

VERHANDLUNGSSCHRIFT

aufgenommen in 4863 Seewalchen am Attersee, Rathausplatz 1, am 26.06.2025

Gegenstand der Verhandlung ist die Kundmachung vom 22.05.2025
gemäß § 32 Oö. BauO 1994, LGBl. 55/2021 anberaumte Bauverhandlung über das Bauvorhaben

"Neubau - Mehrparteienhaus mit 2 Wohnungen"

von Hertl & Freimann finestates GmbH, Pachergasse 17, 4400 Steyr

auf Grundstück Nr. 2036/3, .127/3, KG Seewalchen

Verhandlungsleiter: Binder Marion

Bausachverständige: DI (FH) Lisa-Maria Leithner, BBA Gmunden

Planverfasser: HERTL.ARCHITEKTEN ZT GMBH, Pachergasse 17, 4400 Steyr

Bauwerber/Eigentümer Hertl & Freimann finestates GmbH, Pachergasse 17, 4400 Steyr vertreten
durch Arch. Hertl

Anrainer Ing. Herbert Bichler, Robert-Stolz-Straße 3/3.ST 11, 4020 Linz
Irmgard Bichler, Robert-Stolz-Straße 3/3.ST 11, 4020 Linz
Real-Treuhand Baulandentwicklung und Bauträger GmbH, Europaplatz 1a,
4020 Linz vertreten durch Herrn DI Mayrhofer Peter

Planverfasser HERTL.ARCHITEKTEN ZT GMBH, Pachergasse 17, 4400 Steyr

Die Verhandlung wird um 09:00 Uhr eröffnet.

Der Verhandlungsleiter stellt die rechtzeitige Verständigung der bekannten Beteiligten und die Anberaumung der Verhandlung fest und gibt bekannt, dass bisher folgende Stellungnahmen vorgebracht wurden:

- Netz Oö GmbH - Strom, vom 28.05.2025
- Netz Oö GmbH - Erdgas, vom 30.05.2025

Das Bauvorhaben gemäß dem Bauplan mit der Baubeschreibung wurde an Ort und Stelle eingehend erörtert und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften überprüft.

Auf Grundstück Nr. 2036/3, .127/3, KG Seewalchen, ist das Vorhaben **"Neubau - Mehrparteienhaus mit 2 Wohnungen"** beabsichtigt. Folgende Projektunterlagen liegen zur Beurteilung auf:

- Baubeschreibung vom 14.05.2025
- Einreichplan von HERTL.ARCHITEKTEN ZT GMBH, Pachergasse 17, 4400 Steyr, vom 28.04.2025, Planzahl 100004-EP-01 und 100004-EP-02
- Energieausweis von Ingenieurbüro DI (FH) Michael Petter vom 27.03.2025

Ortsplanungsbelange:

Das betroffene Grundstück liegt in der Ortschaft Seewalchen.

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet
Bebauungsplan: Nr. 61 ("Promenade")
Bauplatzbewilligung: Bescheid vom 18.04.2025
Naturschutzinteressen: 500m-Seeuferschutzzone, Ausnahmeverordnung rot
Wasserversorgung: WG Seewalchen
Abwasserentsorgung: Kanal
Dach-/Oberflächenwässer: Versickerung auf eigener Liegenschaft

Wegerschließung: Grdst. Nr. 2025/2 (öffentl. Gut)

Sämtliche Aufschlüsse sind im Nahbereich vorhanden.

Darüber hinaus sind keine Schutzzonen wie geogenes Risiko, Hochwasser, Hochspannungsleitungen udgl. bekannt.

Zu den vor angeführten Angaben durch die Baubehörde ergeht seitens der Sachverständigen nachstehender

A) BEFUND

Beschreibung des Vorhabens:

Geplant ist die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit 2 Wohneinheiten in 2-geschosser Holzbauweise inklusive Unterkellerung.

Die äußeren Abmessungen betragen 16,81 x 11,33 m. Die Erschließung erfolgt von der Nordostseite auf Ebene des EG. Durch ein Stiegenhaus mit einem Gangbereich werden das TOP 1 im EG sowie das TOP 2 im 1. OG erschlossen. Zusätzlich führt das Stiegenhaus in den Keller zur Tiefgarage mit 3 Stellplätzen, den Kellerabteilen und dem Technikraum. Die Tiefgarage wird von der Südseite aus durch eine Rampe erschlossen. Zusätzlich befindet sich ein vierter Stellplatz im südwestl. Bereich des Grundstückes.

