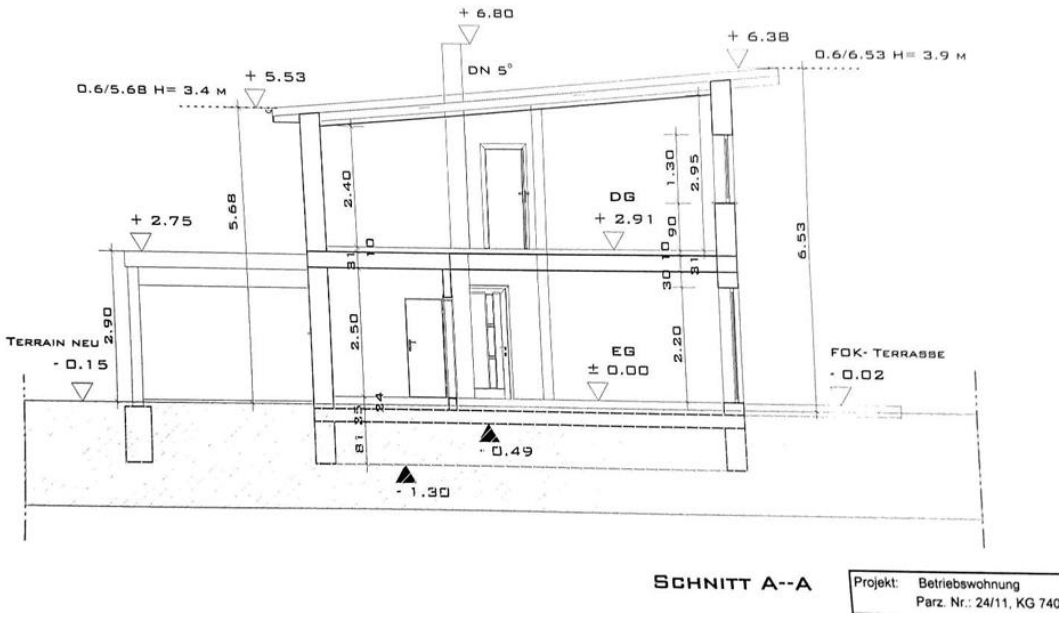


Wohnhaus – Obergeschoss



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

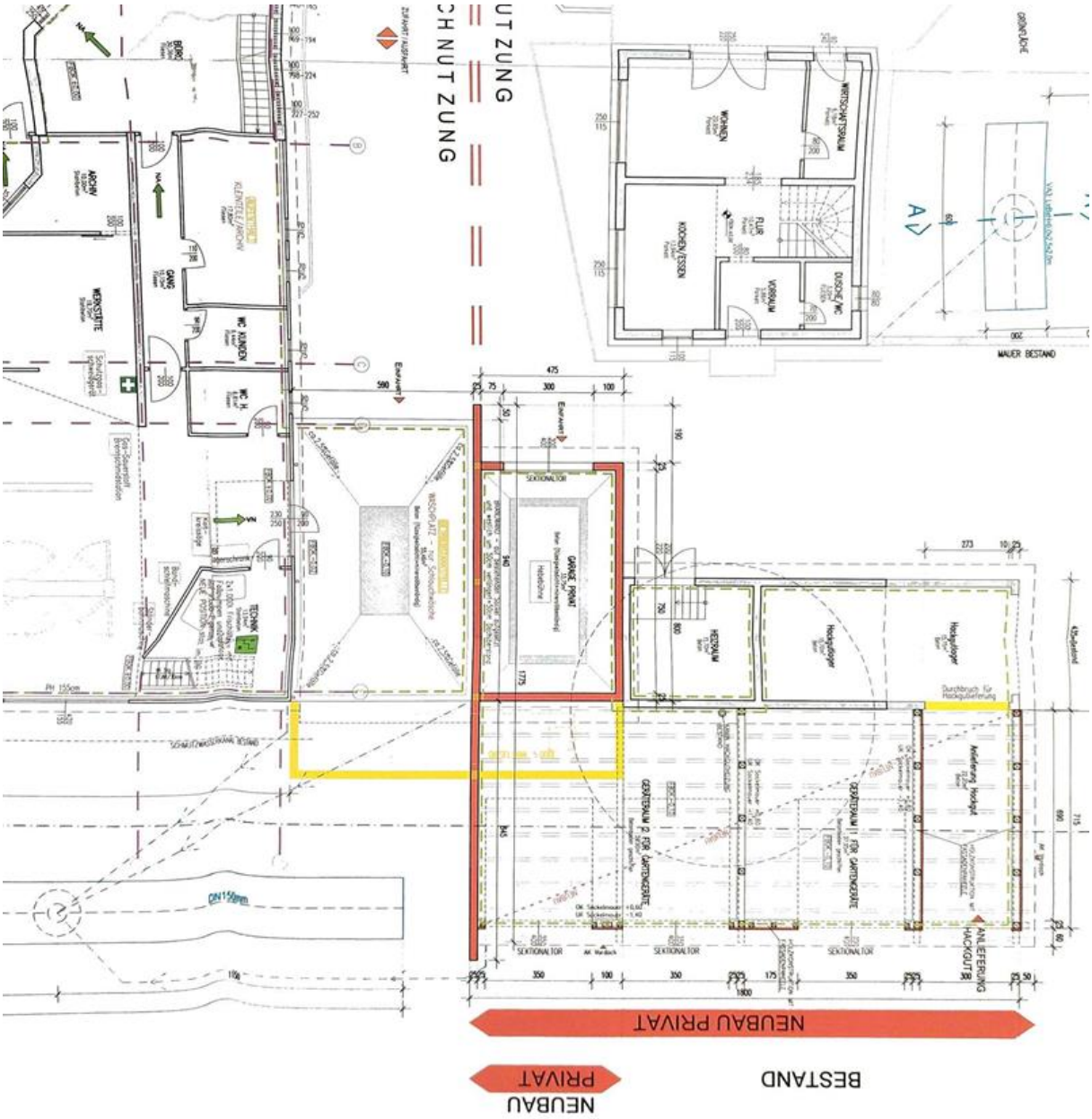
Schnitt



SCHNITT A--A

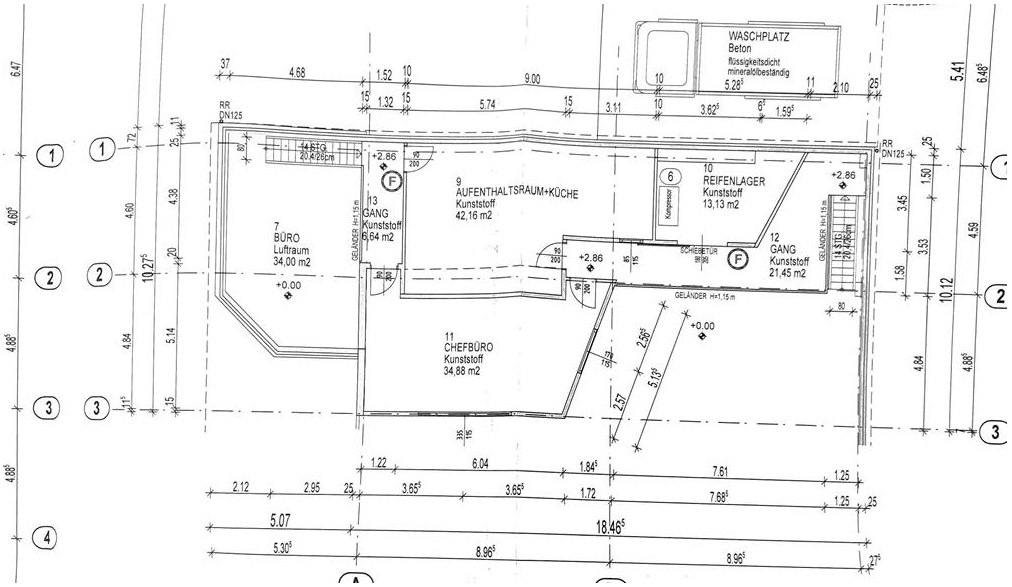
Projekt: Betriebswohnung
Parz. Nr.: 24/11, KG 740

