



GUTACHTEN

Bewertung der Liegenschaft

**5700 Zell am See, Zellermoosstraße
BG Zell am See, GB 57319 Zell am See, EZ 2538 und 2495**

zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Aktenzahl:

GU 270/2024

71 S 151/24i LG Salzburg

Auftraggeber:

**Dr. Michael Pallauf
Petersbrunnstraße 13, 5020 Salzburg**

als Masseverwalter zu 44 S 45/24b LG Salzburg

**Mühlbauer GmbH (FN 560128v)
Bruckbergstraße 29
5700 Zell am See**

Inhalt

Allgemeine Daten	2
Befund	3
Gutachten.....	10
Sachwert.....	10
Bodenwert.....	10
Grundstück Nr. 310/7 und 310/8, KG 57319 Zell am See	10
Grundstück Nr. 310/1, KG 57319 Zell am See	12
Sachwert der Liegenschaft	12
Verkehrswert.....	13

Allgemeine Daten

Auftraggeber	Dr. Michael Pallauf Petersbrunnstraße 13, 5020 Salzburg als Masseverwalter zu 71 S 151/24i LG Salzburg Mühlbauer GmbH (FN 560128v) Bruckbergstraße 29, 5700 Zell am See
Liegenschaft	Unbebaute Grundstücke Zellermoosstraße 67 5700 Zell am See Einlagezahl 2538 und Anteile 2495 Grundbuch Zell am See (57319) Bezirksgericht Zell am See
Stichtag Gutachter	12.12.2024 Ing. Horst Scharfetter
Eigentümer mit Anteilen	Mühlbauer GmbH (FN 560128v) EZ 2538 B.LNR 1, 1/1-Anteil Mühlbauer GmbH (FN 560128v) EZ 2495 B.LNR 31, 120/2000-Anteile

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Befund

Allgemeines

1. Auftrag:

Schriftlicher Auftrag vom 04.12.2024 von Herrn Dr. Dr. Michael Pallauf, Petersbrunnstraße 13, 5020 Salzburg als Masseverwalter im Konkursverfahren Mühlbauer GmbH (FN 560128v), Loferer Bundesstraße 14a, 5700 Zell am See zu LG Salzburg AZ 71 S 151/24i zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften EZ 2538 und 2495, GB 57319 Zell am See, BG Zell am See.

2. Zweck:

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 2538 KG 57319 Zell am See und der 120/2000-Liegenschaftsanteile EZ 2495 KG 57319 Zell am See.

Anmerkung:

Für die Grundstücke Nr. 310/7 und 310/8 wurde vom Bürgermeister der Stadtgemeinde Zell am See mit Bescheid vom 24.11.2022, Zahl BV-101/2022 bereits eine Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit vier Wohneinheiten erteilt. Diese Baubewilligung ist nicht bewertungsgegenständlich.

3. Bei der Besichtigung anwesende Personen:

SV Ing. Horst Scharfetter

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- örtliche Besichtigung am 12.12.2024
- Grundbuchsauszug vom 14.11.2024
- Ausdruck des Flächenwidmungsplanes
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Kopie Bebauungsplan
- Fachliteratur:

ROSS BRACHMANN HOLZNER
30. Auflage

STABENTHEINER
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz

KRANEWITTER
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

FISCHER, BIEDERBECK
Bewertung im ländlichen Raum 1. Auflage

IMMOBILIENPREISSPIEGEL 2024

5. Beilagen:

Grundbuchsauszug, Kopie Flächenwidmungsplan, Kopie Bebauungsplan, Baubewilligungsbescheid, Farbfotos

Befund

1. Liegenschaft:

Zu bewerten sind die Grundstücke Nr. 310/1, 310/7 und 310/8 KG 57319 Zell am See errichtet.

EZ (Einlagezahl)	2538 und 2495
KG (Katastralgemeinde bzw. Grundbuch)	57319, Zell am See
BG (Bezirksgericht)	Zell am See

2. Rechte:

Dienstbarkeiten gemäß A2-Blatt siehe Grundbuchsauszug.

3. Lasten:

Siehe C-Blatt des beigefügten Grundbuchsauszuges.

EZ 2495 KG 57319 Zell am See

```
***** C *****
1 a 5791/2008
  DIENSTBARKEIT der Erdgasleitung samt Nachrichtenkabel gem
  Pkt. I.) Dienstbarkeitsvertrag 2008-11-06 auf Gst 310/1 für
  die Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
b 3177/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  143
2 a 564/2014
  DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreuung der
  Trinkwasserleitung auf Gst 310/1 gem § II
  Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-20 für Stadtgemeinde Zell am
  See
b 3177/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  143
3 a 564/2014
  DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreuung
  eines Abwasserkanals auf Gst 310/1 gem § II
  Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-20 für Stadtgemeinde Zell am
  See
b 3177/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  143
```

EZ 2538 KG 57319 Zell am See

```
***** C *****
1 a 564/2014 3177/2016
  DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreuung
  eines Abwasserkanals auf Gst 310/7 310/8 gem § II
  Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-20 für Stadtgemeinde Zell am
  See
b 3825/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  143
```

4. Beschreibung:

4.1 Grundstück

Gst.-Nr.	Widmung	Fläche m ²	Gst.-Adresse
310/1	Bauland – reines Wohngebiet	671,00	5700 Zell am See - Aufschließungsstraße
310/7	Bauland – reines Wohngebiet	416,00	5700 Zell am See – Zellermosstraße 67
310/8	Bauland – reines Wohngebiet	414,00	5700 Zell am See –

4.2 Flächenwidmung und Bebauung

Die Grundstücke 310/7 und 310/8 KG 57319 Zell am See sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als Bauland – reines Wohngebiet ausgewiesen und unbebaut.

Das Grundstück Nr. 310/1 KG 57319 Zell am See ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als Bauland – reines Wohngebiet ausgewiesen und wurde als Aufschließungsstraße des Siedlungsgebietes befestigt.

Die Flächen liegen allesamt in der „Rot-scharffierten“ Gefahrenzone HQ300.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenbeschaffenheit wird auf die bekanntermaßen setzungsempfindlichen Bodenverhältnisse mit bis in eine Tiefe von ca. 7m nicht tragfähigen organische Böden und Torfe, unter welchen bis in eine Tiefe bis 30m schluffige Sande anstehen, deren Lagerungsdichte und Tragfähigkeit mit der Tiefe zunimmt, hingewiesen.

4.3 Lage

Die gegenständlichen Liegenschaften liegen in einer Wohnsiedlung in der Zellermosstraße in der Stadtgemeinde Zell am See. Die verkehrstechnische Aufschließung erfolgt über öffentliche und private Straßen.

4.4 Verdachtsflächenkataster

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Laut Abfrage am 13.12.2024 sind die Grundstücke Nr. 310/1, 310/7 und 310/8 KG 57319 Zell Am See nicht im Verdachtsflächenkataster erfasst.

Ergebnis für:

Bundesland	Salzburg
Bezirk	Zell am See
Gemeinde	Zell am See
Katastralgemeinde	Zell am See (57319)
Grundstück	310/1

Information:

Das Grundstück 310/1 in Zell am See (57319) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Salzburg
Bezirk	Zell am See
Gemeinde	Zell am See
Katastralgemeinde	Zell am See (57319)
Grundstück	310/7

Information:

Das Grundstück 310/7 in Zell am See (57319) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Salzburg
Bezirk	Zell am See
Gemeinde	Zell am See
Katastralgemeinde	Zell am See (57319)
Grundstück	310/8

Information:

Das Grundstück 310/8 in Zell am See (57319) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

4.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Die gegenständlichen Grundstücke können an das Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Zell am See angeschlossen werden.
Die Wasserleitung berührt das Grundstück im Süden.

Abwasser: Die gegenständlichen Grundstücke können an das öffentliche Abwasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Zell Am See angeschlossen.
Die Wasserleitung berührt das Grundstück im Süden.

Elektrische Energie: Die Versorgung mit elektrischer Energie kann aus dem Leitungsnetz der Salzburg Netz GmbH.
Die Versorgungsleitung verläuft am ostseitigen Grundstücksrand.

Erdgas: Die Versorgung mit Erdgas kann aus dem Leitungsnetz der Salzburg Netz GmbH erfolgen.
Die Versorgungsleitung verläuft am ostseitigen Grundstücksrand.

Bewertung

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt im Sinne der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Laut § 3 (1) LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Laut § 10 (4) LBG sind bei anderen als den in den §§ 4-6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist aufzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Laut § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Laut § 7 (1) LBG hat der Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, welches für unbebaute Grundstücke wie das Gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren (§5 LBG). Der Verkehrswert (§ 2 LBG) wird in der Folge vom Ertragswert abgeleitet, der für Liegenschaften aus denen Erträge erzielt werden können, den geeigneten Wert darstellt.

