



Immobilien- und Sachverständigenbüro

Thomas GRASL

Gutachten

**über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen
Räumlichkeiten und die vorhandenen Abstellplätze für
Kraftfahrzeuge**

auf der Liegenschaft

- Einlagezahl: **478**
- Grundbuch: **87111 Kaltenbach**
- Bezirksgericht: **Zell am Ziller**
- Grundstück Nr.: **1272**
- Adresse: **A-6272 Kaltenbach, Dorfplatz 3**

zum

Zwecke der Neubegründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 2002/70 idF BGBl. Nr. 2009/25.

Buch in Tirol, am 18. März 2017

SV Thomas Grasl

**Staatl. gepr. u. behörtl. Konz. Immobilientreuhänder (Makler – Verwalter – Bauträger)
Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger für Immobilienbewertungen**

Fachgebiete: 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.65 Baugründe, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Anschrift: St. Margarethen 194d, 6220 Buch in Tirol, Austria

Mobil: +43 (0)699 10507773 – **Telefon:** +43 (0)5242 66666 – **Telefax:** +43 (0)5242 66666-89

E-Mail: office@grasl-immobilien.at – **Web:** www.grasl-immobilien.at

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftraggeberin
- 1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens
- 1.3 Stichtag der Bewertung
- 1.4 Grund- und Unterlagen

2 Befund

- 2.1 Grundbuchsstand
- 2.2 Allgemeine Bemerkungen
- 2.3 Anzahl der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte

3 Gutachten

- 3.1 Berechnung der Nutzflächen bzw. gegliederte Aufstellung der Nutzflächen
- 3.2 Ermittlung der Nutzwerte pro m²
- 3.3 Berechnung der Nutzwerte
- 3.4 Zusammenfassung

4 Anlagen

- 4.1 Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 vom 18.3.2017
- 4.2 Grundbuchsauszug vom 18.3.2017
- 4.3 Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30
- 4.4 Baubehördlicher Genehmigungsbescheid vom 23.1.2015, ausgestellt von der Gemeinde Kaltenbach (GZ 875 2014)

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeberin:

Name	Adresse
Brunner Monika	A-6272 Kaltenbach, Dorfplatz 3

1.2 Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft in Einlagezahl 478, Grundbuch 87111 Kaltenbach, Bezirksgericht Zell am Ziller, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1272, zum Zwecke der Neubegründung von Wohnungseigentum im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 2002/70 idF BGBl. Nr. 2009/25.

1.3 Stichtag der Bewertung:

Samstag, 18. März 2017

1.4 Grund- und Unterlagen:

- Grundbuchsauszug vom 18.3.2017
- Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung der einzelnen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30
- Baubehördlicher Genehmigungsbescheid vom 23.1.2015, ausgestellt von der Gemeinde Kaltenbach (GZ 875 2014)
- Einschlägige gesetzliche Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 2002/70 idF BGBl. Nr. 2009/25
- Empfehlungen für Regelnutzwerte, Zuschläge und Abstriche des Landesverbandes für Tirol und Vorarlberg der allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs

2 Befund

2.1 Grundbuchsstand:

- Liegenschaftsadresse: A-6272 Kaltenbach, Dorfplatz 3
- Politischer Bezirk: Schwaz
- Einlagezahl: 478
- Grundbuch: 87111 Kaltenbach
- Bezirksgericht: Zell am Ziller
- Grundstück Nummer: 1272
- Fläche laut Grundbuch: 3.661 m²

2.3 Allgemeine Bemerkungen:

Im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 2002/70 idF BGBl. I Nr. 2009/25 – soll auf der gegenständlichen Liegenschaft Wohnungseigentum neu begründet werden, weshalb die Nutzflächen bzw. die Nutzwerte zu ermitteln waren.

Die Grundlagen zur Berechnung der Nutzflächen bildeten die in den beigelegten von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30, erstellten Parifizierungsplänen ausgewiesenen Flächen.

Alle genannten Wohnungen, sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und KFZ-Abstellplätze stellen in sich abgeschlossene Einheiten (= selbständige wohnungseigentumstaugliche Objekte) im Sinne des § 2 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 2002/70 idF BGBl. I Nr. 2009/25 – dar.

Die Nutzwerte für die einzelnen Topeinheiten ergaben sich aus der Nutzfläche mit sachlich bedingten Zu- und Abschlägen. Die eingesetzten werterhöhenden oder wertvermindernden Unterschiede gründen sich auf die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrungen des täglichen Lebens, insbesondere auch auf die Zweckbestimmung, auf die Stockwerkslage oder die Lage innerhalb eines Stockwerkes oder auf die über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit Zubehörobjekten wie zB Balkonen, Terrassen, Kellerräumen, etc.

Unterschiede, die insgesamt nur einen Zu- oder Abschlag von unter 2 % rechtfertigen wurden nicht berücksichtigt.

Im gegenständlichen Fall wurden die Regelnutzwerte den Empfehlungen des Landesverbandes für die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Tirol und Vorarlberg für die Ermittlung der Nutzwerte, Zuschläge und Abstriche nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) entnommen.

Der Ausführungsstandard wurde bei allen Einheiten in Bezug auf Außenmauern, Schallschutz, Fußbodenaufbau und –beläge, Ausstattung der Nassräume, Wand- und Deckengestaltung, etc. als gleichwertig angenommen.

Der Regelnutzwert von 1,0 pro m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die Wohnung Top 1 und Top 2 im 1. Obergeschoß angesetzt. Die anderen Wohnungseigentumsobjekte wurden im Vergleich zur Regelwohnung bewertet.

Als allgemeine Teile der Liegenschaft im Sinne des § 2 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 2002/70 idF BGBl. I Nr. 2009/25 – verbleiben:

- Kellergeschoß: Stiegenhaus, Schleuse, Lüftungstechnik, Heizraum, E-Technik, Erschließungsflächen in der Tiefgarage
- Erdgeschoß: Stiegenhaus, Windfang
- Obergeschoß: Stiegenhaus, Gang
- 2 Obergeschoß: Stiegenhaus, Gang
- Dachgeschoß: Stiegenhaus, Gang
- Im Freien: Allgemeine Erschließungsflächen

2.4 Anzahl der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte:

Auf Grund der beiliegenden Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung aller Wohnungseigentumseinheiten, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30, sind auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

14 Wohnungen

(Wohnungen Top 1 bis Top 14),

31 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage

(Stellplätze Top TG 01 bis Top TG 31),

46 KFZ-Abstellplätze im Freien

(Stellplätze Top AP 01 bis Top AP 46)

und

5 Sonstige selbständige Räumlichkeiten

(Geschäft Top 15, Café Top 16, Ordination Top 17, Garage/Lager Top 18, Lager Top 19)

als selbständige Wohnungseigentumsobjekte,

insgesamt somit 96 wohnungseigentumstaugliche Objekt

vorhanden.

3 Gutachten

3.1 Berechnung der Nutzflächen bzw. gegliederte Aufstellung der Nutzflächen

Die Nutzflächenberechnung erfolgte gemäß § 7 WEG 2002 unter Zugrundelegung der beiliegenden Parifizierungspläne, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30.

Diese Planunterlagen mit der farblichen Darstellung der einzelnen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte stellen einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Gutachtens dar.

Wohnung Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Dusche	1. OG	10,86	
WC	1. OG	2,34	
Wohnbereich	1. OG	42,42	
Zimmer	1. OG	13,20	
Zimmer	1. OG	14,15	
Abstellraum	1. OG	4,60	
Diele	1. OG	8,95	96,52
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	24,80	24,80
Nutzfläche			96,52

Wohnung Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	1. OG	10,74	
WC	1. OG	2,34	
Bad	1. OG	10,75	
Wohnbereich	1. OG	41,79	
Zimmer	1. OG	13,58	
Schrankraum	1. OG	4,60	83,80
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	19,10	19,10
Nutzfläche			83,80

Wohnung Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	1. OG	18,08	
WC	1. OG	2,89	
Wohnbereich	1. OG	33,77	
Zimmer	1. OG	14,60	
Zimmer	1. OG	8,28	
Zimmer	1. OG	10,08	
Abstellraum	1. OG	6,84	
Dusche	1. OG	1,65	
Bad/WC	1. OG	8,97	105,16
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	14,10	14,10
Zubehör			
Wäschelager	1. OG	4,39	
Gemeinschaftsraum	1. OG	111,11	
Vorraum	1. OG	2,53	
WC	1. OG	1,80	
Behinderten-WC	1. OG	1,54	
Lüftung	1. OG	8,46	
Vorraum	KG	2,59	
Dusche	KG	6,15	
Kofferdepot	KG	24,49	
Putzraum	KG	5,89	
Abstellraum	KG	6,54	
Waschküche	KG	21,65	
Schi-/Schauraum	KG	36,10	
Behinderten-WC	KG	4,62	
Foyer	EG	34,24	
Terrasse	2. OG	103,77	
Wäschelager	2. OG	5,61	381,48
Nutzfläche			105,16

Wohnung Top 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2. OG	13,18	
Wohnbereich inkl. Küche	2. OG	39,69	
WC	2. OG	2,80	
Bad/WC	2. OG	6,38	
Zimmer	2. OG	15,56	
Zimmer	2. OG	14,32	
Abstellraum	2. OG	4,20	
Gang	2. OG	3,19	99,32
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	12,29	12,29
Nutzfläche			99,32

Wohnung Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2. OG	11,48	
Wohnbereich	2. OG	33,59	
Schrankraum	2. OG	7,29	
Bad/WC	2. OG	11,27	
Zimmer	2. OG	19,85	
Zimmer	2. OG	19,34	
Gang	2. OG	3,48	106,30
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	12,29	12,29
Nutzfläche			106,30

Wohnung Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	2. OG	17,73	
Zimmer	2. OG	18,22	
Zimmer	2. OG	14,49	
DU/WC	2. OG	3,64	
DU/WC	2. OG	3,63	
Zimmer	2. OG	12,20	
Zimmer	2. OG	18,00	
Bad/WC	2. OG	5,79	
DU/WC	2. OG	3,60	97,30
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	46,94	46,94
Nutzfläche			97,30

Wohnung Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2. OG	7,99	
Dusche	2. OG	9,85	
WC	2. OG	2,68	
Wohnbereich	2. OG	42,74	
Zimmer	2. OG	13,75	
Zimmer	2. OG	12,48	
Schrankraum	2. OG	5,18	94,67
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	18,86	18,86
Nutzfläche			94,67

Wohnung Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Dusche	2. OG	10,86	
WC	2. OG	2,34	
Wohnbereich	2. OG	42,26	
Zimmer	2. OG	13,05	
Zimmer	2. OG	14,39	
Abstellraum	2. OG	4,60	
Diele	2. OG	8,95	96,45
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	17,30	17,30
Nutzfläche			96,45

Wohnung Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Diele	2. OG	10,74	
WC	2. OG	2,34	
Bad	2. OG	10,91	
Wohnbereich	2. OG	41,79	
Zimmer	2. OG	13,58	
Schrankraum	2. OG	4,60	83,96
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	13,32	13,32
Nutzfläche			83,96

Wohnung Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Gang	2. OG	18,08	
Zimmer	2. OG	14,60	
Zimmer	2. OG	8,28	
Zimmer	2. OG	10,08	
Wohnbereich	2. OG	33,77	
Abstellraum	2. OG	6,84	
Dusche	2. OG	1,65	
Bad/DU	2. OG	8,97	
WC	2. OG	2,89	105,16
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	10,47	10,47
Nutzfläche			105,16

Wohnung Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	DG	3,38	
WC	DG	2,06	
Dusche/WC	DG	6,86	
Ankleide	DG	9,18	
Bad	DG	13,66	
Schrankraum	DG	10,43	
Zimmer	DG	11,75	
Zimmer	DG	13,39	
Wohnbereich	DG	58,33	
Zimmer	DG	10,76	
Diele	DG	16,33	156,13
Zuschläge			
Terrasse	DG	104,09	104,09
Nutzfläche			156,13

Wohnung Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
WC	DG	2,84	
Wirtschaftsraum	DG	10,08	
Zimmer	DG	13,85	
Küche/Essplatz	DG	28,90	
Bad/Dusche	DG	11,92	
Schlafzimmer	DG	20,16	
Zimmer	DG	15,48	
Wohnzimmer	DG	21,44	
Diele	DG	14,10	138,77
Zuschläge			
Terrasse	DG	64,19	64,19
Nutzfläche			138,77

Wohnung Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Sauna	DG	2,70	
Diele	DG	11,94	
WC	DG	2,59	
Garderobe	DG	4,28	
Wirtschaftsraum	DG	3,78	
Wohnbereich	DG	53,29	
Schlafzimmer	DG	22,55	
Bad/Dusche	DG	13,07	
Speis	DG	5,44	119,64
Zuschläge			
Terrasse	DG	26,81	26,81
Nutzfläche			119,64

Wohnung Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Schlafzimmer	DG	17,64	
Diele	DG	15,78	
Wirtschaftsraum	DG	5,68	
WC	DG	2,06	
Zimmer	DG	13,93	
DU/WC	DG	6,17	
Dusche/WC	DG	7,04	
Wohnbereich	DG	48,69	116,99
Zuschläge			
Terrasse	DG	17,74	
Terrasse	DG	110,78	128,52
Nutzfläche			116,99

Geschäft Top 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Lager 2	EG	31,88	
Vorraum	EG	3,30	
Büro	EG	17,00	
Aufenthaltsraum	EG	15,09	
Vorraum WC	EG	1,85	
Personal WC	EG	2,50	
Lager 1	EG	189,45	
Geschäft	EG	299,90	560,97
Nutzfläche			560,97

Café Top 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Abstellraum	KG	6,05	
Abstellraum	KG	2,90	
Vorraum	EG	5,64	
Vorraum	KG	11,75	
WC Herren	KG	14,95	
WC Damen	KG	13,71	
Personal WC	KG	4,91	
WC	KG	2,47	
Café	EG	150,04	
Küche	EG	27,34	239,76
Zuschläge			
Terrasse	EG	52,10	52,10
Zubehör			
Lager Café	KG	17,42	17,42
Nutzfläche			239,76

Ordination Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Behandlung 1	1. OG	23,53	
Behinderten WC	1. OG	3,56	
Behinderten WC	1. OG	3,37	
Vorraum	1. OG	4,33	
Dusche	1. OG	3,36	
Eingriffsraum	1. OG	27,69	
Behandlung	1. OG	32,86	
Lager	1. OG	7,11	
Behandlung	1. OG	29,49	
Behandlung	1. OG	19,06	
Behandlung	1. OG	35,94	
Durchgangsbereich	1. OG	73,02	
Technik	1. OG	3,74	
Archiv	1. OG	19,05	
Röntgen	1. OG	19,12	
Unfall-Behandlung	1. OG	40,56	
WC	1. OG	2,35	
Labor	1. OG	11,68	
Lageraum	1. OG	15,10	
Vorraum	1. OG	14,24	
Behandlung 2	1. OG	24,78	
Vorraum	1. OG	23,92	437,86
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	93,99	
Terrasse	1. OG	22,36	116,35
Nutzfläche			437,86

Garage/Lager Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Garage/Lager	EG	194,28	194,28
Nutzfläche			194,28

Lager Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Lager	EG	191,48	191,48
Nutzfläche			191,48

Stellplatz Top TG 01

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	KG		14,00
Nutzfläche			14,00

Stellplatz Top TG 02

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 03

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 04

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 05

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 06

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 07

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 08

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 09

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		14,00
Nutzfläche			14,00

Stellplatz Top TG 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		14,00
Nutzfläche			14,00

Stellplatz Top TG 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 22

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 23

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 24

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 25

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 26

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 27

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 28

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 29

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 30

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top TG 31

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	KG		14,00
Nutzfläche			14,00

Stellplatz Top AP 01

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		15,00
Nutzfläche			15,00

Stellplatz Top AP 02

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		15,00
Nutzfläche			15,00

Stellplatz Top AP 03

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		14,70
Nutzfläche			14,70

Stellplatz Top AP 04

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,50
Nutzfläche			10,50

Stellplatz Top AP 05

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,50
Nutzfläche			10,50

Stellplatz Top AP 06

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,50
Nutzfläche			10,50

Stellplatz Top AP 07

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,50
Nutzfläche			10,50

Stellplatz Top AP 08

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,25
Nutzfläche			12,25

Stellplatz Top AP 09

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,25
Nutzfläche			12,25

Stellplatz Top AP 10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 13

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 14

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 15

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 16

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 17

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 18

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 19

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 20

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 21

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 22

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 23

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 24

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 25

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 26

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 27

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 28

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		10,85
Nutzfläche			10,85

Stellplatz Top AP 29

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 30

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 31

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien			12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 32

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 33

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 34

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		15,00
Nutzfläche			15,00

Stellplatz Top AP 35

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		15,00
Nutzfläche			15,00

Stellplatz Top AP 36

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		32,00
Nutzfläche			32,00

Stellplatz Top AP 37

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		17,50
Nutzfläche			17,50

Stellplatz Top AP 38

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 39

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 40

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 41

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 42

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 43

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 44

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 45

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

Stellplatz Top AP 46

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

3.2 Ermittlung der Nutzwerte pro m²**Wohnung Top 1 (Regelwohnung)**

Art: Wohnung

<u>Regelnutzwert 1. OG:</u>	<u>1,0000</u>
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Dusche	1. OG		1,000
WC	1. OG		1,000
Wohnbereich	1. OG		1,000
Zimmer	1. OG		1,000
Zimmer	1. OG		1,000
Abstellraum	1. OG		1,000
Diele	1. OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Wohnung Top 2 (Regelwohnung)

Art: Wohnung

<u>Regelnutzwert 1. OG:</u>	<u>1,0000</u>
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	1. OG		1,000
WC	1. OG		1,000
Bad	1. OG		1,000
Wohnbereich	1. OG		1,000
Zimmer	1. OG		1,000
Schrankraum	1. OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,250

Wohnung Top 3

Art: Wohnung

Regelnutzwert 1. OG:	1,0000
Lage im 2. OG	10,00 %
Nutzwert pro m²	1,1000

Regelnutzwert KG:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Regelnutzwert EG:	1,0000
Lage im EG	-10,00 %
Nutzwert pro m²	0,9000

Regelnutzwert 2. OG:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Gang	1. OG		1,100
WC	1. OG		1,100
Wohnbereich	1. OG		1,100
Zimmer	1. OG		1,100
Zimmer	1. OG		1,100
Zimmer	1. OG		1,100
Abstellraum	1. OG		1,100
Dusche	1. OG		1,100
Bad/WC	1. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275
Zubehör			
Wäschelager	1. OG	0,50 je m ²	0,500
Gemeinschaftsraum	1. OG		1,100
Vorraum	1. OG		1,100
WC	1. OG		1,100
Behinderten-WC	1. OG		1,100
Lüftung	1. OG	0,30 je m ²	0,300
Vorraum	KG	0,50 je m ²	0,500
Dusche	KG	0,50 je m ²	0,500
Kofferdepot	KG	0,50 je m ²	0,500
Putzraum	KG	0,50 je m ²	0,500
Abstellraum	KG	0,50 je m ²	0,500
Waschküche	KG	0,50 je m ²	0,500
Schi-/Schauraum	KG	0,50 je m ²	0,500
Behinderten-WC	KG	0,50 je m ²	0,500
Foyer	EG		0,900
Terrasse	2. OG	0,25 je m ²	0,250
Wäschelager	2. OG	0,50 je m ²	0,500

Wohnung Top 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	2. OG		1,100
Wohnbereich inkl. Küche	2. OG		1,100
WC	2. OG		1,100
Bad/WC	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Abstellraum	2. OG		1,100
Gang	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Wohnung Top 5

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	2. OG		1,100
Wohnbereich	2. OG		1,100
Schrankraum	2. OG		1,100
Bad/WC	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Gang	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Wohnung Top 6

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Vorraum	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
DU/WC	2. OG		1,100
DU/WC	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Bad/WC	2. OG		1,100
DU/WC	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Wohnung Top 7

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	2. OG		1,100
Dusche	2. OG		1,100
WC	2. OG		1,100
Wohnbereich	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Schrankraum	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Wohnung Top 8

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Dusche	2. OG		1,100
WC	2. OG		1,100
Wohnbereich	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Abstellraum	2. OG		1,100
Diele	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Wohnung Top 9

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	2. OG		1,100
WC	2. OG		1,100
Bad	2. OG		1,100
Wohnbereich	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Schrankraum	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,275

Wohnung Top 10

Art: Wohnung

Regelnutzwert 2. OG:**1,0000**

Lage im 2. OG

10,00 %**Nutzwert pro m²****1,1000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Gang	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Zimmer	2. OG		1,100
Wohnbereich	2. OG		1,100
Abstellraum	2. OG		1,100
Dusche	2. OG		1,100
Bad/DU	2. OG		1,100
WC	2. OG		1,100
Zuschläge			
Terrasse	2. OG	25,00 % vom NW/m²	0,275

Wohnung Top 11

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:**1,0000**

Lage im DG

20,00 %**Nutzwert pro m²****1,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	DG		1,200
WC	DG		1,200
Dusche/WC	DG		1,200
Ankleide	DG		1,200
Bad	DG		1,200
Schrankraum	DG		1,200
Zimmer	DG		1,200
Zimmer	DG		1,200
Wohnbereich	DG		1,200
Zimmer	DG		1,200
Diele	DG		1,200
Zuschläge			
Terrasse	DG	25,00 % vom NW/m²	0,300

Wohnung Top 12

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:**1,0000**

Lage im DG

20,00 %**Nutzwert pro m²****1,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
WC	DG		1,200
Wirtschaftsraum	DG		1,200
Zimmer	DG		1,200
Küche/Essplatz	DG		1,200
Bad/Dusche	DG		1,200
Schlafzimmer	DG		1,200
Zimmer	DG		1,200
Wohnzimmer	DG		1,200
Diele	DG		1,200
Zuschläge			
Terrasse	DG	25,00 % vom NW/m ²	0,300

Wohnung Top 13

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:**1,0000**

Lage im DG

20,00 %**Nutzwert pro m²****1,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Sauna	DG		1,200
Diele	DG		1,200
WC	DG		1,200
Garderobe	DG		1,200
Wirtschaftsraum	DG		1,200
Wohnbereich	DG		1,200
Schlafzimmer	DG		1,200
Bad/Dusche	DG		1,200
Speis	DG		1,200
Zuschläge			
Terrasse	DG	25,00 % vom NW/m ²	0,300

Wohnung Top 14Art: Wohnung**Regelnutzwert DG:****1,0000**

Lage im DG

20,00 %**Nutzwert pro m²****1,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Schlafzimmer	DG		1,200
Diele	DG		1,200
Wirtschaftsraum	DG		1,200
WC	DG		1,200
Zimmer	DG		1,200
DU/WC	DG		1,200
Dusche/WC	DG		1,200
Wohnbereich	DG		1,200
Zuschläge			
Terrasse	DG	25,00 % vom NW/m ²	0,300
Terrasse	DG	25,00 % vom NW/m ²	0,300