Geräteräume



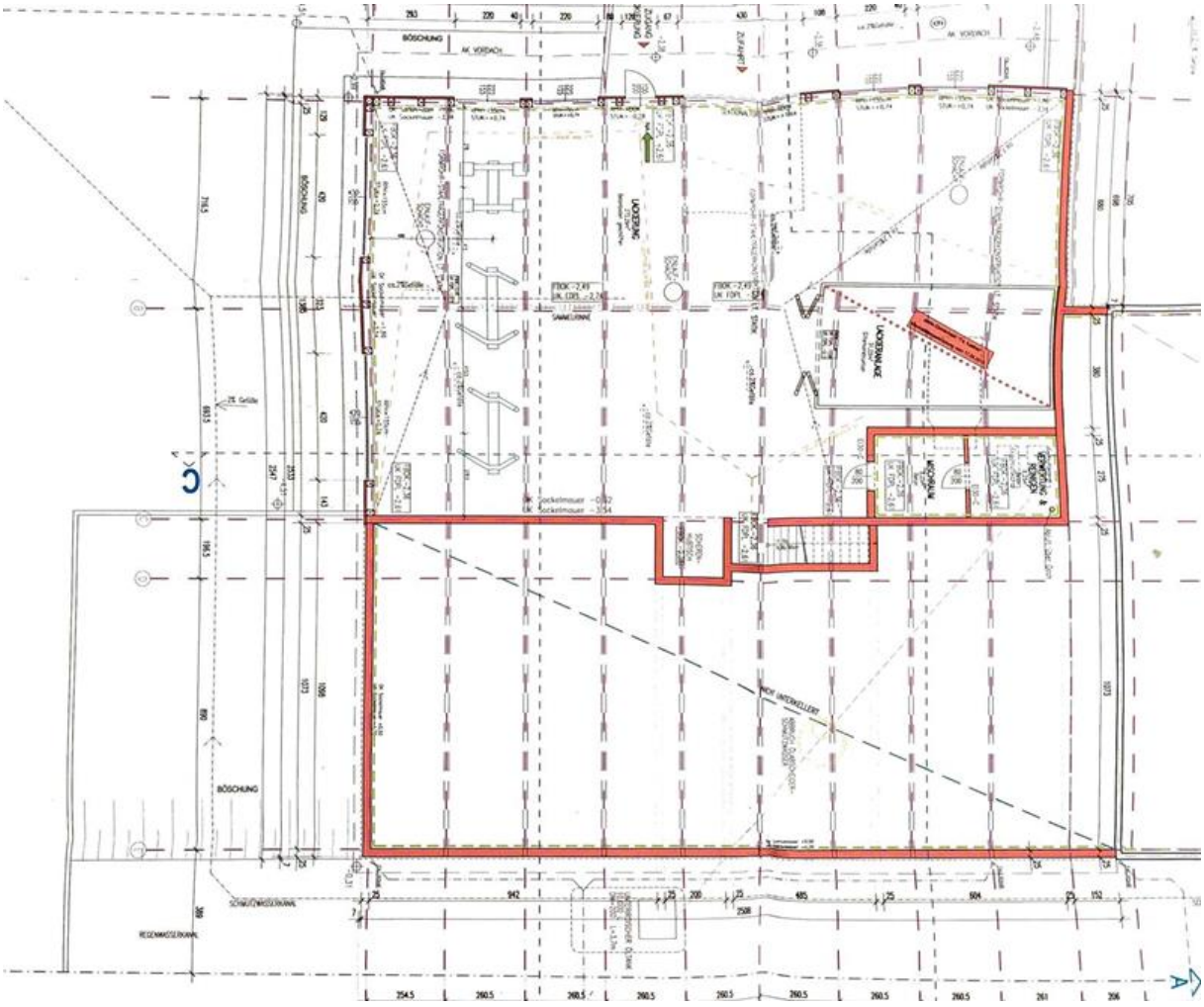
Werkstätte mit Büroteil



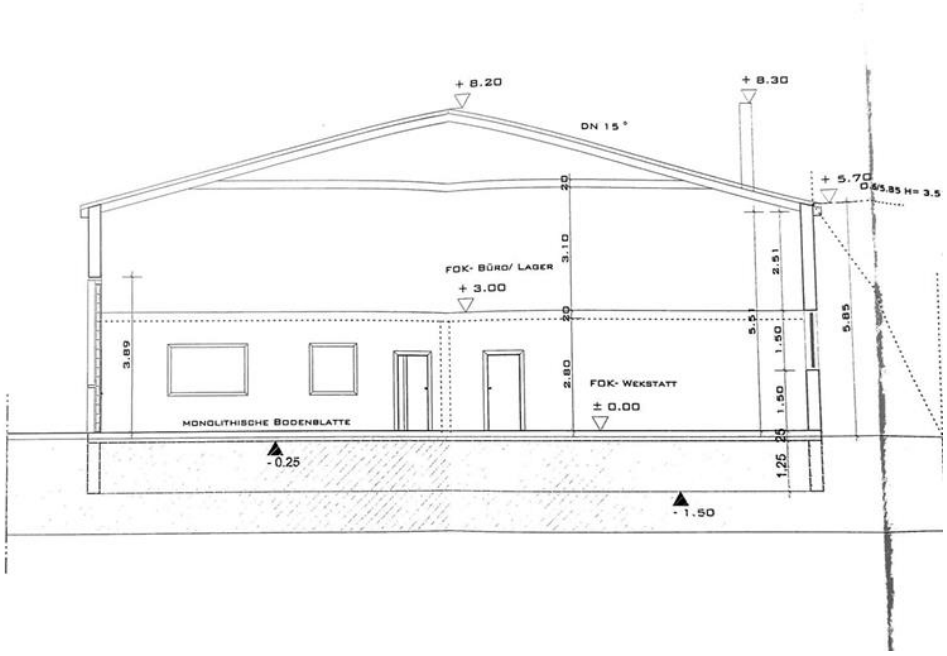


Werkstatt „Neu“





Schnitt Werksgebäude



4.8. Baubeschreibungen

Baubeschreibung Werksgebäude

Anlage zum Bauansuchen vom 25.05.2009

Baubeschreibung

Bauherr(en)