Die Wohneinheiten gliedern sich in einen Wohn-Koch-Essbereich mit 2 Schlafzimmern, 2 Bädern und 1 Wirtschaftsraum. Zusätzlich befindet sich im südwestl. Bereich eine Loggia.

Als Dachkonstruktion ist Satteldach mit 2 Quergiebeln vorgesehen. Die Traufenoberkante soll auf 6,15 m, die Firstoberkante auf 9,40 m zu liegen kommen.

Der Abstand zur südöstl. Grundgrenze beträgt 3,20 m, der Abstand zur nordöstl. Grundgrenze ist ebenfalls mit 3,20 m angegeben.

Die Fassaden werden mit einer vertikalen Holzverschalung ausgeführt. Grundsätzlich sind keine Geländeänderungen vorgesehen. Für die Abfahrt zur Tiefgarage soll eine Stützmauer mit einer Höhe von 1,0 m und einer aufgesetzten Absturzsicherung errichtet werden.

Beheizung:

Die Beheizung ist mit einer Wärmepumpe (Außenluft/Wasser) geplant. Zum Anschluss einer Feuerstätte ist ein Rauchfang vom EG bis über Dach vorgesehen.

Im Übrigen wird auf die Projektunterlagen verwiesen.

Auf Grundlage der Projektunterlagen und des Befundes erstattet die Sachverständige nachstehendes

B) GUTACHTEN

Laut Aussage der Baubehörde befindet sich das gegenständl. Grundstück im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 "Promenade". Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Baubehörde.

Gemäß § 18 Oö. Straßengesetz 1991 idgF. ist für das geplante Vorhaben vor Baubeginn die Zustimmung der Straßenverwaltung (Gemeinde) zu erwirken.

Die Erteilung der Baubewilligung ist aus fachlicher Sicht vertretbar, wenn nachfolgende Auflagen vorgeschrieben werden:

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.

Hinweise:

- Das Gelände der Freiflächen darf nicht so geändert werden, dass Wasserableitungen zu Ungunsten Dritter erfolgen.
- Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf das Informationsblatt „Luftwärmepumpen“ vom Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, vom April 2016 verwiesen.
- Die Wohnräume (ausgenommen Küche sowie Gänge über die Fluchtwege führen) sind mit Einzelrauchmeldern auszustatten.
- 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.
- Bezüglich Bauwerken und Einfriedungen im Nahbereich von Verkehrsflächen wird auf den Leitfaden des Landes Oberösterreich "Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld" hingewiesen.
- Zur nachträglichen Feststellung, ob am öffentlichen Gut durch Bauarbeiten Schäden verursacht wurden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Beweissicherung durch eine befugte Fachperson durchzuführen.

STELLUNGNAHMEN DER PARTEIEN UND SONST. BETEILIGTEN

Stellungnahme der Grundnachbarnin Real Treuhand GmbH vertreten durch Herrn DI Mayrhofer Peter:

Grundsätzlich erheben wir gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand.

Es wurde mit der Bauwerberin vereinbart, dass die Luftwärmepumpe an die nördl. Grundgrenze gegenüber dem Eingang des neuen Wohnhauses situiert wird.

Zwischen der Bauwerberin und dem Vertreter der Real Treuhand GmbH wurde vereinbart, dass an der gemeinsamen Grundgrenze ein Zaun oder eine Hecke errichtet werden soll. Bezüglich der Ausführung wird noch das Einvernehmen hergestellt.



Stellungnahme der Grundnachbarn Bichler:

Grundsätzlich erheben wir gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand.

Es wurde mit der Bauwerberin vereinbart, dass die Luftwärmepumpe an die nördl. Grundgrenze gegenüber dem Eingang des neuen Wohnhauses situiert wird.

Dies bestätigt die Verhandlungsleiterin.

Die zur Verhandlung erschienenen Nachbarn entfernten sich vor Abfassung der Verhandlungsschrift mit der Bemerkung, bei plan- und befundgemäßer Ausführung des Vorhabens keine Einwände zu erheben.

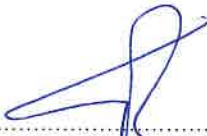
Die übrigen nachweislich geladenen Nachbarn sind nicht zur Bauverhandlung erschienen und gelten daher gemäß § 42 AVG. 1950 als zustimmend.

 DI (FH) Lisa-Maria Leithner, BBA Gmunden	 Binder Marion
--	--

Stellungnahme des Bauauftraggebers zum Verhandlungsergebnis:

Während der Bauausführung wird das Projekt durch das Büro Geotechnik Tauchmann GmbH begleitet.

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

 Herti & Freimann finestates GmbH	
--	-------

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Schluss der Verhandlung: 10:00 Uhr