Im Ertragswertverfahren (§ 5 (1) LBG) ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Restnutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Bei der Bewertung werden alle im Befund angeführten Fakten berücksichtigt.

Feststellungen hinsichtlich des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die Erfassung von Verdachtsflächen und die Beurteilung des Gefährdungspotentials für den Menschen und die Umwelt sind noch nicht abgeschlossen. Daher sind im Verdachtsflächenkataster noch nicht alle Verdachtsflächen enthalten. Der Altlastenatlas ist eine Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, in der jene Altablagerungen und Altstandorte als Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen ausgewiesen werden, die aufgrund einer Gefährdungsabschätzung als sanierungsbedürftig beurteilt wurden. In der Altlastenatlas-VO werden auch jene Altlasten, bei denen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, als gesichert oder saniert gekennzeichnet.

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften sind – wie die vorstehende Auswertung zeigt – keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen ausgewiesen.

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.

Im üblichen Geschäftsgebrauch ist auf vorgenutzten Flächen damit zu rechnen, dass Aushubmaterial nicht nur auf einer Bodenaushubdeponie, sondern auch auf einer höherwertigen Baurestmassendeponie abzulagern ist. Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind als kontaminiert jene Materialien zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

Wertminderungen durch Altlasten wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontamination oder hinsichtlich anderer, die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden

die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.

Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiters, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis – auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt – realisierbar ist (ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3).

Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vornahme einer Bodenuntersuchung – für die ein eigenes Bodengutachten erforderlich wäre – können in diesem Gutachten somit auch keine Aussagen über eine bestimmte Bodenbeschaffenheit des Grundstückes getroffen werden, ebenso wenig über den etwa zu hohen Feuchtigkeitsgehalt oder die Höhe des Grundwasserspiegels.

Weiters ist festzuhalten, dass mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte nicht eindeutig feststellbar war, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

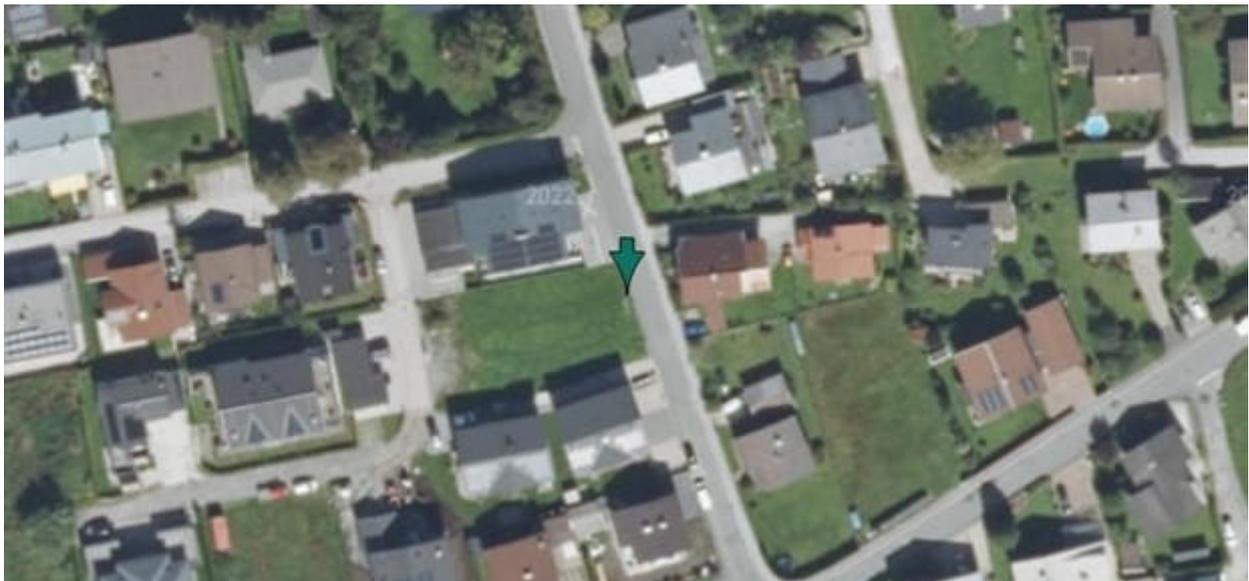
Grundstück Nr. 310/7 und 310/8, KG 57319 Zell am See
Bauland, reines Wohngebiet, baureifes Land, GFZ 0,6

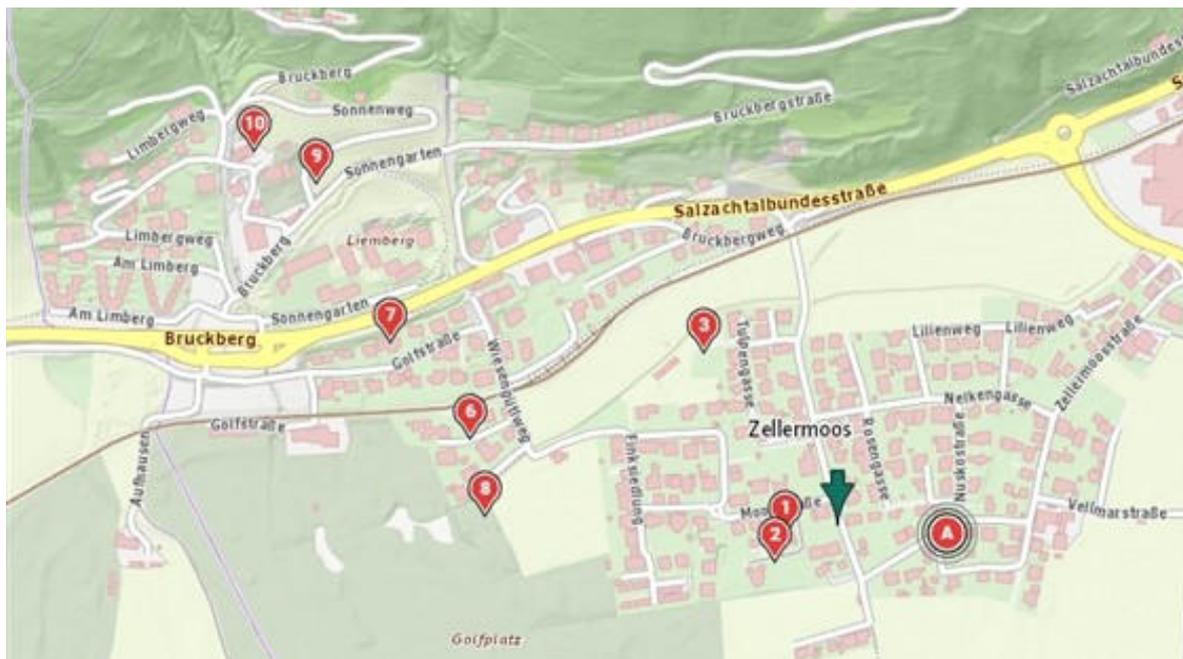
Bodenwert:

Die Bodenwert-Recherchen des Sachverständigen ergaben folgende Ergebnisse:

Die Grundstücksfläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als Bauland - reines Wohngebiet ausgewiesen und unbebaut. Die Fläche liegt in der "Rot-schraffierten" Gefahrenzonen HQ300.

Es wurden in Summe 10 Vergleichspreise für Baugrundstücke im näheren Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes vom Sachverständigen erhoben sowie entsprechend bewertet und sodann der nachstehende Grundstückspreis, aus zumindest 6 verwertbaren Vergleichspreisen, ermittelt. Die Vergleichspreise entstammen der Kaufpreissammlung des Sachverständigen und können jederzeit belegt werden.