Name: Herrn Zitzenbacher Herbert

Adresse: Feistritz 55,9362 Grades

Grundstück

Gemeinde: Mölbling KG 74013 Rabing, Parzelle Nr. 24/11

Lage und Zugang: über öffentlich-rechtlichen Weg (Parzelle Nr. 24/12)

Anschlüsse: über öffentliche Versorgungseinrichtungen

Vorhandene Bebauung: siehe Lageplan

Bauvorhaben

Gebäudeart und Zweck: Werkstattgebäude für Autoreparatur

Geschosse und Räume: siehe Planunterlagen

Gestaltung: siehe Planunterlagen

Entwurf:

Bauwerk: Neubau von Werkstattgebäude

Gründung: Streifen- und Einzelfundamente in frostsichere Tiefe geführt Stahlbetonplatte lt. Statik, Werkstatt monolithische Bodenplatte.

Wände: Stahlkonstruktion lt. statischen Erfordernissen, Büro, Sanitärbereich und Lager werden in Massivbauweise hergestellt.

Isolierung: Isolierpanelen verkleidet

Decken: über Büro und Lager Stahlbetondecke

Treppen: keine

Dach: Stahlkonstruktion lt. statischen Erfordernissen, werden mittels Isolierpanelen eingedeckt Dachabwässer werden in ein ausreichend dimensionierten Sickerschacht zur Versickerung gebracht

Fassade: Isolierpanelen verkleidet

Innentüren: Holz bzw. Brandschutztüren

Außentüren: in Kunststoff weiß

Fenster: in Kunststoff weiß, Isolierverglasung

Fußböden: Werkstatt monolithische Bodenplatte, Büro und Lager Fliesen

San. Installation: gemäß ÖNORM-Vorschriften

Elektroinstallation: nach VDE-Richtlinien

Heizung: Pelletsheizung Solarunterstützt, Abgabe der Wärme in der Werkstatt über Heizungspanelen. Edelstahl Isolierkamin mit 18 cm Rauchrohrquerschnitt

Brandschutz: Die im Heizungsbereich erforderlichen Brandabschnitte sind einerseits durch die Bauweise und anderseits durch die Installation von Brandschutztüren (EI 30-C) und Leitungsschotts gewährleistet. Für die erste Löschhilfe werden im Gewerbebereich 3 Kleinlöschgeräte mit je 6 KG Löschmittelinhalt für die Brandklasse A, B, C ständig bereitgestellt. Dies wird alle zwei Jahre von einem befugten Löschwart auf die Einsatzbereitschaft überprüft.

Bauliche Einrichtung: Tech-Heizungsraum, Lager, Büroraum, DU-WC-Anlagen und Aufenthaltsraum Werkstattraum mit elektrischen Sektionaltoren, sowie mit einer zusätzlichen Gehtüre

Außenanlagen: befestigte Zufahrt und Vorplatz mit 10 Stellplätzen, Oberflächenwasser, Versickerung durch ein ausreichend dimensionierten Sickerschacht

Wasserversorgung: über öffentliches Wasserversorgungsnetz

Kanal: über öffentliches Kanalnetz

Der (die) Bauherr(en)

A-9362 Grades, 25.05.2009

Baufirma
ÖKOHAUS FERLITZ
Hollerweg 3 A-9020 Klagenfurt
Tel und Fax: +43(0) 463/89 00 09
email: ferlitz@oekohaus-ferlitz.at
www.oekohaus-ferlitz.at

A-9020 Klagenfurt, 25.05.2009

Baubeschreibung Wohnhaus

Anlage zum Bauansuchen vom 25.05.2009

Baubeschreibung

Bauherr(en)

Name: Herrn Zitzenbacher Herbert

Adresse: Feistritz 55,9362 Grades

Grundstück

Gemeinde: Mölbling KG 74013 Rabing, Parzelle Nr. 24/11

Lage und Zugang: über öffentlich-rechtlichen Weg (Parzelle Nr. 24/12)

Anschlüsse: über öffentliche Versorgungseinrichtungen

Vorhandene Bebauung: siehe Lageplan

Bauvorhaben

Gebäudeart und Zweck: Betriebswohnung für Eigennutzung

Geschosse und Räume: siehe Planunterlagen

Gestaltung: siehe Planunterlagen

Bauwerk: Neubau von Betriebswohnung mit Carport

Gründung: Streifen- und Einzelfundamente in frostsichere Tiefe geführt Stahlbetonplatte lt. Statik,

Wände: Holzriegel + WDVS, Bauteilbeschreibung und Ausführung gemäß dem Energieausweis (Öko 3).

Decken: Bauteilbeschreibung und Ausführung gemäß dem Energieausweis (Öko 3).

Treppen: Holzstiege

Dach: Sparrendachstuhl als Pultdach 5°, Bauteilbeschreibung und Ausführung gemäß dem Energieausweis (Öko 3). Blecheindeckung Dachpfanne ,,Donau" Farbe lt. Gemeinde. Dachabwässer werden in ein ausreichend dimensionierten Sickerschacht zur Versickerung gebracht

Fassade: Silikatputz Farbe nach wahl bzw. lt. Behörde

Innentüren: Holz mit Umfassungszargen

Außentüren: in Kunststoff weiß

Fenster: in Kunststoff weiß, Isolierverglasung, Technische Taten lt. Energieausweis (Öko 3).

Fußböden: keramische Fliesen im Nassbereich, Laminatböden im Aufenthaltsbereich

San. Installation: gemäß ÖNORM-Vorschriften

Elektroinstallation: nach VDE-Richtlinien

Heizung: Wärmebezug von Heizungsanlage der Werkstatt, Abgabe der Wärme über Fußbodenheizung

Zusätzlich ein Isolierkamin mit 16 cm Rauchrohrquerschnitt

Brandschutz: Für die erste Löschhilfe werden im Wohnbereich ein Kleinlöschgerät mit 6 KG Löschmittelinhalt für die Brandklasse A, B, C ständig bereitgestellt. Dies wird alle zwei Jahre von einem befugten Löschwart auf die Einsatzbereitschaft überprüft.