Geschäft Top 15Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit**Regelnutzwert EG:****1,2000****Nutzwert pro m²****1,2000****Regelnutzwert KG:****1,2000****Nutzwert pro m²****1,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Lager 2	EG	0,50 je m ²	0,500
Vorraum	EG	EG	1,000
Büro	EG	EG	1,000
Aufenthaltsraum	EG	EG	1,000
Vorraum WC	EG	EG	1,000
Personal WC	EG	EG	1,000
Lager 1	EG	0,50 je m ²	0,500
Geschäft	EG		1,200

Café Top 16Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG: **1,2000**
Nutzwert pro m² **1,2000**

Regelnutzwert KG: **1,2000**
 Lage KG **-25,00 %**
Nutzwert pro m² **0,9000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Abstellraum	KG		0,900
Abstellraum	KG		0,900
Vorraum	EG		1,200
Vorraum	KG		0,900
WC Herren	KG		0,900
WC Damen	KG		0,900
Personal WC	KG		0,900
WC	KG		0,900
Café	EG		1,200
Küche	EG		1,200
Zuschläge			
Terrasse	EG	20,00 % vom NW/m ²	0,240
Zubehör			
Lager Café	KG	0,30 je m ²	0,300

Ordination Top 17

Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert 1. OG:**1,3000****Nutzwert pro m²****1,3000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Behandlung 1	1. OG		1,300
Behinderten WC	1. OG		1,300
Behinderten WC	1. OG		1,300
Vorraum	1. OG		1,300
Dusche	1. OG		1,300
Eingriffsraum	1. OG		1,300
Behandlung	1. OG		1,300
Lager	1. OG		1,300
Behandlung	1. OG		1,300
Behandlung	1. OG		1,300
Behandlung	1. OG		1,300
Durchgangsbereich	1. OG		1,300
Technik	1. OG		1,300
Archiv	1. OG		1,300
Röntgen	1. OG		1,300
Unfall-Behandlung	1. OG		1,300
WC	1. OG		1,300
Labor	1. OG		1,300
Lageraum	1. OG		1,300
Vorraum	1. OG		1,300
Behandlung 2	1. OG		1,300
Vorraum	1. OG		1,300
Zuschläge			
Terrasse	1. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,325
Terrasse	1. OG	25,00 % vom NW/m ²	0,325

Garage/Lager Top 18

Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG:**0,3000****Nutzwert pro m²****0,3000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Garage/Lager	EG		0,300

Lager Top 19

Art: Sonstige selbständige Räumlichkeit

Regelnutzwert EG:**0,5000****Nutzwert pro m²****0,5000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Lager	EG		0,500

Stellplatz Top TG 01Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 02Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 03Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 04Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 05Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 06Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 07Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,5000Nutzwert pro m²0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 08Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,5000Nutzwert pro m²0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 09Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,5000Nutzwert pro m²0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 10Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,5000Nutzwert pro m²0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 11Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,5000Nutzwert pro m²0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 12Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,5000Nutzwert pro m²0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 13Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 14Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 15Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 16Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 17Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 18Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 19Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 20Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 21Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 22Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 23Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 24Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 25Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 26Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 27Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 28Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 29Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 30Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top TG 31Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,5000
Nutzwert pro m² 0,5000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	KG		0,5000

Stellplatz Top AP 01Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 02Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 03Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 04Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 05Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 06Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 07Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 08Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 09Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 10Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 11Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 12Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 13Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 14Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 15Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 16Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 17Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 18Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 19Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 20Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 21Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 22Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 23Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 24Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 25Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 26Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 27Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 28Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 29Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 30Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000Nutzwert pro m²0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 31Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000Nutzwert pro m²0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 32Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000Nutzwert pro m²0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 33Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000Nutzwert pro m²0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 34Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000Nutzwert pro m²0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 35Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000Nutzwert pro m²0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 36Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 37Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 38Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 39Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 40Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 41Art: Abstellplatz für KFZRegelnutzwert:0,2000**Nutzwert pro m²****0,2000**

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 42Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 43Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 44Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 45Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

Stellplatz Top AP 46Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

3.3 Berechnung der Nutzwerte

Die ermittelten Teilnutzwerte wurden pro Topeinheit addiert und gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) auf ganze Zahlen auf- oder abgerundet. Der Mindestanteil ergab sich dann aus dem Verhältnis des Nutzwertes einer Einheit zum Gesamtnutzwert.

Nach sorgfältiger Berücksichtigung aller für die Bewertung maßgeblich erscheinenden Umstände legt der unterfertigte Sachverständige die Mindestanteile wie folgt fest:

Wohnung Top 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Dusche	1. OG	10,86	1,000	10,86	
WC	1. OG	2,34	1,000	2,34	
Wohnbereich	1. OG	42,42	1,000	42,42	
Zimmer	1. OG	13,20	1,000	13,20	
Zimmer	1. OG	14,15	1,000	14,15	
Abstellraum	1. OG	4,60	1,000	4,60	
Diele	1. OG	8,95	1,000	8,95	
Zuschläge					
Terrasse	1. OG	24,80	0,250	6,00	103

Mindestanteil: 103 von 3.947 (206 von 7.894)

Wohnung Top 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	1. OG	10,74	1,000	10,74	
WC	1. OG	2,34	1,000	2,34	
Bad	1. OG	10,75	1,000	10,75	
Wohnbereich	1. OG	41,79	1,000	41,79	
Zimmer	1. OG	13,58	1,000	13,58	
Schrankraum	1. OG	4,60	1,000	4,60	
Zuschläge					
Terrasse	1. OG	19,10	0,250	5,00	89

Mindestanteil: 89 von 3.947 (178 von 7.894)

Wohnung Top 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	1. OG	18,08	1,100	19,89	
WC	1. OG	2,89	1,100	3,18	
Wohnbereich	1. OG	33,77	1,100	37,15	
Zimmer	1. OG	14,60	1,100	16,06	
Zimmer	1. OG	8,28	1,100	9,11	
Zimmer	1. OG	10,08	1,100	11,09	
Abstellraum	1. OG	6,84	1,100	7,52	
Dusche	1. OG	1,65	1,100	1,82	
Bad/WC	1. OG	8,97	1,100	9,87	
Zuschläge					
Terrasse	1. OG	14,10	0,275	4,00	120
Zubehör					
Wäschelager	1. OG	4,39	0,500	2	
Gemeinschaftsraum	1. OG	111,11	1,100	122	
Vorraum	1. OG	2,53	1,100	3	
WC	1. OG	1,80	1,100	2	
Behinderten-WC	1. OG	1,54	1,100	2	
Lüftung	1. OG	8,46	0,300	3	
Vorraum	KG	2,59	0,500	1	
Dusche	KG	6,15	0,500	3	
Kofferdepot	KG	24,49	0,500	12	
Putzraum	KG	5,89	0,500	3	
Abstellraum	KG	6,54	0,500	3	
Waschküche	KG	21,65	0,500	11	
Schi-/Schauroom	KG	36,10	0,500	18	
Behinderten-WC	KG	4,62	0,500	2	
Foyer	EG	34,24	0,900	31	
Terrasse	2. OG	103,77	0,250	26	
Wäschelager	2. OG	5,61	0,500	3	247

Mindestanteil: 367 von 3.947 (734 von 7.894)**Wohnung Top 4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	2. OG	13,18	1,100	14,50	
Wohnbereich inkl. Küche	2. OG	39,69	1,100	43,66	
WC	2. OG	2,80	1,100	3,08	
Bad/WC	2. OG	6,38	1,100	7,02	
Zimmer	2. OG	15,56	1,100	17,12	
Zimmer	2. OG	14,32	1,100	15,75	
Abstellraum	2. OG	4,20	1,100	4,62	
Gang	2. OG	3,19	1,100	3,51	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	12,29	0,275	3,00	112

Mindestanteil: 112 von 3.947 (224 von 7.894)

Wohnung Top 5

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	2. OG	11,48	1,100	12,63	
Wohnbereich	2. OG	33,59	1,100	36,95	
Schrankraum	2. OG	7,29	1,100	8,02	
Bad/WC	2. OG	11,27	1,100	12,40	
Zimmer	2. OG	19,85	1,100	21,84	
Zimmer	2. OG	19,34	1,100	21,27	
Gang	2. OG	3,48	1,100	3,83	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	12,29	0,275	3,00	120

Mindestanteil: 120 von 3.947 (240 von 7.894)

Wohnung Top 6

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	2. OG	17,73	1,100	19,50	
Zimmer	2. OG	18,22	1,100	20,04	
Zimmer	2. OG	14,49	1,100	15,94	
DU/WC	2. OG	3,64	1,100	4,00	
DU/WC	2. OG	3,63	1,100	3,99	
Zimmer	2. OG	12,20	1,100	13,42	
Zimmer	2. OG	18,00	1,100	19,80	
Bad/WC	2. OG	5,79	1,100	6,37	
DU/WC	2. OG	3,60	1,100	3,96	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	46,94	0,275	13,00	120

Mindestanteil: 120 von 3.947 (240 von 7.894)

Wohnung Top 7

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	2. OG	7,99	1,100	8,79	
Dusche	2. OG	9,85	1,100	10,84	
WC	2. OG	2,68	1,100	2,95	
Wohnbereich	2. OG	42,74	1,100	47,01	
Zimmer	2. OG	13,75	1,100	15,13	
Zimmer	2. OG	12,48	1,100	13,73	
Schrankraum	2. OG	5,18	1,100	5,70	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	18,86	0,275	5,00	109

Mindestanteil: 109 von 3.947 (218 von 7.894)

Wohnung Top 8

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Dusche	2. OG	10,86	1,100	11,95	
WC	2. OG	2,34	1,100	2,57	
Wohnbereich	2. OG	42,26	1,100	46,49	
Zimmer	2. OG	13,05	1,100	14,36	
Zimmer	2. OG	14,39	1,100	15,83	
Abstellraum	2. OG	4,60	1,100	5,06	
Diele	2. OG	8,95	1,100	9,85	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	17,30	0,275	5,00	111

Mindestanteil: 111 von 3.947 (222 von 7.894)

Wohnung Top 9

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	2. OG	10,74	1,100	11,81	
WC	2. OG	2,34	1,100	2,57	
Bad	2. OG	10,91	1,100	12,00	
Wohnbereich	2. OG	41,79	1,100	45,97	
Zimmer	2. OG	13,58	1,100	14,94	
Schrankraum	2. OG	4,60	1,100	5,06	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	13,32	0,275	4,00	96

Mindestanteil: 96 von 3.947 (192 von 7.894)

Wohnung Top 10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Gang	2. OG	18,08	1,100	19,89	
Zimmer	2. OG	14,60	1,100	16,06	
Zimmer	2. OG	8,28	1,100	9,11	
Zimmer	2. OG	10,08	1,100	11,09	
Wohnbereich	2. OG	33,77	1,100	37,15	
Abstellraum	2. OG	6,84	1,100	7,52	
Dusche	2. OG	1,65	1,100	1,82	
Bad/DU	2. OG	8,97	1,100	9,87	
WC	2. OG	2,89	1,100	3,18	
Zuschläge					
Terrasse	2. OG	10,47	0,275	3,00	119

Mindestanteil: 119 von 3.947 (238 von 7.894)

Wohnung Top 11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	DG	3,38	1,200	4,06	
WC	DG	2,06	1,200	2,47	
Dusche/WC	DG	6,86	1,200	8,23	
Ankleide	DG	9,18	1,200	11,02	
Bad	DG	13,66	1,200	16,39	
Schrankraum	DG	10,43	1,200	12,52	
Zimmer	DG	11,75	1,200	14,10	
Zimmer	DG	13,39	1,200	16,07	
Wohnbereich	DG	58,33	1,200	70,00	
Zimmer	DG	10,76	1,200	12,91	
Diele	DG	16,33	1,200	19,60	
Zuschläge					
Terrasse	DG	104,09	0,300	31,00	218

Mindestanteil: 218 von 3.947 (436 von 7.894)

Wohnung Top 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
WC	DG	2,84	1,200	3,41	
Wirtschaftsraum	DG	10,08	1,200	12,10	
Zimmer	DG	13,85	1,200	16,62	
Küche/Essplatz	DG	28,90	1,200	34,68	
Bad/Dusche	DG	11,92	1,200	14,30	
Schlafzimmer	DG	20,16	1,200	24,19	
Zimmer	DG	15,48	1,200	18,58	
Wohnzimmer	DG	21,44	1,200	25,73	
Diele	DG	14,10	1,200	16,92	
Zuschläge					
Terrasse	DG	64,19	0,300	19,00	186

Mindestanteil: 186 von 3.947 (372 von 7.894)

Wohnung Top 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Sauna	DG	2,70	1,200	3,24	
Diele	DG	11,94	1,200	14,33	
WC	DG	2,59	1,200	3,11	
Garderobe	DG	4,28	1,200	5,14	
Wirtschaftsraum	DG	3,78	1,200	4,54	
Wohnbereich	DG	53,29	1,200	63,95	
Schlafzimmer	DG	22,55	1,200	27,06	
Bad/Dusche	DG	13,07	1,200	15,68	
Speis	DG	5,44	1,200	6,53	
Zuschläge					
Terrasse	DG	26,81	0,300	8,00	152

Mindestanteil: 152 von 3.947 (304 von 7.894)

Wohnung Top 14

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Schlafzimmer	DG	17,64	1,200	21,17	
Diele	DG	15,78	1,200	18,94	
Wirtschaftsraum	DG	5,68	1,200	6,82	
WC	DG	2,06	1,200	2,47	
Zimmer	DG	13,93	1,200	16,72	
DU/WC	DG	6,17	1,200	7,40	
Dusche/WC	DG	7,04	1,200	8,45	
Wohnbereich	DG	48,69	1,200	58,43	
Zuschläge					
Terrasse	DG	17,74	0,300	5,00	
Terrasse	DG	110,78	0,300	33,00	178

Mindestanteil: 178 von 3.947 (314 von 7.894)**Geschäft Top 15**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Lager 2	EG	31,88	0,500	15,94	
Vorraum	EG	3,30	1,000	3,30	
Büro	EG	17,00	1,000	17,00	
Aufenthaltsraum	EG	15,09	1,000	15,09	
Vorraum WC	EG	1,85	1,000	1,85	
Personal WC	EG	2,50	1,000	2,50	
Lager 1	EG	189,45	0,500	94,72	
Geschäft	EG	299,90	1,200	359,88	510

Mindestanteil: 510 von 3.947 (1.020 von 7.894)**Café Top 16**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Abstellraum	KG	6,05	0,900	5,45	
Abstellraum	KG	2,90	0,900	2,61	
Vorraum	EG	5,64	1,200	6,77	
Vorraum	KG	11,75	0,900	10,58	
WC Herren	KG	14,95	0,900	13,46	
WC Damen	KG	13,71	0,900	12,34	
Personal WC	KG	4,91	0,900	4,42	
WC	KG	2,47	0,900	2,22	
Café	EG	150,04	1,200	180,05	
Küche	EG	27,34	1,200	32,81	
Zuschläge					
Terrasse	EG	52,10	0,240	13,00	284
Zubehör					
Lager Café	KG	17,42	0,300	5	5

Mindestanteil: 289 von 3.947 (578 von 7.894)

Ordination Top 17

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Behandlung 1	1. OG	23,53	1,300	30,59	
Behinderten WC	1. OG	3,56	1,300	4,63	
Behinderten WC	1. OG	3,37	1,300	4,38	
Vorraum	1. OG	4,33	1,300	5,63	
Dusche	1. OG	3,36	1,300	4,37	
Eingriffsraum	1. OG	27,69	1,300	36,00	
Behandlung	1. OG	32,86	1,300	42,72	
Lager	1. OG	7,11	1,300	9,24	
Behandlung	1. OG	29,49	1,300	38,34	
Behandlung	1. OG	19,06	1,300	24,78	
Behandlung	1. OG	35,94	1,300	46,72	
Durchgangsbereich	1. OG	73,02	1,300	94,93	
Technik	1. OG	3,74	1,300	4,86	
Archiv	1. OG	19,05	1,300	24,77	
Röntgen	1. OG	19,12	1,300	24,86	
Unfall-Behandlung	1. OG	40,56	1,300	52,73	
WC	1. OG	2,35	1,300	3,06	
Labor	1. OG	11,68	1,300	15,18	
Lageraum	1. OG	15,10	1,300	19,63	
Vorraum	1. OG	14,24	1,300	18,51	
Behandlung 2	1. OG	24,78	1,300	32,21	
Vorraum	1. OG	23,92	1,300	31,10	
Zuschläge					
Terrasse	1. OG	93,99	0,325	31,00	
Terrasse	1. OG	22,36	0,325	7,00	607

Mindestanteil: 607 von 3.947 (1.214 von 7.894)

Garage/Lager Top 18

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Garage/Lager	EG	194,28	0,300	58,28	58

Mindestanteil: 58 von 3.947 (116 von 7.894)

Lager Top 19

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Lager	EG	191,48	0,500	95,74	96

Mindestanteil: 96 von 3.947 (192 von 7.894)

Stellplatz Top TG 01

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	14,00	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 3.947 (14 von 7.894)

Stellplatz Top TG 02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)

Stellplatz Top TG 03

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 04**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 05**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 06**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 07**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 08**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 09**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 10**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 11**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 12**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)

Stellplatz Top TG 13

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 14**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 15**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	14,00	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 3.947 (14 von 7.894)**Stellplatz Top TG 16**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	14,00	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 3.947 (14 von 7.894)**Stellplatz Top TG 17**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 18**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 19**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 20**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 21**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 22**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)

Stellplatz Top TG 23

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 24**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 25**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 26**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 27**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 28**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 29**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 30**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	12,50	0,500	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top TG 31**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	KG	14,00	0,500	7,00	7

Mindestanteil: 7 von 3.947 (14 von 7.894)**Stellplatz Top AP 01**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	15,00	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)

Stellplatz Top AP 02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	15,00	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 03**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	14,70	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 04**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,50	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 05**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,50	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 06**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,50	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 07**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,50	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 08**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,25	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 09**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,25	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 10**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 11**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)

Stellplatz Top AP 12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 13**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 14**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 15**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 16**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 17**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 18**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 19**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 20**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 21**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)

Stellplatz Top AP 22

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 23**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 24**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 25**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 26**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 27**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 28**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	10,85	0,200	2,00	2

Mindestanteil: 2 von 3.947 (4 von 7.894)**Stellplatz Top AP 29**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 30**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 31**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)

Stellplatz Top AP 32

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 33**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 34**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	15,00	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 35**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	15,00	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 36**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	32,00	0,200	6,00	6

Mindestanteil: 6 von 3.947 (12 von 7.894)**Stellplatz Top AP 37**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	17,50	0,200	4,00	4

Mindestanteil: 4 von 3.947 (8 von 7.894)**Stellplatz Top AP 38**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 39**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 40**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 41**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)

Stellplatz Top AP 42

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 43**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 44**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 45**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)**Stellplatz Top AP 46**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3

Mindestanteil: 3 von 3.947 (6 von 7.894)

3.4 Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	%- Anteil
Wohnung Top 1	1. OG	96,52	103 / 3.947	206 / 7.894	2,610
Wohnung Top 2	1. OG	83,80	89 / 3.947	178 / 7.894	2,255
Wohnung Top 3	1. OG, KG, EG, 2. OG	105,16	367 / 3.947	734 / 7.894	9,298
Wohnung Top 4	2. OG	99,32	112 / 3.947	224 / 7.894	2,838
Wohnung Top 5	2. OG	106,30	120 / 3.947	240 / 7.894	3,040
Wohnung Top 6	2. OG	97,30	120 / 3.947	240 / 7.894	3,040
Wohnung Top 7	2. OG	94,67	109 / 3.947	218 / 7.894	2,762
Wohnung Top 8	2. OG	96,45	111 / 3.947	222 / 7.894	2,812
Wohnung Top 9	2. OG	83,96	96 / 3.947	192 / 7.894	2,432
Wohnung Top 10	2. OG	105,16	119 / 3.947	238 / 7.894	3,015
Wohnung Top 11	DG	156,13	218 / 3.947	436 / 7.894	5,523
Wohnung Top 12	DG	138,77	186 / 3.947	372 / 7.894	4,712
Wohnung Top 13	DG	119,64	152 / 3.947	304 / 7.894	3,851
Wohnung Top 14	DG	116,99	178 / 3.947	356 / 7.894	4,510
Geschäft Top 15	EG, KG	560,97	510 / 3.947	1.020 / 7.894	12,921
Café Top 16	EG, KG	239,76	289 / 3.947	578 / 7.894	7,322
Ordnation Top 17	1. OG	437,86	607 / 3.947	1.214 / 7.894	15,379
Garage/Lager Top 18	EG	194,28	58 / 3.947	116 / 7.894	1,469
Lager Top 19	EG	191,48	96 / 3.947	192 / 7.894	2,432
Stellplatz Top TG 01	KG	14,00	7 / 3.947	14 / 7.894	0,177
Stellplatz Top TG 02	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 03	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 04	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 05	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 06	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 07	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 08	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 09	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 10	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 11	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 12	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 13	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,153
Stellplatz Top TG 14	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 15	KG	14,00	7 / 3.947	14 / 7.894	0,177
Stellplatz Top TG 16	KG	14,00	7 / 3.947	14 / 7.894	0,177
Stellplatz Top TG 17	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 18	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 19	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 20	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 21	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 22	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 23	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 24	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 25	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 26	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 27	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 28	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 29	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 30	KG	12,50	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top TG 31	KG	14,00	7 / 3.947	14 / 7.894	0,177
Stellplatz Top AP 01	EG	15,00	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 02	EG	15,00	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 03	EG	14,70	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076

Stellplatz Top AP 04	EG	10,50	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 05	EG	10,50	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 06	EG	10,50	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 07	EG	10,50	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 08	EG	12,25	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 09	EG	12,25	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 10	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 11	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 12	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 13	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 14	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 15	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 16	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 17	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 18	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 19	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 20	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 21	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 22	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 23	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 24	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 25	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 26	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 27	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 28	EG	10,85	2 / 3.947	4 / 7.894	0,051
Stellplatz Top AP 29	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 30	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 31	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 32	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 33	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 34	EG	15,00	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 35	EG	15,00	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 36	EG	32,00	6 / 3.947	12 / 7.894	0,152
Stellplatz Top AP 37	EG	17,50	4 / 3.947	8 / 7.894	0,101
Stellplatz Top AP 38	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 39	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 40	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 41	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 42	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 43	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 44	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 45	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076
Stellplatz Top AP 46	EG	12,50	3 / 3.947	6 / 7.894	0,076

Summe: 3.947 / 3.947 (7.894 / 7.894)

Das gegenständliche Gutachten besteht aus 58 Seiten (ohne Anlagen).