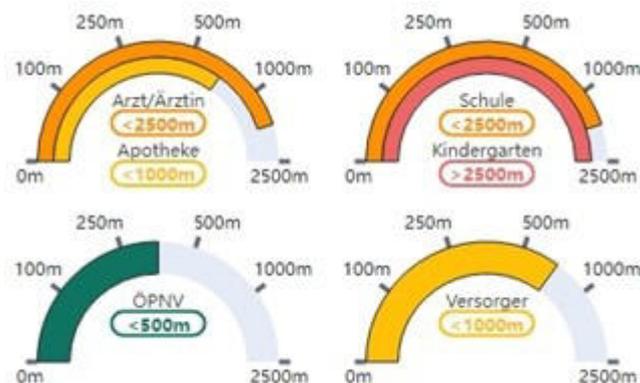


Bewertungstichtag 12.12.2024										
#	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	Index	€/m2
1	Zell am See	9464	2021	07.12.2021	310/11	884,00	879 580,00	995,00	1,177	1171,12
2	Zell am See	3754	2021	09.04.2021	310/12	903,00	875 910,00	970,00	1,219	1182,43
3	Zell am See	9473	2021	08.09.2021	307/8	796,00	930 000,00	1 168,34	1,198	1399,67
4/A	Zell am See	1119	2021	18.01.2021	326/5	930,00	760 000,00	817,20	1,237	1010,88
5/A	Zell am See	7012	2020	02.09.2020	326/5	930,00	400 000,00	430,11	1,237	532,04
6	Bruckberg	7677	2020	16.09.2020	67/4	967,00	325 000,00	336,09	1,237	415,74
7	Bruckberg	3307	2019	01.03.2019	69/13	1056,00	675 000,00	639,20	1,261	806,04
8	Bruckberg	6674	2019	19.06.2019	64/7	452,00	140 055,00	309,86	1,257	389,49
9	Bruckberg	143	2022	20.05.2021	95/19	593,00	317 848,00	536,00	1,215	651,24
10	Bruckberg	9223	2021	22.04.2021	95/20	599,00	359 350,00	599,92	1,219	731,30

Mittelwert 1,2,4,7,9,10 = € 925,50/m2

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	925,50 €
Standardabweichung	332,64 €
Variationskoeffizient	37,65 %
95%-Konfidenzintervall	666,13 € - 1.100,78 €
Stichtag	12.12.2024



Es wurden die umliegenden Grundstückstransaktionen geprüft und auch bei regional tätigen Immobilienmaklern Nachfragen getätigt. Diese Erhebungen des SV ergaben ebenfalls Grundstückspreise von € 800,00 bis € 1.000,00/m² im Umfeld des bewertungsgegenständlichen Grundstückes.

Aufgrund der Lage in der Zellermoosstraße in der Stadtgemeinde Zell am See und der möglichen Bebauungsdichte ist unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und zum Verkauf angebotener Grundstücke für den unbebauten Grund somit ein Preis von € 900,00/m² als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

830,00 m² Grundfläche à 900,00

Grundstückswert

€ 747.000,00

Grundstück Nr. 310/1, KG 57319 Zell am See

Bauland, reines Wohngebiet, Verkehrsfläche Aufschließung

Das Grundstück Nr. 310/1 KG 57319 Zell am See ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als Bauland – reines Wohngebiet ausgewiesen und wurde als Aufschließungsstraße des Siedlungsgebietes befestigt.

Da kaum Grundstückstransaktionen für Verkehrsflächen zur Verfügung stehen wird die Verkehrsfläche in Anlehnung an die nachstehende Bewertungsgrundlage aus dem Heft 3/2011 Sachverständige vorgenommen:

Grünland/ländliches Gebiet sowie Verkehrsflächen (privat) im Konnex zu Bauland RW sowie EW:

a) bei Baulandfläche bis rund 1.000 m² (je nach Größe):

Flächengröße bis	ca. 25 % der Baulandfläche:	Wert = rd. 45 – 50 % vom Bauland
	ca. 50 %	rd. 35 – 45 % "
	ca. 100 %	rd. 25 – 35 % "

Aufgrund des Flächenausmaßes von 681,00m² zum gesamten Bebauungsgebiet ergibt sich ein prozentueller Anteil <25% und somit ein Grundstückswert von 45-50% - gemittelt sohin 47,5% des ortsüblichen Baulandpreises, welcher vom Sachverständigen mit € 900,00/m² bewertet wird.

Somit ist ein Preis von € 427,50/m² für die Aufschließungsstraße als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

Der Anteil von 120/2000 beträgt somit € 17.467,50.

681,00 m² Grundfläche à 427,50

291.127,50

94,00 % Abwertung (120/2000-Anteile)

-273.659,85

Grundstückswert

€ 17.467,65

Bodenwerte

€ 764.467,65

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert

€ 764.467,65

Sachwert der Liegenschaft

€ 764.467,65

Verkehrswert

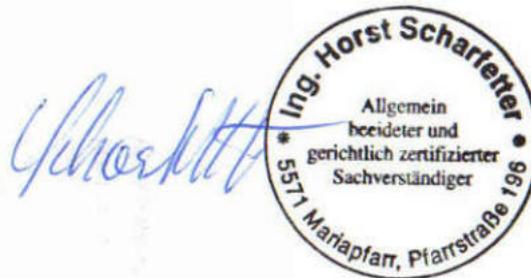
Verkehrswert EZ 2538 KG 57319 Zell am See zum 12.12.2024 (gerundet)	€ 747.000,00
Verkehrswert 120/2000-Anteile EZ 2495 KG 57319 Zell am See zum 12.12.2024 (gerundet)	€ 17.500,00
Gesamtsumme	€ 764.500,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag volatilen Situation am Immobilienmarkt, verursacht unter anderem durch die derzeit wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone, wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert stichtagsbezogen ermittelt wurde und bereits in naher Zukunft einer über bzw. unter die übliche Bandbreite hinausgehende Preisschwankung unterliegen kann. So wurden durch die derzeitigen Marktgegebenheiten vereinzelt bereits Erlöse, weit über bzw. unter die von Sachverständigen festgestellten Verkehrswerte erzielt, wobei deren Veränderung durch das in wirtschaftlicher Hinsicht derzeit unregelmäßige Kaufverhalten nicht festgelegt werden kann. Eine Zukunftsprognose über die weitere Preisentwicklung ist nicht möglich.

Mariapfarr, am 16.12.2024



Beilagen: Grundbuchsauszug
Kopie Flächenwidmungsplan
Kopie Bebauungsplan
Fotos



Südostansicht



Nordostansicht



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57319 Zell am See
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 2538

Letzte TZ 6899/2024

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
310/7	G Gärten(10)	* 416	Zellermoosstraße 67
310/8	G Gärten(10)	* 414	
GESAMTFLÄCHE		830	

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 3825/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 310/7 310/8 aus EZ 143

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
- Mühlbauer GmbH (FN 560128v)
- ADR: Loferer Bundesstraße 14a, Zell am See 5700
- a 3825/2022 Kaufvertrag 2022-05-09, Firmenbuchauszug 2022-01-14
Eigentumsrecht
- b 6899/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 08.11.2024 (LG Sbg., 71
S 151/24i)

***** C *****

- 1 a 564/2014 3177/2016
DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreuung
eines Abwasserkanals auf Gst 310/7 310/8 gem § II
Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-20 für Stadtgemeinde Zell am
See
- b 3825/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
143
- 2 a 3826/2022 Pfandurkunde 2022-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eG (FN 71071t)
- b 3826/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2538 KG 57319 Zell am See C-LNR 2
EZ 2495 KG 57319 Zell am See C-LNR 9
- 3 b 3594/2023 IM RANG 4030/2022 Pfandbestellungsurkunde
2022-05-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,--
für Ila Design OÜ Registrierungscode 146 80642

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57319 Zell am See
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 2495

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Mühlbauer GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6899/2024

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
310/1 G Sonst(10) * 681

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

1 a 3177/2016 Eröffnung der Einlage für Gst 310/1 aus EZ 143

***** B *****

31 ANTEIL: 120/2000

Mühlbauer GmbH (FN 560128v)

ADR: Loferer Bundesstraße 14a, Zell am See 5700

a 3825/2022 IM RANG 3352/2022 Kaufvertrag 2022-05-09, Firmenbuchauszug
2022-01-14 Eigentumsrecht

b 6899/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 08.11.2024 (LG Sbg., 71
S 151/24i)

***** C *****

1 a 5791/2008

DIENSTBARKEIT der Erdgasleitung samt Nachrichtenkabel gem
Pkt. I.) Dienstbarkeitsvertrag 2008-11-06 auf Gst 310/1 für
die Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation

b 3177/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
143

2 a 564/2014

DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreibung der
Trinkwasserleitung auf Gst 310/1 gem § II
Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-20 für Stadtgemeinde Zell am
See

b 3177/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
143

3 a 564/2014

DIENSTBARKEIT der Errichtung, Erhaltung und Betreibung
eines Abwasserkanals auf Gst 310/1 gem § II
Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-20 für Stadtgemeinde Zell am
See

b 3177/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
143

9 auf Anteil B-LNR 31

a 3826/2022 Pfandurkunde 2022-04-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Raiffeisenbank Hohe Tauern eG (FN 71071t)
b 3826/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2538 KG 57319 Zell am See C-LNR 2
EZ 2495 KG 57319 Zell am See C-LNR 9

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

Legende

RW: 407652/ HW: 242326

RW: 410138/ HW: 242326



Verwendung:
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
 Karte erstellt am: 04.12.2024
 Koordinatensystem: BMN M31
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
 Österreichisches Adressregister
Hinweis:
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 407652/ HW: 237726