Bauliche Einrichtung: Tech-Wirtschaftsraum, Carport mit 2 Stellplätzen. befestigter und Überdachter Hauseingang

Außenanlagen: gepflastert od. asphaltiert. Traufen pflaster und Terrasse gepflastert Gartenflächen begrünt und bepflanzt. Oberflächenwasser, Versickerung durch ein ausreichend dimensionierten Sickerschacht

Wasserversorgung: über öffentliches Wasserversorgungsnetz

Kanal: über öffentliches Kanalnetz

Stromversorgung: über Kelagnetz

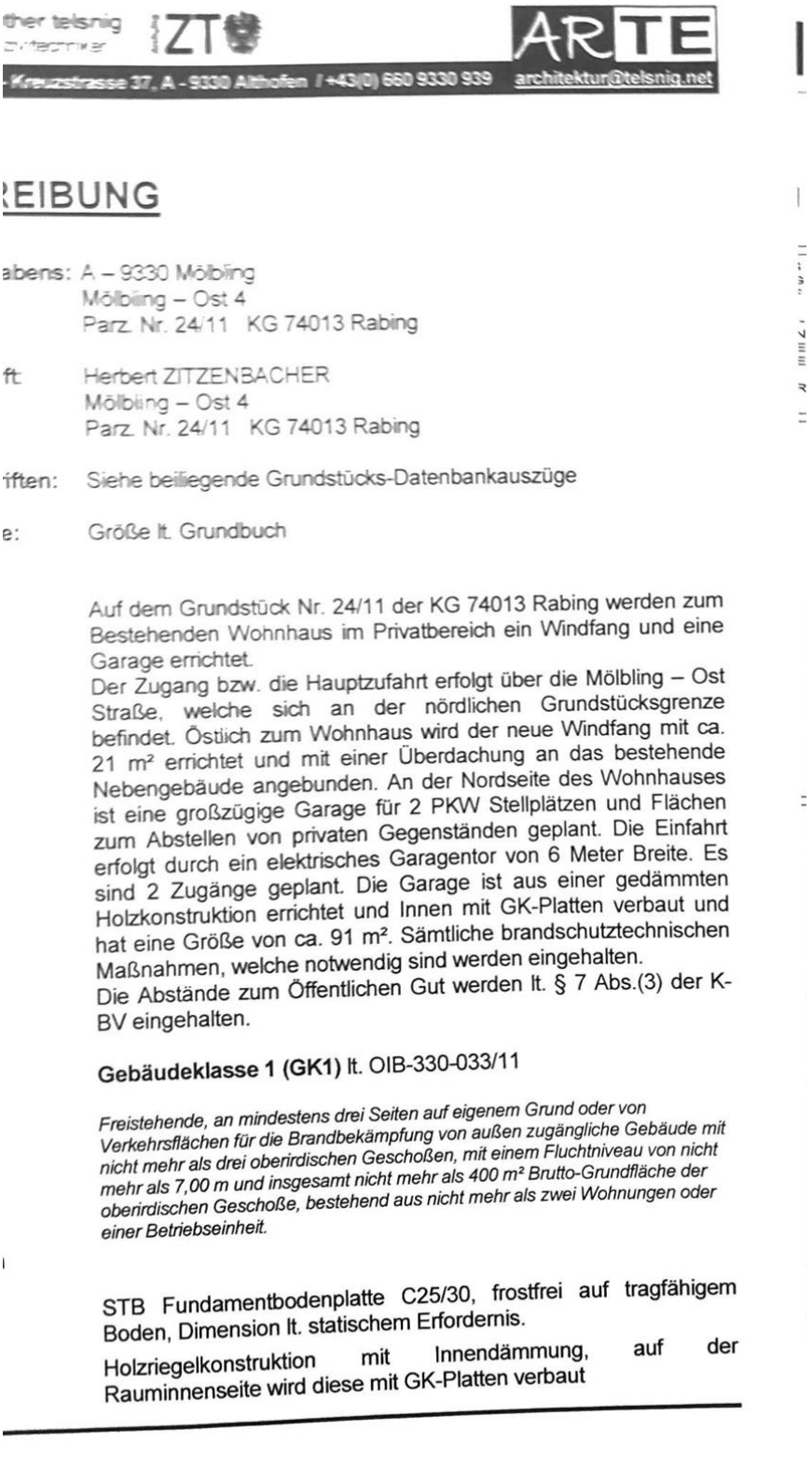
Der (die) Bauherr(en)

A-9362 Grades, 25.05.2009

Baufirma
ÖKOHAUS FERLITZ
Holleweg 3 A-9020 Klagenfurt
Tel und Fax: +43(0) 463/ 89 00 09
email: ferlitz@oekohaus-ferlitz.at
www.oekohaus-ferlitz.at

A-9020 Klagenfurt, 25.05.2009

Baubeschreibung Garagenanbau



ther telsnig ZT ARTE
Kreuzstrasse 37, A - 9330 Althofen / +43(0) 660 9330 939 architektur@telsnig.net

REIBUNG

abens: A – 9330 Mölbling
Mölbling – Ost 4
Parz. Nr. 24/11 KG 74013 Rabing

ft: Herbert ZITZENBACHER
Mölbling – Ost 4
Parz. Nr. 24/11 KG 74013 Rabing

iften: Siehe beiliegende Grundstücks-Datenbankauszüge

e: Größe lt. Grundbuch

Auf dem Grundstück Nr. 24/11 der KG 74013 Rabing werden zum Bestehenden Wohnhaus im Privatbereich ein Windfang und eine Garage errichtet.
Der Zugang bzw. die Hauptzufahrt erfolgt über die Mölbling – Ost Straße, welche sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet. Östlich zum Wohnhaus wird der neue Windfang mit ca. 21 m² errichtet und mit einer Überdachung an das bestehende Nebengebäude angebunden. An der Nordseite des Wohnhauses ist eine großzügige Garage für 2 PKW Stellplätzen und Flächen zum Abstellen von privaten Gegenständen geplant. Die Einfahrt erfolgt durch ein elektrisches Garagentor von 6 Meter Breite. Es sind 2 Zugänge geplant. Die Garage ist aus einer gedämmten Holzkonstruktion errichtet und Innen mit GK-Platten verbaut und hat eine Größe von ca. 91 m². Sämtliche brandschutztechnischen Maßnahmen, welche notwendig sind werden eingehalten.
Die Abstände zum Öffentlichen Gut werden lt. § 7 Abs.(3) der K-BV eingehalten.

Gebäudeklasse 1 (GK1) lt. OIB-330-033/11

Freistehende, an mindestens drei Seiten auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung von außen zugängliche Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen, mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m und insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße, bestehend aus nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Betriebseinheit.

STB Fundamentbodenplatte C25/30, frostfrei auf tragfähigem Boden, Dimension lt. statischem Erfordernis.