Buch in Tirol, am 18. März 2017

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:



SV Thomas Grasl

Verteiler:

3 Original-Exemplare für die Auftraggeberin

1 Elektronische Fassung im PDF-Format für den beauftragten Sachverständigen zur Ablage

4 Anlagen

4.1 Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 vom 18.3.2017

4.2 Grundbuchsauszug vom 18.3.2017

4.3 Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30

4.4 Baubehördlicher Genehmigungsbescheid vom 23.1.2015, ausgestellt von der Gemeinde Kaltenbach (GZ 875 2014)



Immobilien- und Sachverständigenbüro
Thomas GRASL

Gutachten bzw. Bescheinigung **gemäß § 6 WEG 2002**

als Beilage zum Gutachten über die Nutzwertfeststellung vom 18.3.2017

Zur Neubegründung von Wohnungseigentum wird vom unterfertigten Sachverständigen gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 – gutachterlich bestätigt bzw. bescheinigt, dass auf der Liegenschaft

„A-6272 Kaltenbach, Dorfplatz 3“
(EZ 478, GB 87111 Kaltenbach, BG Zell am Ziller, GST 1272)

auf Grund der beiliegenden Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30,

14 Wohnungen
(Wohnungen Top 1 bis Top 14),

31 KFZ-Abstellplätze in der Tiefgarage
(Stellplätze Top TG 01 bis Top TG 31),

46 KFZ-Abstellplätze im Freien
(Stellplätze Top AP 01 bis Top AP 46)

und

5 Sonstige selbständige Räumlichkeiten
(Geschäft Top 15, Café Top 16, Ordination Top 17, Garage/Lager Top 18, Lager Top 19)

als selbständige Wohnungseigentumsobjekte,

insgesamt somit 96 wohnungseigentumstaugliche Objekte

vorhanden sind.

SV Thomas Grasl

Staatl. gepr. u. behörtl. Konz. Immobilientreuhänder (Makler – Verwalter – Bauträger)
Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Fachgebiete: 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe), 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.65 Baugründe, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Anschrift: St. Margarethen 194d, 6220 Buch in Tirol, Austria
Mobil: +43 (0)699 10507773 – **Telefon:** +43 (0)5242 66666 – **Telefax:** +43 (0)5242 66666-89
E-Mail: office@grasl-immobilien.at – **Web:** www.grasl-immobilien.at

Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann:

- Kellergeschoß: Stiegenhaus, Schleuse, Lüftungstechnik, Heizraum, E-Technik, Erschließungsflächen in der Tiefgarage
- Erdgeschoß: Stiegenhaus, Windfang
- Obergeschoß: Stiegenhaus, Gang
- 2 Obergeschoß: Stiegenhaus, Gang
- Dachgeschoß: Stiegenhaus, Gang
- Im Freien: Allgemeine Erschließungsflächen

Grundlage dieses Gutachtens bilden die beiliegenden Parifizierungspläne mit farblicher Darstellung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, erstellt von der P&P Generalplaner GmbH in A-6130 Schwaz, Münchner Straße 30.

Diese Bescheinigung dient als Beilage zum Antrag auf Neubegründung von Wohnungseigentum im Grundbuch des zuständigen Bezirksgerichtes Zell Am Ziller.

Ein Original-Exemplar dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 an den Bürgermeister der Gemeinde Kaltenbach als zuständige Baubehörde 1. Instanz zur gefälligen Kenntnisnahme.

Buch in Tirol, am 18. März 2017

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:



SV Thomas Grasl

Verteiler:

3 Original-Exemplare für die Auftraggeberin

1 Original-Exemplar für den Bürgermeister der Gemeinde Kaltenbach

1 Elektronische Fassung im PDF-Format für den beauftragten Sachverständigen zur Ablage

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 87111 Kaltenbach
BEZIRKSGERICHT Zell am Ziller

EINLAGEZAHL 478

Letzte TZ 2556/2016

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1272	G GST-Fläche	*	3661
	Bauf.(10)		993
	Gärten(10)		2668 Dorfplatz 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a Stand 1915 Recht der Quellenfassung und -ableitung auf Gst 1336
in EZ 355 für Gst 1272
- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
- 3 a Stand 1915 Recht der Erhaltung eines Wasserbassins auf Gst 1336
in EZ 355 für Gst 1272
- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
- 4 a Stand 1915 3149/1988 Recht der Wasserleitung auf
Gst 1273 in EZ 90009
Gst 1291/1 1341 1342 in EZ 51
Gst 1343 in EZ 90003
Gst 1345 in EZ 158
Gst 1309 in EZ 228
Gst 1336 in EZ 355
für Gst 1272
- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
- 5 a Stand 1915 3136/1988 Recht der Wasserleitung auf Gst 1343 1344 in EZ
90003 für Gst 1272
- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
- 6 a Stand 1915 3161/1988 Recht der Wasserleitung auf
Gst 1344 in EZ 90003
Gst 1273 in EZ 90009
Gst 1293 in EZ 260
für Gst 1272
- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
- 7 a Stand 1915 3161/1988 302/1998 Recht der Wasserleitung auf
Gst 1242/1 in EZ 90002
Gst 1297/3 in EZ 334
Gst 1297/4 in EZ 366
für Gst 1272
- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
- 8 a Stand 1915 3161/1988 Recht der Wasserleitung auf
Gst 1277 in EZ 315
Gst 1291/1 in EZ 51
für Gst 1272

- b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468
9 a 2383/1976 Recht der gemeinsamen Wasserleitung auf Gst 1294 in EZ 186
für Gst 1272

b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 468

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Monika Brunner

GEB: 1958-10-08 ADR: Dorfplatz 3, Kaltenbach 6272

a 2976/1995 gleichzeitig mit 2975/1995 Übergabsvertrag 1994-12-21

Eigentumsrecht

b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 468

***** C *****

1 a Stand 1914

DIENSTBARKEIT der gemeinsamen Wasserleitung auf Gst 1272
gemeinsam mit dem Eigentümer dieses Hofes gem Kaufvertrag
1914-04-04, fol. 592, für EZ 90002 90003 90005 308 5 47 48
58 92

b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 468

2 a 3555/1991

DIENSTBARKEIT des Gehrechtes auf Gst 1272 gem. Erkenntnis
1991-09-12 für
Gst 1273 in EZ 90009

b 2220/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 468

3 a 2769/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 2769/2015 Kautionsband

4 a 2769/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
IM RANGE NACH C-LNR 3

b 2769/2015 Kautionsband

5 a 2369/2016 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.785.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 2369/2016 Kautionsband

6 a 2369/2016 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)
im Range nach C-LNr. 5a

b 2369/2016 Kautionsband

7 a 2556/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-10-27

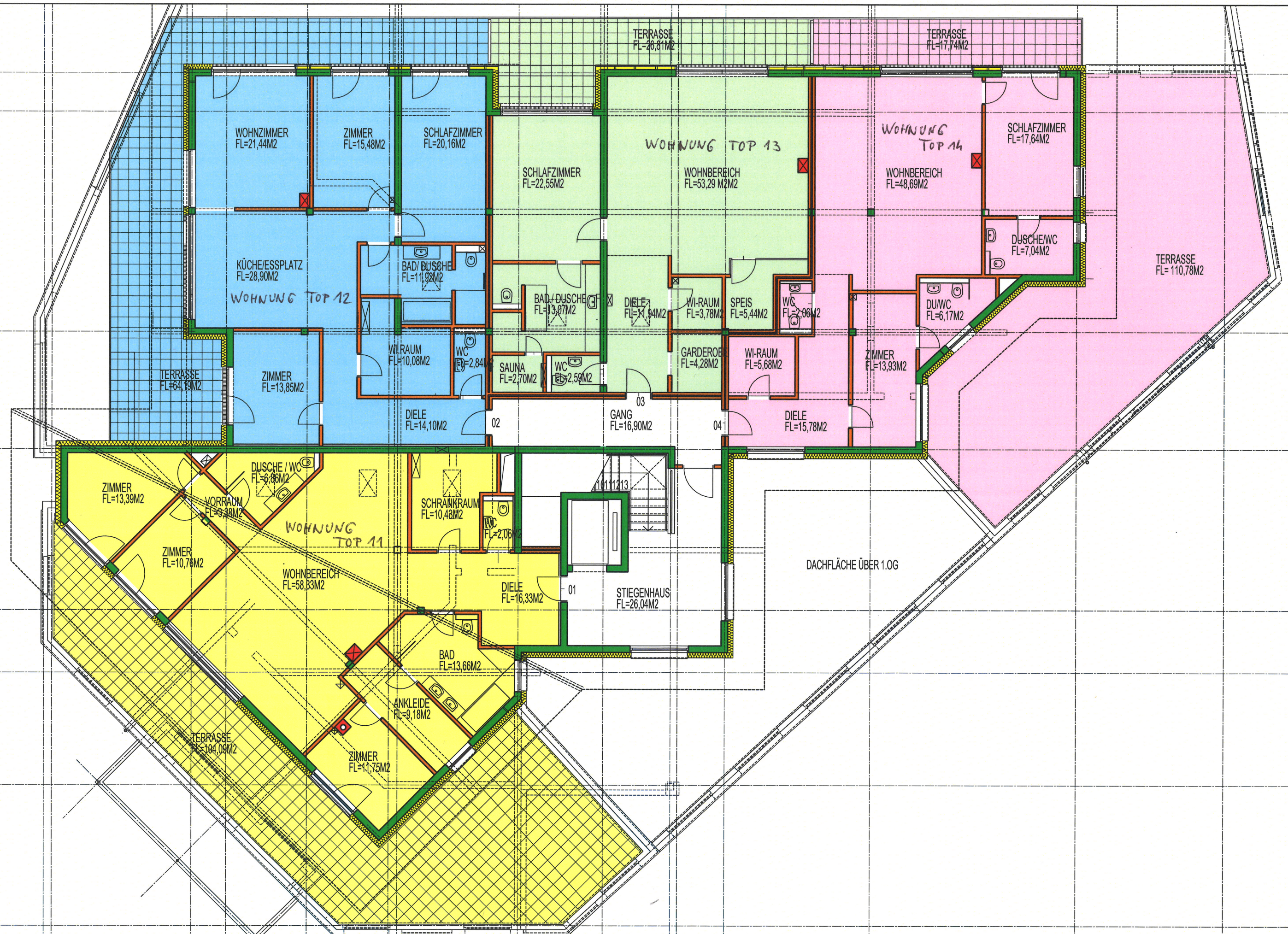
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für HYPO TIROL BANK AG (FN 171611w)

b 2556/2016 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BV BRUNNER - DACHGESCHOSS

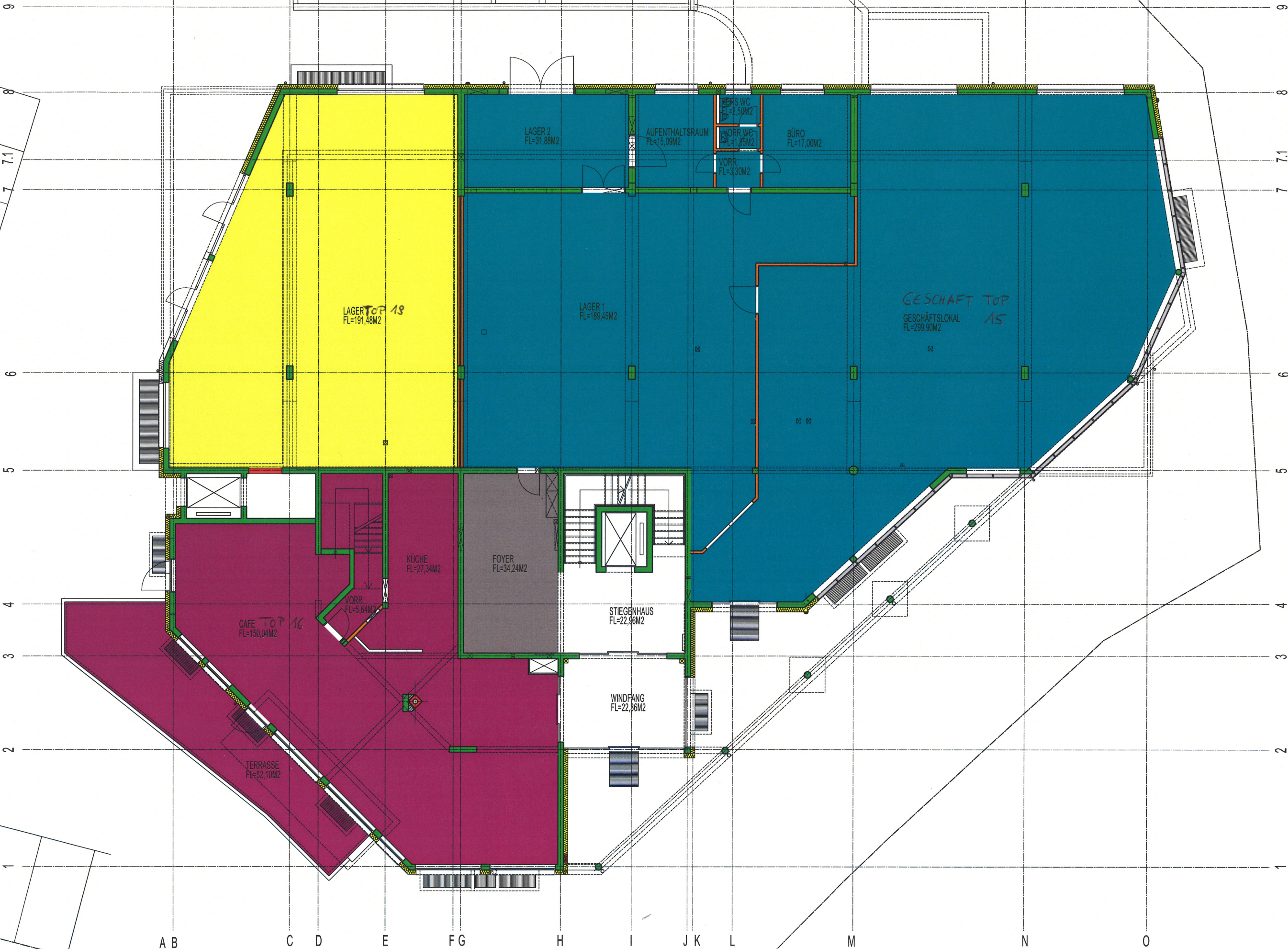


BV BRUNNER - 2.OBERGESCHOSS

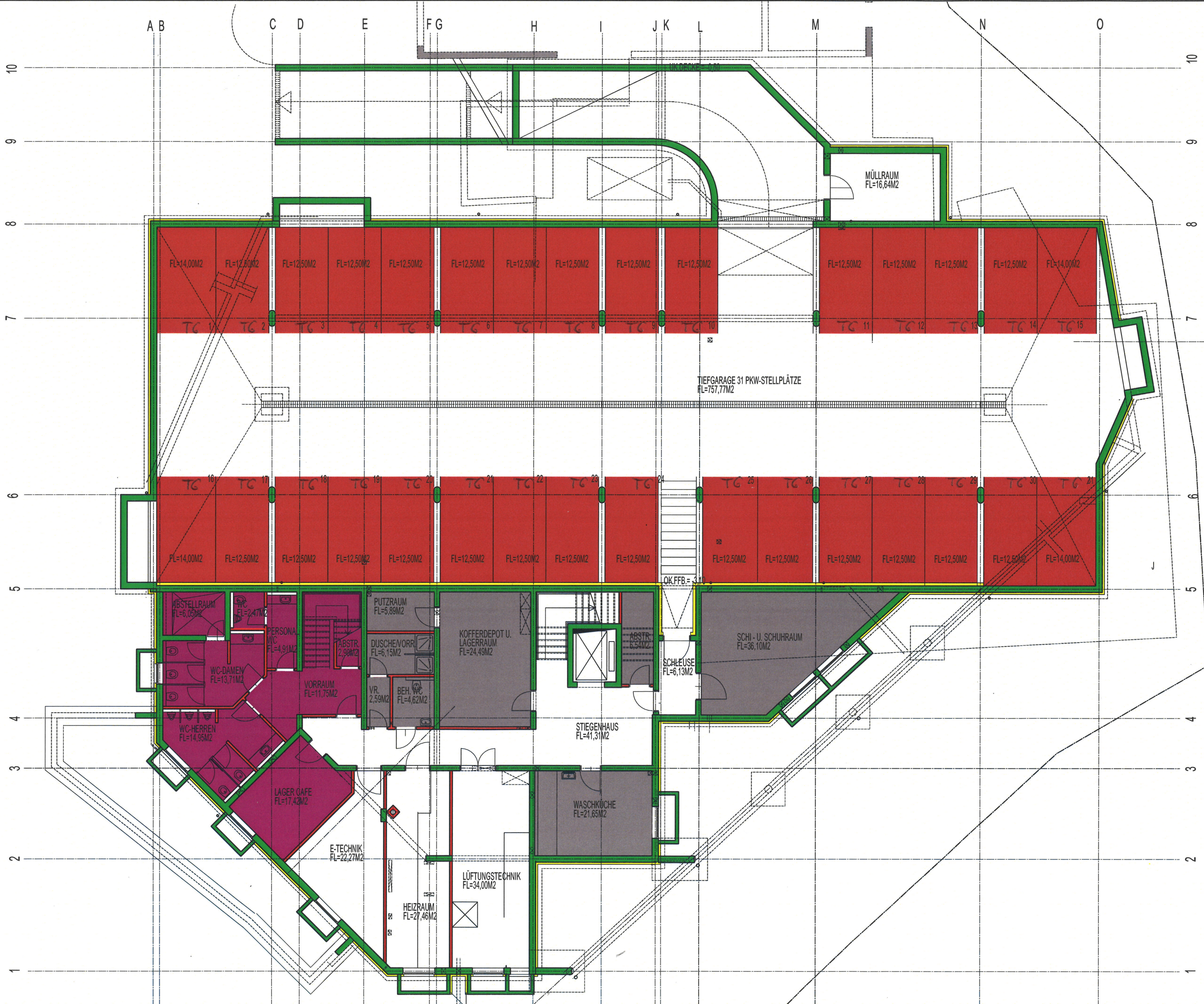


[illegible]

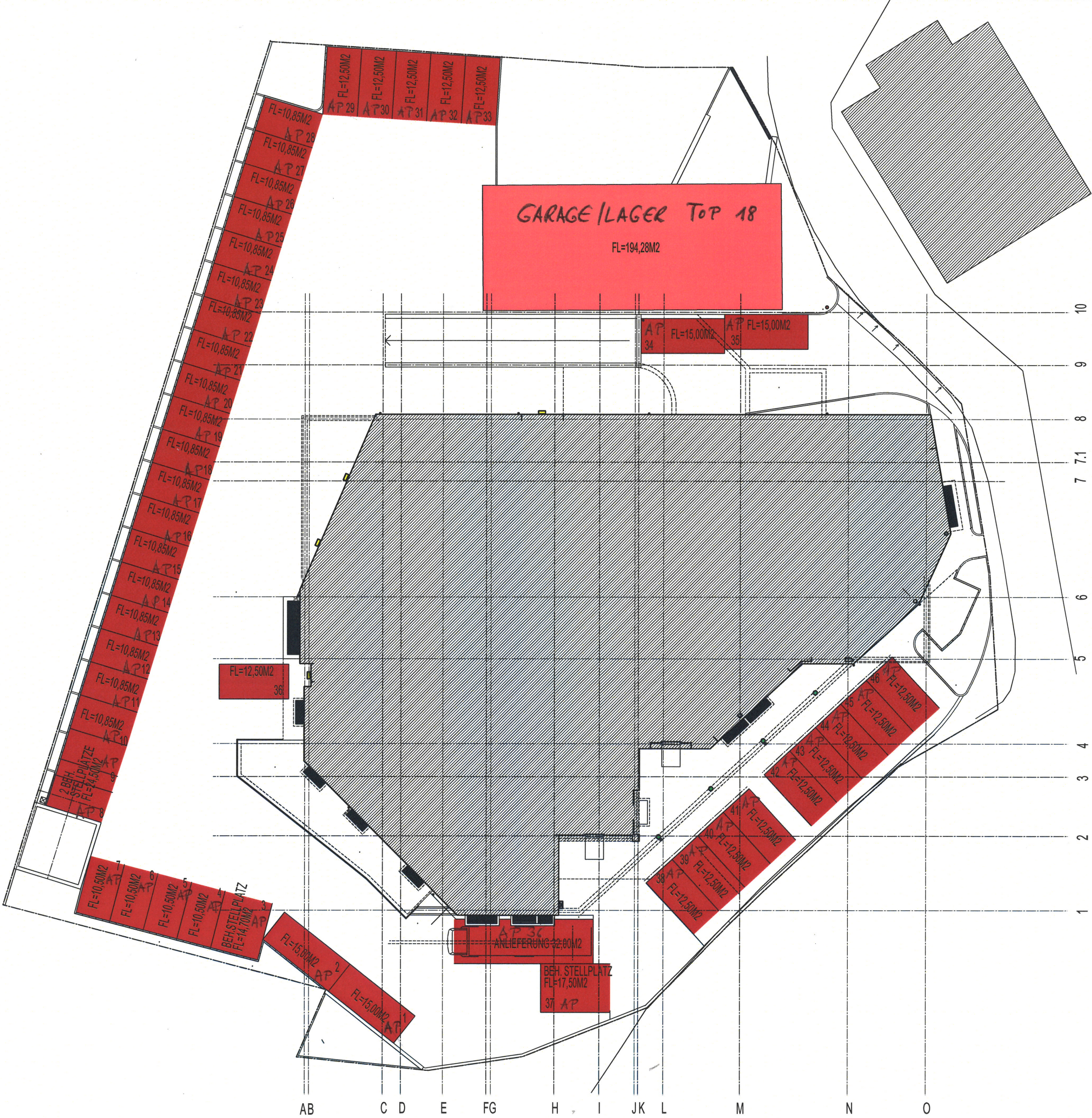
BV BRUNNER - ERDGESCHOSS



BV BRUNNER - KELLERGECHOSS



BV BRUNNER - AUSSENANLAGEN



Frau
Monika Brunner
Dorfplatz 3
6272 Kaltenbach

Kaltenbach, 23.01.2015

Baubescheid GZ 875 2014

B e s c h e i d

Frau Monika Brunner, wohnhaft in 6272 Kaltenbach, Dorfplatz 3, hat am 23.05.2014 um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes, des teilweisen Abbruchs des Wirtschaftsgebäudes, Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Tiefgarage, 10 Appartements, 4 Privatwohnungen, einem Geschäft, einem Kaffee mit Terrasse, 2 Arztpraxen mit Nebenräumen im Anwesen auf GP 1272 KG Kaltenbach, EZ 90004, ange-sucht.

Die Grundparzelle 1272 KG ist laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kaltenbach als Kerngebiet (§ 40 Abs. 3 TROG 2011) ausgewiesen und über öffentliches Gut erschlossen.

Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Kaltenbach als Baubehörde gemäß § 53 Abs. 1 TBO 2011 i.d.g.F. entscheidet über diesen Antrag wie folgt:

I.

Gemäß § 27 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011 idgF wird die be-antragte Baubewilligung zu obig angeführtem Bauvorhaben, nach Maßgabe der ei-nen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planunterlagen und der Baubeschreibung unter Einhaltung nachstehender und beiliegender Auflagen und Bedingungen erteilt:

Baupolizeiliche Auflagen, Bedingungen und Hinweise (Stand 9.1.2014)

1.)

Bei der Bauführung sind die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung (TBO 2011), LGBl. 57/2011, LGBl. 130/2013 idgF, des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG 2011), LGBl. 56/2011, LGBl. 150/2012 idgF, sowie die Technischen Bauvorschriften (TBV 2008), LGBl. 93/2007, LGBl.

78/2013, (samt Anlage; OIB-RL 330-033/11; OIB-RL 330.1-020/11 bis 330-032/11) idgF, genaues-
tens zu beachten.

2.)

Für Betriebe, die der Gewerbeordnung (GewO 1994), BGBl. Nr. 194/1994, BGBl. I 212/2013 idgF, oder dem Arbeitsinspektionsgesetz (ArbIG 1993), BGBl. Nr. 27/1993, BGBl. I 71/2013, unterliegen, sind die Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung (ASTv), BGBl. II 368/1998, BGBl. II 256/2009 idgF, einzuhalten. Um die Erteilung der Betriebsanlagengenehmigung im Sinne der Gewerbeordnung 1994 ist bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz anzusuchen.

3.)

Die Bauarbeiten sind entsprechend den genehmigten Plänen sach- und fachgemäß unter Verwendung behördlich zugelassener Baustoffe (gemäß § 18 TBO 2011), unter Einhaltung des Tiroler Bauproduktgesetzes (TBG 2001), LGBl. 95/2001, LGBl. 130/2013 idgF, sowie bezüglich Gesamtenergieeffizienz (gemäß § 19a ff TBO 2011), auszuführen.

4.)

Auf Grundlage des § 30 TBO 2011 ist der Baubeginn der Baubehörde zu melden. Erd- oder Bauarbeiten, die der Herstellung der baulichen Anlage dienen, gelten als Baubeginn.

5.)

Vor oder während der Bauführung errichtete Bauhütten und dergleichen sind gemäß § 31 Abs. 6 TBO 2011 unmittelbar nach Fertigstellung des Baues unaufgefordert abzutragen.

6.)

Es sind Abstellmöglichkeiten für KFZ behinderter Personen mit ausreichender Größe und entsprechender Rangiermöglichkeit anzulegen (gemäß § 9 TBO 2011; nur für bestimmte Bauvorhaben).

7.)

Gemäß der rechtskräftigen Stellplatzverordnung der Gemeinde Kaltenbach im Zillertal sind für dieses Bauvorhaben auf eigenem Grund 80 Stellplätze für PKW mit einer Mindestabmessung von 5,00 x 2,50 m und ausreichendem Rangierraum anzulegen. (Die OIB- RL 330.4-032/11 Pkt. 2.7 ist einzuhalten). Die vorgeschriebenen Stellplätze entlang des Gst öffentliche Verkehrsfläche, dürfen durch keine wie immer gearteten Gegenstände bzw. Vorrichtungen verstellt werden, die den Gebrauch derselben ver- bzw. behindern.

8.)

Der Bauwerber hat vor Baubeginn zur Feststellung der Lage von Fernmeldeeinrichtungen auf dem Baugrundstück das Einvernehmen mit der Telekom Kabelbau herzustellen. Arbeiten im Bereich von Fernmeldeeinrichtungen sind nachweisbar vier Wochen vorher der Telekom Kabelbau anzuzeigen, desgleichen gilt für Kabel- und Freileitungen des Stromversorgungsunternehmens TIWAG, AHP, der TIGAS sowie des Kabel-TV.

9.)

Die Ausführung des Baues muss gemäß § 17 Abs. 1, 2 TBO 2011 idgF. in allen seinen Einzelheiten bezüglich der Festigkeit, Standsicherheit, Haltbarkeit, Schallschutz und Raumakustik den derzeit geltenden Regeln der Technik entsprechen, und auch den Anforderungen an den Wärmeschutz des § 19a ff TBO 2011 sowie § 34 ff TBV 2008 idgF. genügen.

Eine statische Berechnung der tragenden Teile vor Bauausführung muss erstellt, und diese bei der Baubehörde hinterlegt werden.

10.)

Die Dachflächen sind gegen die anfallenden Windlasten zu verankern und Vorrichtungen anzubringen, damit Eis- und Schneeabrutschungen auf Verkehrsflächen und Hauszugängen verhindert werden. (§ 27 TBV 2008; Schutz vor Anprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen).

11.)

Aufzüge sind lt. TBV 2008 (OIB-RL 330.4-32/11 Pkt. 2) auszubilden bzw. muss im Zuge der Errichtung eines Aufzuges das Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz 2012, LGBl. 153/2012 idgF, eingehalten werden. Die erste Inbetriebnahme ist der Gemeinde zu melden sowie Hebeanlagenprüfer und Hebeanlagenwärter namhaft zu machen und deren Telefonnummern in der Aufzugskabine deutlich sichtbar auszuhängen!

12.)

Die Erfordernisse des Brandschutzes sind gemäß den Technischen Bauvorschriften (VO der Tiroler Landesregierung vom 01.01.2008, LGBl. 78/2013 idgF) einzuhalten oder müssen der Stellungnahme eines brandschutztechnischen Sachverständigen entsprechen - im Besonderen sind die OIB-RL 330.2-001/12 Revision 2011; 330.2-070/11; 330.2-071/11 und 330.2-072/11 einzuhalten!

13.)

In die unterste Schicht des Fundamentbodens ist ein geschlossener Erdungsring aus Bandeisen einzulegen. Zur Abnahme des Hauserders ist die TIWAG zu verständigen. Die bauliche Anlage ist mit einem Blitzschutz zu versehen (bei exponierter Lage bzw wenn sich eine größere Anzahl von Menschen im Gebäude aufhält), hiebei und auch im Übrigen ist der § 31 TBO 2011 sowie die TBV 2008 idgF einzuhalten.

14.)

Rauch- und Abgasfänge sind gemäß TBV 2008 (OIB-RL 330.3-023/11 Pkt. 5) herzustellen. Für die Kaminkehrung von der Fangmündung aus sind sichere Zugänge zu den Fängen und geeignete Sicherungsvorrichtungen herzustellen.

15.)

Für Zentralheizungsanlagen ist das Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagegesetz (TGHKG 2013), LGBl. 111/2013, und die Tiroler Heizungsanlagenverordnung 2000, LGBl. 66/2000, einzuhalten.

16.)

Terrassen-, Balkon- und Stiegeengeländer sind gemäß §§ 1, 9, 23, 24, 25 und 26 TBV 2008 kindersicher mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auszuführen. (OIB-RL 300.4-032/11 Punkt 4)

17.)

Die ÖNORM B5371 „Gebäudetreppen Abmessungen“ ist verbindlich einzuhalten! (OIB-RL 300.4-032/11 Punkt 2; 3 und 4 – Schutz vor Rutsch und Stolperunfällen)

18.)

Die Elektroinstallation ist entsprechend den geltenden Vorschriften des VDE und ÖVE von einem befugten Handwerker herzustellen und zu erhalten. Die besonderen Bestimmungen für feuchte und erdschlussgefährdete Räume sind zu beachten.

19.)

Kellerlichtschächte sind trittsicher – befahrbar – abzudecken (OIB-RL 330.4-032/11 Pkt. 4.2 Schutz vor Absturzunfällen/Abdeckungen).

20.)

Das Trinkwasser ist aus der Ortsleitung - öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kaltenbach zu entnehmen. Um die Errichtung, Abänderung oder Erweiterung des Wasseranschlusses ist beim Gemeindeamt anzusuchen. Für den Einbau eines in Gemeindeeigentum verbleibenden Wasserzählers sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

21.)

Die Abwässer von Spülklosetts, Bädern, Küchen usw., sind in die Ortskanalisation einzuleiten. Die Entwässerungsanlagen sind dem Stand der Technik und dem Tiroler Kanalisationsgesetzes (TiKG 2000), LGBl. 1/2001, LGBl. 130/2013 idgF, entsprechend zu errichten und zu betreiben.

22.)

Gemäß § 32 Abs. 1 letzter Satz Wasserrechtsgesetzes (WRG 1959), BGBl. 215/1959, BGBl. I 98/2013 idgF, bedarf jede Indirekteinleitung der Zustimmung des Kanalisationsunternehmens. Gemäß § 8 Abs. 1 TiKG 2000 hat der Eigentümer einer anschlusspflichtigen Anlage mit dem Betreiber der öffentlichen Kanalisation einen schriftlichen Vertrag über den Anschluss der Anlage an die öffentliche Kanalisation abzuschließen.

23.)

Die Dach- bzw. Oberflächenwässer sind so abzuleiten, dass Schäden am Gebäude vermieden und die Rechte Dritter nicht berührt werden. Sie sind auf eigenem Grund schadlos zu versickern. (ein Versickerungsprojekt von befugter Stelle ist vor Bescheiderstellung der Gemeinde vorzulegen) Die am Bauplatz auftretenden Hangwässer sind ordnungsgemäß abzufangen und schadlos für das Gebäude und für Dritte abzuleiten. Insbesondere darf kein Wasser vom Gebäude oder Bauplatz auf die Straße (Weg) fließen.

24.)

Die Entwässerungsanlagen sind dem Stand der Technik und dem TiKG 2000 entsprechend zu errichten und zu betreiben. PKW-Stellplätze müssen gemäß den Tiroler Richtlinien für Siedlungswasserbau ausgeführt werden (zB aktive Bodenversickerungspassagen usw.).

25.)

Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung bzw. leistet keinen Schadenersatz bei Schäden an baulichen Anlagen bzw. auf dem Grundstück durch Vornahme des Winterdienstes.

26.)

Garagen sind gemäß TBV 2008 (OIB-RL 330.2-071/11 bis 330.4-032/11) auszuführen. Für eine ausreichende Belüftung ist zu sorgen. Die Garagentüren müssen nach außen aufschlagen. Garagen müssen mit folgenden Hinweistafeln ausgestattet sein: „Rauchen verboten!“ und „Bei laufendem Motor Vergiftungsgefahr!“. Geeignetes Feuerlöschgerät ist bereitzustellen (OIB-RL 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks -Tabelle 1-3).

27.)

Der Lageplan § 24 Abs. 2 TBO 2011 ist durch den Bauwerber sowie den Planverfasser zu unterfertigen. Die Planunterlagen müssen von einer hierzu berechtigten Person oder befugten Stelle ausgefertigt sein. Verfasser: VZ-SCHREDER Walter / Fügen GZL800/2013 EG - OKFFB +-0,00 = 554.00 müA

28.)

Von einer befugten Person oder Stelle ist der Baubehörde eine Bestätigung gemäß § 31 Abs. 2 TBO 2011 vorzulegen, dass das Schnurgerüst oder eine sonst geeignete Kennzeichnung mit dem § 24 TBO 2011 Lageplan für die fertigen Außenwände übereinstimmt. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauausführung entfernt werden.

29.)

Nach Fertigstellung der Außenwände ist gemäß § 31 Abs. 3 TBO 2011 der Baubehörde eine Bestätigung vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw. der obere Wandabschluss, entsprechend der Baubewilligung, ist deutlich zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung darf erst im Zuge der weiteren Bauausführung entfernt werden.

30.)

Nach Vollendung des Rohbaus muss die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge, durch einen Rauchfangkehrer überprüft werden. Der Rauchfang-

kehrer hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen. (gemäß § 31 Abs. 4, 5 TBO 2011)

31.)

Für Gebäude gemäß § 38 Abs. 1 TBO 2011 hat der Bauwerber gleichzeitig mit der Anzeige über die Bauvollendung bei der Baubehörde schriftlich um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen (§ 38 Abs. 2 TBO 2011).

32.)

Auflagen, die im Zuge der Begutachtung durch die Landesstelle für Brandverhütung oder durch den hochbautechnischen Sachverständigen gemacht wurden, sind durch Bestätigungen der ausführenden Firma oder durch Gutachten nachzuweisen.

Dies betrifft vor allem Auflagen hinsichtlich der Brandwiderstandsdauer von Decken und Türen, sowie der Brennbarkeit und Qualmbildung von Bodenbelägen.

33.)

Von der beauftragten Elektroinstallationsfirma ist eine Bestätigung vorzulegen, dass die gesamte elektrische Anlage den einschlägigen Vorschriften entspricht. Dazu zählt auch die Funktionstüchtigkeit von Rauchgasklappen, Brandmeldeanlagen, Fluchtweg- und Orientierungsbeleuchtungen.

34.)

Bei Abbrucharbeiten ist das Abbruchmaterial umweltgerecht und laut Abfallwirtschaftsgesetz (AWG 2002), BGBl. I 102/2002, BGBl. I 193/2013 idgF bzw. Abbruchbescheid zu entsorgen. Das Altlastensanierungsgesetz (ALSAG 1989), BGBl. Nr. 299/1989, BGBl. I 103/2013 idgF ist von den Auftraggebern bzw. Ausführenden einzuhalten und nachzuweisen. (siehe §§ 42 – 44 TBO 2011)

35.)

Der Bauwerber als Bauherr wird auf Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (Bau KG 1999) BGBl. I 37/1999, BGBl. I 42/2007 idgF hingewiesen, welches auch die Bestellung eines Planungs- und Baustellenkoordinators beinhaltet.

36.)

Jede unbefugte und von der Baubehörde nicht bewilligte Abweichung vom genehmigten bzw. berechtigten Plan oder eine Änderung der Zweckwidmung des Baues bzw. der einzelnen Räume ist nicht zulässig. Insbesondere wird auf das Verbot der Nutzung als Wochenendwohnung bzw. Freizeitwohnsitz ausdrücklich hingewiesen.

37.)

Für den Eigentümer des Bauplatzes – Eigentümer des Neubaus – Bauberechtigten – entsteht die Verpflichtung, an die Gemeinde die vorgeschriebenen Gemeindeabgaben gemäß Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz (TVAG 2011), LGBl. 58/2011, LGBl. 130/2013 idgF zu entrichten.

38.)

Grundflächen, die für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde benötigt werden, sind an die Gemeinde abzutreten.

39.)

Gemäß § 28 Abs. 1 lit b TBO 2011 erlischt die Baubewilligung, wenn mit dem Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft begonnen wird. Vor Ablauf dieser Frist kann eine einmalige Verlängerung um höchstens zwei Jahre beantragt werden. Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, dass diese Anlage in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. (§ 40 Abs. 1 TBO 2011)

40.)

Übertretungen der Tiroler Bauordnung werden gemäß § 57 TBO 2011 als Verwaltungsübertretungen mit Geldstrafen bis zu € 36.300,00 bestraft.

41.)

Die vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken ist gem. § 36 TBO 2011 dem Eigentümer des Nachbargrundstückes bzw. dem hierüber Verfügungsberechtigten zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

42.)

Die Vollendung des bewilligungspflichtigen Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich der Behörde schriftlich unter Verwendung des dem Bescheid beigelegten Formblattes anzuzeigen.

43.)

Auflagen sind durch Bestätigungen der bauausführenden Firmen oder durch Gutachten nachzuweisen.

44.)

Lärmende Baumaßnahmen dürfen an Werktagen nicht vor 08.00 Uhr und nicht nach 18.00 Uhr durchgeführt werden. Besonders wird in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen des § 33 TBO 2011 bzw. die Baulärmverordnung der Tiroler Landesregierung hingewiesen.

45.)

Das Objekt erhält die Bezeichnung: Dorfplatz 3 bzw. Dorfplatz 16 – nach Rücksprache mit der Baubehörde. Die Hausnummerntafel ist wegen der Einheitlichkeit der Beschilderung beim Gemeindeamt zu beziehen.

Zusätzliche und ergänzende Auflagen /Bedingungen und Hinweise

46.)

Die Auflagen/Bedingungen der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung GZ 2555/14 (B)-Ag/Er vom 17.12.2014 sind ein integrierender Bestandteil dieses Bescheids und werden den Bescheid als Beilage 01 hinzugefügt.

47.)

Auflagen/Bedingungen der Wildbach- und Lawinenverbauung Gebietsbauleitung Mittleres Inntal GZ 3131/1298-2014 vom 30.10.2014 sind ein integrierender Bestandteil dieses Bescheids und werden den Bescheid als Beilage 02 hinzugefügt.

48.)

Bedingungen des Baubezirksamtes Innsbruck, Abteilung Straßenbau GZ L300/80-2014 vom 17.12.2014 sind ein integrierender Bestandteil dieses Bescheids und werden den Bescheid als Beilage 03 hinzugefügt.

49.)

Der Bauwerber hat vor Baubeginn mit der Gemeinde Kaltenbach zur Feststellung der Lage von Wasser-, Kanalleitungen und sonstiger unterirdischer Einbauten auf dem Baugrundstück das Einvernehmen herzustellen. Versorgungsleitungen, die sich in der GP 1272 der KG Kaltenbach befinden, sind auf Kosten des Bauwerbers zu verlegen.

Auflagen und Bedingungen Ingenieurbüro für Verkehrswesen Ing. Huter

1. Die Dimensionierung des Neigungswechsels lt. RVS. 03.07.32 ist in den Plänen des Büro BVR im Bereich des Anschlusses der Zufahrtsrampe an die Garage bzw. den Parkplatzes zu ergänzen, der Längenschnitt hinsichtlich Neigungswechsel in o.a. Bereich wurde bereits vorgelegt.
2. Der vorliegende Schleppkurvennachweis für die Befahrung der Zufahrt aus Richtung Ladezone Spielzeugparadies in Fahrtrichtung Gemeindestraße ist in dem Plan vom 16.12.2014 (siehe Anlage) mit hinterlegtem Luftbild (ohne genaue Darstellung des nördlichen Fahrbahnrandes

der Gemeindestraße) dargestellt. Eine Ausfahrtssituation (auf Höhe GP 1276 bzw. 1277 KG Kaltenbach) ohne Verkehrsbehinderungen im Bereich der GP 1291/1 ist auszubilden und die geänderten Pläne sind der Baubehörde vor Baubeginn vorzulegen.

3. Im Lageplan vom 16.12.2014 ist auch die Situation im Bereich der südlichen Zu- und Abfahrt der privaten Stellplätze unter Einbeziehung der Nachbarobjekte (Luftbild) dargestellt. Der eingetragene Fahrflächenbedarf zeigt, dass ein linksabbiegender Lkw sich im Zufahrtsbereich mit einem rechtseinbiegendem Pkw unter der Voraussetzung begegnen kann, wenn der nördliche Teil des Grundstückes 1269, mit einem Radius von 2,5 m ausgerundet, befahren werden kann. Die Pläne sind vor Baubeginn dahingehend abzuändern, dass das GP 1269 der KG Kaltenbach (Privatbesitz der Frau Christine Moser, die einem Befahren nicht zustimmt) nicht befahren wird. Die Sichtbedingungen an dieser Zufahrt sind ebenfalls noch darzustellen.
4. Die Art und Weise der Abgrenzung der Flächen für den Fußgängerverkehr auf dem Privatgrundstück bzw. die daraus entstehenden möglichen Konsequenzen für die Oberflächenentwässerung der Gemeindestraße ist in den Planunterlagen darzustellen.

II.

Gemäß § 43 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011 idgF wird die Bewilligung zum Abbruch der im Befund angeführten Gebäude nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planunterlagen und der Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruches unter Einhaltung nachstehender und beiliegender Auflagen und Bedingungen erteilt:

Auflagen und Bedingungen für den Abbruch

1. Die Abbrucharbeiten sind sach- und fachgemäß unter Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen durchzuführen.
2. Sämtliche Versorgungsunternehmen (z.B. Strom-, Telefon-, Wasser-, Kanalleitungen) sind vor Beginn der Abbrucharbeiten zu verständigen.
3. Beginn und Vollendung ist der Behörde schriftlich anzuzeigen.
4. Das Abbruchmaterial ist entsprechend der Baurestmassentrennungsverordnung zu trennen und zu entsorgen.
5. Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen zum Zwecke der Abbrucharbeiten ist zeitgerecht bei der zuständigen Behörde anzusuchen. Dem Ansuchen ist ein Lageplan auf dem die vorgesehenen Abgrenzungen bzw. Beschilderungen hervorgehen, beizuschließen. Erst nach Vorliegen des Bescheides kann dieser Teil der Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.
6. Wird der Straßenbelag durch die Bauführung (An- und Abtransport, Aushub und Abbruch etc...) verunreinigt, so ist dieser sofort zu reinigen, widrigenfalls diese Reinigung auf Kosten und Gefahr des Bewilligungswerbers erfolgt.
7. Werden im Zuge der Bauführung angrenzende öffentliche Verkehrsflächen oder Gehwege beschädigt, wird die Wiederherstellung auf Kosten des Bauwerbers durch die Gemeinde Kaltenbach veranlasst.
8. Die unmittelbar betroffenen Anrainer sind zeitgerecht von den Abbrucharbeiten schriftlich zu informieren.
9. Gemäß § 44 Abs. 1 TBO 2011 wird Ihnen die Bestellung eines Abbruchverantwortlichen für den gesamten Abbruch aufgetragen.

Abschließende Vorkehrungen für den Abbruch

1. Der Abbruchberechtigte hat nach der Durchführung des Abbruches jedenfalls folgende abschließende Vorkehrungen zu treffen:

- a. Unterirdische Räume sind ordnungsgemäß aufzufüllen
- b. Nicht mehr verwendete Leitungen zur Wasser- und Energieversorgung sind entsprechend abzusichern
- c. Allenfalls vorhandene Sicker – und / oder Senkgruben sind zu entleeren und deren Inhalt ist ordnungsgemäß zu entsorgen
- d. derartige Hohlräume sind ebenfalls ordnungsgemäß aufzufüllen.

Kostenspruch

Für diese Bewilligung werden

- gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2007 - GVAV, LGBl. Nr. 31/2007, i. d. g. F., Anlage zu § 1 Abs. 1, Besonderer Teil, I. Baurecht, Zif. 9) eine Verwaltungsabgabe von € 1.100,00 und
- gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2007 - GKGV, LGBl. Nr. 11/2007, i. d. g. F., eine Kommissionsgebühr von € 182,00 vorgeschrieben.

Der Gesamtbetrag von **€ 1.282,00** ist binnen zwei Wochen ab Rechtskraft des gegenständlichen Bescheides zur Einzahlung zu bringen.

Hinweis:

Darüber hinaus sind für die Vergebührung des Ansuchens, der Beilagen und der Niederschrift gemäß den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F., € 264,70 zu entrichten.

Der zur Einzahlung zu bringende Gesamtbetrag beläuft sich somit auf **€ 1.546,70** und kann mittels beiliegendem Erlagschein oder auf sonstige geeignete Weise entrichtet werden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Erlassung des Bescheides beim Gemeindeamt Kaltenbach schriftlich, telegraphisch, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder auf andere technisch mögliche Weise einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Begründung

Gemäß § 21 Abs. 1 lit. a / b / c / d / e TBO 2011 bedürfen – soweit sich aus den Abs. 2 und 3 nichts anderes ergibt – der Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes, des teilweisen Abbruchs des Wirtschaftsgebäudes, Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Tiefgarage, 10 Appartements, 4 Privatwohnungen, einem Geschäft, einem Kaffee mit Terrasse, 2 Arztpraxen mit Nebenräumen einer Baubewilligung.

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß § 22 Abs. 1 TBO 2011 bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Dem Bauansuchen sind gemäß § 22 Abs. 2 TBO 2011 die Planunterlagen (§ 24) in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

Die Behörde hat gemäß § 27 Abs. 1 TBO 2011 über ein Bauansuchen mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Wird keine Bauverhandlung durchgeführt, so hat die Entscheidung spätestens innerhalb von drei Monaten nach dem Einlangen des Bauansuchens zu erfolgen.

Liegen keine Gründe für die Zurückweisung (§ 27 Abs. 2) oder Abweisung (§ 27 Abs. 3 und Abs. 4) des Bauansuchens vor, so hat die Behörde gemäß § 27 Abs. 6 TBO 2011 die Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung ist gemäß § 27 Abs. 7 TBO 2011 befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies zur Wahrung der nach den baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen erforderlich ist und das Bauvorhaben dadurch in seinem Wesen nicht verändert wird.

§ 26 TBO 2011 regelt die Parteistellung im Bauverfahren:

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

- a) die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und
- b) deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

- a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,
- b) der Bestimmungen über den Brandschutz,
- c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
- d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
- e) der Abstandsbestimmungen des § 6,
- f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.

(4) Die übrigen Nachbarn sind berechtigt, die Nichteinhaltung der im Abs. 3 lit. a und b genannten Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

(5) Der Straßenverwalter ist, soweit dadurch die Schutzinteressen der Straße betroffen sind, berechtigt,

- a) das Fehlen einer dem vorgesehenen Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlagen entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 3 Abs. 1 und
- b) die Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen des § 5, soweit dadurch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden, geltend zu machen.

Gemäß § 43 Abs. 1 TBO 2011 ist die Abbruchanzeige bei der Behörde schriftlich einzubringen. Der Abbruchanzeige sind ein Lageplan und eine Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruchs, der Sicherungsmaßnahmen und der abschließenden Vorkehrungen in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Lageplan hat jedenfalls die Katastergrenzen und die Grundstücksnummer des Grundstückes, auf dem der Abbruch vorgenommen werden soll, und die Grundstücksnummern der angrenzenden Grundstücke zu enthalten. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist weiters die denkmalschutzrechtliche Bewilligung für den Abbruch anzuschließen. § 23 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß. Die Behörde hat den angezeigten Abbruch gemäß § 43 Abs. 2 TBO 2011 zu prüfen.

Ist der Abbruch zulässig und sind zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen oder der Sicherheit von Sachen oder zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen der Nachbarn, insbesondere durch Lärm und Staub, Auflagen oder Bedingungen notwendig, so hat die Behörde innerhalb eines Monats nach Vorliegen der vollständigen Abbruchanzeige die Zustimmung zum Abbruch mit schriftlichem Bescheid mit entsprechenden Auflagen oder unter entsprechenden Bedingungen zu erteilen.

Nach § 44 Abs. 1 TBO 2011 kann die Behörde dem Abbruchberechtigten die Bestellung eines Abbruchverantwortlichen auftragen, wenn dies zum Schutz der im § 43 Abs. 3 zweiter Satz genannten Interessen erforderlich ist. Der Auftrag kann sich auf den gesamten Abbruch einschließlich der abschließenden Vorkehrungen oder auf bestimmte Arbeiten im Zug des Abbruchs beziehen. Er kann im Bescheid über die Erteilung der Zustimmung zum Abbruch oder, wenn sich die Notwendigkeit dazu erst zu einem späteren Zeitpunkt ergibt, mit gesondertem schriftlichen Bescheid ergehen. Im Übrigen gelten § 32 Abs. 2 bis 5 und § 35 Abs. 2 sinngemäß.

Parteienvorbringen

Im Zuge der durchgeführten mündlichen Verhandlung am 18.12.2014 wurde wie folgt vorgebracht:

Mag. Götsch, Vertreterin der Frau Maria Eller, brachte vor, dass die vom Bürgermeister verlesene Stellungnahme des Gewerbereferats nicht auf dieses Baugesuch bezogen sei, da das Ausstellungsdatum vor dem Baugesuch läge. (Stellungnahme Gewerbereferat / Baugesuch vom 23.05.2014)

Hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Projektes mit Tiefgarage lägen keine lärmtechnische Beurteilung vor, die im Akt befindliche Stellungnahme des Herrn DI FH Stampfl weise ein älteres Datum aus, als das hier gegenständliche Baugesuch. Es könne sich daher logischen Denkgesetzen nach nicht auf diese Projekt beziehen. Die Stellungnahme des DI Stampfl seien im Übrigen auch zum alten Projekt in vielen Punkten falsch und gehe von einem Sachverhalt aus, der den Plänen und den dort festgehaltenen baulichen Einrichtungen ausdrücklich widerspräche. So habe der Sachverständige Stampfl vergessen, die vorhandene Laderampe in seine Berechnungen mit einzubeziehen, keine ordnungsgemäße Lärmerhebung oder Messung seien durchgeführt worden und auch wesentliche Umstände, die die Auflage der Wildbach und Lawinenverbauung, wonach ein Niveauunterschied von 15 cm vom Baugrundstück zu den öffentlichen Flächen durchgängig bei den Zu- und Abfahrten einzuhalten seien schlichtweg vergessen. Die Nachbarin Maria Eller sei mit ihrem Grundstück direkt gegenüber dem Hauptausfahrtsbereich insbesondere der LKW situiert, der durch diese Fahrbewegungen, welche im Übrigen gemäß den Darstellungen der Pläne und auch den eigenen verkehrstechnischen Ausführungen sehr wohl große (3achsige LKWs) beinhaltet, und somit einer Lärmbelästigung ausgesetzt, die das zumutbare und zulässige Ausmaß der Lärmbelästigung bei weitem übersteige/überschreite.

Feststellungen im Gewerbeverfahren zu diesem Thema können im Bauverfahren nicht herangezogen werden, da im Gewerbeverfahren auf das „Wohnen“ abgestellt werde, wo hingegen im Bauverfahren das Eigentum an einer Grundfläche allein ausschlaggebend sei. Im Übrigen sei festzuhalten, dass im Gewerbeverfahren aufgrund einer unrichtigen Meldeauskunft der Nachbarin Maria Eller die Wohneigenschaft rechtswidrig abgesprochen wurde. Auch aus diesem Grund seien Stellungnahmen aus dem Gewerbeverfahren in Bauverfahren nicht verwertbar.

Es werde verwiesen, auf eine im Akt beiliegende Aufstellung der Flächen vom 15.05.2014 (Aufstellung der erforderlichen Stellplätze), in der ausdrücklich unter Punkt 6. Angeführt werde, dass die Kundenfläche für die Praxis 01 148,87 m² betrage und die Kundenfläche für die Praxis 02 221,57 m². Hinzu komme noch die Kundenfläche für das Spielzeugwarengeschäft, welche laut heutigen Angaben der Bauwerberin bereits über 299 m² betrage und die Kundenflächen des Restaurants/Cafes/Tanzlokale, welche nicht berechnet worden sei und dem Akt nicht zu entnehmen sei, so dass offenkundig sei, dass insgesamt mehr als 600 m² Kundenflächen gegeben seien.

Zur Verwirklichung des Bauprojektes bedürfe es nicht nur einer Sonderflächenwidmung gemäß § 48 a Tiroler Raumordnungsgesetz für Handelsbetriebe, sondern sogar einer Sonderflächenwidmung gemäß § 49 TROG für Einkaufszentren. Die Bestimmungen des TROG differenzieren nämlich nicht, wie dies die Gewerbeordnung tut, zwischen gewerblichen Betrieben und sonstigen Handels- oder Dienstleistungsbetrieben. Lediglich die im § 8 TBO ausdrücklich angeführten Ausnahmen, zu denen die Arztpraxen nicht gehöre, stelle im Sinne dieser Bestimmung keine Kundenfläche dar.

Eine Überprüfung der angegebenen Kundenfläche für das Geschäftslokal (Spielwarenhandel) sei im Bauakt nicht zu entnehmen. Es handle sich bei der bekanntgegebenen Quadratmeteranzahl von 299,69 um eine reine Antragstellerangabe.

Das Bauvorhaben werde durch einen nicht rechtmäßig zustande gekommenen Bebauungsplan im Hinblick auf dessen Festlegungen ermöglicht. Gemäß diesem Bebauungsplan, denn weder die zu seiner Erlassung notwendigen Erhebungen, noch ein entsprechendes Ermittlungsverfahren vorangingen, werde eine Verzehnfachung des Baubestandes ermöglicht. Dies obwohl das gesamte Baugrundstück in einer gelben Zone läge. Bei Erlassung des Bebauungsplanes sei weder auf die bestehende Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, noch auf die Notwendigkeit des Erhaltens ausreichender Flächen anderer Wirtschaftszweige und insbesondere nicht auf die verkehrsmäßige Erschließung und Anbindung und den öffentlichen Verkehr Bedacht genommen worden. Die Gemeindestraße weise im LKW-Ausfahrtsbereich eine Breite von vier Metern auf und wird zweispurig

geführt. Das eine solche Straße für die mit ca. 90 Grad erfolgende Einbindung einer LKW Zu- und Ausfahrt nicht geeignet sei, sei so offenkundig, dass ein derartiger Bebauungsplan niemals erlassen hätte dürfen. Auch sehe der Bebauungsplan nicht angemessenen Einschränkungen hinsichtlich der Größe des Baugrundstückes und der Beschränkung der Dichte auf ein der örtlichen Umgebung angepasstes und der Siedlungsstruktur rechnungstragendes Maß vor. Selbst dieser praktisch schrankenloser Bebauungsplan werde aber beim gegenständlichen Bauprojekt nicht eingehalten, sondern rage das Bauprojekt gerade im Bereich der Zu- und Abfahrt für die LKW und direkt gegenüber dem Haus der Nachbarin Maria Eller über die Baufluchtlinie hinaus.

Herr Mag. Christian Lang, Vertreter der Höllwarth KG monierte wie folgt:

Im Zuge der letzten Bauverhandlungen wurde den Nachbarn in Aussicht gestellt, dass bei einer wesentlichen Änderung des Bauvorhabens eine neuerliche gewerberechtliche Verhandlung abzuführen sein werde, was jedoch nicht erfolgt sei. Durch das Abhalten einer solchen Gewerbeverhandlung hätte der nunmehrige Zustand vermieden werden können, wonach hinsichtlich des Immissionsschutzes für die Nachbarn in Zusammenhang mit dem neuen Tiefgaragenprojekt tatsächlich nicht überprüfbar sei. Die Nachbarn schließen sich insofern vollinhaltlich den Ausführungen des Herrn Mag. Götsch an.

Ergänzend ist noch anzuführen, dass auf Grundlage des vorliegenden Einreichplanes offensichtlich weniger als 2/3 der Stellplätze unterirdisch ausgeführt werden sollen. Auch dies bürge für die Nachbarn die Gefahr einer Mehrbelastung durch Immissionen. Anhand des vorliegenden verkehrsplanerischen Gutachten sei bei der Ein- und Ausfahrt der LKW zum Bauvorhaben mit Verkehrsbehinderung in Form eines Rückstaus zu rechnen. Dieser Rückstau würde sich genau gegenüber dem Hotel Post abspielen und dort im unmittelbaren Eingangsbereich. Auch diese Mehrbelastung sei für die Nachbarn nicht zumutbar. Abschließend werde darauf verwiesen, dass aufgrund der weitüberhöhten Kundenflächen das Bauvorhaben im Kerngebiet nicht zulässig sei. Das bestehende Gehrecht der Frau Theresia Höllwarth ist jedenfalls unbeschadet zu wahren.

Herr **Matthias Höllwarth** brachte vor, dass im eingereichten Plan das Nachbargebäude Hotel Post mit 17 Meter eingezeichnet wurde. Laut Einreichplan 12.02.2013 sei die tatsächliche Höhe mit 16,04 Meter dargestellt.

Frau Christine Moser gab an, dass sie Wert läge, dass kein Quadratmeter ihres Grundstückes für die Ausfahrt verwendet werden darf und erklärte ergänzend bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung gegen das gegenständliche Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben.

Herr **Peter Klein (Schwiegersohn)** für **Frau Elise Höllwarth** brachte vor, dass Frau Höllwarth, solange die Abstände eingehalten werden und das Bauvorhaben der Tiroler Bauordnung entspreche, keine Einwendungen gegen das vorliegende Bauvorhaben erheben werde.

Im Hinblick auf die mangelnde Zufahrtssituation wurde von der Nachbarin **Höllwarth Theresia** angegeben, dass die sich bereits jetzt auf dem Baugrundstück befindlichen Container nicht auf dieses Grundstück gebracht werden konnten, ohne ihren Grund, sohin Fremdgrund, zu benützen. Diese Maßnahme wurde zwar ausdrücklich erlaubt, verdeutlicht jedoch, dass die Zufahrtssituation für ein derartig großes Projekt nicht zureichend sei und die Seitens der Bauwerberin vorgelegten Gutachten mit dem tatsächlichen Zufahrtssituation nicht in Einklang zu bringen seien.

Der Bürgermeister der Gemeinde Kaltenbach hat erwogen wie folgt:

Monika Brunner, wohnhaft in 6272 Kaltenbach, Dorfplatz 3, hat am 23.05.2014 um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes, des teilweisen Abbruchs des Wirtschaftsgebäudes, Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Tiefgarage, 10 Appartements, 4 Privatwohnungen, einem Geschäft, einem Kaffee mit Terrasse, 2 Arztpraxen mit Nebenräumen im Anwesen auf GP 1272 KG Kaltenbach, EZ 90004, angesucht.

Aus den im Zuge des Ermittlungsverfahrens eingeholten Stellungnahmen des Hochbautechnischen Sachverständigen DI Thomas Scheitnagl, der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung der Wildbach- und Lawinenverbauung Gebietsbauleitung Mittleres Inntal, ergeben sich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Zu den Einwänden der Nachbarn wird ausgeführt wie folgt:

Zu den Einwendungen der Nachbarn wird grundsätzlich festgestellt, dass ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren nur mit solchen Einwendungen durchdringen kann, mit denen zutreffender Weise die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte geltend gemacht wird (VwGH 24.04.1990, 89/05/0044 u.a.). Weil die verfahrensmäßigen Rechte der Nachbarn an den Umfang der ihnen eingeräumten materiellen Rechte gebunden sind, steht ihnen kein Rechtsanspruch auf Einhaltung sämtlicher baurechtlicher Vorschriften zu. Ein Rechtsanspruch auf Abweisung des Bauvorhabens ist ihnen vielmehr nur dann eingeräumt, wenn ihre durch baurechtliche Bestimmungen begründeten subjektiv-öffentlichen Rechte durch Erteilung der Baubewilligung beeinträchtigt werden (VwGH 18.03.1980, 1877/77).

Zum Vorbringen des Herrn Mag. Götsch, dass die Nachbarin Maria Eller einer Lärmbelästigung ausgesetzt sei, die das zumutbare und zulässige Ausmaß der Lärmbelästigung bei weitem übersteige/überschreite, liegt der Baubehörde die gewerbetechnische Stellungnahme zur Änderung der Betriebsanlage GZ 2.1-2779/13 (A)-20 vor, wonach es zu keiner Überschreitung der zumutbaren Belästigung im Kerngebiet durch das gegenständliche Bauvorhaben kommen wird. Die diesbezügliche Stellungnahme des Anlagenreferats der BH Schwaz vom 14.1.2015 GZ 2.1-2779/13 (A)-20 ist integrierter Bestandteil dieses Bescheids und wird als Beilage 04 dem Bescheid beigelegt. Im Mischgebiet, wozu auch das Kerngebiet gemäß § 40 Abs. 1 Trog 2011 gehört, dürfen die im § 38 Abs. 1 lit a, b, und c genannten Gebäude sowie nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 sonstige Gebäude errichtet werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Mag. Götsch hinsichtlich der Unzulässigkeit der laut Planung vorliegenden Gesamtkundenfläche von insgesamt mehr als 600 m² ist darauf zu verweisen, dass der Cafebetrieb, das Spielzeugwarengeschäft und die Arztpraxen sowie die Appartements in keinem direkten wirtschaftlichen, organisatorischen oder funktionellen Zusammenhang stehen und deshalb auch kein zusammenrechnen der Nutz- bzw. Kundenflächen zu erfolgen hat. De facto handelt es sich nicht um ein Einkaufszentrum gemäß TROG sondern um ein im Kerngebiet zulässiges Bauvorhaben, da die explizit angeführten Betriebe hinsichtlich ihrer geschäftlichen Ausrichtung getrennt voneinander zu betrachten sind. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des Herrn Dr. Daniel Schleich, verwiesen. Das Email vom 15. 01.2015 wird diesem Bescheid als Beilage 05 hinzugefügt.

Im Zuge des ergänzenden Ermittlungsverfahrens hat die Baubehörde eine exakte Feststellung der Kundenflächen vorgenommen. Dies ist dem Prüfprotokoll – Befund des DI Thomas Scheitnagl vom 21.01.2015 unter Punkt 2) Widmung angeführt und kann diesem entnommen werden.

Herr Mag. Götsch brachte vor, dass im gegenständlichen Bauverfahren, der Bebauungsplan nicht rechtmäßig zustande gekommen sei. Dieses Vorbringen hinsichtlich des Bebauungsplanes für die verfahrensgegenständliche Grundparzelle ist zurückzuweisen, da es sich hierbei um eine Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kaltenbach handelt, die mit 21.08.2013 von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der Tiroler Landesregierung geprüft und genehmigt wurde und somit in Rechtskraft erwachsen ist.

Das Vorbringen des Herr Mag. Götsch wonach es unzulässig sei, dass das bestehende Stallgebäude über die Baufluchtlinie hinaus ragt, führt die Baubehörde aus, dass es jedenfalls möglich ist, einen Bebauungsplan über Grundstücke zu legen, wobei dadurch allfällige Baumaßnahmen strengerer Bestimmungen unterworfen sind, als dies für die allfällige Bestandsgebäude (wie hier beim Stallgebäude) der Fall ist.

Zur beanstandeten Nichteinhaltung der Planunterlagenverordnung verweist die Behörde darauf, dass sämtliche baulichen Veränderungen in den vorliegenden Planunterlagen nun nachvollziehbar und für eine Entscheidungsfindung jedenfalls ausreichend eingetragen sind.

Zur Stellungnahme des Mag. Christian Lang, Vertreter der Höllwarth KG, stellt die Baubehörde fest, dass die Durchführung getrennter Verhandlungen nach Bau- und Gewerberecht üblich und gesetzlich legitim sind. Dies vor allem auch, damit Bereiche wie beispielsweise der Immissionschutz durch die zuständige Gewerbebehörde und nicht durch die Baubehörde zu behandeln sind.

Zur Einwendung des Mag. Christian Lang, dass laut Einreichung weniger als 2/3 der Stellplätze unterirdisch ausgeführt werden sollen, verweist die Baubehörde auf die Ausnahmebestimmung in der Stellplatzverordnung der Gemeinde Kaltenbach, wonach der Bürgermeister bei nicht in der Stellplatzverordnung erwähnten baulichen Anlagen gesonderte Festlegungen zu treffen hat. Die gegenständliche Planung widerspricht der rechtskräftigen Verordnung somit nicht.

Hinsichtlich der vorgebrachten Verkehrsbehinderung in Form von Rückstaus wird festgehalten, dass durch die ordnungsgemäße, bescheidmäßig ausgebildete Zu- und Abfahrt zum Bauplatz nicht anzunehmen ist, dass es zu Rückstauerscheinungen kommen wird.

Hinsichtlich der Stellungnahme der Frau Christine Moser bezüglich einer unzulässigen Inanspruchnahme ihres Grundstücks für Ab- und Zufahrten beim gegenständlichen Vorhaben wird auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Zur Stellungnahme der Frau Theresia Höllwarth wird festgestellt, dass eine gesicherte Zufahrt zum Baugrundstück vorhanden ist.

Auf weitere Ausführungen der Anrainer in ihren Stellungnahmen im Zuge der Bauverhandlung ist in diesem Bescheid nicht einzugehen, da diese keine Relevanz für das baurechtliche Verfahren haben. Diesbezüglich wird auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Die Baubehörde verweist auf den Befund des Hochbautechnischen Sachverständigen DI Thomas Scheitnagl vom 17.12.2014, Beilage 06 zu diesem Bescheid und vom 21.01.2015 in welchem die Zulässigkeit der Ausführung des gegenständlichen Bauvorhabens bestätigt wird. Demnach sind die eingereichten Unterlagen vollständig und entsprechen dem dafür geltenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Der Befund wird diesem Bescheid als Beilage 07 hinzugefügt.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat zusammenfassend ergeben, dass das gegenständliche Bauvorhaben den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nachbarrechte im Sinne des § 26 Abs. 3 TBO 2011 werden laut oben angeführten Begründungen nicht berührt.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass der gegenständliche Abbruch im Sinne der Bestimmungen der TBO 2011 zulässig ist. Zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen / zum Schutz der Sicherheit von Sachen / zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen der Nachbarn sind die vorgeschriebenen Auflagen / Bedingungen notwendig.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angegebenen Gesetzesstellen.

Der Bürgermeister der Gemeinde Kaltenbach
Klaus Gasteiger



Weitere Ausfertigungen ergehen an:

1. Monika Brunner, Dorfplatz 3, 6272 Kaltenbach
vertreten durch Mag. Hüseyin Kilic, Innstraße 28, 6500 Landeck
2. Höllwarth KG, vertreten durch Herrn Matthias Höllwarth, Dorfplatz 4, 6272 Kaltenbach
3. Höllwarth Matthias, Postfeldstraße 17, 6272 Kaltenbach
4. Höllwarth Theresia, Kirchstraße 2, 6272 Kaltenbach
alle (2-4) vertreten durch Herrn Dr. Herbert Schöpf, Arkadenhof, Maria-Theresien-Straße 34, 6020 Innsbruck
5. Eller Maria, Dorfplatz 15, 6272 Kaltenbach
vertreten durch Mag. Johannes Götsch, Liebeneggstraße 6, 6020 Innsbruck
6. Höllwarth Elise, Dorfplatz 14, 6272 Kaltenbach
7. Moser Christine, Kaltenbacher Landstraße 13, 6272 Kaltenbach
8. Lechner Andreas, Dorfstraße 20, 6272 Kaltenbach
9. Amt der Tiroler Landesregierung, Baubezirksamt Innsbruck, Straßenbau, Valiergasse 1, 6020 Innsbruck zH Herrn Alexander Kiener
10. Finanzamt Kufstein-Schwaz, Bewertungsstelle, 6130 Schwaz



TIROLER LANDESSTELLE für BRANDVERHÜTUNG

A - 6020 INNSBRUCK
Sterzinger Straße 2
Stöcklgebäude

Tel.: 0512/58 13 73
58 14 53
Fax: DW - 20
Mail: mail@bv-tirol.at

Gemeinde Kaltenbach
Schmiedau 17
6272 Kaltenbach 62

Stempelgebühr in Höhe von
ATS Euro 15,60
Entrichtet
Registriert unter
-Verzeichnis Nr.
- Durchläufer 0/3608

Zahl: 2555/14(B)-Ag/Er

Durchwahl: 23

Innsbruck, am 17.12.2014

BETRIFFT: Monika Brunner
GEMEINDE: Kaltenbach
GST. NR: 1272
BAUVORHABEN: Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses,
teilweiser Abbruch des Wirtschaftsgebäudes, Neubau eines
Geschäfts- und Appartementhauses mit Tiefgarage
EINREICHUNG: Einreichpläne vom 15.5.2014
PLANUNG: Arch. Dipl.Ing. Peter Gladbach

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schreiben vom 29.10.2014 wurden uns die Einreichunterlagen zum
gegenständlichen Bauvorhaben mit der Bitte um Abgabe eines

BRANDSCHUTZTECHNISCHEN GUTACHTENS

gemäß § 25 der Tiroler Bauordnung 2011 (TBO) i.d.g.F. übermittelt.

Nach Durchsicht der uns übermittelten Einreichunterlagen kann nachstehender

BEFUND

erstellt werden:

Das gegenständliche Gebäude ist aufgrund der Begriffsbestimmungen der OIB
Richtlinien in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen.

Aufgrund der nunmehrigen Einreichpläne kann aus brandschutztechnischer Sicht
festgestellt werden, dass aufgrund der Änderungen alle bis dahin ergangenen
brandschutztechnischen Beurteilungen als gegenstandslos anzusehen sind.

Geplant ist, auf dem gegenständlichen Grundstück ein Gebäude zu errichten, welches aus einem unterirdischen und vier oberirdischen Geschoßen besteht. Die einzelnen Geschoße weisen im Wesentlichen Brandabschnittsflächen von weniger als 1.000 m² auf.

In den einzelnen Geschoßen sind im Wesentlichen nachstehende Räume bzw. Bereiche geplant:

unterirdisches Geschoß:

Tiefgarage mit ca. 756 m², Müllraum, Fahrradabstellraum, Sanitärbereiche und Wirtschaftsräume, Lager- und Technikräume;

erstes oberirdisches Geschoß:

Doppelgarage mit ca. 50 m², Stallgebäude, Lagerbereich für das Spielwarengeschäft, Verkaufsbereich/Spielwarengeschäft, Cafe, Arztraum und Hauptzugang mit Foyerbereich;

zweites oberirdisches Geschoß:

zwei Arztpraxen, drei Appartements, Frühstücksraum mit Nebenräumlichkeiten und allgemeiner Abstellraum;

drittes oberirdisches Geschoß:

sieben Appartements, ;

oberstes Geschoß:

vier Wohneinheiten;

Aus den Projektsunterlagen ist ersichtlich, dass das Gebäude auf dem Grundstück so situiert wird, dass die erforderlichen Abstände aus brandschutztechnischer Sicht zu den Grundgrenzen von bebaubaren oder bebauten Grundstücken eingehalten werden.

Aus den Projektsunterlagen ist ersichtlich, dass einzelne Räumlichkeiten bzw. Bereiche als Brandabschnitte ausgebildet werden sollen (Zugänge zu diesen Räumen oder Bereichen mit EI₂₃₀-C-Abschlüssen bzw. EI₂₃₀-C-S_m-Abschlüssen. Der Zugang aus dem Gangbereich zum Heizraum erfolgt entsprechend den ÖVGW-Richtlinien über eine entsprechende Schleuse. Die Erschließung der einzelnen Geschoße erfolgt über ein in allen Geschoßen brandschutztechnisch abgeschlossenes Treppenhaus, welches im Erdgeschoß einen direkten Ausgang auf das anschließende Gelände aufweist.

Die Garage im unterirdischen Geschoß weist die entsprechenden Zu- und Abluftöffnungen, welche gemäß OIB-Richtlinie 2.2 erforderlich sind, auf.

Für das Gebäude sind keine Rettungswege gemäß Punkt 5.2.3 der OIB Richtlinie 2 projektiert und es liegt keine positive Stellungnahme vor, dass eine Bergung mit Geräten der Feuerwehr gemäß Punkt 5.2.2 der OIB Richtlinie 2 möglich ist.

Soweit dies aus den Plänen, unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Einrichtungen ersichtlich ist, beträgt die max. Gehweglänge zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien, in ein Treppenhaus oder zu einer Außentreppe gemäß Punkt 5.1.1 lit. b oder in zwei Treppenhäuser oder Außentreppen gemäß Punkt 5.1.1 lit. c weniger als 40 m.

BEURTEILUNG

Aufgrund der vorgelegten Einreichunterlagen konnte festgestellt werden, dass die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Gebäudeklasse und Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt wurden.

Bei Einhaltung nachstehender Vorschriften bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die Erteilung der beantragten Genehmigung:

BAULICHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

1. Die Umfassungsbauteile (Wände, Decken) von Brandabschnitten sowie die tragenden Bauteile bzw. brandabschnittsbildende Wände sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, R 90, EI 90 gemäß ÖNORM EN 13501 auszuführen. Die Zugänge sind mit Feuerschutzabschlüssen EI₂ 30-C gemäß ÖNORM EN 13501, ÖNORM EN 1634 abzuschließen (siehe Planeintragungen).

Zusätzlich zu den im Plan bereits eingetragenen Brandabschnitten müssen der Tennenbereich gemeinsam mit dem Stall als eigener Brandabschnitt ausgeführt werden.

Die konstruktive Ausführung hat gemäß dem Punkt 3.1 der OIB Richtlinie 2 zu erfolgen.

2. Die tragenden Bauteile sowie Trennwände und Trenndecken der unterirdischen und der oberirdischen Geschoße sind in der Feuerwiderstandsklasse REI 90, EI 90, R 90 und aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens A2 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen. Die tragenden Bauteile des obersten Geschoßes sind mindestens in der Feuerwiderstandsklasse R 60 und Trennwände sind mindestens in der Feuerwiderstandsklasse REI 60, EI 60 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen. Trenndecken über dem obersten Geschoß sind mindestens in der Feuerwiderstandsklasse REI 60 und Decken über dem obersten Geschoß sind mindestens R 60 gemäß EN 13501 zu erstellen.

Balkonplatten sind in der Feuerwiderstandsklasse R 30 und aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens A2 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen.

3. Für den Beherbergungsbereich sind die Forderungen des Punktes 7.3.3 der OIB-Richtlinie 2 in den Gangbereichen zu berücksichtigen.
4. Balkonplatten sind aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens A2 gemäß ÖNORM EN 13501 zu erstellen.

5. Das Treppenhaus ist mit einer Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung gemäß Punkt 9 unter Berücksichtigung des Punktes 7 der Tabelle 2b der OIB Richtlinie 2 auszustatten. Die technische und bauliche Ausführung ist entsprechend der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 111 S, Rauchabzug für Stiegehäuser - vorzunehmen.
6. Für die Fassadengestaltung bzw. Fassadenverkleidungen sind die Anforderungen des Punktes 3.5 der OIB Richtlinie 2 und des Punktes 1 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse 5 einzuhalten.

Für die Dachdeckung bzw. die Dächer sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 4 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse 5 einzuhalten.

7. Für die in der Planung bereits berücksichtigten und zusätzlich erforderlichen Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren ist deren Eignung durch die Prüfplakette gemäß ÖNORM EN 13501, EN 1634 am Abschluss nachzuweisen. Die Feuerschutzabschlüsse, Rauchschutztüren und feuerwiderstandsfähige Verglasungselemente müssen außerdem über ein Übereinstimmungszeugnis einer ermächtigten oder zugelassenen Stelle zur Berechtigung der ÜA - Kennzeichnung des Feuerschutzabschlusses verfügen.
8. Betriebsbedingt offenzuhaltende Feuerschutzabschlüsse oder Rauchschutztüren müssen mit Einrichtungen ausgestattet werden die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen der Türabschlüsse gewährleisten (z. B.: Feststellanlagen gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 148 B bzw. gemäß der ÖNORM EN 14637).
9. Für Bauprodukte (Baustoffe) im Fußboden- und Deckenbereich sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 2 + 3 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse 5 einzuhalten.

Bodenbeläge in Aufenthaltsräumen (z.B. Restaurant, Bar, Hotelhalle) müssen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens Cfl-s2 entsprechen, wobei Holz und Holzwerkstoffe der Euroklasse des Brandverhaltens Dfl zulässig sind.

Für raumseitige Wandbekleidungen und -beläge sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Brandverhaltens gemäß Punkt 2 + 3 der Tabelle 1a der OIB Richtlinie 2 für Gebäude der Gebäudeklasse 5 einzuhalten.

Wand- und Deckenbeläge in Aufenthaltsräumen (z.B. Restaurant, Bar, Hotelhalle) müssen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens C-s2, d0 entsprechen, wobei Holz und Holzwerkstoffe der Euroklasse des Brandverhaltens D zulässig sind.

10. Bei Durchführungen von Schächten, Kanälen und Leitungen im Bereich von Trennwänden bzw. Trenndecken sowie in brandabschnittsbildenden Bauteilen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung, Brandschutzklappe) sicher zu stellen, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die Zeit der entsprechenden Feuerwiderstandsklasse wirksam eingeschränkt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwendung von FLI und FLI-VE gemäß ÖNORM H 6027 in brandabschnittsbildenden Bauteilen unzulässig ist.

Lüftungsöffnungen im Bereich der Fassade müssen so ausgeführt werden, dass eine Brandübertragung zwischen Brandabschnitten zumindest über 30 Minuten, bei Lüftungsöffnungen aus brandgefährdeten Bereichen über 90 Minuten verzögert wird.

11. Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Konstruktionen unter der Rohdecke der Garage müssen entsprechend dem Punkt 5.2 der OIB Richtlinie 2.2 ausgeführt werden.
12. Türen auf die im Fluchtfall mehr als 15 Personen angewiesen sind, müssen in Fluchtrichtung öffnend ausgeführt werden und jederzeit leicht und ohne fremde Hilfsmittel geöffnet werden können. Automatische Türen im Verlauf von Flucht- und Rettungswegen müssen funktionssicher ausgeführt werden (redundanter Antrieb, Ausführung z. B.: gemäß der Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen – AutSchR) ausgestattet werden.

Die nutzbare Breite der Durchgangslichte von Türen ist wie folgt zu bemessen:

- bis 20 Personen mindestens 0,80 m;
- bis 40 Personen mindestens 0,90 m;
- bis 60 Personen mindestens 1,00 m;

Türen im Verlauf von Flucht- und Rettungswegen mit einer nutzbaren Breite der Durchgangslichte bis 1,20 m (ausgenommen Türen aus Versammlungsräumen gemäß den Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien) sind mit Verschlüssen gemäß ÖNORM EN 179 auszustatten.

Der Hauptfluchtweg im Geschäftsbereich muss auf seiner gesamten Länge eine Mindestbreite von 1,20 m aufweisen.

Im Bereich des brandschutztechnischen Abschlusses zwischen Halle und Foyer ist zu berücksichtigen, dass im Brandfall das Brandschutzschiebetor schließt und aus dem Foyer dadurch eine Fluchttüre mit einer Minstdurchgangslichte von 80 cm erforderlich wird.

Fluchttürsicherungssysteme bedürfen einer gesonderten Beurteilung bzw. Genehmigung.

TECHNISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

13. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305 auszustatten. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse gemäß ÖNORM ÖVE EN 62305-2 ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist.

14. Das Gebäude ist mit einer netzunabhängigen Beleuchtung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 102 E, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung- auszustatten. Dies gilt auch für Fluchtwege im Freien.
15. In allen Wohnungen sind in den Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in den Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, Rauchwarnmelder zu montieren. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (z. B. gemäß der - TRVB 122 S Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung, Kindergärten und Beherbergungsstätten mit bis zu 30 Gästebetten-).
16. Der gesamte Beherbergungsbereich ist mit einer automatischen Brandmeldeanlage mit interner Alarmierung auszustatten (z.B.: Technische Ausführung gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz - TRVB 123 S, Automatische Brandmeldeanlagen- im Vollschutzzumfang).
17. Vor Bezug des Gebäudes ist die ordnungsgemäße Ausführung und Funktion der technischen Brandschutzeinrichtungen wie Brandmeldeanlagen, mechanische Wärme- und Brandrauchentlüftungen, Druckluftbelüftungen, Löschanlagen und dergleichen, durch einen brandschutztechnischen Sachverständigen überprüfen zu lassen (Abschlussüberprüfung). Dieser hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen.
18. Die Geschäfts- und Lagerbereiche, welche eine Grundfläche von mehr als 200 m² aufweisen, sind mit Wand- und/oder Deckenöffnungen auszustatten, die im Brandfall eine Rauchableitung ins Freie ermöglichen. Dies gilt als erfüllt, wenn die Räume Öffnungen von mindestens 2 % der Grundfläche aufweisen.
19. Die Be- und Entlüftung der Schleusen bei den Garagenzugängen hat gemäß der OIB Richtlinie 2.2, in Verbindung mit der ÖN H 6003, zu erfolgen.

MASSNAHMEN ZUR BRANDBEKÄMPFUNG:

20. Die Anzahl und die Aufstellungsorte von Handfeuerlöschgeräten sind nach der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 124 F, Erste und erweiterte Löschhilfe- in Absprache mit dem Bezirksfeuerwehrinspektor festzulegen.

Die Belegschaft ist noch vor Betriebsaufnahme und dann mindestens 1x jährlich im Umgang mit den vorhandenen Löschgeräten schulen zu lassen.
21. Für das Gebäude sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr derart zu berücksichtigen, dass die Zugänglichkeit und die Zufahrts- und Aufstellungsflächen für eine effektive Brandbekämpfung gegeben sind. Eine schriftliche Bestätigung des Bezirksfeuerwehrinspektors ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

ORGANISATORISCHE BRANDSCHUTZMASSNAHMEN:

22. Bei der Zufahrt zur Tiefgarage ist auf das Verbot des Einfahrens mit gasbetriebenen Kraftfahrzeugen durch entsprechende Schilder hinzuweisen.
23. Dekorationen und Ausstattungsstoffe in den allgemein zugänglichen Bereichen müssen aus mindestens schwerbrennbaren (B 1), schwachqualmenden (Q 1) und nichttropfenden (Tr 1) Stoffen gemäß ÖNORM A 3800-1 bestehen.
- Deren Eignung ist durch Prüfzeugnisse einer akkreditierten Prüf- und Überwachungsstelle nachzuweisen.
24. Für die Entleerung von Aschenbecherinhalten ist in jenen Bereichen, in denen geraucht werden darf bzw. Aschenbecher entleert werden, eine ausreichende Anzahl geprüfter Sicherheitsabfallbehälter bereitzustellen.
25. Flucht- und Verkehrswege, Ausgänge und Notausgänge sind mit Hinweisschildern gemäß ÖNORM F 2030 gemäß Kennzeichnungsverordnung (BGBl.: 101/1997, KennV) auszustatten.
26. In den Gästezimmern ist das Informationsblatt "VERHALTEN IM BRANDFALL" aufzulegen (beziehbar z.B.: bei Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzingerstraße 2, 6020 Innsbruck).
Zusätzlich sind Fluchtwegpläne, aus denen der Fluchtweg aus dem jeweilig betroffenen Raum hervorgeht, an gut sichtbarer Stelle anzubringen.
27. Bei den Einstiegsstellen von Personenaufzügen sind Hinweise über das Benützungsverbot im Brandfalle gut sichtbar anzubringen.
28. Für das Gebäude ist ein Brandschutzplan entsprechend der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 121 O, Brandschutzpläne- in Absprache mit dem Bezirksfeuerwehrinspektor zu erstellen; ein Gleichstück des Brandschutzplanes ist dem Bezirksfeuerwehrinspektorin zweifacher planlicher Ausführung sowie digitaler Form (PDF-Datei) zu übergeben.
29. Zur Wahrung des betrieblichen Brandschutzes ist ein Brandschutzbeauftragter gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz -TRVB 119 O, Betriebsbrandschutz / Organisation- zu bestellen.

30. Während der Bauzeit ist auf die Einhaltung von Brandschutzmaßnahmen gemäß der Technischen Richtlinie vorbeugender Brandschutz –TRVB 149 A, Brandschutz auf Baustellen- zu achten.

Beilage:

Rechnung Nr. 32341 (120,--)
Projektunterlagen / Akt retour

Hochachtungsvoll:
TIROLER LANDESSTELLE
FÜR BRANDVERHÜTUNG

Der Geschäftsführer-Stellvertreter:

(Ing. Helmut Agostini)

Ergeht per Mail an:

Herrn Landesfeuerwehrinspektor Dipl. Ing. Alfons Gruber mit der Bitte um
Kenntnisnahme – a.gruber@lfv-tirol.at
BFI Stefan Geisler – bfi@bfv-schwaz.at



die.wildbach
und lawinenverbauung
WILDBACH- UND LAWINENVERBAUUNG
 Gebietsbauleitung Mittleres Inntal

Schutz für unseren Lebensraum – Erfahrung für die Zukunft



lebensministerium.at

 Stempelgebühr in Höhe von
 ATS Euro 7,80..
 Entrichtet

 An die
 Gemeinde Kaltenbach
 Schmiedau 17
 6272 Kaltenbach

 Registriert unter
 -Verzeichnis Nr.
 - Durchläufer 0/3608

Innsbruck, am 30. Oktober 2014/lh

 Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl
 Ihre Nachricht vom
 30. Oktober 2014

 Unsere Geschäftszahl
 3131/1298-2014

 Sachbearbeiter(in)/Klappe
 DI Matthias Kerschbaumer/ 24

Monika Brunner, Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes, teilweiser Abbruch des Wirtschaftsgebäudes, Neubau eines Geschäfts- und Apartmenthauses mit Tiefgarage, zehn Apartments, vier Privatwohnungen, ein Geschäft, ein Kaffee mit Terrasse, zwei Arztpraxen sowie Nebenräumen auf der Grundparzelle 1272, KG Kaltenbach, randlich Gelbe Wildbachgefahrenzone Kaltenbach; Stellungnahme III

BEFUND

Die Gemeinde Kaltenbach hat in obiger Sache erneut um Begutachtung aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren gebeten.

Zum gegenständlichen Bauvorhaben wurden bereits zwei Stellungnahmen abgegeben. Hierbei wird auf die Stellungnahme vom 21. November 2013 mit Geschäftszahl: 3130/0307-2013 hingewiesen. Das erneute Einbringen bei der ho. Dienststelle erfolgte auf Grund wesentlicher Planänderungen. Es ist nun vorgesehen, eine Tiefgarage im Kellerbereich zu errichten. Zur Gefährdungssituation wird aus dem oben genannten Gutachten folgendes entnommen:

„Die gegenständliche Grundparzelle befindet sich randlich in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Kaltenbaches. Im Bemessungsereignisfall ist mit Schadwasserabflüssen entlang der Straße, welche die Grundparzelle an der Nord- sowie Ostseite umgibt, zu rechnen. Die Gelbe Wildbachgefahrenzone verläuft bedingt durch die Erhöhung des Gehsteigbereich dabei am südlichen Rand der Fahrbahn.“



In der Beurteilung wurde folgendes festgehalten:

„ 1. Zwischen der bestehenden Straße und dem gesamten Gelände des Bauvorhabens soll ein Mindestniveauunterschied von 15 cm bestehen. Dieser Niveauunterschied kann – wie bereits jetzt – mit einer Rampe überwunden werden.

2. Bei der Errichtung der Parkplätze ist darauf zu achten, dass alle Flächen mit einem Gefälle vom Gebäude weg errichtet werden.“

Zur Tiefgarage ist zu sagen, dass sich diese unter dem westlichen Gebäudeteil befindet. Die Zufahrt befindet sich an der Westseite des Hauptbaukörpers mit der Ein- und Abfahrtsrampe, welche in Richtung Süden ansteigt. Weiters sind im Einreichplan des Kellergeschosses an allen Gebäudeseiten Lichtschächte vorgesehen.

BEURTEILUNG

Aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren ergibt sich durch die erneute Planänderung keine wesentliche Erhöhung des Risikos, wenn folgende Nebenbestimmungen eingehalten werden:

Die Nebenbestimmungen aus der Stellungnahme II vom 21. November 2013 mit Geschäftszahl 3130/0307-2013 bleiben wie bereits dort formuliert:

„ 1. Zwischen der bestehenden Straße und dem gesamten Gelände des Bauvorhabens soll ein Mindestniveauunterschied von 15 cm bestehen. Dieser Niveauunterschied kann – wie bereits jetzt – mit einer Rampe überwunden werden.

2. Bei der Errichtung der Parkplätze ist darauf zu achten, dass alle Flächen mit einem Gefälle vom Gebäude weg errichtet werden.

3. Sämtliche anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund und Boden schadlos für Dritte zur Versickerung zu bringen.
4. Der Baubehörde ist mit der Baufertigstellungsmeldung ein qualifizierter Nachweis über die Einhaltung obiger Auflagen vorzulegen.“

Ergänzung zur Nebenbestimmungspunkt 3: Sollte dies nicht möglich sein, ist pro 100 m² versiegelter Oberfläche eine Kleinretention von 3 m³ vorzusehen. Diese Anlage ist von einem dafür befugten Planungsbüro zu bemessen.

Als neuer Nebenbestimmungspunkt wird vorgeschrieben:

5. Die Lichtschächte an der West-, Nord- und Nordost-Seite sind allesamt mindestens 15 cm über das abflusswirksame Vorgelände (Straßenniveau) herauszuheben. Im Bereich der Lieferantenzufahrt ist ebenfalls dieser vorgeschriebene Niveauunterschied einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

der Amtssachverständige

der Gebietsbauleiter

Anlage: Planunterlagen retour

Zeitaufwand für Gutachtenerstellung: 5/2 Std.



Amtssigniert: SID2014121067018

Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung

**Baubezirksamt Innsbruck
Straßenbau**

Alexander Kiener

Telefon +43 512 508 4472

Fax +43 512 508 744405

bba.innsbruck@tirol.gv.at

DVR:0059463

Gemeinde Kaltenbach

HNr. 62

6272 Kaltenbach

Stempelgebühr in Höhe von

ATS Euro **7,80**

Entrichtet

Registriert unter

-Verzeichnis Nr.

- Durchläufer u/3608

**Bauansuchen Brunner Monika, Geschäfts- und Apartmenthaus auf Gp. 1272 KG Kaltenbach
L300 Zillertaler Dörferstraße bei km 2,00**

Geschäftszahl L300/80-2014

Innsbruck, 17.12.2014

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Unter Bezugnahme auf das Schreiben der Gemeinde Kaltenbach vom 04.12.2014, GZl. 875 2014 wird mitgeteilt, dass zu diesem Bauvorhaben bereits eine Stellungnahme von Seiten der Landesstraßenverwaltung am 23.04.2013, GZl. b15422/1-2013 abgegeben wurde.

Die geplanten Änderungen ergeben für die Landesstraße keine nachteiligen Auswirkungen, daher bleibt die vorangeführte Stellungnahme vollinhaltlich aufrecht.