RW: 410138/ HW: 237726

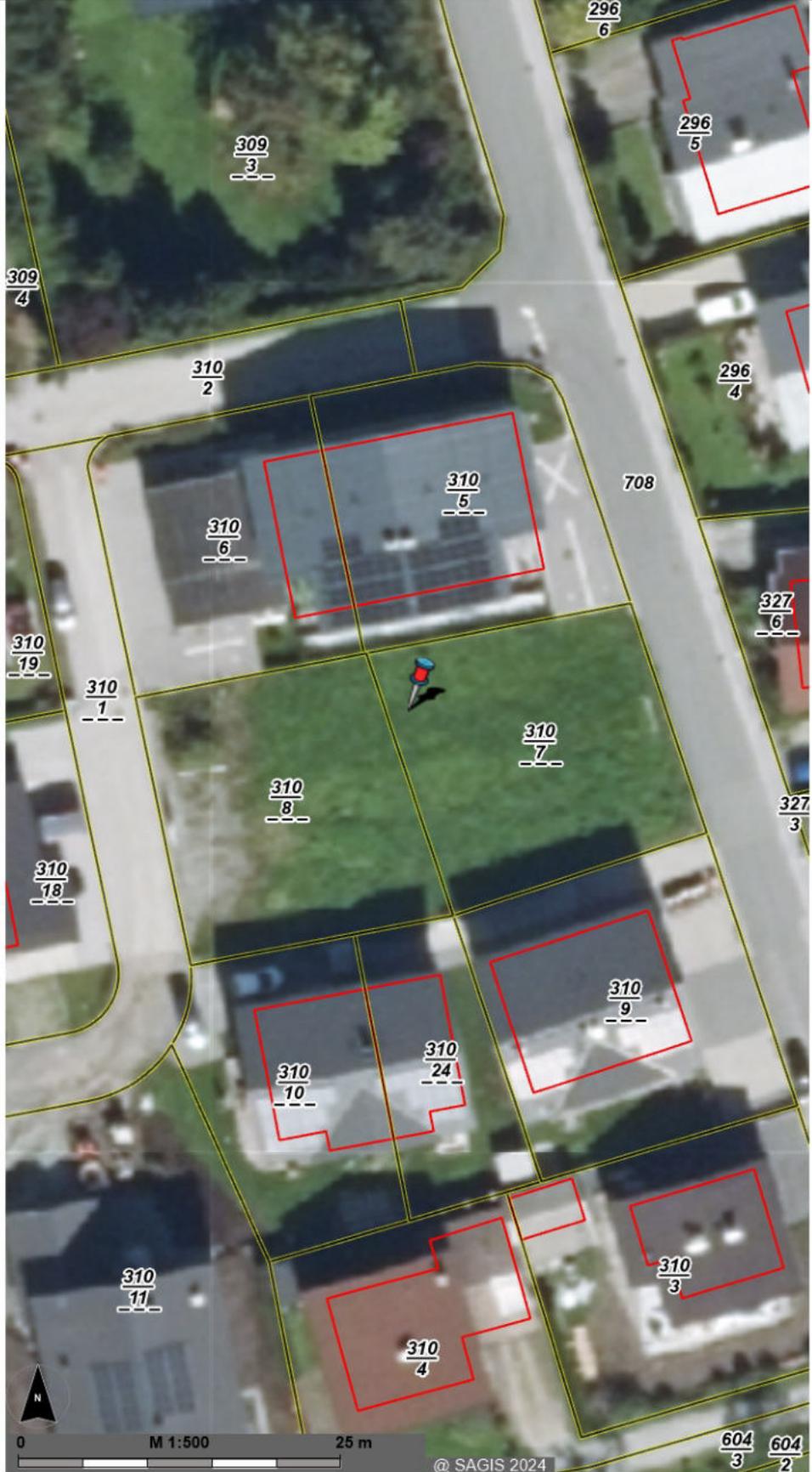
Legende

Digitale Katastralmappe DKM Grundstücksnummern

-  DKM Grundstücke
-  Hausflächen

RW: 408180/ HW: 239562

RW: 408242/ HW: 239562



Verwendung:
Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 04.12.2024
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 408180/ HW: 239447

RW: 408242/ HW: 239447

Legende

Raumordnung FWP ONLINE 5000

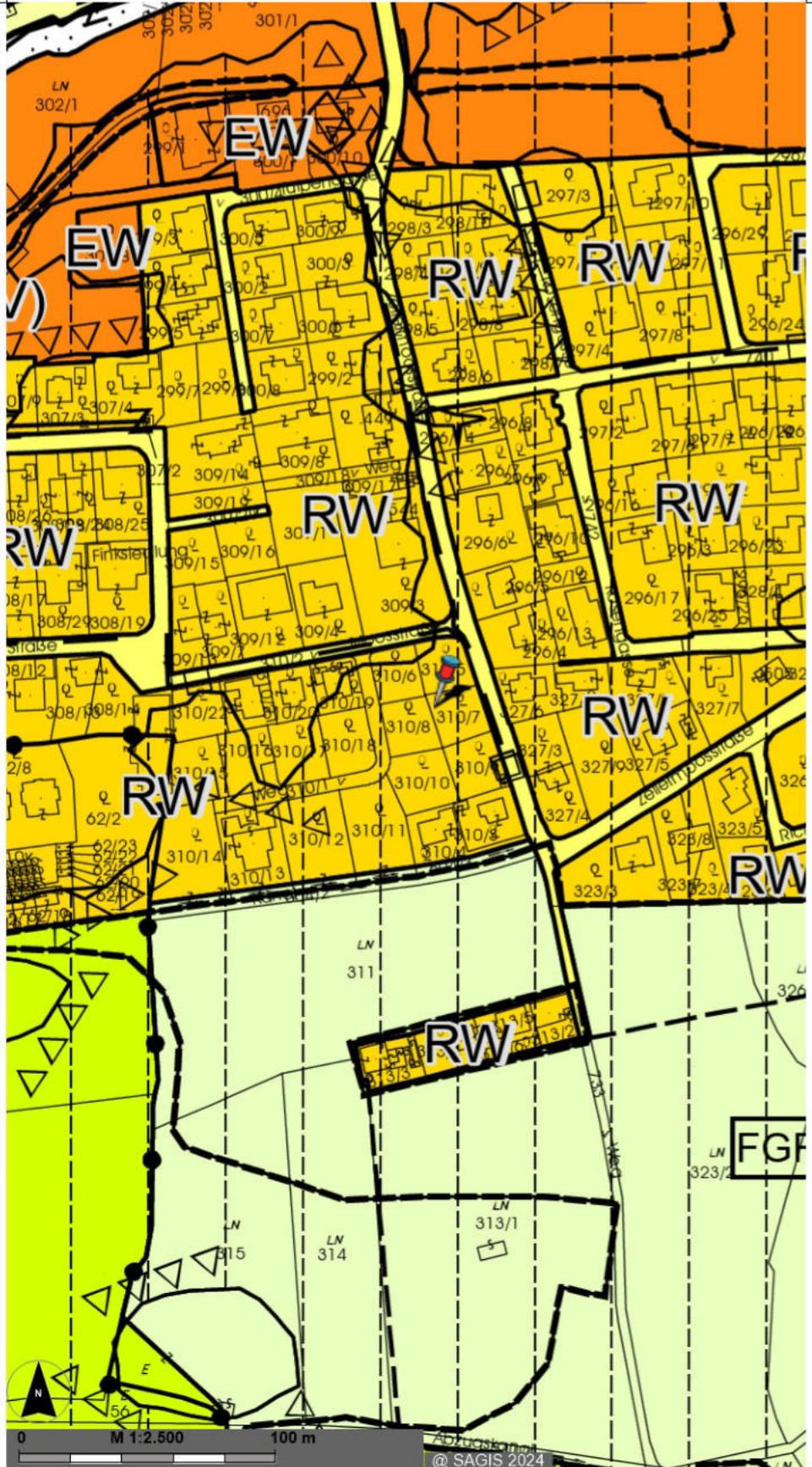
- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Image

- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

RW: 408045/ HW: 239783

RW: 408356/ HW: 239783



Verwendung:

Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
 Karte erstellt am: 04.12.2024
 Koordinatensystem: BMN M31
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
 Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
 und Richtigkeit der Daten.