Holzriegelkonstruktion mit Innendämmung, auf der Rauminnenseite wird diese mit GK-Platten verbaut

rchitekt dipl.- ing. günther telsnig
aatlich befugter & beeideter ziviltechniker
ARTE
rTe – Architektur Telsnig – Kreuzstrasse 37, A - 9330 Althofen / +43(0) 660 9330 939 architektur@telsnig.net

Fußbodenbelag:	Feinsteinzeug bzw. Beton im Garagenbereich
Dachkonstruktion:	Flachdach mit 2% (1,1 Grad) Neigung, hinter lüftet bzw. gedämmt, mit PVC-Folie
Fenster:	in Kunststoff U-Wert: 0,7 W/m2K Eingangstür in Kunststoff U-Wert: 1,0 W/m2K
Farbgebung:	dem Bestand angepasst
Innentüren:	glatte Vollbautüren
Heizung:	an die bestehende Heizung angeschlossen
Stellplätze:	2 Stellplätze in der Garage
Einfriedung:	BESTAND
Außenanlage:	Die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet. Das Gebäude erhält einen Rollkiestraufenstreifen an den Außenwänden zu den Grünbereichen.
Statik:	Ausbildung aller Bauteile lt. statischem Erfordernis

1.8. Infrastruktur:

Regenwässer:	Das anfallende Regenwasser wird über Kunststoffrohre gesammelt und auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. - BESTAND
Fäkalienwässer:	wird in das örtliche Kanalnetz abgeleitet - BESTAND
Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz - BESTAND
Müllsammlung:	Müllentsorgung durch örtliche Müllabfuhr - BESTAND
Elektro-Installation:	E-Anschluss an das örtliche E-Versorgungsnetz. Alle Installationen lt. ÖVE und SNT-Vorschriften

1.9. Verkehrserschließung

Die Zu- und Abfahrt:	lt. Lageplan

BAUBESCHREIBUNG

NEUAU EINFAMILIENWOHNHAUS

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Auf der Parzelle 24/11 in der Katastralgemeinde 74013 Mölbling, soll am bestehenden Wohnhaus ein Zubau errichtet werden.

Der Zubau soll an der Westseite des bestehenden zweigeschößigen Wohnhauses im Obergeschoß angebaut werden. Er erstreckt sich über die Außenmaße von 6,43 x 11,60 Meter und wird aus einer Holzriegelkonstruktion errichtet. Die Abmaße ergeben sich aus der vorhandenen betonierten Bodenplatte der Terrasse. Dieser Bereich wird mit dem neuen Zubau überdacht. Der Zubau glieder sich in folgende Räumlichkeiten: 2 Zimmer, 1 Schrankraum und 1 Bad.

Das Dach wird mit dem bestehenden verbunden. Dachneigung sowie Dachhöhe bleiben unverändert. Als Abdichtung dient eine Sarnafil- Folie. Dachneigung beträgt 5 Grad.

Die Entwässerung der anfallenden Dachwässer erfolgt auf eigenem Grund und Boden mittels Sickerschacht. Es wird in den bestehenden Sickerschacht eingeleitet.

Das Gebäude wird mit Rauchwarnmeldern sowie einer Löschhilfe entsprechend der OIB-Richtlinie 2 ausgestattet. Des weiteren wird berücksichtigt, dass die statischen Bauteile gemäß der OIB-Richtlinie 1 ausgeführt wurden. Die Belichtungsflächen aller Aufent haltsräume sind laut OIB Richtlinie 3 mit mindestens 12% der Bodenfläche vorgesehen und bei diesem Projekt als ausreichend berechnet. Weiters wurde berücksichtigt, dass sämtliche Aussenbauteile inklusive derer mit geringer Speicherfähigkeit (Fenster und Türen) laut der OIB Richtlinie 3 so aufgebaut sind, dass sie vor Schäden durch Wasserdampfkondensation geschützt sind. Hinsichtlich des baulichen Schallschutzes wird bestätigt, dass sämtliche Aussenbauteile die Mindestwerte des bewerten Schalldämm- Maß erreichen.

Das errichtete Gebäude entspricht der Gebäudeklasse 1 und besitzt ein Fluchtniveau von 3,18 Meter.

Lage und genaue Situation des Hauses sind den beigelegten Plänen zu entnehmen.

2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

FUNDAMENT:	Fundamentplatte lt. Statik	
WÄNDE:	Außenwand: Holzriegelbau + VWS Innenwände: Holzriegelkonstruktion	27+16cm 17cm
GESCHOSSDECKEN:	Holzriegelkonstruktion + Fußbodenaufbau	24cm 20cm
DACHKONSTRUKTION:	Pultdach, Dachneigung 5° Hinterlüftetes Kaltdach, Abdichtung mittels Sarnafil Folie,	
DACHWÄSSER:	werden am eigenen Grund und Boden mittels Sickerschacht zur Versickerung gebracht. Es wird in das bestehende System eingeleitet.	
FASSADE:	Armierungsputz mit eingelegtem Glasfasergewebe, mineralischer Silikat-Edelputz,	
INNEN:	Wände verputzt	
FENSTER:	Kunststoff-Alu, mit 3-Scheiben-Isolierverglasung Verwendung von Sicherheits-Isolierglas. Verglasungen müssen der OIB-Richtlinie 4 entsprechen und im Falle der Absturzsicherung als Verbund-Sicherheitsglas ausgeführt werden.	
HEIZUNG:	Luft-Wärme-Pumpe Zentralheizung	
WARMWASSER:	Kombiniert mit Raumheizung	
WASSERANSCHLUSS:	bereits vorhanden. Bestand	
ELEKTRO:	lt. Vorgabe Kelag, Bestand	
KANAL:	Einleitung in das öffentliche System. bereits vorhanden. Bestand	
GEBÄUDEKLASSE:	Gebäudeklasse 1, Fluchtniveau < 7m (3,18m)	

Projektbeschreibung – Erweiterung Betriebsanlage

egger & partner OG
PLANUNGSBÜRO für Architektur
BM DI WALTER EGGER
DI ROBERT RUHDORFER
BM ING MARIO SAMITZ
2556 LIEBENFELS ST.VEITER STRASSE 9, T 43 4215 / 24 44 F DW4 mail@eggerplan.at www.eggerplan.at UID Nr. ATU 64679333 FN 322059t

22.08.16 151-9-191.2016-Ho.

22.08.16

Liebenfels, am 27.07.2016

GEMEINDE MÖLBLI
Bundesabgabe EUR 21,8
Verwaltungsabgabe EUR
unter Zahl RBK 155/25.07.2016

PROJEKTBESCHREIBUNG

BAUWERBER: Herr Herbert Zitzenbacher,
Geschäftsführer der ZHJ Fahrzeugtechnik, Handels und Dienstleistungs GesmbH
Gewerbestraße 4, 9330 Mölbling

OBJEKT: Erweiterung der Betriebsanlage - Lackierhalle + Werkstatt + Geräteräume + Garage + Umbau im Bestand - Gewerbestraße 4, 9330 Mölbling auf Parz. Nr. 24/11 und 24/14
KG 74013 Rabing.

ALLGEMEIN:

Herr Zitzenbacher Herbert, Geschäftsführer der Fa. ZHJ Fahrzeugtechnik, Handels und Dienstleistungs GesmbH, beabsichtigt die bestehende KFZ Reparaturwerkstätte um eine ***neue Betriebshalle***, welche direkt an die bestehende Werkstättenhalle angrenzt bzw. sowie zwei Geräteräume für Gartengeräte inkl. Hackgutanlieferung (Bereich Nordosten) zu erweitern.
Ebenso werden kleinere ***Umbaumaßnahmen im*** bereits ***genehmigten Bestand (Obergeschoß bei Büro)*** durchgeführt.

