



MARKTGEMEINDE
Seewalchen am Attersee
Rathausplatz 1
4863 Seewalchen am Attersee

Aktenzeichen: 131-9-13/2025-BM
Sachbearbeiter: Binder Marion
Telefon: 07662/4491-215
E-Mail: marion.binder@seewalchen.eu

26.11.2025

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung
Ihr Ansuchen vom 14.05.2025

Hertl & Freimann finestates GmbH
Pachergasse 17
4400 Steyr

BESCHEID

I. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 26.06.2025 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 35 (1) der Oö. BauO, LGBl. 55/2021 die

BAUBEWILLIGUNG

für das Vorhaben "**Neubau - Mehrparteienhaus mit 2 Wohnungen**" auf Grundstück Nr. 2036/3 und .127/3, EZ 304, KG Seewalchen, entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan von HERTL.ARCHITEKTEN ZT GMBH, Pachergasse 17, 4400 Steyr, vom 28.04.2025, Zl. 100004-EP-01 und 100004-EP-02, erteilt.

Gemäß § 35 (2) und (3) Oö. BauO 1994 werden folgende **Auflagen** für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist, soweit in den folgenden Punkten nichts anderes festgelegt wird, projektsgemäß unter Berücksichtigung der im Befund beschriebenen Ergänzungen von einem befugten Bauführer in statisch einwandfreier Form auszuführen.
2. Das Bauvorhaben ist in baugestalterischer Hinsicht insbesondere in Farbgebung und Oberflächengestaltung auf den Baubestand und die Umgebung abzustimmen bzw. anzugleichen.
3. Die Bodenverhältnisse sind vor Baubeginn durch eine befugte Fachperson untersuchen zu lassen. Die Baudurchführung und Fundierung ist in konstruktiver und bauphysikalischer Hinsicht entsprechend dem Ergebnis der Bodenuntersuchung und den sich daraus ergebenden statischen Erfordernissen vorzunehmen.
4. Bei allen absturzgefährlichen Stellen und Stiegen sind standsichere Geländer oder Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m, die auch Kinder ausreichend schützen, anzubringen. Diesbezüglich wird auch auf die Ö-NORM B 5371 verwiesen. Glasbrüstungen sind in der Qualifikation VSG herzustellen.
5. Innen liegende Sanitärräume sind mit tauglichen Lüftungen bis über Dach auszustatten.
6. Vor Durchführung der Erdarbeiten ist mit den Verfügungsberechtigten von Leitungen das Einvernehmen herzustellen.
7. Die Dachflächen sind mit geeigneten Schneefangvorrichtungen (Schneerechen, Schneehaken etc.) auszustatten.
8. Kehr- und Reinigungstürchen von Rauchfängen sind im Einvernehmen mit dem Rauchfangkehrermeister zu situieren.

9. Dach- und Oberflächenwässer sind ohne Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften auf dem eigenen Grundstück einer tauglichen Versickerung zuzuführen.
10. Die Geländeänderungen sind auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken und mit möglichst flach und sanft verlaufenden Böschungen auszuführen. Über die im Projekt dargestellten Anschüttungen hinaus dürfen keine zusätzlichen Geländeänderungen vorgenommen werden.
11. Zur ersten Löschhilfe ist ein tragbarer Feuerlöscher mit einem Füllgewicht von mindestens 6 kg - geeignet für die Brandklassen ABC - an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle anzubringen. Der Löscher ist alle 2 Jahre nachweislich auf seine Funktionssicherheit zu überprüfen.
12. Der Garagenfußboden ist flüssigkeitsdicht und ölbeständig mit Gefälle zur Garagenmitte auszuführen.
13. Die Baufertigstellung ist der Baubehörde anzuzeigen.

II. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und diese sind von lediglich einem der Antragsteller binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das Konto der Gemeinde einzuzahlen (IBAN: AT63 4480 0526 0120 0000, BIC: VBOEATWWOOE).

Bundesgebühren	178,00 €
Verwaltungsabgaben	157,00 €
Kommissionsgebühren GB	44,00 €
Kommissionsgebühren SV	44,00 €
Summe Verfahrenskosten	423,00 €

BEGRÜNDUNG

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid können Sie **binnen vier Wochen** nach Zustellung **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 50,00 Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Der Bürgermeister

Gerald Egger, MBA

Beilagen:

Verhandlungsschrift vom 26.06.2025

Stellungnahme Netz Oö GmbH - Strom vom 28.05.2025

Stellungnahme Netz Oö GmbH - Erdgas vom 30.05.2025

1 Bauplan¹⁾

¹⁾ Die Zweitausfertigung wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 35 Abs. 6 Oö. BauO 1994, zugestellt.

HINWEISE:

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 Oö. BauO 1994).
2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 Oö. BauO 1994 nicht vorliegen.
3. Vor Baubeginn ist der Behörde ein befugter Bauführer namhaft zu machen und dieser hat den Baubeginn schriftlich bei der Baubehörde anzuzeigen. Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist unverzüglich der Behörde anzuzeigen und der neue Bauführer hat ebenfalls die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gem. § 40 Oö. BauO 1994 idgF. zu unterfertigen.
4. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
5. Eventuell anfallende Gebühren (Verkehrsflächenbeitrag, Kanalanschluss- bzw. -ergänzungsgebühren) werden mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.
6. Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die Baufertigstellung anzuzeigen.
7. Im Falle einer Baustellenbeschilderung mittels Wegweiser sind diese spätestens mit Ablauf der Bautätigkeit durch den Bauwerber zu entfernen.
8. Gemäß § 22 Abs. 1 des Oö. ROG 1994 idgF. sind Wohngebiete Flächen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Seewalchen am Attersee eine Vorbehaltsgebiet-Gemeinde ist.
9. Abwasseranfallpunkte unter der Rückstauenebene (10 cm über Straßenniveau im Anschlussbereich) sind mechanisch zu entwässern (zu pumpen).
10. Der Fertigstellungsanzeige ist ein Dichtheitsattest der Hauskanalanlage samt Bestätigung über die normgerechte Ausführung eines befugten Bauführers anzuschließen.
11. Bezüglich Bauwerken und Einfriedungen im Nahbereich von Verkehrsflächen wird auf den Leitfaden des Landes Oberösterreich "Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld" hingewiesen.
12. Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat die Bauführerin oder der Bauführer der Baubehörde nach der Fertigstellung des Fundaments unaufgefordert eine von ihr oder ihm ausgestellte Bestätigung (Befund) darüber vorzulegen, dass das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen bewilligungsgemäß situiert wird (§40a Abs. 1 Oö. BauO 1994)
13. Das Gelände der Freiflächen darf nicht so geändert werden, dass Wasserableitungen zu Ungunsten Dritter erfolgen.
14. Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf das Informationsblatt „Luftwärmepumpen“ vom Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, vom April 2016 verwiesen
15. Die Wohnräume (ausgenommen Küche sowie Gänge über die Fluchtwege führen) sind mit Einzelrauchmeldern auszustatten.
16. Entsprechend dem Bauarbeiterkoordinationsgesetz (BauKG) ist der Bauherr verpflichtet, einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu bestellen, wenn auf der Baustelle gleichzeitig oder aufeinander folgend Arbeitnehmer mehrerer Unternehmen tätig sind.
17. Bezüglich Bauwerken und Einfriedungen im Nahbereich von Verkehrsflächen wird auf den Leitfaden des Landes Oberösterreich "Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld" hingewiesen.
18. Zur nachträglichen Feststellung, ob am öffentlichen Gut durch Bauarbeiten Schäden verursacht wurden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Beweissicherung durch eine befugte Fachperson durchzuführen.

Dieser Bescheid ergeht weiters an:

(Nachbarn werden insoweit berücksichtigt, sofern sie Einwendungen erhoben haben!)

Planverfasser

HERTL.ARCHITEKTEN ZT GMBH, Pachergasse 17, 4400 Steyr