RW: 408045/ HW: 239208

RW: 408356/ HW: 239208

RW: 408045/ HW: 239920

RW: 408356/ HW: 239920

Legende

- Digitale Katastralmappe**
 1:1000 Grundrisse
 Haushalten
- Umwelt**
- UIG.2022 L.001 Zonen Autobahnen und Schnellstraßen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.010 Zonen Autobahnen und Schnellstraßen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.002 Zonen Straßen Stadt Salzburg**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.010 Zonen Straßen Stadt Salzburg**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.003 Zonen Landstraßen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.010 Zonen Landstraßen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.004 Zonen Eisenbahnen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.010 Zonen Eisenbahnen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.005 Zonen Flughafen Salzburg**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.010 Zonen Flughafen Salzburg**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.006 Zonen Industrie - IPCC-Anlagen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>
- UIG.2022 L.010 Zonen Industrie - IPCC-Anlagen**
- $\leq 75 \text{ dB}$
 - 75 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 65 dB <math>< 75 \text{ dB}</math>
 - 60 dB <math>< 65 \text{ dB}</math>
 - 55 dB <math>< 60 \text{ dB}</math>
 - 50 dB <math>< 55 \text{ dB}</math>
 - 45 dB <math>< 50 \text{ dB}</math>

Verwendung:
 Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
 Karte erstellt am: 04.12.2024
 Koordinatensystem: BMN M31
 Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
 Österreichisches Adressregister

Hinweis:
 Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
 und Richtigkeit der Daten.



0 M 1:2.500 100 m

@ SAGIS 2024

RW: 408045/ HW: 239345

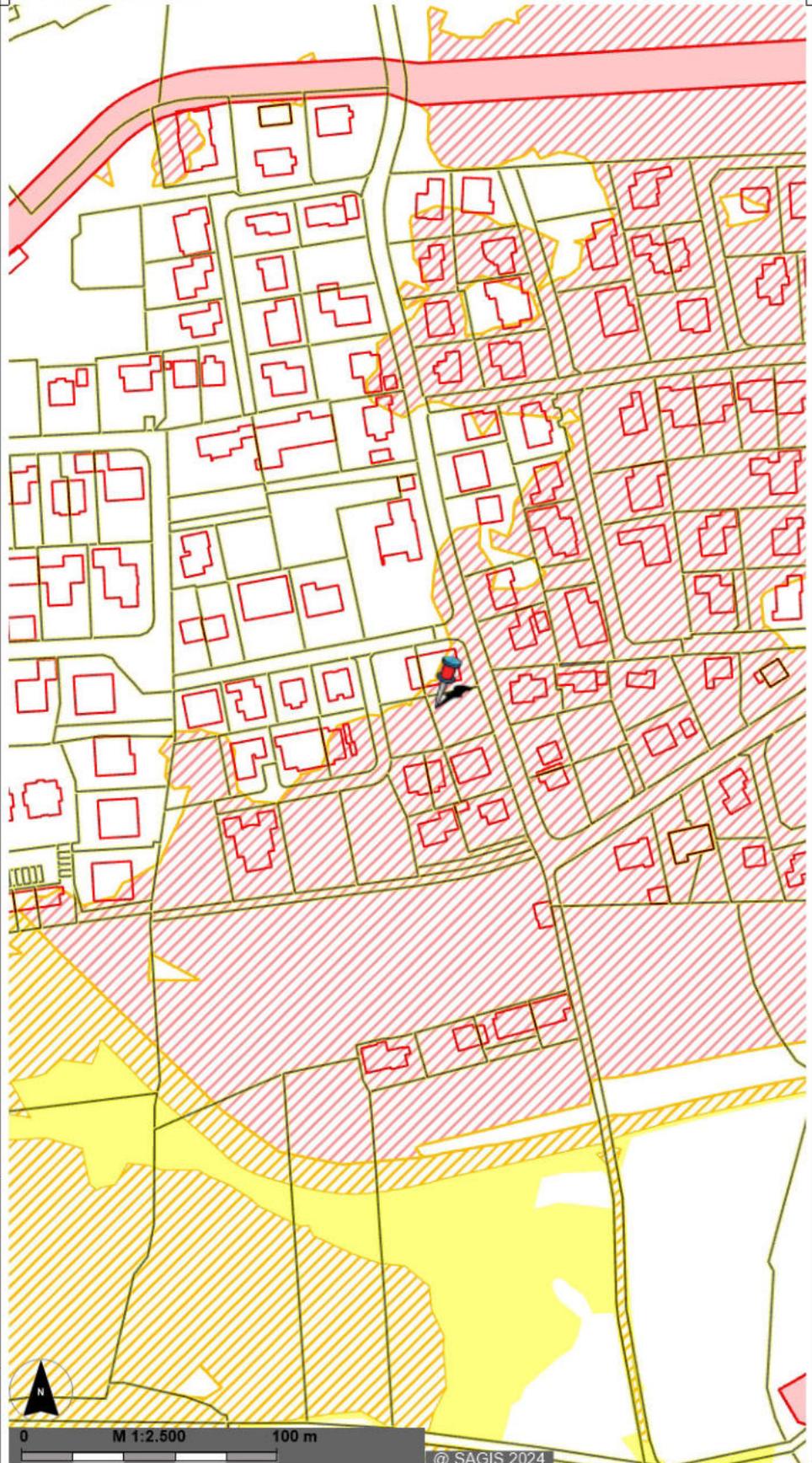
RW: 408356/ HW: 239345

RW: 408046/ HW: 239783

RW: 408356/ HW: 239783

Legende

- Digitale Katastralmappe**
 - DKM Grundstücke
 - Hausflächen
- Naturgefahren**
 - Rote Gefahrenzone
 - Gelbe Gefahrenzone
- Gefahrenzonen HQ300**
 - Rot-schraffierte Zone
 - Gelb-schraffierte Zone



Verwendung:
Bearbeiter: Ing. Horst Scharfetter
Karte erstellt am: 04.12.2024
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

RW: 408046/ HW: 239208

RW: 408356/ HW: 239208

HORA-Pass

Adresse: Zellermoosstraße 67, 5700 Zell am See
 Seehöhe: 753 m
 Auswerteradius: 30 m
 Geogr. Koordinaten: 47,29315° N | 12,78038° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

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



Erdbeben¹

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



Windspitzen [km/h]

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



Lawinen

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



Rutschungen

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



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

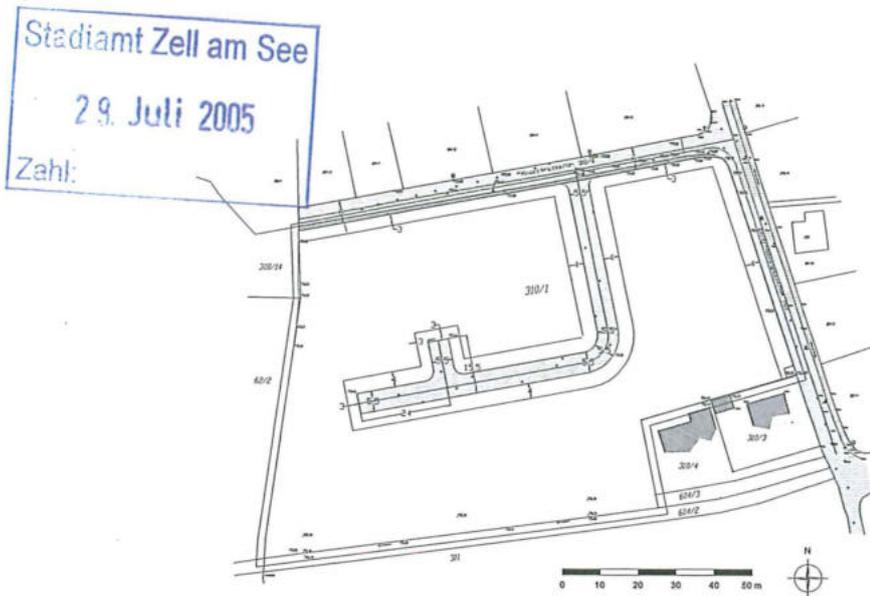
BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE:

Für den Bereich "Zeller Moos"

Grundparzellen NR.: 310/1 KG Zell am See; M 1:500

Übersichtsplan

1:2000



Öffentliche Ankündigung der BPL - Erstellung

von: 13.08.2004 bis: 17.09.2004

Öffentliche Auflage BPL - Entwurf

von: 27.04.2005 bis: 27.05.2005

Beschluß der Gemeindevertretung

vom: 05.07.2005

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

von: 10.08.2005 bis: 26.08.2005

Der 1. Vizebürgermeister:



Peter Haitzmann



Plangrundlage - Stand:

digitaler Kataster vom 10.09.2004, Geometer: DI Eysn

1:500

Planverfasser:



ATELIER FÜR NATURNAHES BAUEN ARCHITEKT HELMUT DEUBNER

Geschäftszahl:



Rundsiegel Planverfasser

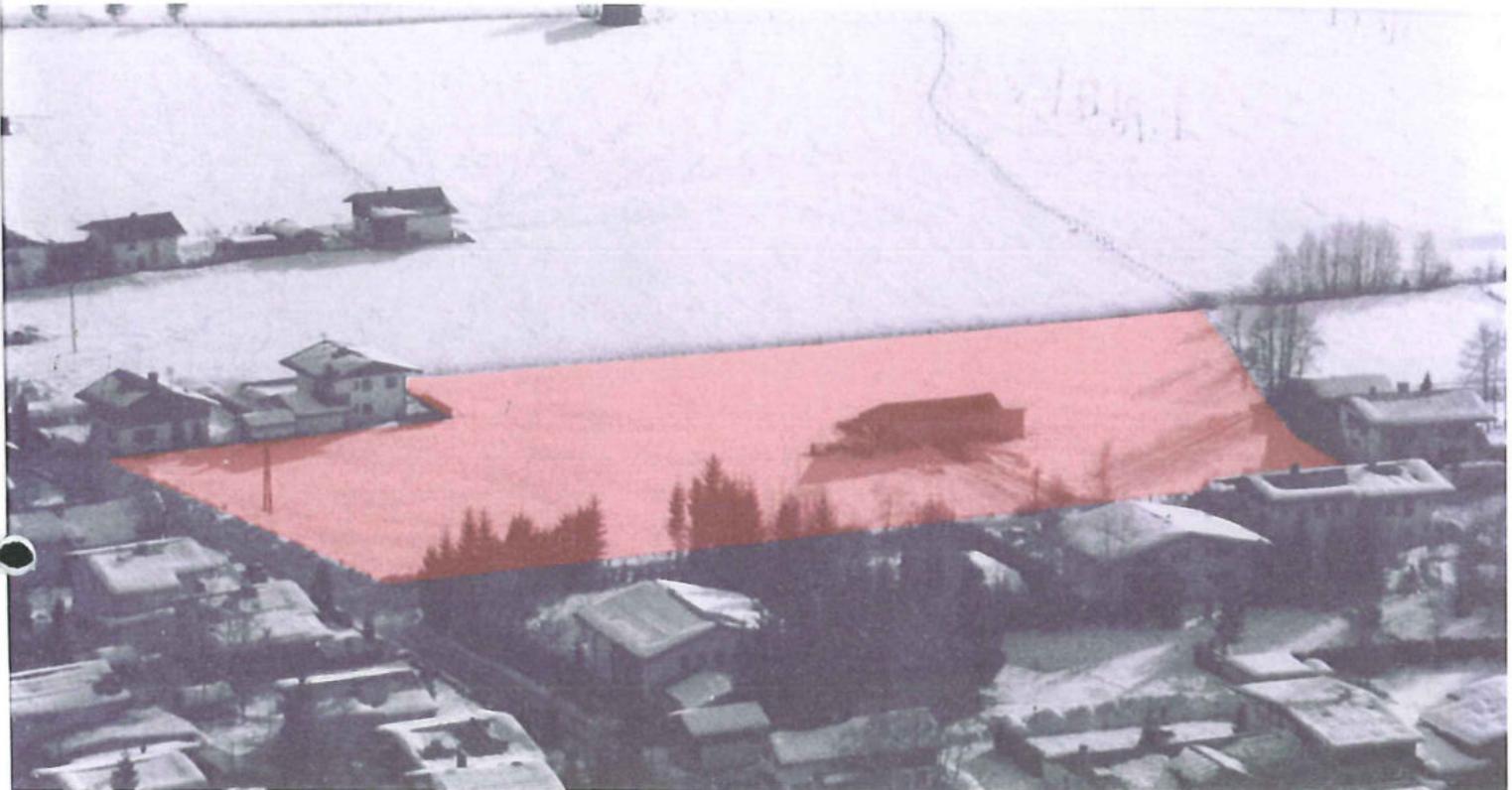


STADTGEMEINDE ZELL AM SEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH „ZELLER MOOS“
GP 310/1, KG 57319 ZELL AM SEE

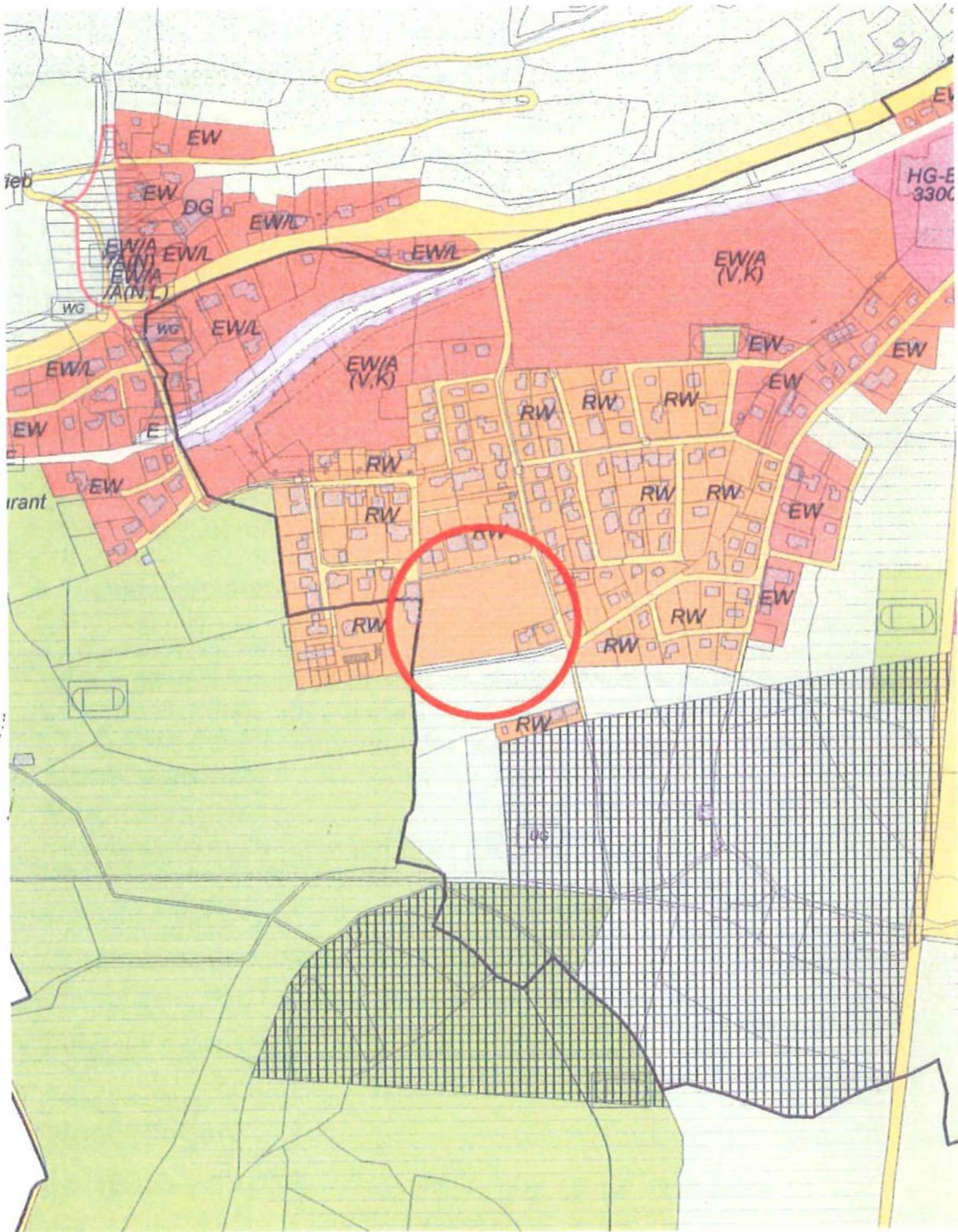
ERLÄUTERUNGSBERICHT



ATELIER FÜR NATURNAHES BAUEN DEUBNER

PROF. MAG. ARCH. ING. HELMUT DEUBNER - STAATL. BEFUGTER & BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-2230 GÄNSERNDORF-SÜD, HOCHWALDSTRASSE 37/5A
TEL.: +43-(0)2282-70289-0, FAX: +43-(0)2282-70289-8, E-MAIL: ATELIER.DEUBNER@AON.AT

GÄNSERNDORF, IM JULI 2005



Übersichtsplan 1:5000
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich	4
2. Gesetzliche Grundlagen	4
3. Ziel des Bebauungsplanes	4
4. Lage des Planungsgebietes	4
5. Grundlagenforschung	5
5.1 Räumliches Entwicklungskonzept.....	5
5.2 Flächenwidmung.....	5
5.3 Flächennutzung	5
5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	5
Natürliche Beschränkungen.....	5
Rechtliche Beschränkungen	5
5.5 Struktur des Gebietes	5
5.6 Topografie	5
5.7 Verkehrserschließung	6
5.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	6
5.9 Aufschließungsmaßnahmen	6
5.10 Grenze des Planungsgebietes	6
6. Planungskonzept.....	6
7. Verordnungstext.....	7
7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 28(2). ROG	7
7.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit.....	7
7.1.5 Bauhöhen (§ 33)	7
7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	7
7.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 29 (2). ROG.....	8
7.2.1 Bauweisen (§ 34 lit. b)	8
7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung (BF 1)	8
7.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen.....	8
8. Planbeilagen	8

1. Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Fläche der GP 310/1 KG Zell am See.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998, ROG 1998 (LGBl. 44/1998) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne vom 23. Juni 98 (LGBl. 83/1998).

3. Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§27 Abs. 2 ROG).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung auf der dafür vorgesehenen Fläche unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung. Mit diesem Plan soll die siedlungsmäßige Verbauung unterstützt bzw. geordnet ermöglicht werden.

4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 3,5km (Luftlinie) südwestlich des Ortszentrums der Stadtgemeinde Zell am See, südlich der B 168 Mittersiller Straße im Ortsteil Zellermoos. Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet von der Zellermoosstraße und Moosstraße umschlossen, im Westen von Bauflächen und im Süden von landwirtschaftlich genutztem Grünland begrenzt.

Die umgebende Bebauung besteht vor allem im Nahbereich (West-Nord-Ost) aus dreigeschossigen Siedlungsbauten (Bergland) und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, und die Planungsfläche schließt im Süden an zwei Einfamilienhäuser sowie Grünland und im Südwesten an den Golfplatz an.

Die Planungsfläche beträgt 10.483 m² (abzüglich einer Abtretungsfläche von 109 m² zur Moosstrasse, siehe schraffierte Fläche im Plan).

Das Planungsgebiet ist derzeit nur mit einem Stallgebäude bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

5. Grundlagenforschung

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Zell am See ist der gegenständliche Bereich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

5.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (von der Salzburger Landesregierung am 26.04.2001 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im „Bauland/ Reine Wohngebiete“.

5.3 Flächennutzung

Der gesamte Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen grundsätzlich nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

Rechtliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen liegen ebenfalls nicht vor.

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes ist durch eine offene Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern, Reihenhäusern sowie Siedlungsbauten geprägt.

Die Objekte weisen größtenteils zwei und drei Geschosse auf und sind mit Satteldächern, mit einer Dachneigung von ca. 16° bis 24°, gedeckt.

Im Baudichtekonzept der Stadtgemeinde Zell am See ist für den gegenständlichen Bereich eine Bruttogeschossfläche von GFZ = 0,6 vorgesehen.

5.6 Topografie

Das Planungsgebiet liegt in flachem Gelände. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind sehr gut.

5.7 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt großräumig über die B311 Pinzgauer Straße und in der Folge durch die B 168 Mittersiller Straße und über die Zellermoosstraße und Moosstraße.

Im Bereich des Planungsgebietes der Grundstufe ist eine nordsüd- bzw. ostwest-verlaufende Stichstraße vorgesehen, um die Planungsfläche optimal aufschließen zu können.

Bei einer allfälligen Parzellierung des Grundstückes ist die geplante Stichstrasse als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.

5.8 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtgemeinde Zell am See im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung auf Eigengrund.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Erdgas erfolgt durch die Salzburg AG.

Die Abwässerentsorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtgemeinde Zell am See. Die Eigentümer errichten den Abwasserkanal, der danach in das Ortskanalnetz der Gemeinde übernommen wird. Eine Vereinbarung mit der Stadtgemeinde Zell am See betreffend die Übernahme der fertigen Kanal- und Trinkwasserleitungen ist noch zu schließen.

5.9 Aufschließungsmaßnahmen

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern errichtet.

5.10 Grenze des Planungsgebietes

Die Grenze des Planungsgebietes umfasst die zur Verbauung vorgesehene GP 310/1 KG Zell am See.

6. Planungskonzept

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung stellt das vorliegende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Bebauung dar.

Es ist geplant, die zu bebauende Fläche mit Wohnobjekten, Garagen, Nebengebäuden und Abstellflächen auszustatten.

Um ein einheitliches, der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, werden die entsprechenden Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe, Bauweise, architektonische Gestaltung, Außenanlagen und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur in der Umgebung festgelegt.

7. Verordnungstext

Die Erfassung und Darstellung der Verkehrserschließung sowie der Einrichtungen und Möglichkeiten der Energie- und der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung erfolgt in den angefügten Planbeilagen.

7.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 28(2). ROG

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfassten Umstände sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1.1 Straßenfluchtlinien (§30)

– Aufschließungsstraßen – siehe Plan

7.1.2 Baufluchtlinien (§ 31 Abs. 1)

– siehe Plan

7.1.3 Baugrenzlinien (§31 Abs. 3)

– für Wohnobjekte – siehe Plan

7.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit

Geschossflächenzahl (§32 Abs. 4)

Die Geschossflächenzahl wird für das Planungsgebiet mit einer GFZ = 0,6 festgelegt. Die Bauausführung wird zweigeschossig ausgewiesen.

7.1.5 Bauhöhen (§ 33)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die Höhe für das oberste Gesimse bzw. für die oberste Dachtraufe mit 6,5m festgelegt. Diese Höhe bezieht sich auf die Fahrbahnoberfläche der Aufschließungsstraßen.

Die Dachflächen sind geneigt auszuführen.

7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Wie auch aus der Situierung der Stichstrasse/Erschließungsstraße im Bebauungsplan ersichtlich, ist eine Parzellierung beabsichtigt. Die gemäß dem Wunsch des Gestaltungsbeirates im Beiblatt dargestellte Parzellierung und Bebauung dient der Veranschaulichung. Sie ist jedoch unverbindlich, damit ein Eingehen auf Käuferwünsche weitestgehend möglich bleibt.

7.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 29 (2). ROG

7.2.1 Bauweisen (§ 34 lit. b)

Offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt

7.2.2 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung (BF 1)

Garagen mit senkrechter Einfahrt müssen mindestens 5,0 m hinter der Straßenfluchtlinie situiert werden.

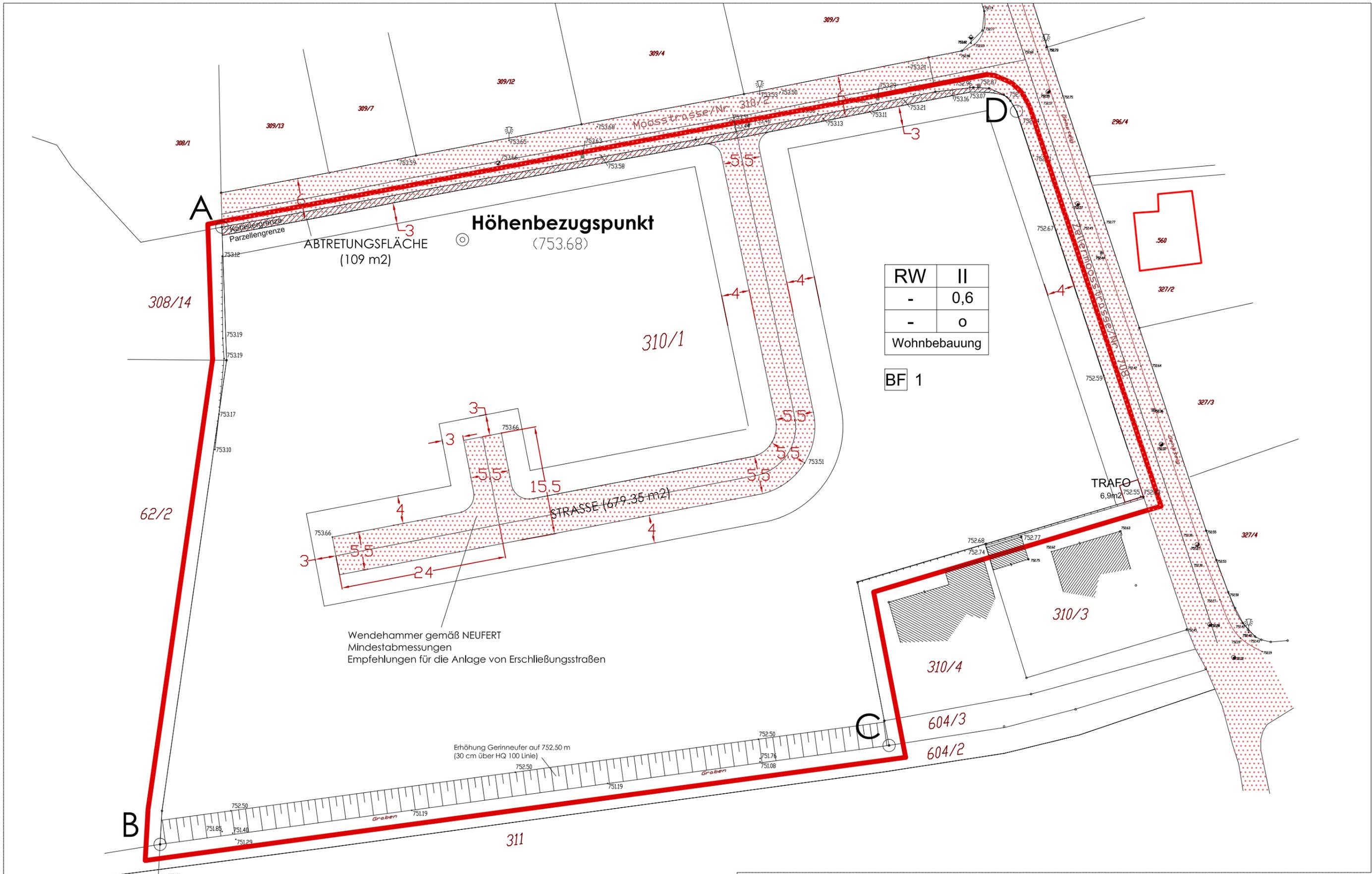
7.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen.