Die neue Betriebshalle besteht aus einer Werkstatt (auf Niveau ±0,00) sowie eine Lackierhalle (Niveau -2,36).
Der Zugang zur neuen Lackierhalle befindet sich an der Westseite mit einer Gehtüre sowie einem Sektionaltor.
Der Zugang zur Werkstatt erfolgt über den nordwestliche Gehtüre bzw. über die bestehende Werkstatthalle sowie über den Stiegenaufgang direkt aus der Lackierhalle..
In der Werkstatt werden Handreparaturen an Motorrädern, Mopeds oder Anhängern durchgeführt.

Für den KFZ Betrieb werden in der Lackierhalle drei neue Hebebühnen, eine Lackierkabine sowie ein Misch-, Verwertungs- und Reinigungsraum errichtet. Zusätzlich wird eine Scherenhubtisch montiert.

Im bereits genehmigten Bestand *(Bescheid Baurecht Werkstätte+Wohnhaus (Betriebswohnung) mit Carport Zahl:131-9-10/2009-Ho Datum:. 26.06.2009), (Bescheid der BH St.Veit/Glan vom 19.04.2011 - AZ: SV4-BA-1051/6/2011(002/2011)* werden nachfolgende Änderungen durchgeführt *(siehe Einreichplan):*

- Die Frischöltanks (3x 1.000 Liter) mit Faßpumpen und Zapfanlage werden vom Lagerbereich im Obergeschoß in den Technikraum ins Erdgeschoss versetzt. Es werden nur mehr zwei Frischöltanks aufgestellt, in Summe jedoch nur mit 1.000Liter gefüllt.

Im bereits genehmigten Obergeschoß werden kleinere Umbauarbeiten (Abbruch von nichttragenden Zwischenwänden und Neuerrichtung von nichttragenden Zwischenwänden) inkl. Zusammenlegung nachfolgender Räume *(siehe Einreichplan) durchgehführt.*

Zusammenlegung Räume:

-- Änderung Büro, Magazin und Lager zu	Aufenthaltsraum (44,83m²)
-- Änderung Lagerbereich zu	Lagerbereich (15,23m²) und 2x Gang (21,54m² + 6,78m²)
-- Änderung Büro Chef zu	Büro Chef (34,66m²)

Nutzflächen NEU brutto: 123,04 m²
Nutzfläche Gesamt NEU netto inkl. 2% Putzabzug: 120,58 m²

Östlich des Waschplatzes und der Garage Nord wird, angrenzend zu den zwei Geräteräumen (im Nordosten), ein Hackgutanlieferungsbereich, mit 22,20m², errichtet. Die Geräteräume sowie der Hackgutanlieferungsbereich wird zum Teil auf Parz. Nr. 24/11 und teilweise auf Parz. Nr. 24/14, errichtet.

1 BETRIEBSABLAUF:

1a Betriebshalle:

Die Kraftfahrzeuge werden über die bestehende nördliche Zufahrt in die neue Betriebshalle gebracht.
Dort werden KFZ-Karosserien und Ersatzteile lackiert und repariert bzw. gewartet. Zusätzlich werden drei Hebebühnen aufgestellt auf denen Drückarbeiten von Dellen sowie Austausch von Teilen (keine erhöhten Lärmbeanspruchungen betreffend Schallschutz) an den Kraftfahrzeugen und deren Bauteilen durchgeführt bzw. für die Lackierung hergerichtet werden.

Die Rahmenbetriebszeiten sind

Montag - Freitag:	06.00 Uhr bis 19.00 Uhr
Samstag:	06.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Sonn- und Feiertage:	keine Arbeiten bzw. Anlieferungen

1b Außenanlagen, Parkplätze und Ausstellungsfläche:

Betriebshalle:

Im Nordwesten des Grundstückes wird eine Ausstellungsfläche (ca. 226m² Asphaltfläche) errichtet.
Westlich der bestehenden Betriebshalle (Werkstätte-Bestand) werden 18 Stück Kfz-Parkplätze neu errichtet (Fläche = ca. 223m²). Diese werden mit Asphalt befestigt.
Westlich der neuen Betriebshalle (Lackierung) werden 6 Stück neue Kfz-Parkplätze errichtet (Fläche = ca. 80m²). Diese werden mit Asphalt befestigt.
Die Versickerung der Oberflächenwässer erfolgt entsprechend dem Einreichprojekt des Büro GDP *(siehe Beilage Einreichunterlagen)*.

GEAMTFLÄCHE Asphalt: 1.873,00 m²

2 BESCHREIBUNG der ARBEITSSTÄTTE:

In der neuen Lackierungshalle wird eine eigene Lackierungsbox errichtet. Die anfallenden Emissionen werden, siehe Einreichprojekt Fa. Kastner, mittels eines entsprechend dimensionierten Abluftsystems abgesaugt, gereinigt und über Dach geführt.
Die Zufahrt erfolgt über ein Sektionaltor mit Glasfüllungen für die Belichtung des Arbeitsbereiches. Zu Fuß gelangt man in die Lackierung über die Gehtüre (ausgebildet als Fluchttüre).

Für eine ausreichende Belichtung der Arbeitstätte sind entsprechende Klarglasfenster vorgesehen. Ein Berechnungsnachweis ist am Einreichplan angeführt. Für eine natürliche Be- und Entlüftung sind Fensterflügel und Türflügel vorhanden.

Die neue Betriebsanlage, wird an die bestehende Heizungsanlage (Biomasse-Hackgutheizkessel) des bereits genehmigten Bestandes angeschlossen.

Für die Beheizung der Lackierkabine wird eine eigene Ölheizung ausgeführt (siehe Projekt Fa. Kastner).
Der dazu benötigte 10.000 Liter Öltank wird als Erdtank östlich des neuerrichteten Werkstattgebäudes situiert.

3 FLUCHTWEGE und VERKEHRSFLÄCHEN:

Die maximalen Fluchtwegslängen in der Lackierung ins Freie betragen max. 23m, von der Werkstatt NEU ins Freie max. 30m.

Zur Fluchtwegsicherung wird in das Tor der Werkstatt NEU eine nach außen aufgehende Fluchttür eingebaut. Zusätzlich wird eine Zugangs- bzw. Fluchttüre Richtung Westen ausgeführt.

Die Fluchtwege aus den neuen Betriebsräumen werden mit einer Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung im Sinne der TRVB 102 ausgeführt.

4 BRANDSCHUTZ:

Zur Beurteilung des Brandschutzes wird die OIB Richtlinie 2.1 – Brandschutz bei Betriebsbauten, Ausgabe Oktober 2011, herangezogen.
Gebäudeklasse 3 - *lt. gültigen OIB Richtlinien*, Sicherheitskategorie K1.

Das erdgeschoßige Gebäude besteht aus einer Halle Werkstatt-Bestand + Werkstatt Neu + Lackierung, Waschplatz (nur Schlauchwäsche) + Garage Privat, einem Heizungsraum inkl. Hackgutlager, Anlieferung Hackgut und 2 Geräteräumen.

Die erforderlichen Brandabschnitte sind durch die Bauweise und die benötigten Leitungsschotts gewährleistet.