Anmerkung:

Es wird gebeten, ein Bescheidgleichstück dem Baubezirksamt Innsbruck, Valiergasse 1, zuzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung:

Kiener

Amt der Tiroler Landesregierung

**Baubezirksamt Innsbruck
Straßenbau**

Ing. Georg Gatt

An die
Gemeinde Kaltenbach
HNr. 62
6272 Kaltenbach

Telefon 0512/508-4440
Fax 0512/508-4405
bba.innsbruck@tirol.gv.at

DVR:0059463

**Bauansuchen Brunner Monika
L 300 Zillertaler Dörfstraße bei km 2,00**

Geschäftszahl b 15422/1-2013
Innsbruck, 23.04.2013

131/9-834 2013

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Die Landesstraßenverwaltung erhebt gegen die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens an der L 300 Zillertaler Dörfstraße auf Grundstück Nr.: 1272 der KG Kaltenbach bei Einhaltung nachstehender Bedingungen keinen Einwand:

- Während des Baues und der Benützung der Anlage darf der Verkehr auf der Straße weder behindert noch gefährdet werden. Das Stehen lassen von Fahrzeugen, die Ablagerung von Baumaterial oder die Durchführung von Arbeiten auf Straßengrund ist verboten.
- Sollten Verkehrsbehinderungen unvermeidlich sein, hat der Bauwerber bei der zuständigen Behörde rechtzeitig um Durchführung einer Verkehrsverhandlung anzusuchen.
- Wird durch die Bauführung der Straßenkörper verschmutzt oder beschädigt, so hat der Bauwerber ohne besondere Aufforderung auf eigene Kosten die Straße unverzüglich zu säubern und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Anmerkung:

Es wird gebeten, ein Bescheidgleichstück dem Baubezirksamt Innsbruck, Valiergasse 1, zuzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung

Huber

Bezirkshauptmannschaft Schwaz

Stempelgebühr in Höhe von
ATS Euro 7,80

Entrichtet

Registriert unter

- Verzeichnis Nr.

- Durchläufer 0/3608

Anlagenreferat

Dipl.-Ing. (FH) Philipp Stampfl

Telefon +43 5242 6931 5883

Fax +43 5242 6931 745805

bh.schwaz@tirol.gv.at

DVR:0016055

0114ps01.doc

Urschriftlich:

Herrn

Christoph Wurzer

Im Hause

Brunner Monika, Kaltenbach;

Gewerbetechnische Stellungnahme zur Änderung der Betriebsanlage

Geschäftszahl 2.1-2779/13(A)-20

Schwaz, 14.01.2015

Sehr geehrter Herr Wurzer, werter Christoph,

referenzierend auf deine Aufforderung vom 29.12.2014 darf ich dir nun wie folgt antworten:

Beim gegenständlichen Projekt handelt es sich um eine Änderung einer bereits genehmigten, jedoch noch nicht errichteten Betriebsanlage in Kaltenbach. Entgegen der ursprünglichen Genehmigung soll nun eine Tiefgarage für 31 Stellplätze und eine Fläche von ca. 760m² errichtet werden. In diesem Zuge werden der Lüftungstechnikraum und der Heizraum vom Erdgeschoß in das neue Untergeschoß verlegt. Ebenso werden einige Nebenräume ins UG verlegt.

Im Erdgeschoß fallen nunmehr einige Räume weg und ein weiterer Lift für die Arztpraxen wird errichtet. An der Westseite wird die überdachte Abfahrtsrampe zur Tiefgarage errichtet. Zudem wird die Terrasse des gewerbetechnischer Sicht irrelevant.

Laut beiliegendem Lüftungsprojekt der Firma Opbacher vom 02.12.2014 wird die nunmehr neu projektierte Lüftungsanlage über eine Lüftungszentrale im Kellergeschoß betrieben. Die Räume im UG sowie das Cafe im EG werden über die Lüftungszentrale im KG betrieben. Im Osten der Betriebsanlage wird Frischluft angesaugt und durch die einzelnen Bereiche der Anlage befördert und über Dach im Bereich des Stiegenhauses wieder ausgeblasen. Der Bereich des Spielwarengeschäftes inkl. Lager wird durch eine eigene Lüftungsanlage be- und entlüftet. Hier erfolgt die Ansaugung aus Ausblasung der Luft an der Westseite des Gebäudes im Bereich der Be- und Entladefläche. Generell werden Schallpegel für Zu- und Abluftöffnungen mit 45dB(A) in 1m Entfernung angegeben.

Der Abstand zur Nachbarin auf Grundstück 1276 KG Kaltenbach beträgt dabei von den westlichen Öffnungen ca. 30m Luftlinie (dazwischen liegt noch der ehemalige Stall und damit die neue Garage) bzw. ca. 40m von der Lüftungsöffnung über Dach. Die Ansaugstelle für die Lüftungszentrale im EG liegt auf Straßenniveau – hier ist die Entfernung zur Nachbarin noch größer und das gesamte Gebäude als abschirmendes Objekt dazwischen.

Bzgl. diese Emissionen kann unter Referenz auf die ursprüngliche Beurteilung bzw. das Gutachten vom 18.12.2013 angeführt werden, dass der planungstechnische Grundsatz bei der alten Lüftungsanlage eingehalten wurde. Nunmehr wird die Emission der Lüftungsanlagen zwar punktuell mit 45dB(A) im Vergleich zur bisherigen Beurteilung hin geringfügig lauter, jedoch rücken die Lüftungsöffnungen deutlich von der Nachbarin ab. 45dB(A) erzeugen in 30m Entfernung nur mehr einen Pegel von ca. 7dB(A) und sind damit unhörbar. Der planungstechnische Grundsatz nach ÖAL-Richtlinie 3 Blatt 1 ist demnach ebenfalls eingehalten. Die Emissionen dieser neu projektierten Lüftungsanlage sind demnach bei der Nachbarin auf Grundstück 1276 KG Kaltenbach geringer als bisher genehmigt und nicht dazu geeignet die Nachbarin zu belästigen. In diesem Fall ergibt sich also emissionsstechnisch eine Verbesserung zum bisherigen Genehmigung, also kann dies als emissionsneutrale Änderung verstanden werden.

Die Änderung im Bereich der Terrasse des Cafes führt dazu, dass diese neu beurteilt werden muss. Diese Terrasse kann wie in der ursprünglichen Beurteilung vom 18.12.2013 als Gastgarten entsprechend des Praxisleitfadens Gastgewerbe des Umweltbundesamtes Punkt 11.2.1 berechnet werden. Entsprechend Tabelle 24 kann für eine Person in einem Gastgarten eines Cafes inkl. den zusammenhängenden Nebengeräuschen mit einem Schalleistungspegel $L_{W,A,1P}$ von 60dB(A) gerechnet werden. Nach der Formel auf Seite 71

$$L_{W,A,eq} = L_{A,1P} + 10 \lg (0,75 \cdot P_{max})$$

ergibt sich damit für die nunmehr 40 Verabreichungsplätze im gegenständlichen Fall ein entsprechender Summenpegel von:

$$L_{W,A,eq} = 60 + 10 \lg (0,75 \cdot 40) = 75\text{dB(A)}$$

In der Folge kann dieser Schalleistungspegel bei freier Schallausbreitung berechnet werden. Tatsächlich bildet das gegenständliche Gebäude aber einen Art Schallschirm in Richtung Nachbarn – die Berechnung stellt also der schlechtesten anzunehmenden Fall dar:

$$L_p = L_w - 20 \cdot \lg(r) - 8\text{dB}$$

Bei einer Distanz von ca. 35m vom Gastgarten zu den Nachbarn im Norden und Nord-Osten, kann somit (ohne die abschirmende Wirkung des Gebäudes) mit einer Immission von ca. 36dB(A) gerechnet werden. Ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des großen Gebäudes zwischen Gastgarten und Nachbarn kann festgestellt werden, dass der planungstechnische Grundsatz nach ÖAL Richtlinie 3 Blatt 1 knapp nicht eingehalten ist, denn $36+5 = 41 > 45-5 = 40$. Das mehrstöckige Gebäude wird in der Praxis

R

aber die Emissionen des Gastgartens derartig von den Nachbarn abschirmen, dass diese kaum zu hören sein werden. In der Praxis wird hier mit einem Dämmmaß von mindestens 15dB(A) gerechnet, womit dann die Emission nur mehr mit $41 - 15 = 26\text{dB(A)}$ zu rechnen wäre und der planungstechnische Grundsatz somit bei weitem eingehalten wird. Auch durch die Erweiterung der Sitzplatzanzahl entsteht damit keine Emission, die dazu geeignet wäre, die Nachbarschaft zu belästigen.

Durch die gegenständliche Änderung finden zudem im Aussenbereich nur mehr 40 Stellplätze platz. Demnach ist mit einer Reduktion der Schallemissionen im Freien für ca. 22 Parkplätze weniger als bisher genehmigt zu rechnen. Diese Emission reduziert sich also nachvollziehbar, da es weniger Zu- und Abfahrten, weniger Rangiermanöver und weniger Zustiegsgeräusche mit zb. zufallenden Türen gibt. Im Gegenzug verlagern sich diese Emissionen nun aber teilweise in die Tiefgarage, in welcher 31 Stellplätze Platz finden. Rangiermanöver und dgl. finden nun aus Sicht der Nachbarn schallgeschützt in der Garage statt.

Die Tiefgaragenausfahrt ist lärmtechnisch der Nachbarin auf GP 1276 KG Kaltenbach abgewandt und in mehr als 30m Entfernung. Zwischen Ausfahrt und Zufahrt und Nachbarin steht zudem das eigene Garagengebäude, welches schalltechnisch abschirmend wirkt. Entsprechend der Bayrischen Parkplatzlärmstudie in der 6. Auflage kann entsprechend Punkt 8.3.2 die zu erwartenden Lärmemission für eine Zu/Abfahrtsrampe ermittelt werden. Der Schalleistungspegel pro Stunde ergibt sich hier entsprechend der Formel $L_{W, 1h} = 50\text{dB(A)} + 10\lg(B*N)$. Als $B*N$ wird in Anzahl der Fahrbewegungen pro Stunde heran gezogen, B ist die Anzahl der Parkplätze und N eine repräsentativer Faktor für die Fahrbewegungen nach Tabelle 33. Nachdem die Garage für die Apartmentkunden, die Mitarbeiter und Betreiber, nicht jedoch für die Kunden gedacht ist, ist hier mit wenig Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dem entsprechend erscheint eine Berechnung anhand der Frequenzdaten eines Park & Ride Parkplatzes nach Tabelle 33 für am treffendsten, da die Nutzer der Garage nur selten zu und abfahren werden. Dem entsprechend wird der Wert N mit 0.3 angegeben.

Somit ergibt sich nach dieser Formel: $L_{W, 1h} = 50\text{dB(A)} + 10\lg(31*0,3) = 59,6\text{dB(A)}$ also ca. 60dB(A) Stundenmittelwert. Dieser Schallpegel als Stundenmittelwert ist in mehr als 30 Metern Entfernung bei der Nachbarin auf GP 1276 KG Kaltenbach, selbst ohne Berücksichtigung der Richtcharakteristik der Ausfahrt (abgewandt von den Nachbarn), sowie der abschirmenden Wirkung des Gebäudes mit maximal 22dB(A) (eben bei freier Schallausbreitung) nicht dazu geeignet irgendwelche Belästigungen hervor zu rufen. Nachdem durch den Wegfall einiger Freiparkplätze Emissionen von der Freifläche wegfallen und die neuen Emissionen durch die Garagenzufahrt ebenfalls bei weitem nicht dazu geeignet sind die akustische Ist-Situation negativ zu beeinflussen, können die Änderungen somit als emissionsneutral betrachtet werden.

Durch die Verlegung des Heizraumes ist es erforderlich ein neues Erdgaseinreichprojekt vorzulegen. Dieses ist derzeit noch nicht im Akt enthalten. Eine Beurteilung dieses Teiles kann daher noch nicht erfolgen.

Durch die gegenständlichen Änderungen wird die Vorschreibung einer neuen Auflage erforderlich.
Ansonsten bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und Einhaltung der nachstehend vorgeschlagenen Auflage keine Einwände gegen das Projekt.

Auflage:

- 1) Vom ausführenden Fachunternehmen ist eine Referenzmessung an allen vier Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungsanlage durchzuführen, welche darstellt, dass die Projektierten Emissionswerte von 45dB(A) in 1m Entfernung eingehalten werden. Das Protokoll dieser Messungen ist im Betrieb auf zu bewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

Ich ersuche um Kenntnisnahme und ggf. weitere Veranlassung!

Mit freundlichen Grüßen,
Für den Bezirkshauptmann,

DI(FH) Philipp Stampfl



Bauamt Kaltenbach

Von: SCHLEICH Daniel <DANIEL.SCHLEICH@TIROL.GV.AT>
 Gesendet: Donnerstag, 15. Jänner 2015 10:44
 An: Andrea Kerschdorfer
 Betreff: AW: Rechtsauskunft Kundenfläche

Stempelgebühr in Höhe von
 ATS Euro 3,90
 Entrichtet

Registriert unter

-Verzeichnis Nr.

- Durchläufer 0/3608

Sehr geehrte Frau Kerschdorfer!

Zu Ihrer unten angeführte Anfrage darf ich Dir wie folgt mitteilen:

Gemäß § 8 Abs. 1 TROG 2011 sind Einkaufszentren im Sinn dieses Gesetzes Gebäude oder Teile von Gebäuden, in denen Betriebe oder Teile von Betrieben untergebracht sind, die Waren oder Waren und Dienstleistungen anbieten, einschließlich der diesen Gebäuden oder Teilen von Gebäuden funktionell zugeordneten Anlagen, wenn die Kundenfläche das in der Anlage jeweils festgelegte Ausmaß übersteigt. Die Kundenflächen mehrerer Betriebe sind zusammenzuzählen, wenn die Betriebe in einem wirtschaftlichen, organisatorischen oder funktionellen Zusammenhang stehen. Dabei gelten außer in Kernzonen (Abs. 3) mehrere Gebäude oder Teile von Gebäuden als ein Einkaufszentrum, wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis stehen. Betriebe, in denen Kraftfahrzeuge und ergänzend dazu Kraftfahrzeugzubehör und höchstens in einem geringfügigen Ausmaß andere Waren angeboten werden, gelten nicht als Einkaufszentren.

Vorab ist grundsätzlich festzuhalten, dass es sich bei Arztpraxen nicht um eine gewerbliche Tätigkeit handelt, da die Ausübung der Heilkunde gemäß § 2 Abs. 1 Zif. 11 GewO 1994 nicht der Gewerbeordnung unterliegt. Aus diesem Grund scheidet deren Fläche im vorhinein als Kundenfläche aus.

Beim Cafebetrieb sowie beim Spielzeugwarengeschäft handelt es sich um Betriebe im Sinne der obigen Bestimmung. Für die Frage betreffend die Zusammenrechnung der Kundenflächen von Handelsbetrieben ist zunächst relevant, ob sich der Standort innerhalb oder außerhalb einer Kernzone für Einkaufszentren nach § 8 Abs. 3 befindet. Innerhalb der Kernzone sind die Kundenflächen mehrerer Betriebe zusammenzuzählen, wenn die Betriebe in einem wirtschaftlichen, organisatorischen oder funktionellen Zusammenhang stehen. Bei Standorten außerhalb der Kernzone ist zusätzlich zu beachten, dass auch mehrere Gebäude oder Gebäudeteile ein Einkaufszentrum bilden können, wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis stehen.

Von einem wirtschaftlichen Zusammenhang ist generell zu sprechen, wenn zwei oder mehrere Betriebe ihre wirtschaftlichen Aktivitäten an einem gemeinsamen Konzept ausrichten. Der wirtschaftliche Erfolg der Einzelbetriebe ist untrennbar mit dem Zusammenwirken der Betriebe verbunden.

Ein wirtschaftlicher Zusammenhang kann sehr verschieden gestaltet sein. Bereits durch die bewusste gemeinsame Standortwahl und die damit verbundene gezielte Erzeugung von Agglomerationseffekten kann ein wirtschaftlicher Zusammenhang gegeben sein. Aber auch intensivere Formen der Kooperation, wo verschiedene betriebliche Abläufe und Aktivitäten aufeinander abgestimmt oder gemeinsam wahrgenommen werden, fallen unter den Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs.

Bei nicht integrierten Standortlagen ist der wirtschaftliche Zusammenhang häufig Voraussetzung dafür, dass ein Einzelhandelsbetrieb wirtschaftlich erfolgreich geführt werden kann. Nur durch das Zusammenwirken der Einzelbetriebe kann bei solchen Standortlagen die nötige Kundenfrequenz erreicht werden. Hingegen ist bei gewachsenen Orts- und Stadtzentren ein wirtschaftlicher Zusammenhang nicht unbedingte Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg. Hier kann die vorhandene Besucher- bzw. Kundenfrequenz ausreichen, um die nötige Nachfrage zu erzeugen.

Zumal es sich bei gegenständlichen Betrieben um organisatorisch völlig getrennte Betriebe handelt, zumal einzelbetriebliche Aktivitäten nicht aufeinander abgestimmt werden, die aufgrund ihrer baulichen Trennung in keinem funktionellem Zusammenhang stehen und auch in wirtschaftlicher Hinsicht nicht zusammenarbeiten, sind die Betriebsflächen getrennt voneinander zu betrachten und die Kundenflächen nicht zusammenzurechnen.

Zur Anfrage betreffend die Lärmbelästigung ist auszuführen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH nur bestimmten Widmungen ein Immissionsschutz im Sinn des § 26 Abs. 3 lit a TBO 2011 zukommt. Sofern mit einer Widmungskategorie ein Immissionsschutz verbunden ist, können diese in einem Bauverfahren angewendet werden. Sie müssen jedoch hingenommen werden, solange sie im Rahmen der typischerweise mit der Widmung verbundenen Immissionen bleiben (vgl. ua VwGH vom 27.4.199, 99/05/0006). Von der Behörde bedarf es in diesen Fällen auch keiner konkreten Auseinandersetzung mit den Auswirkungen zu erwartender Immissionen auf das Nachbargrundstück. Nur wenn besondere Umstände vorliegen, bedarf es bestimmter Ermittlungsschritte in Form von Sachverständigengutachten.

Ein allumfassender Immissionsschutz kommt den Nachbarn somit nicht. Die Behörde wird im Verfahren vorerst zu prüfen haben, ob es sich bei der Anlieferung mittels LKW um typischerweise mit der bestehenden Widmung verbundenen Emissionen handelt. Bejahendenfalls ist dies im Bescheid zu begründen und bedarf keiner weiteren

Ermittlungsschritte, zumal typische mit der Widmung verbundene Immissionen (zB Kinderspielplatz in Wohnanlage) von den Nachbarn hinzunehmen sind. Sollten jedoch besondere Umstände vorliegen, ist anhand eines Sachverständigengutachtens zu klären, ob eine das örtliche zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung des Nachbarn zu erwarten ist.

In der Hoffnung deine Anfrage hiemit vollständig beantwortet zu haben, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen



Dr. Daniel Schleich

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Abteilungsvorstand - Stellvertreter
Heiliggeiststraße 7-9
6020 Innsbruck
Tel: +43 512 508 2711
Fax: +43 512 508 742715
baurecht@tirol.gv.at
<http://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bauordnung/>

Von: Bauamt Kaltenbach [mailto:bauamt@kaltenbach.tirol.gv.at]

Gesendet: Mittwoch, 14. Januar 2015 12:13

An: SCHLEICH Daniel

Betreff: Rechtsauskunft Kundenfläche

Guten Tag Herr Dr. Schleich,
hallo Daniel,

in einem Bauverfahren bei uns wurde folgende Stellungnahme eines Rechtsanwalts abgegeben:

Es wird verwiesen, auf eine im Akt beiliegende Aufstellung der Flächen vom 15.05.2014 (Aufstellung der erforderlichen Stellplätze), in der ausdrücklich unter Punkt 6. Angeführt wird, dass die Kundenfläche für die Praxis 01 148,87 m² beträgt und die Kundenfläche für die Praxis 02 221,57 m². Hinzu kommt noch die Kundenfläche für das Spielzeugwarengeschäft, welche laut heutigen Angaben der Bauwerberin bereits über 299 m² beträgt und die Kundenflächen des Restaurants/Cafes/Tanzlokale, welche nicht berechnet wurde und dem Akt nicht zu entnehmen ist, so dass offenkundig ist, dass insgesamt mehr als 600 m² Kundenflächen gegeben sind.

Zur Verwirklichung des Bauprojektes bedürfte es nicht nur einer Sonderflächenwidmung gemäß § 48 a Tiroler Raumordnungsgesetz für Handelsbetriebe, sondern sogar einer Sonderflächenwidmung gemäß § 49 TROG für Einkaufszentren. Die Bestimmungen des TROG differenzieren nämlich nicht, wie dies die Gewerbeordnung tut, zwischen gewerblichen Betrieben und sonstigen Handels- oder Dienstleistungsbetrieben. Lediglich die im § 8 TBO ausdrücklich angeführten Ausnahmen, zu denen die Arztpraxen nicht gehören, stellen im Sinne dieser Bestimmung keine Kundenfläche dar.

Nun bitte ich, um deine Beurteilung hinsichtlich dem angeführten Vorbringen in Bezug auf die geforderte Sonderflächenwidmung bzw. in Bezug auf das Kerngebiet gemäß TROG.

Die Nachbarin Maria Eller ist mit ihrem Grundstück direkt gegenüber dem Hauptausfahrtsbereich insbesondere der LKW situiert, der durch diese Fahrbewegungen, welche im Übrigen gemäß den Darstellungen der Pläne und auch den eigenen verkehrstechnischen Ausführungen sehr wohl große (3achsige LKWs) beinhaltet, und somit einer Lärmbelastung ausgesetzt, die das zumutbare und zulässige Ausmaß der Lärmbelastung bei weitem übersteigt/überschreitet.

Feststellungen im Gewerbeverfahren zu diesem Thema können im Bauverfahren nicht herangezogen werden, da im Gewerbeverfahren auf das „Wohnen“ abgestellt wird, wo hingegen im Bauverfahren das Eigentum an einer Grundfläche allein ausschlaggebend ist.

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl
sängerweg 17 a - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

ZL 161214

PRÜFPROTOKOLL-BEFUND-GEMEINDE **KALTENBACH - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**

BAUWERBER: **BRUNNER MONIKA**

PLANGRUNDLAGEN: ARCH. DI PETER GLADBACH (Heiterwang) eingereicht am **23.05.2014**

Stempelgebühr in Höhe von
ATS Euro **7,80**

ÖRK-BESTIMMUNGEN:

☒ eingehalten

☐ nicht eingehalten bei

Entrichtet

Registriert unter

-Verzeichnis Nr.

Durchläufer 0/3608

WIDMUNG: ☐ Freiland

☒ Widmung in Rechtskraft als **KERNGEBIET => SIEHE**

**STELLUNGSNAHME VOM AMT TLREG DR SCHLEICH DANIEL VOM 02.12.2014 U.A. M
VERWEIS AUF GEWERBERECHTSVERFAHREN**

KATASTER: **LAUT PLAN §24 TBO 2011 - 13.05.2014**

BEBAUUNGSPLAN:

☐ Kein Bebauungsplan vorhanden

☒ Bebauungsplan vorhanden **IN RECHTSKRAFT**

☐ Ergänzender Bebauungsplan vorhanden

ZUFAHRT ÜBER: **ÖFFENTLICHES GUT**

ERFORDERLICHE PLANUNTERLAGEN §24

Abs. 1-5 TBO bzw. Planunterlagenverordnung 1998

☒ ja

☐ nein es fehlt ---

Abstände baulicher Anlagen zu den Verkehrsflächen §5 TBO

☒ Baufluchtlinien eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND**

RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT

☐ Baufluchtlinien nicht eingehalten

☐ ---

Abstände baulicher Anlagen von übrigen Grundstücksgrenzen §6 Abs.1 und 2 TBO

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL**

ERFÜLLT

☐ nicht eingehalten bei ---

Abstände baulicher Anlagen von übrigen Grundstücksgrenzen §6 Abs.3 ff TBO

(Bauliche Anlage innerhalb Mindestabstand möglich)

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL**

ERFÜLLT

☐ nicht eingehalten bei

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl
sängerweg 17 o - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

☐ Mindestabstandsflächen <15% verbaut ☒ ja ☐ nein

Bauhöhe §7 TBO und lt. Bebauungsplan

☒ eingehalten **LAUT RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten bei ---

Abstellmöglichkeiten TBO §8, §9 und Garagen und Stellplatzverordnung

☒ eingehalten – **LT PRÜFUNG DURCH GEMEINDEAMTSLEITUNG**

**VERKEHRSTAUGLICHKEIT DER AUSSENANLAGEN WIRD DURCH DAS
VERKEHRSTECHNISCHE GUTACHTUNG vom 16.12.2014 - BÜRO DI KLAUS SCHLOSSER
INNSBRUCK BELEGT**

☐ nicht eingehalten

☐ Nachweis fehlt

Abstellmöglichkeiten für KFZ von Menschen mit Behinderung §9 TBO

☒ eingehalten und **LAUT PLANGRUNDLAGE ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten

☐ Nachweis fehlt

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder §11 TBO

☒ eingehalten

☐ nicht eingehalten

☐ Nachweis fehlt

Kinderspielplätze und Nebeneinrichtungen §11 TBO

☒ nicht erforderlich

☐ eingehalten

☐ nicht eingehalten, es fehlt ---

Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen u. dgl. ≤ 2,00m lt. §6 Abs.2 lit.C
LAUT PLANGRUNDLAGE NICHT ERFORDERLICH

HINWEIS:

EAR + KVS Einhaltung der EAR (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs)
und RVS (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau)

ÖNORM B 5371

Gebäudetreppen/Abmessungen (Stiegen inkl. Brüstungen); **LAUT PLANGRUNDLAGE
ERFÜLLT UND EINGEHALTEN**

Energieausweis lt § 19a TBO

☒ erforderlich; **LAUT BAUAKT VORHANDEN**

☐ nicht erforderlich

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl
sängerweg 17 c - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 48 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at
liegenschaftsbewertungen

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten

Brandschutzbestimmungen lt. OIB 330.2-001/12 bis 330.2-071/11

☒ eingehalten - EIN GUTACHTEN ZL 2555/14(B)-AG/Er DURCH DIE
TIROLER LANDESSTELLE FÜR BRANDVERHÜTUNG IST VORHANDEN

☐ nicht eingehalten

Technische Bauvorschriften § 19 Abs. 1-5 TBO

☒ eingehalten; LAUT PLANGRUNDLAGE VORHANDEN

☐ nicht eingehalten

§21 Abs. 1-3 TBO

☒ Bewilligungspflichtig; ERFÜLLT

☐ Anzeigepflichtig

☐ Ausnahmen

Parteienrechte § 26 Abs. 1-7 TBO

☒ eingehalten; LAUT BEFUNDAUFNAHME ERFÜLLT

☐ nicht eingehalten

Anzeigepflicht, Unzulässigkeit des Abbruches § 42 Abs. 1-5 TBO

☒ notwendig; LAUT § 24 TBO 2011 PLAN ERSICHTLICH

☐ nicht notwendig

Erschliessung sowie Barrierefreiheit § 24 Abs. 1-4 , §30 Abs. 1-5 TBV

☒ eingehalten; LAUT PLANGRUNDLAGE EINGEHALTEN

☐ nicht eingehalten

BAURECHTLICHE STELLUNGSNAHME – GUTACHTEN - GEMEINDE KALTENBACH – WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS DER FRAU MONIKA BRUNNER / KALTENBACH

Die jeweils im Prüfprotokoll-Befund in „blau“ aufgelisteten Punkte sind als erfüllt zu betrachten und durch die erforderlichen Gutachten, sowie durch rechtskräftige Dokumente (ÖRK, FWP, BPL) belegt. Die Kundenflächen <300m² im Erdgeschoß der Plangrundlage, sowie eine Korrektur von Kinderzimmer in Abstellraumfläche (natürliche Belichtung ist nicht möglich) im Top 03 Dachgeschoß sind laut Plangrundlage vom 15.05.2014 (Arch. DI Peter Gladbach) dargestellt.

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl
sängerweg 17 a - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

Die Bestimmungen des § 26 Abs. 3 lit. a-e TBO sind erfüllt

- a) die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
- b) die Bestimmungen des Brandschutzes
- c) die Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe
- d) die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen
- e) die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO

Dem Baugesuch liegen Plangrundlagen in überprüfbarer Form bei, sowie Berechnungsgrundlagen bezüglich Bebauungsplanrelevanter Inhalte sind nachvollziehbar.

Zusammenfassung:

Es wird festgestellt, dass TBO und TROG idgF. relevante Bestimmungen erfüllt sind und das Bauvorhaben seitens der Baubehörde einem Baubewilligungsverfahren zugeführt werden kann.

Datum: **17.12.2014**

Ort: **FÜGEN - KALTENBACH**

MFG
ARCH DI THOMAS SCHEITNAGL

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl

sängerweg 17 o - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

ZL 210115

PRÜFPROTOKOLL-BEFUND-GEMEINDE **KALTENBACH – WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**

BAUWERBER: **BRUNNER MONIKA**

PLANGRUNDLAGEN: ARCH. DI PETER GLADBACH (Heiterwang) eingereicht am

23.05.2014

Stempelgebühr in Höhe von
ATS Euro **7,80..**

Entrichtet

Registriert unter

☐ nicht eingehalten bei

- Durchläufer 0/3608

ÖRK-BESTIMMUNGEN:

☒ eingehalten

WIDMUNG:

☐ Freiland ---

☒ Widmung in Rechtskraft als **KERNGEBIET => SIEHE STELLUNGSNAHME VOM AMT TLREG DR SCHLEICH DANIEL VOM 02.12.2014 U.A. M VERWEIS AUF GEWERBERECHTSVERFAHREN, SOWIE STELLUNGSNAHME VOM 15.01.2015 BEZÜGLICH DER KUNDENFLÄCHENBERECHNUNG, IMMISSIONSSCHUTZ UND EMISSIONEN. WEITERS EIN ERGÄNZUNGSGUTACHTEN DER BH SCHWAZ GZL 2.1-2779/13(A)-20 VOM 14.01.2015 BEZÜGLICH SCHALLTECHNISCHER EMISSIONEN. DIE ERMITTLUNG DER VERKAUFSFLÄCHE WURDE DURCH DAS PLANENDE BÜRO ARCH. DI GLADBACH PETER IN FORM EINER DIGITALEN POLYGONLINIE ÜBERMITTELT UND DURCH DEN HOCHBAUTECHNISCHEN SACHVERSTÄNDIGEN ÜBERPRÜFT: SOMIT ENTSPRECHEN DIE VERKAUFSFLÄCHEN DEN ANALOGEN BAUBEWILLIGUNGSPLÄNEN.**

KATASTER: **LAUT PLAN §24 TBO 2011 VOM 13.05.2014**

BEBAUUNGSPLAN:

☐ Kein Bebauungsplan vorhanden

☒ Bebauungsplan vorhanden **IN RECHTSKRAFT**

☐ Ergänzender Bebauungsplan vorhanden

ZUFAHRT ÜBER: **ÖFFENTLICHES GUT**

ERFORDERLICHE PLANUNTERLAGEN §24

Abs. 1-5 TBO bzw. Planunterlagenverordnung 1998

☒ ja

☐ nein es fehlt ---

Abstände baulicher Anlagen zu den Verkehrsflächen §5 TBO

☒ Baufluchtlinien eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**

☐ Baufluchtlinien nicht eingehalten ---

☐ ---

Abstände baulicher Anlagen von übrigen Grundstücksgrenzen §6 Abs.1 und 2 TBO

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten bei ---

scheitnagl_Architekten



arch di thomas scheitnagl

sängerweg 17 a - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@con.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

Abstände baulicher Anlagen von übrigen Grundstücksgrenzen §6 Abs.3 ff TBO
(Bauliche Anlage innerhalb Mindestabstand möglich)

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**

☒ nicht eingehalten bei ---

☐ Mindestabstandsflächen <15% verbaut ☒ ja ☐ nein

Bauhöhe §7 TBO und lt. Bebauungsplan

☒ eingehalten **LAUT RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten bei ---

Abstellmöglichkeiten TBO §8, §9 und Garagen und Stellplatzverordnung

☒ eingehalten – **LT PRÜFUNG DURCH GEMEINDEAMTSLEITUNG**

**VERKEHRSTAUGLICHKEIT DER AUSSENANLAGEN WIRD DURCH DAS
VERKEHRSTECHNISCHE GUTACHTUNG vom 16.12.2014 - BÜRO DI KLAUS SCHLOSSER
INNSBRUCK BELEGT**

☐ nicht eingehalten

☐ Nachweis fehlt

Abstellmöglichkeiten für KFZ von Menschen mit Behinderung §9 TBO

☒ eingehalten und **LAUT PLANGRUNDLAGE ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten

☐ Nachweis fehlt

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder §11 TBO

☒ eingehalten

☐ nicht eingehalten

☐ Nachweis fehlt

Kinderspielplätze und Nebeneinrichtungen §11 TBO

☒ nicht erforderlich

☐ eingehalten

☐ nicht eingehalten, es fehlt ---

Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen u. dgl. ≤ 2,00m lt. §6 Abs.2 lit.C
LAUT PLANGRUNDLAGE NICHT ERFORDERLICH

HINWEIS:

EAR + KVS Einhaltung der EAR (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs)
und RVS (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau)



planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

ÖNORM B 5371

Gebäudetreppen/Abmessungen (Stiegen inkl. Brüstungen); **LAUT PLANGRUNDLAGE
ERFÜLLT UND EINGEHALTEN**

Energieausweis lt § 19a TBO

☒ erforderlich; **LAUT BAUAKT VORHANDEN**

☐ nicht erforderlich

Brandschutzbestimmungen lt. OIB 330.2-001/12 bis 330.2-071/11

☒ eingehalten - **EIN GUTACHTEN ZL 2555/14(B)-AG/Er DURCH DIE TIROLER
LANDESSTELLE FÜR BRANDVERHÜTUNG IST VORHANDEN**

☐ nicht eingehalten

Technische Bauvorschriften § 19 Abs. 1-5 TBO

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE VORHANDEN**

☐ nicht eingehalten

§ 21 Abs. 1-3 TBO

☒ Bewilligungspflichtig; **ERFÜLLT**

☐ Anzeigepflichtig

☐ Ausnahmen

Parteienrechte § 26 Abs. 1-7 TBO

☒ eingehalten; **LAUT BEFUNDAUFNAHME ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten

Anzeigepflicht, Unzulässigkeit des Abbruches § 42 Abs. 1-5 TBO

☒ notwendig; **LAUT § 24 TBO 2011 PLAN ERSICHTLICH**

☐ nicht notwendig

Erschliessung sowie Barrierefreiheit § 24 Abs. 1-4 , § 30 Abs. 1-5 TBV

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE EINGEHALTEN**

☐ nicht eingehalten

**BAURECHTLICHE STELLUNGSNAHME – GUTACHTEN - GEMEINDE KALTENBACH –
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS DER FRAU MONIKA BRUNNER / KALTENBACH**

Die jeweils im Prüfprotokoll-Befund in „blau“ aufgelisteten Punkte sind als erfüllt zu betrachten und durch die erforderlichen Gutachten, sowie durch rechtskräftige Dokumente (ÖRK, FWP, BPL) belegt. Die Kundenflächen <300m² im Erdgeschoß der Plangrundlage, sowie eine Korrektur von Kinderzimmer in Abstellraumfläche (natürliche Belichtung ist nicht möglich) im Top 03 Dachgeschoß sind laut Plangrundlage vom 15.05.2014 (Arch. DI Peter Gladbach) dargestellt.

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl

sängerweg 17 a - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

Die Bestimmungen des § 26 Abs. 3 lit. a-e TBO sind erfüllt

- a) die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
- b) die Bestimmungen des Brandschutzes
- c) die Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der

Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe

- d) die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen
- e) die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO

Dem Baugesuch liegen ausreichende Plangrundlagen in überprüfbarer Form bei, sowie die Berechnungsgrundlagen bezüglich Bebauungsplan relevanter Inhalte sind nachvollziehbar.

ZUSAMMENFASSUNG:

DIE STELLUNGSNAHME VON DR SCHLEICH DANIEL VOM 02.12.2014 AMT TLREG ABT. BAURECHT VERWEIST AUF DAS GEWERBERECHTSVERFAHREN UND SEINE RECHTSAUSKUNFT VOM 15.01.2015 ERKLÄRT DIE KUNDENFLÄCHENBERECHNUNG, SOWIE DEN SACHVERHALT DES IMMISSIONSSCHUTZ UND DER EMISSIONEN. WEITERS ERGING EIN ERGÄNZUNGSGUTACHTEN DER BH SCHWAZ GZL 2.1-2779/13(A)-20 VOM 14.01.2015 BEZÜGLICH SCHALLTECHNISCHER EMISSIONEN.

AUS DER BEFUNDSAUFNAHME, DEN SPEZIFISCHEN BAURECHTSAUSKÜNFEN SOWIE BEGLEITENDEN FACHGUTACHTEN RESULTIERT, DASS TBO und TROG idgF. RELEVANTE BESTIMMUNGEN EINGEHALTEN SIND UND DIE ZUM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN EINGEBRACHTEN PARTEIENERKLÄRUNGEN SOMIT ABGEARBEITET WURDEN UND DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN EINER BESCHEIDERTEILUNG ZUGEFÜHRT WERDEN KANN.

MFG
ARCH DI THOMAS SCHEITNAGL
FÜGEN 21.01.2015

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl

sängerweg 17 a - 6263 fügen
 mobil 0664 / 346 46 70
 tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
 mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

ZL 270115 – Ergänzung

PRÜFPROTOKOLL-BEFUND-GEMEINDE **KALTENBACH – WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**BAUWERBER: **BRUNNER MONIKA**PLANGRUNDLAGEN: ARCH. DI PETER GLADBACH (Heiterwang) eingereicht am
23.05.2014

ÖRK-BESTIMMUNGEN:

☒ eingehalten☐ nicht eingehalten bei ---

WIDMUNG:

☐ Freiland ---

☒ Widmung in Rechtskraft als **KERNGEBIET => SIEHE STELLUNGSNAHME VOM AMT
 TLREG DR SCHLEICH DANIEL VOM 02.12.2014 U.A. M VERWEIS AUF
 GEWERBERECHTSVERFAHREN, SOWIE STELLUNGSNAHME VOM 15.01.2015 BEZÜGLICH
 DER KUNDENFLÄCHENBERECHNUNG, IMMISSIONSSCHUTZ UND EMISSIONEN.
 WEITERS EIN ERGÄNZUNGSGUTACHTEN DER BH SCHWAZ GZL 2.1-2779/13(A)-20 VOM
 14.01.2015 BEZÜGLICH SCHALLTECHNISCHER EMISSIONEN. DIE ERMITTLUNG DER
 VERKAUFSFLÄCHE WURDE DURCH DAS PLANENDE BÜRO ARCH. DI GLADBACH PETER IN
 FORM EINER DIGITALEN POLYGONLINIE ÜBERMITTELT UND DURCH DEN
 HOCHBAUTECHNISCHEN SACHVERSTÄNDIGEN ÜBERPRÜFT: SOMIT ENTSPRECHEN DIE
 VERKAUFSFLÄCHEN DEN ANALOGEN BAUBEWILLIGUNGSPLÄNEN.**

KATASTER: **LAUT PLAN §24 TBO 2011 VOM 13.05.2014**

BEBAUUNGSPLAN:

☐ Kein Bebauungsplan vorhanden☒ Bebauungsplan vorhanden **IN RECHTSKRAFT**☐ Ergänzender Bebauungsplan vorhandenZUFAHRT ÜBER: **ÖFFENTLICHES GUT**

ERFORDERLICHE PLANUNTERLAGEN §24

Abs. 1-5 TBO bzw. Planunterlagenverordnung 1998

☒ ja **IN ÜBERPRÜFBARER FORM VORHANDEN**☐ nein es fehlt ---

Abstände baulicher Anlagen zu den Verkehrsflächen §5 TBO

☒ Baufluchtlinien eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL
ERFÜLLT**☐ Baufluchtlinien nicht eingehalten ---☐ ---

Abstände baulicher Anlagen von übrigen Grundstücksgrenzen §6 Abs.1 und 2 TBO

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**☐ nicht eingehalten bei ---

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl
sängerweg 17 a - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at
liegenschaftsbewertungen

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten

Abstände baulicher Anlagen von übrigen Grundstücksgrenzen §6 Abs.3 ff TBO
(Bauliche Anlage innerhalb Mindestabstand möglich)

- ☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE UND RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**
☐ nicht eingehalten bei ---

- ☐ Mindestabstandsflächen <15% verbaut ☒ ja ☐ nein

Bauhöhe §7 TBO und lt. Bebauungsplan

- ☒ eingehalten **LAUT RECHTSKRÄFTIGEM BPL ERFÜLLT**
☐ nicht eingehalten bei ---

Abstellmöglichkeiten TBO §8, §9 und Garagen und Stellplatzverordnung

- ☒ eingehalten – **LT PRÜFUNG DURCH GEMEINDEAMTSLEITUNG
VERKEHRSTAUGLICHKEIT DER AUSSENANLAGEN WIRD DURCH DAS
VERKEHRSTECHNISCHE GUTACHTUNG vom 16.12.2014 - BÜRO DI KLAUS SCHLOSSER
INNSBRUCK BELEGT**

- ☐ nicht eingehalten
☐ Nachweis fehlt

Abstellmöglichkeiten für KFZ von Menschen mit Behinderung §9 TBO

- ☒ eingehalten und **LAUT PLANGRUNDLAGE ERFÜLLT**
☐ nicht eingehalten
☐ Nachweis fehlt

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder §11 TBO

- ☒ eingehalten
☐ nicht eingehalten
☐ Nachweis fehlt

Kinderspielplätze und Nebeneinrichtungen §11 TBO

- ☒ nicht erforderlich
☐ eingehalten
☐ nicht eingehalten, es fehlt ---

Stützmauern, Geländer, Brüstungen, Einfriedungen u. dgl. ≤ 2,00m lt. §6 Abs.2 lit.C
LAUT PLANGRUNDLAGE NICHT ERFORDERLICH

HINWEIS:

EAR + KVS Einhaltung der EAR (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs)
und RVS (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau)

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl

sängerweg 17 a - 6263 fügen

mobil 0664 / 346 46 70

tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4

mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

ÖNORM B 5371

Gebäudetreppen/Abmessungen (Stiegen inkl. Brüstungen); **LAUT PLANGRUNDLAGE
ERFÜLLT UND EINGEHALTEN**

Energieausweis lt § 19a TBO

☒ erforderlich; **LAUT BAUAKT VORHANDEN**

☐ nicht erforderlich

Brandschutzbestimmungen lt. OIB 330.2-001/12 bis 330.2-071/11

☒ eingehalten - **EIN GUTACHTEN ZL 2555/14(B)-AG/Er DURCH DIE TIROLER
LANDESSTELLE FÜR BRANDVERHÜTUNG IST VORHANDEN**

☐ nicht eingehalten

Technische Bauvorschriften § 19 Abs. 1-5 TBO

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE VORHANDEN**

☐ nicht eingehalten

§ 21 Abs. 1-3 TBO

☒ Bewilligungspflichtig; **ERFÜLLT**

☐ Anzeigepflichtig

☐ Ausnahmen

Parteienrechte § 26 Abs. 1-7 TBO

☒ eingehalten; **LAUT BEFUNDAUFNAHME ERFÜLLT**

☐ nicht eingehalten

Anzeigepflicht, Unzulässigkeit des Abbruches § 42 Abs. 1-5 TBO

☒ notwendig; **LAUT § 24 TBO 2011 PLAN ERSICHTLICH**

☐ nicht notwendig

Erschliessung sowie Barrierefreiheit § 24 Abs. 1-4 , § 30 Abs. 1-5 TBV

☒ eingehalten; **LAUT PLANGRUNDLAGE EINGEHALTEN**

☐ nicht eingehalten

**BAURECHTLICHE STELLUNGSNAHME – GUTACHTEN – GEMEINDE KALTENBACH –
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS DER FRAU MONIKA BRUNNER / KALTENBACH**

Die jeweils im Prüfprotokoll-Befund in „blau“ aufgelisteten Punkte sind als erfüllt zu betrachten und durch die erforderlichen Gutachten, sowie durch rechtskräftige Dokumente (ÖRK, FWP, BPL) belegt. Die Kundenflächen <300m² im Erdgeschoß der Plangrundlage, sowie eine Korrektur von Kinderzimmer in Abstellraumfläche (natürliche Belichtung ist nicht möglich) im Top 03 Dachgeschoß sind laut Plangrundlage vom 15.05.2014 (Arch. DI Peter Gladbach) dargestellt.

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl

sängerweg 17 a - 6263 fügen
mobil 0664 / 346 46 70
tel 05288 / 6 39 57 - 0 fax dw 4
mail arch_scheitnagl@aon.at

planung ausschreibung bauleitung raumordnung nutzwertgutachten liegenschaftsbewertungen

Die Bestimmungen des § 26 Abs. 3 lit. a-e TBO sind erfüllt

- a) die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
- b) die Bestimmungen des Brandschutzes
- c) die Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe
- d) die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen
- e) die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO

Dem Baugesuch liegen ausreichende Plangrundlagen in überprüfbarer Form bei, sowie die Berechnungsgrundlagen bezüglich Bebauungsplan relevanter Inhalte sind nachvollziehbar.

ZUSAMMENFASSUNG:

DIE STELLUNGSNAHME VON DR SCHLEICH DANIEL VOM 02.12.2014 AMT TLREG ABT. BAURECHT VERWEIST AUF DAS GEWERBERECHTSVERFAHREN UND SEINE RECHTSAUSKUNFT VOM 15.01.2015 ERKLÄRT DIE KUNDENFLÄCHENBERECHNUNG, SOWIE DEN SACHVERHALT DES IMMISSIONSSCHUTZ UND DER EMISSIONEN. WEITERS ERGING EIN ERGÄNZUNGSGUTACHTEN DER BH SCHWAZ GZL 2.1-2779/13(A)-20 VOM 14.01.2015 BEZÜGLICH SCHALLTECHNISCHER EMISSIONEN.

AUS DER BEFUNDSAUFNAHME, DEN SPEZIFISCHEN BAURECHTSAUSKÜNFTE SOWIE BEGLEITENDEN FACHGUTACHTEN RESULTIERT, DASS TBO und TROG idgF. RELEVANTE BESTIMMUNGEN EINGEHALTEN SIND, DIE ZUM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN EINGEBRACHTEN PARTEIENERKLÄRUNGEN SOMIT ABGEARBEITET WURDEN UND DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN EINER BESCHEIDERTEILUNG ZUGEFÜHRT WERDEN KANN.

MFG
ARCH DI THOMAS SCHEITNAGL
FÜGEN 21.01.2015