Die Bepflanzung und Begrünung der Außenanlagen hat grundsätzlich mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen.

Garagen und Stellplätze

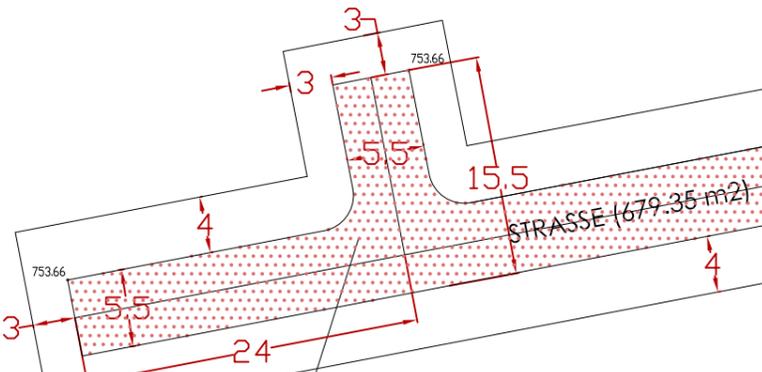
Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Stellplatzschlüssel (Verhältnis zwischen Hauseinheit bzw. Wohneinheit und Stellplatzanzahl) von mindestens 1:2 festgelegt.

8. Planbeilagen



Höhenbezugspunkt
(753.68)

ABTRETUNGSFLÄCHE
(109 m²)

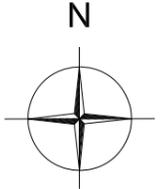


Wendehammer gemäß NEUFERT
Mindestabmessungen
Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen

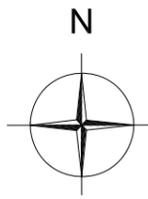
RW	II
-	0,6
-	0
Wohnbebauung	

BF 1

Erhöhung Gerinneufer auf 752.50 m
(30 cm über HQ 100 Linie)

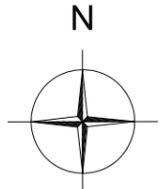
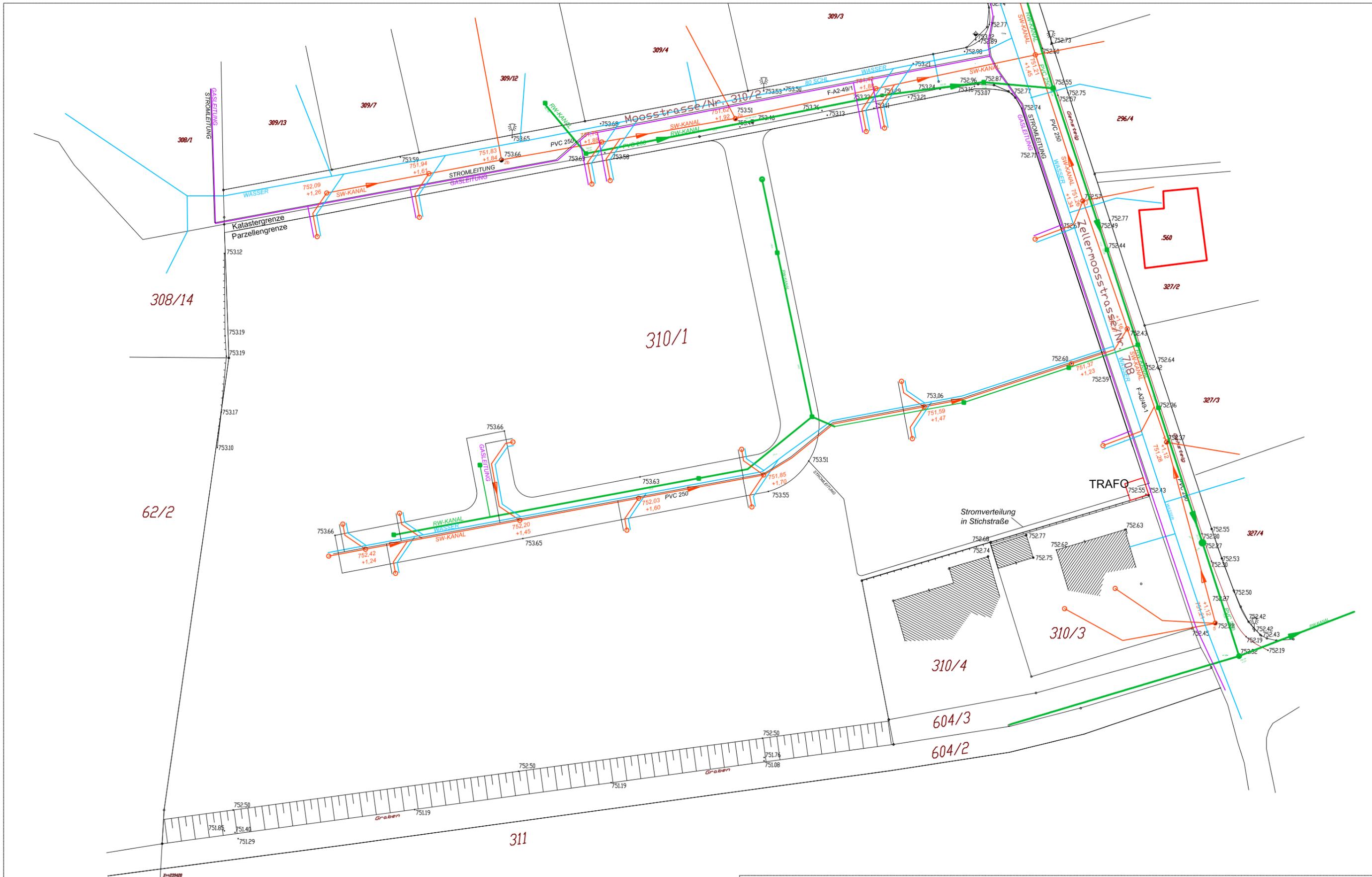


BEBAUUNGSPLAN	
ANDERLE/BRUGGER	
ATELIER FÜR NATURNAHES BAUEN ARCHITEKT HELMUT DEUBNER <small>STÜBENSÄHNENWEG 37/3A, 1L, 02827/0289, FAX, KLAPPEL 8, 64464, ATURB DEUBNERARCHIT. PROFESSORING, ARCH. BÜRO STADT, BERUFL. URBANISTEN 3112044300</small>	KG. 57319 Zell am See Gänserndorf, am 21.07.2005
	M 1:500 Bearbeiter: Deubner



VORLÄUFIGE PARZELLIERUNG ANDERLE/BRUGGER

ATELIER FÜR NATURNAHES BAUEN ARCHITEKT HELMUT DEUBNER <small>SOZIALISMENSTRASSE 27/26A, TEL. 028237089, FAX: 028237088, E-MAIL: ATELIER@GEMUNDENHOF.AT, PROFESSOR ANGE, ANGE FÜR STADT, BEFUGTER VERBUNDNER DIENSTLEISTUNGSBEREICH</small>	KG. 57319 Zell am See	M 1:500
	Gänserndorf, am 21.07.2005	Bearbeiter: Deubner



ENERGIE-, WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG		
ANDERLE/BRUGGER		
ATELIER FÜR NATURNAHES BAUEN ARCHITEKT HELMUT DEUBNER <small>SOZIALISMUSSTRASSE 23/24, TEL. 028827088 FAX KLIPPE 8, 68401 ATELIERDEUBNER@GMAIL.COM</small>		KG. 57319 Zell am See Gänserndorf, am 21.07.2005
		M 1:500 Bearbeiter: Deubner