Die Räume Verwertung- und Reinigungsraum + Mischraum + Aggregateraum werden als ein Brandabschnitt, wobei die Wände und Decken als Massivbau errichtet werden, in der Qualifikation REI 90, ausgebildet. Die dazugehörigen Brandschutztüren werden in der Qualifikation EI_2 30-C ausgeführt und benötigte Stahlträger in diesem Bereich mittels GK-Platten in F90 verkleidet.
Die Brandabschnittsgröße beträgt: Netto Grundfläche von 33,66 m2

Die restlichen Bereiche der neuen Betriebsanlage + der bestehenden Betriebsanlage (Werkstätte-Bestand inklusive dem Bürobereich EG+OG (Empore) sowie die diversen Lager und Archivräume + Technikräume und auch der nördliche der bereits bestehenden Betriebshalle gelegene Waschplatz) sind als ein Brandabschnitt konzipiert.

Um den Brandabschnitt zu gewährleisten wird zwischen den nördlich gelegenen Waschplatz und der Garage Privat eine Brandwand (Hochlochziegel verputzt - Stärke 25cm), in der Qualifikation REI 90 und A2 – gemäß Pkt. 3.8.5, errichtet, welche west- und östlich 50cm bzw. in der Höhe um 50cm überragt.
Die Brandabschnittsgröße beträgt: Netto Grundfläche von 1.265,61 m2

Der Heizraum (Bestand) im Norden ist als ein Brandabschnitt ausgebildet.
Die Brandabschnittsgröße beträgt: Netto Grundfläche von 15,70 m2

Ebenso wird ein eigener Brandabschnitt beim Hackgutlager + Hackgutanlieferung, den 2 Geräteräumen und der Garage Privat Nord ausgebildet.
Die Brandabschnittsgröße beträgt: Netto Grundfläche von 151,20 m2

Der Punkt 3.5.2 lt. OIB Richtlinie 2.1 ist erfüllt, da die Brandabschnittsgrößen weniger als 1.800 m2 Netto Grundfläche aufweist.

Der Punkt 3.6.1 für die höchste Gehweglänge jedes Raumes zu einem direkten Ausgang zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien.
Die maximale Gehweglänge aus der Werkstatt NEU beträgt rund 30m.
Die maximale Gehweglänge aus der Lackierung beträgt rund 23m.

Die Fluchtwege aus den neuen Betriebsräumen werden mit einer Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung im Sinne der TRVB 102 ausgeführt.

Fluchtniveau aus Werkstatt (Niveau ±0,00): + 0,00m
Fluchtniveau aus Lackierung (Niveau -2,36): + 0,00m
Fluchtniveau aus Geräteräumen (Niveau ±0,00): + 0,00m

In den einzelnen Hallenbereichen werden für die erste Löschhilfe Kleinlöschgeräte aufgestellt.

5 BAULICHE ANGABEN:

5a Betriebshalle:

5a.1 UNTERBAU bzw. FUNDAMENTE:

Für den Neubau der Betriebshalle werden Stahlbeton- Fundamente (Einzel- sowie Streifenfundamente) mit entsprechender Bewehrung ausgeführt.

5a.2 AUFGEHENDES MAUERWERK:

Die tragenden Wände werden in Stahlbeton bzw. Mantelbeton mit entsprechender Bewehrung, ausgeführt.

Es werden Stahlbetonsockelmauern auf eine Höhe von +0,50 m über dem fertigen Fußboden errichtet. Auf diese Sockel werden die Fertig-Paneelwände, mit entsprechender Unterkonstruktion) montiert. Zwischenwände werden mit 12cm Zwischenwandziegeln errichtet.

Die Außenwände des Mischraumes, des Vernetzungs- & Reinigungsraumes sowie des darüberliegenden Aggregateraumes werden mit 25cm Hochlochziegel abgemauert und mit einer Brandschutzverkleidung (abgeh. Decke mit 12,5mm GKF-Platten Brandklasse A2-s1,d0(B)) zum Dachbereich brandschutzmäßig getrennt.

5a.3 DECKEN und DACHKONSTRUKTION:

Stahlbeton Decke mit entsprechender Wärmedämmung und Kunststoffabdichtung. Deckenstärke lt. statischen Erfordernissen.

Die Dachkonstruktion des neuen Betriebshallenbereichs (Lackierung) wird als Satteldach mit aufgesetzten Holzpfetten und einer Stahlbinderkonstruktion, ca. 15° Dachneigung, ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblechprofilen.

Die Dachkonstruktion der Spenglerhalle NEU wird als Pultdach mit Holz- und Stahlkonstruktion, mit einem Gefälle von ca. 2,5%, ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblechprofilen.

5a.4 FASSADENGESTALTUNG:

Fertigpaneelwände vertikal.

5a.5 FENSTER, TÜREN, TORE:

Kunststofffenster weiß, 2-fach Verglasung
Kunststofftüren weiß, 2-fach Verglasung
Tore: 2 Stück elektrische Sektionaltore, weiß mit 2-fach Verglasung

5a.6 STROM, ELEKTRO, BELEUCHTUNG, HEIZUNG, WASSER, ABWASSER:

- Die ***Stromversorgung*** erfolgt über das bestehende Kelagnetz (Erweiterung)
- ***Elektroinstallationen*** gemäß VDE-Richtlinien
- ***künstliche Beleuchtung*** gemäß ÖNORM EN 12464-1
- ***Heizung*** für ***Lackierung und Werkstatt NEU*** an Bestand angeschlossen.
- ***Heizung*** für ***Lackierkabine*** wird als Öl-Heizung (beheizt mit Heizöl Extraleicht) mit einem eigenen Brenner (Positionierung im Aggregateraum) ausgeführt --> siehe Einreichprojekt Fa. Kastner.
- ***Wasserversorgung*** erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (Erweiterung)
- Die ***Abwasserentsorgung*** erfolgt über das öffentliche Kanalnetz (Erweiterung)

5a.7 Steinschlichtung:

Da zwischen der bestehende Betriebshalle (Werkstätte-Bestand) und der neuen Betriebshalle (Lackierung) ein Niveauunterschied des Außengeländes besteht wird eine Steinschlichtung errichtet (siehe Einreichplan).
Erforderliche Absturzsicherungen werden ebenfalls ausgeführt.

5.a8 TECHNISCHE DATEN:

Größte Außenabmessungen der neuen Betriebshalle:
ca. 23,70 m x 25,47 m.

Bebaute Fläche Betriebshalle NEU:	630,35m²
Bebaute Fläche Geräteräume + Anlieferung Hackgut NEU:	128,66m²
höchste Raumhöhe Werkstatt (Niveau ±0,00):	ca. 3,77m
höchste Raumhöhe Lackierung (Niveau -2,36):	ca. 8,40m

Nutzfläche Werkstatt NEU	264,57 m2
Nutzflächen Lackierung + Lackieranlage	303,34 m2
Nutzflächen im Vernetzung & Reinigung & Aggregate	33,28 m2
Nutzfläche Geräteräume + Zulieferung Hackgut:	119,75 m²
Nutzflächen Gesamt:	***720,94 m2***

Bruttogrundfläche BGF (Bestand+Neu): 1.505,71+178,28 m² = 1.683,99 m²

Bruttogrundfläche BGF-Wohnhaus (Bestand): 2 x 82,08m² = 164,16 m²

Bruttogrundfläche GESAMT: 1.848,15 m²

Grundstücksgröße GN 24/11 : 8.686,00 m² lt. Grundbuch

Grundstücksgröße GN 24/14 : 4.000,00 m² lt. Grundbuch

Grundstücksgröße GN 24/11 +24/14: 12.686,00 m² lt. Grundbuch

Geschossflächenzahl GFZ : 1.848,15 m² : 12.686,00 m² = 0,146

Max. zul. GFZ lt. textlichem Bebauungsplan : 0,60

Überbaute Fläche GESAMT Betrieb + Wohnhaus: 1.803,75 m²

PLANVERFASSER:

egger & partner OG
PLANUNGSBÜRO FÜR ARCHITEKTUR
9556 Liebenfels St.Veiter Str. 9
Tel.: +43 4215 / 24 44 Fax: DW 4

4.9. Einheitswert

Finanzamt Österreich
Postfach 260
1000 Wien

Datenschutzerklärung auf bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 22.05.2025

Einheitswertaktenzeichen:
59 020-2-0155/0

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 57

Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:
Einheitswertaktenzeichen

Herr
Alois MAIER
Trattenweg 6
9063 Maria Saal

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Tel.: 050 233-233

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Geschäftsgrundstück in 9330 Althofen, Mölbling-Ost 4, Katastralgemeinde 74013 Rabing, Grundstücksnummer 24/11, 24/14, EZ 255, 244 beträgt der maßgebliche erhöhte Einheitswert / besondere Einheitswert / Bodenwert pro m² / Hektarsatz [Euro] wie folgt:

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m²	Grundsteuer meßbetrag	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2015	109.300,00	3,6336	214,9500	0,0000

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Zitzenbacher Herbert	1/1

Für den Dienststellenleiter

Bucher

Bundesministerium
Finanzen

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT92 0100 0000 0556 4572, BIC: BUNDATWW

Bew Ba - 05/2025 bmf.gv.at Seite 1 von 1

4.10. Vergleichswertstatistik



Vergleichswertberechnung



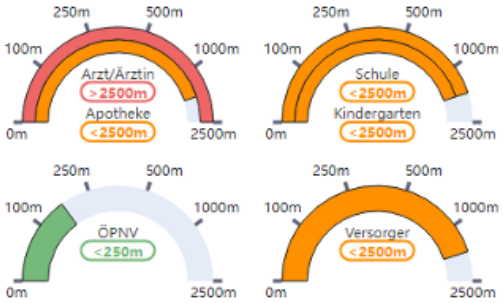
06.05.2025
Bewertungsstichtag

37,00 €
Wert je m²

5,25 %
Valorisierungsfaktor

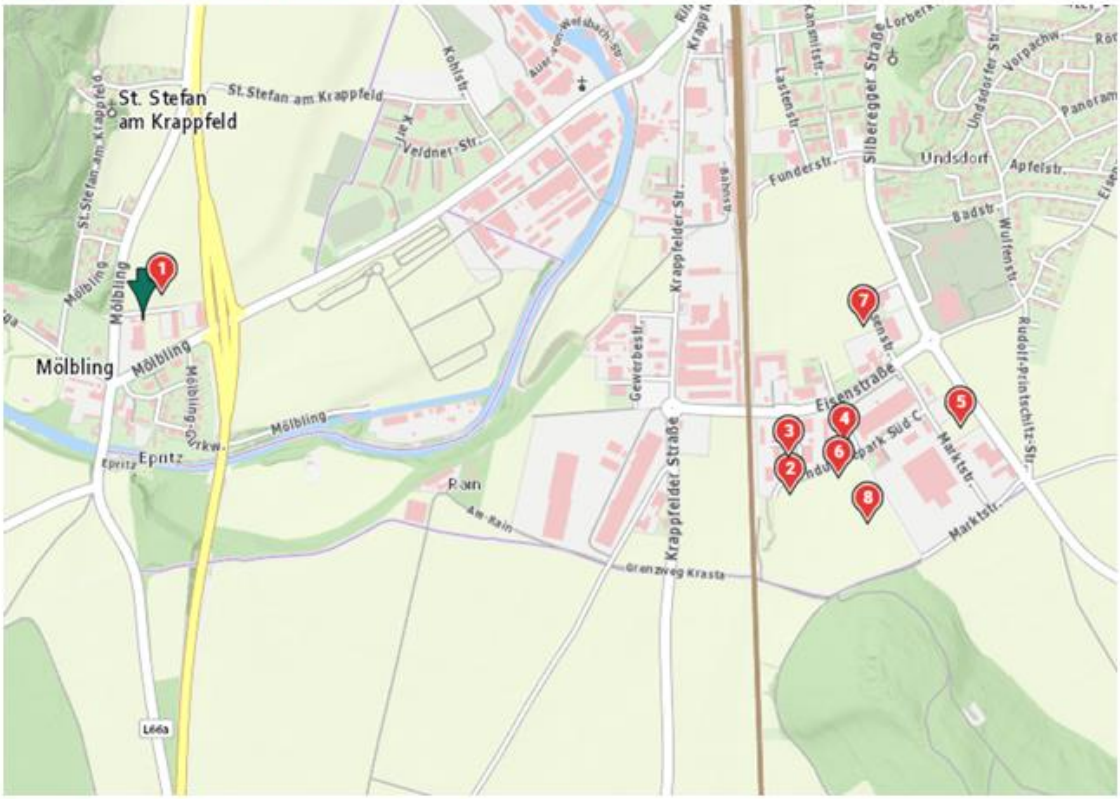
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	37,00 €
Standardabweichung	6,26 €
Variationskoeffizient	16,92 %
95%-Konfidenzintervall	32,66 € - 41,34 €
Stichtag	06.05.2025



Adresse	Mölbling-Ost 4, 9330 Mölbling, Österreich
Koordinaten	46,863019; 14,447115
Katastralgemeinde	74013 Rabing

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr		Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1		Gewerbe- / Industriegrundstück	981/2020	14.02.2020	5.675,00	26,32 €	33,54 €	*
2		Bauland	752/2024	19.01.2024	1.700,00	40,00 €	42,72 €	*
3		Bauland	590/2024	23.11.2023	2.000,00	40,00 €	43,05 €	*
4		Gewerbe- / Industriegrundstück	3564/2021	31.08.2021	2.160,00	29,00 €	34,60 €	*
5		Gewerbe- / Industriegrundstück	272/2025	21.11.2024	5.000,00	40,00 €	40,95 €	*
6		Gewerbe- / Industriegrundstück	3042/2022	15.03.2022	8.614,00	28,00 €	32,62 €	*
7		Gewerbe- / Industriegrundstück	1226/2024	20.02.2024	1.925,00	40,00 €	42,54 €	*
8		Gewerbe- / Industriegrundstück	383/2023	01.06.2022	30.000,00	22,50 €	25,96 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt