

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 2/25b

Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Leoben vom 11.03.2025, 9 E 2/25b, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz
Firmenbuchnummer 34274d

vertreten durch: Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Kaiserfeldgasse 1/II/3
8010 Graz
Akt: 24/0195

Verpflichtete Partei: Markus Schlager
geb. 12.03.1979
Friedrich Mayer-Beck-Straße 1
8700 Leoben

Wegen: € 336.316,02 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**1/1 Anteil - BLNr. 11, an der Liegenschaft EZ 188, Grundbuch 60364
Vordernberg, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der
Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13**



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 11.03.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

1/1 Anteil - BLNr. 11, an der Liegenschaft EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13

1.3. Schätzungsstichtag:

- 22.04.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 22.04.2025 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
2. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 18.04.2025

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Marktgemeine Vordernberg

1.5.5. Schriftliche Auskünfte der Marktgemeinde Vordernberg vom 17.07.2025

Bestandsverhältniss

Hinzuweisen ist, dass sich die auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeiten im Rohbau befinden. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Vordernberg vom 17.07.2025 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

2.1. Grundbuchstand:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

KATASTRALGEMEINDE 60364 Vordernberg
BEZIRKSGERICHT Leoben

EINLAGEZAHL 188

Letzte T2 73/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
19/13	Gärten(10)	*	1023	
.385	Bauf.(10)	*	223	Laufstraße 13
GESAMTFLÄCHE			1245	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

11 ANTEIL: 1/1

Markus Schlager

GEB: 1979-12-03 ADR: Friedrich Mayer-Beck-Straße 1, Leoben 8700

a 536/2019 Kaufvertrag 2018-10-08, Beschluss 2018-01-22 Eigentumsrecht

***** C *****

19 a 840/2019 Pfandurkunde 2018-10-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 54.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(EN 34274d)

20 a 1709/2021 Pfandurkunde 2021-05-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

22 a 73/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstzr EUR 336.316,02 s.A.

für Steiermärkische Bank und

Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)

(9 E 2/25b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

18.04.2025 10:08:03

Seite 1 von 1

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

4

2.1. Lage

EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

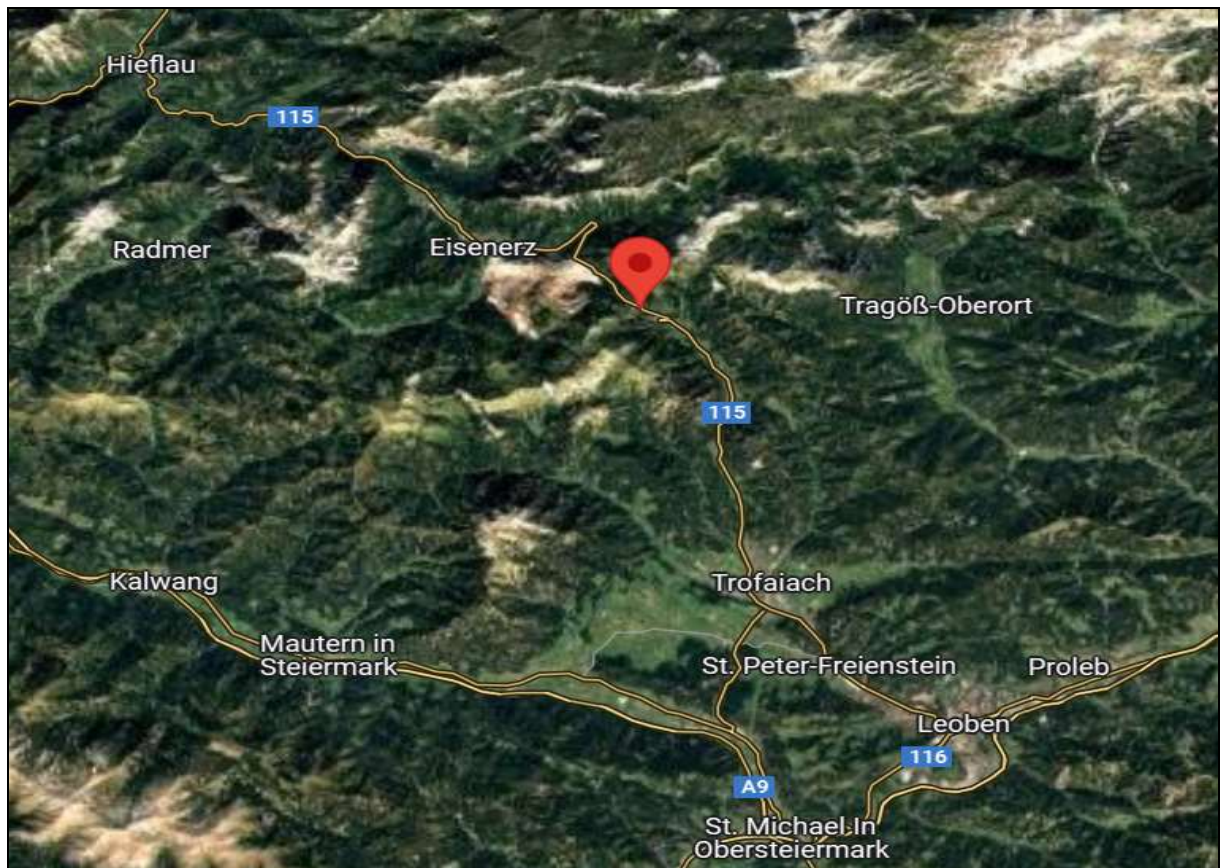


Abbildung 4:

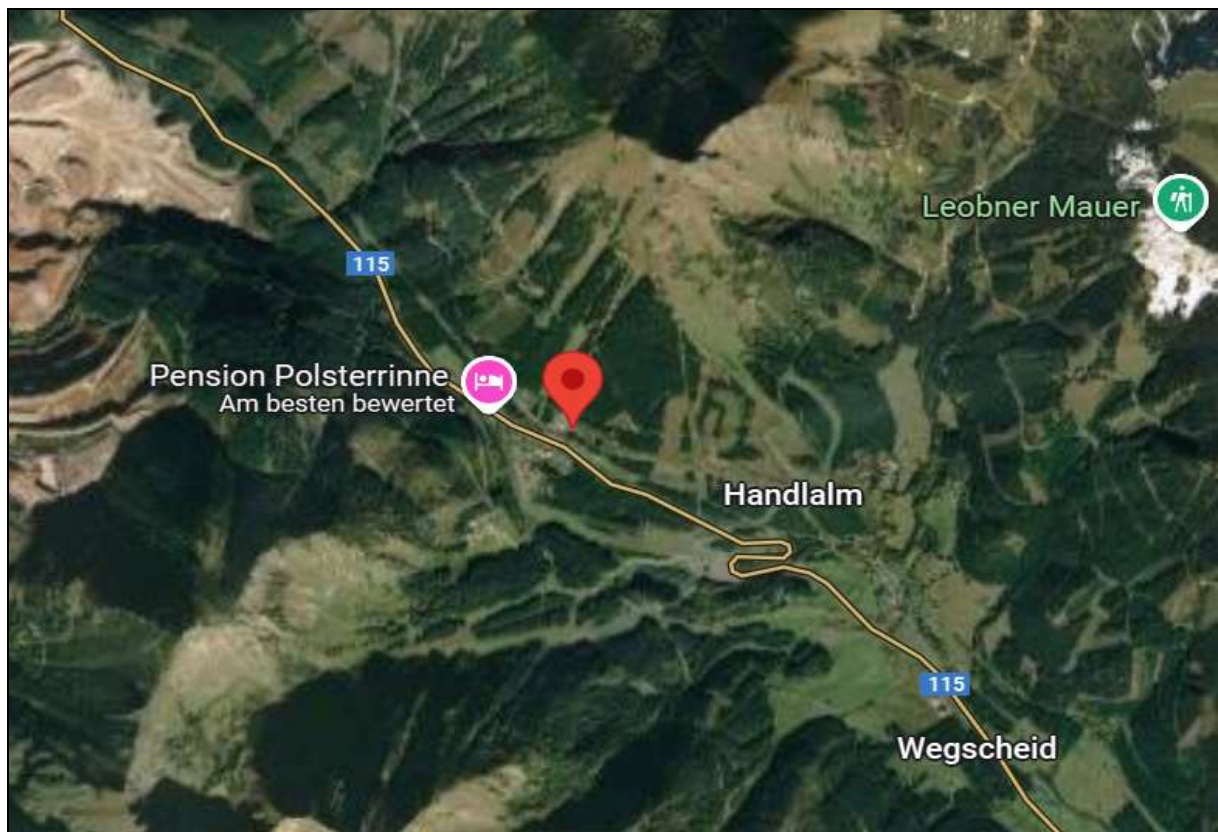


Abbildung 5:

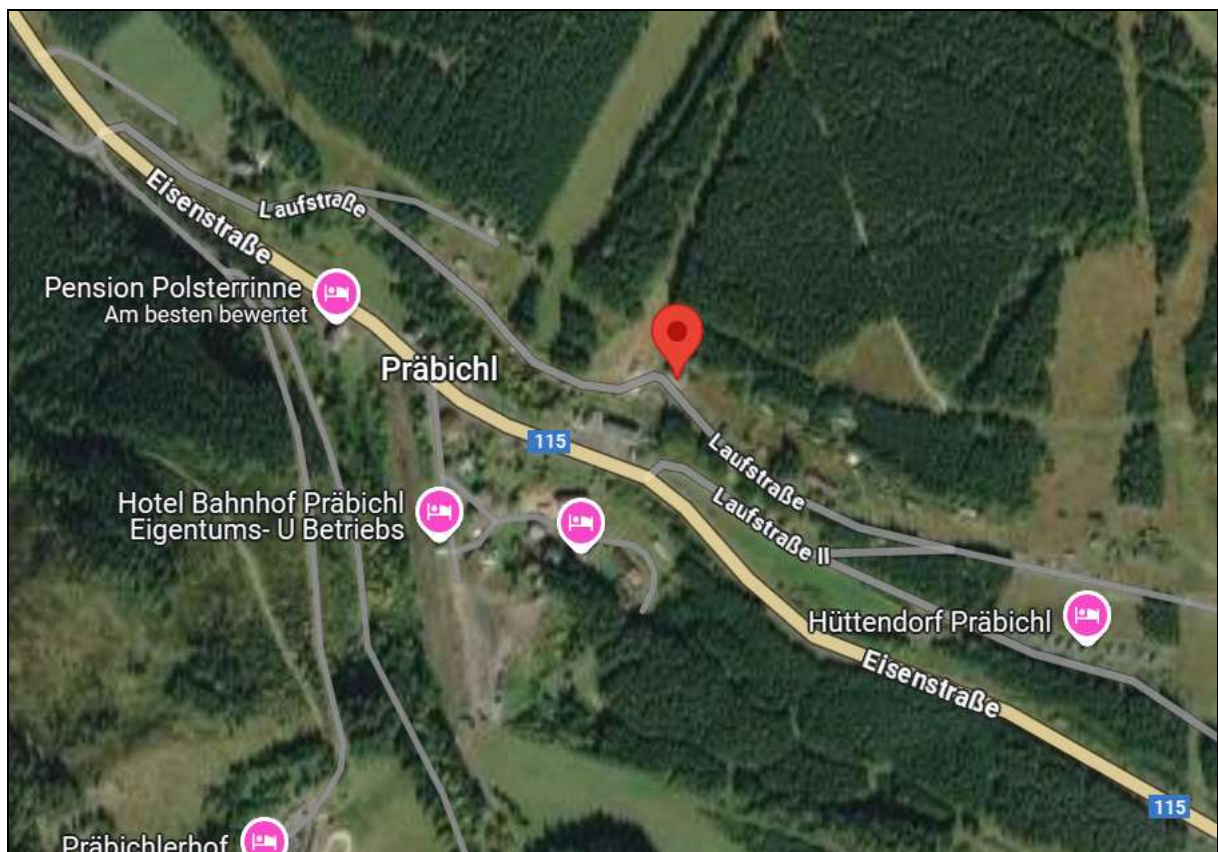


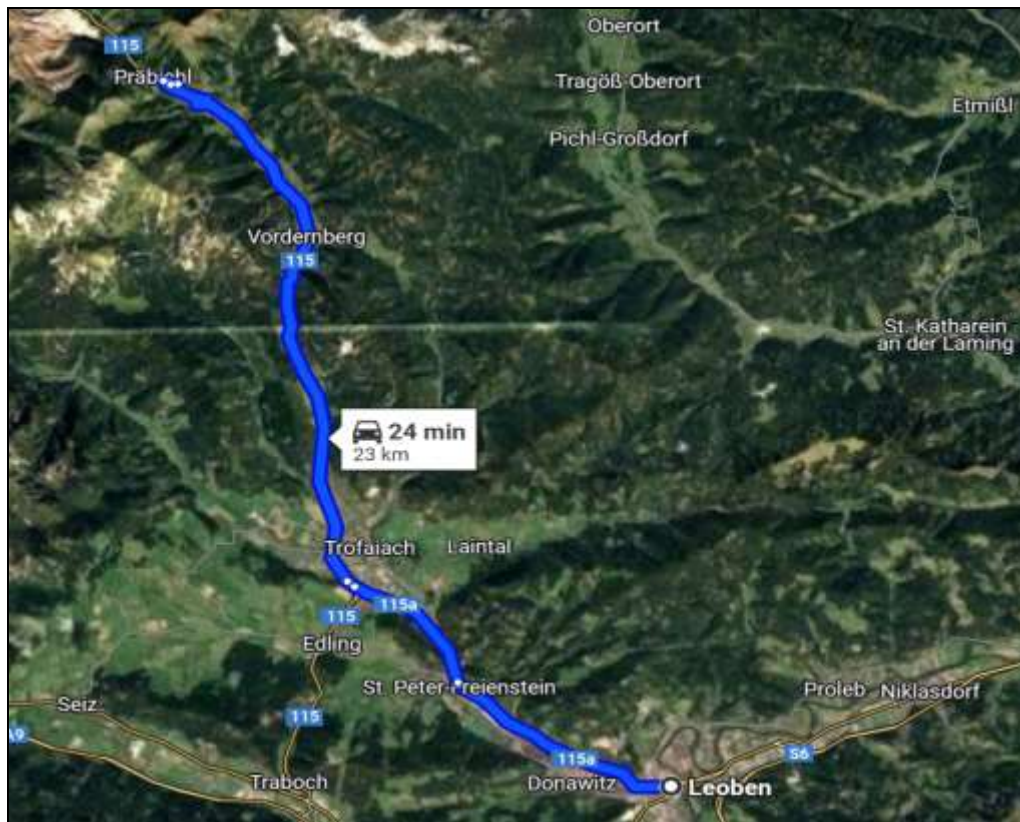
Abbildung 6 – GST – Nr. 19/13



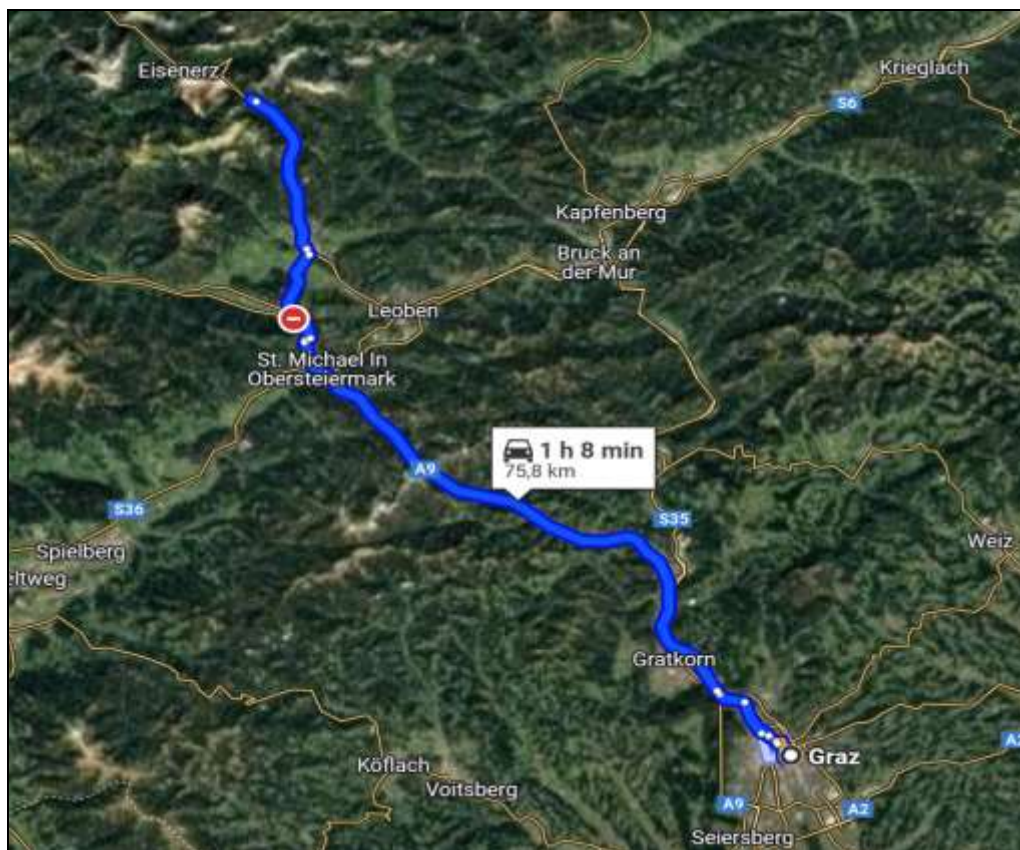
Abbildung 7 – GST – Nr. .385



Verkehrsanbindung nach Leoben - PKW



Verkehrsanbindung nach Graz - PKW



2.2. Bebaubarkeit - Widmung:

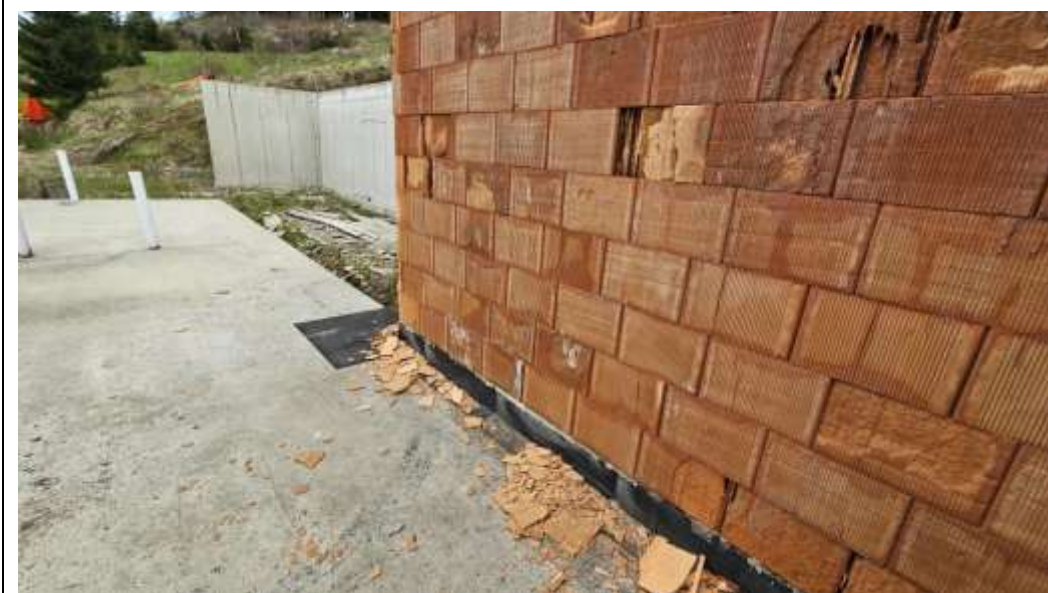
Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Vordernberg sind die Grundstücke .385 sowie 19/3 gemäß rechtskräftiger Änderung des Flächenwidmungsplanes als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 festgelegt. Der Flächenwidmungsplan 4.17 ist am 18.10.2019 in Rechtskraft erwachsen.

2.3. Objektbeschreibung:

EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13













Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Baubewilligung vom 02.09.2020 ebenfalls auf eine Teilfläche mit der GST – Nr. 19/1, EZ 188 und EZ 65, KG 60364 Vordernberg bezieht, welche nicht bewertungsgegenständlich ist.

Hinzuweisen ist, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 188, GB 60364 Vordernberg, ein Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung errichtet hätte werden sollen. Die im Gutachten (Pläne) angeführten „Hütten“ (sind in der Natur nicht vorhanden) befinden sich nicht auf der bewertungsgegenständlichen EZ 188, GB 60364 Vordernberg beziehen sich jedoch ebenfalls auf die Baubewilligung vom 02.09.2020.

Bezeichnung: Liegenschaft mit Baulichkeiten (im Rohbau) bebaut.

2.4. Objektgröße:

EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg, BG Leoben, mit den
Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg,
Laufstraße 13

Die Baulichkeiten auf der Liegenschaft befinden sich im Rohbau.

2.5. Gesamtzustand:

Die Baulichkeiten auf der Liegenschaft befinden sich im Rohbau.

2.6. Pläne:

Hinzuweisen ist, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 188, GB 60364 Vordernberg, ein Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung errichtet hätte werden sollen. Die im Gutachten (Pläne) angeführten „Hütten“ (sind in der Natur nicht vorhanden) befinden sich nicht auf der bewertungsgegenständlichen EZ 188, GB 60364 Vordernberg beziehen sich jedoch ebenfalls auf die Baubewilligung vom 02.09.2020.

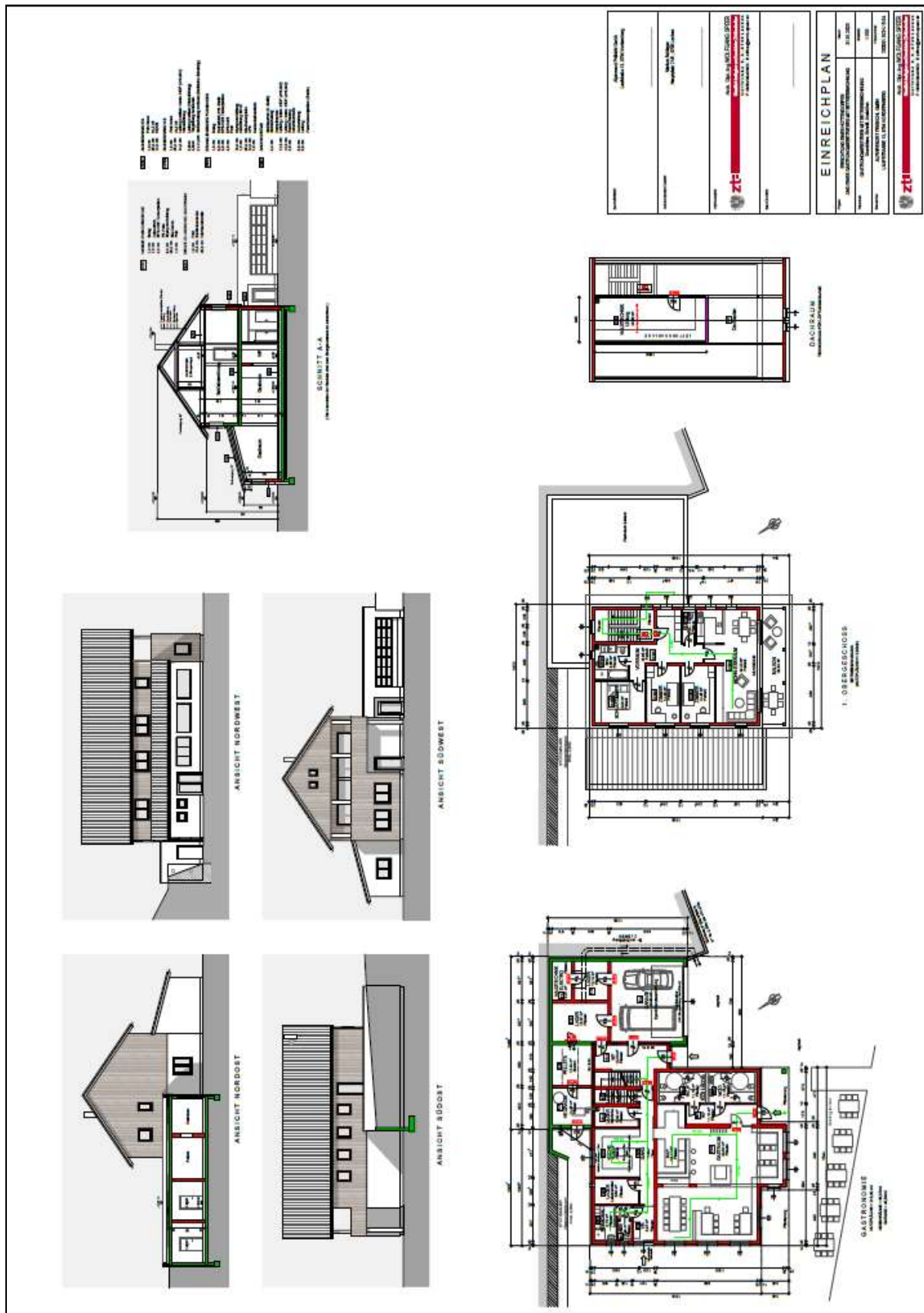
BAUWERBER:		Alpinresort Präbichl Gmbh Laufstraße 13, 8794 Vordernberg
GRUNDEIGENTÜMER:		Markus Schlager Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben
VERFASSER:		 Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER Staatlich befugter und beeideter Zivilexperte Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben F 0650/3640903 E office@arch-speer.at
BAUFÜHRER:		

EINREICHPLAN			
Projekt	ERRICHTUNG EINES HÜTTENDORFES UND EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT BETRIEBSWOHNUNG	Datum	31.01.2020
Planinhalt	GASTRONOMIEBETRIEB MIT BETRIEBSWOHNUNG Grundrisse, Schnitt, Ansichten	Maßstab	1:100
Bauwerber	ALPINRESORT PRÄBICHL GMBH LAUFSTRASSE 13, 8794 VORDERBERG	Plannummer	202001 SCH / E-04

	Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER Staatlich befugter und beeideter Zivilexperte Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben F 0650/3640903 E office@arch-speer.at
---	--

H/B = 841 / 1180 (1.00m²) Allplan 2020

Gastronomiebetrieb (bewertungsgegenständlich auf der EZ 188, GB 60364 Vordernberg)

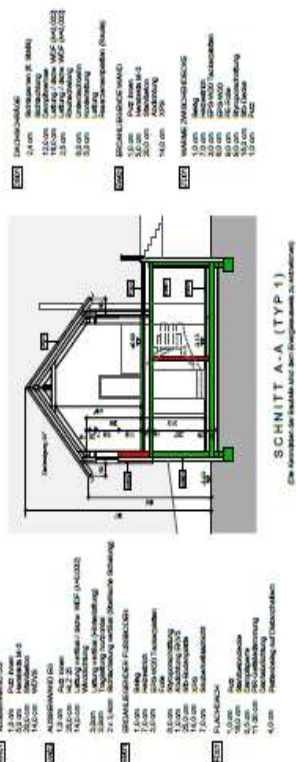
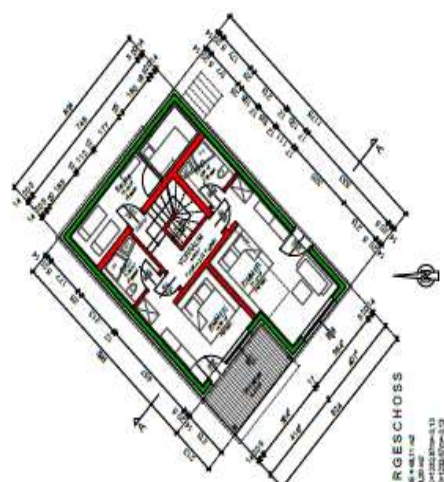
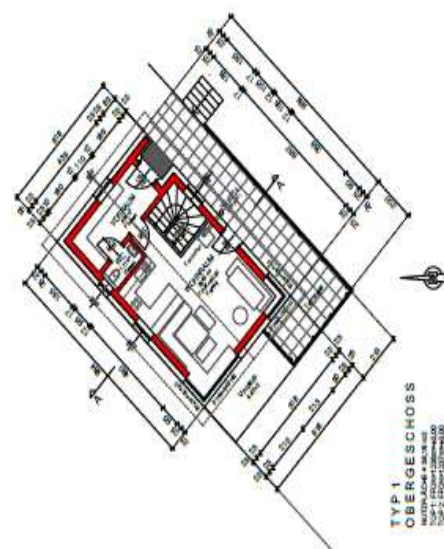


Lageplan

BAUWERBER:	Alpinresort Präbichl Gmbh Laufstraße 13, 8794 Vordernberg		
GRUNDEIGENTÜMER:	Markus Schlager Hauptplatz 21/6 , 8700 Leoben		
VERFASSEN:	zt: Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben F 0650/3640903 E office@arch-speer.at		
BAUFÜHRER:			
EINREICHPLAN			
Projekt	ERRICHTUNG EINES HÜTTENDORFES UND EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT BETRIEBSWOHNUNG	Datum	31.01.2020
Planinhalt	LAGEPLAN, AUSSENANLAGEN-, UND BEBAUUNGSPLAN, FLÄCHENNACHWEIS, MÜLLRAUM	Maßstab	1:200, 1:1000
Bauwerber	ALPINRESORT PRÄBICHL GMBH LAUFSTRASSE 13, 8794 VORDERBERG	Plannummer	202001 SCH / E-01
zt: Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben F 0650/3640903 E office@arch-speer.at			
H/B = 841 / 1189 (1.00m ²)		Allplan 2020	

„Hüttendorf“ – nicht auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 188, GB 60364 Vordernberg vorhanden.

BAUWERBER:	Alpinresort Präbichl Gmbh Laufstraße 13, 8794 Vordernberg												
GRUNDEIGENTÜMER:	Markus Schlager Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben												
VERFASSER:	Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben F 0850/3840903 E office@arch-speer.at												
BAUFÜHRER:													
EINREICHPLAN													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">Projekt</td> <td style="padding: 5px;">ERRICHTUNG EINES HÜTTENDORFES UND EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT BETRIEBSWOHNUNG</td> <td style="width: 30%; padding: 5px;">Datum</td> <td style="padding: 5px;">31.01.2020</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Planinhalt</td> <td style="padding: 5px;">HÜTTE TYP 1 Grundrisse, Schnitt, Ansichten</td> <td style="padding: 5px;">Maßstab</td> <td style="padding: 5px;">1:100</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Bauwerber</td> <td style="padding: 5px;">ALPINRESORT PRÄBICHL GMBH LAUFSTRASSE 13, 8794 VORDERNBERG</td> <td style="padding: 5px;">Plannummer</td> <td style="padding: 5px;">202001 SCH / E-02</td> </tr> </table>	Projekt	ERRICHTUNG EINES HÜTTENDORFES UND EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT BETRIEBSWOHNUNG	Datum	31.01.2020	Planinhalt	HÜTTE TYP 1 Grundrisse, Schnitt, Ansichten	Maßstab	1:100	Bauwerber	ALPINRESORT PRÄBICHL GMBH LAUFSTRASSE 13, 8794 VORDERNBERG	Plannummer	202001 SCH / E-02	Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben F 0850/3840903 E office@arch-speer.at
Projekt	ERRICHTUNG EINES HÜTTENDORFES UND EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT BETRIEBSWOHNUNG	Datum	31.01.2020										
Planinhalt	HÜTTE TYP 1 Grundrisse, Schnitt, Ansichten	Maßstab	1:100										
Bauwerber	ALPINRESORT PRÄBICHL GMBH LAUFSTRASSE 13, 8794 VORDERNBERG	Plannummer	202001 SCH / E-02										

[illegible]

BAUWERBER:

Alpinresort Präbichl Gmbh
Laufstraße 13, 8794 Vordernberg

GRUNDEIGENTÜMER:

Markus Schlager
Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben

VERFASSER:



zt:

Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben
F 0650/3640903 E office@arch-speer.at

BAUFÜHRER:

EINREICHPLAN

Projekt

ERRICHTUNG EINES HÜTTENDORFES
UND EINES GASTRONOMIEBETRIEBES MIT BETRIEBSWOHNUNG

Datum

31.01.2020

Planinhalt

HÜTTE TYP 2
Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Maßstab

1:100

Bauwerber

ALPINRESORT PRÄBICHL GMBH
LAUFSTRASSE 13, 8794 VORDERBERG

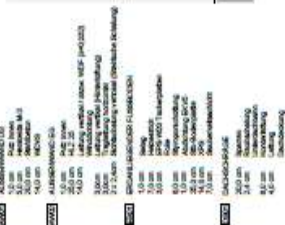
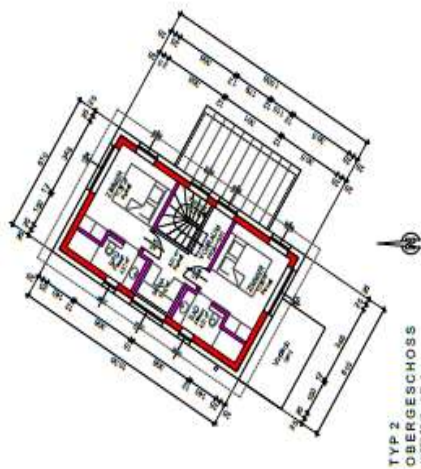
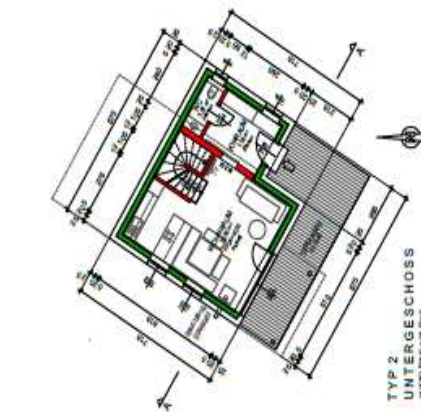
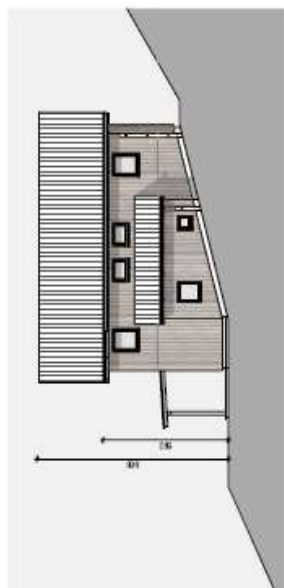
Plannummer

202001 SCH / E-03



zt:

Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Dorfstraße 9, A - 8700 Leoben
F 0650/3640903 E office@arch-speer.at



Wohnort: _____ Anschrift: Postfach 6004 Landstraße 13, 87041 Füssen	Wohnort: _____ Anschrift: Postfach 6004 Landstraße 13, 87041 Füssen
Wohnort: _____ Anschrift: Postfach 6004 Landstraße 13, 87041 Füssen	Wohnort: _____ Anschrift: Postfach 6004 Landstraße 13, 87041 Füssen

2.7. Baubehörde:

Energieausweis für Nicht – Wohngebäude - Gastronomiebetrieb

Steiermark		Eingang am 04. Feb. 2020 ZEUS Nr. 20.92145.01	Typ: Neubauplanung Einreichzweck: Baubehörde	
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude				
OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OiB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015		
BEZEICHNUNG	Neubau Hüttendorf Präbühl - Gastronomiebetrieb EG			
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss	Baujahr	2020	
Nutzungsprofil	Gaststätte	Letzte Veränderung		
Straße	Laufstraße	Katastralgemeinde	Vordernberg	
PLZ/Ort	8794 Vordernberg	KG-Nr.	80364	
Grundstücksnr.	.385	Seehöhe	1233 m	
SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR				
	HWB $_{Ref,SK}$	PEB $_{SK}$	CO $_2$ $_{SK}$	f $_{OEE}$
A++				
A+				
A				A
B				
C	C		C	
D				
E		E		
F				
G				
HWB $_{Ref,SK}$: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten. WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie. KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen. BEfEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt. KES: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kältesystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt. Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.		BeEB: der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung. BStB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten. EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf). f$_{OEE}$: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007). PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{em}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{nem}$) Anteil auf. CO$_2$: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.		
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAuVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2015), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.				
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2019,091803 REPEA15 o1517 - Steiermark		Projektnr. 609	31.01.2020	
		Bearbeiter Arch. Dipl.-Ing. W. Speer	Seite 1	
Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: https://stmk.energieausweise.net/dlie23f04e369921452c04bipnuef/				



**MITGLIED
DES FACHVERBANDES**

**Ingenieurbüro
Ing. Siegfried Feiel
Elektrotechnik - Energietechnik
Ederbastei 3-5, 8750 Judenburg**
Telefon: 03572 / 85006
E-Mail: office@tb-feiel.at
Homepage: www.elektroplanung-feiel.at

TECHNISCHER BERICHT EINREICHUNG

Bauherr: Markus Schlager
Friedrich Mayer-Beckstrasse 1
A-8700 Leoben

Projekt: Neubau
Errichtung eines Hüttendorfes
Gastronomie -und
Beherbergungsbetriebes

Judenburg, am 27.01.2020

Allgemeines:

Herr Markus Schlager errichtet am Präbichl an der Laufstraße einen Gastronomie - und Beherbergungsbetrieb.
Dieser besteht aus einem Hauptgebäude (Gastronomie + Betreiberwohnung + technische Zentralen für die Gesamtanlage).
Weiters sind in der ersten Baustufe 5 Chalets und in der zweiten Baustufe zusätzlich 3 Chalets geplant.
Die Versorgung mit Starkstrom erfolgt vom bestehenden Niederspannungsnetz der Energie Steiermark.

1. Versorgungsanlage:

Die Versorgungsleitung der Energie Steiermark ist als Erdkabelanlage geplant.
Die Messung der elektrischen Energie erfolgt zentral im Technikraum des Gastronomiebetriebes.

1.1 Kabelanlage:

Die Nachzählerleitungen sind ausgehend vom Technikraum in Kabelschutzrohren bis zu den einzelnen Chalets geplant.
Ebenso sind die restlichen Medien (EDV/TV/etc.) ausgehend vom Technikraum in Kabelschutzrohren bis zu den einzelnen Chalets geplant.

2. Niederspannungsanlage:

Die Zählerkastenanlage ist zentral im Technikraum für alle Chalets + Gastronomiebetrieb geplant.
Der Niederspannungs-Hauptverteiler (NSHV) versorgt die Unterverteiler der Gastronomie + Allgemeinverbraucher (Heizung + Wegbeleuchtung + etc).
In den Chalets sind Unterverteiler geplant.
Die Niederspannungsverteileranlage wird nach
ÖVE/ÖNORM EN 61439 bzw. nach
ÖVE/ÖNORM E 8101
geplant.

2.1 Elektroinstallation:

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallationsanlage wurde auf Basis der derzeit gültigen Normen und Vorschriften sowie der Techn. Standards geplant und wird von einem dafür berechtigten konzessionierten Unternehmen nach **ÖVE/ÖNORM E 8101**

hergestellt, ebenso wird über die *Elektroanlage ein Anlagenbuch erstellt, bzw. die Erstinbetriebnahme nach ÖVE/ÖNORM E 8101-6 durchgeführt.*

Als Schutzmaßnahme gegen direktes Berühren dient der Basisschutz.

Als Fehlerschutz wird die Schutzmaßnahme Nullung, als Zusatzschutz die Schutzmaßnahme Fehlerstromschutzschaltung angewandt.

2.2 Beleuchtungsanlage:

Die Beleuchtungsanlage wird entsprechend der **ÖNORMEN 12464-1** geplant bzw. errichtet.

3. Notbeleuchtung:

Für das Gastronomiegebäude ist eine Netzersatzanlage für die Versorgung der Fluchtwegorientierungsbeleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung als Gruppenbatterie für eine Betriebsdauer von 1 Stunde geplant. Die Anlage wird entsprechend der TRVB 102 und der EN 1838 geplant bzw. ausgeführt.

4. Erdungsanlage

Die Erdungsanlage ist entsprechend der ÖVE ÖNORM E8014 geplant.

5. Blitzschutzanlage:

Die Blitzschutzanlage wurde entsprechend der gültigen Blitzschutzklassenberechnung nach ÖVE ÖNORM EN 62305 geplant. Die Berechnung hat die Blitzschutzklasse III ergeben.

6. Heimbrandmelder:

Für die Chalets und die Betreiberwohnung sind in den Aufenthaltsbereichen (Sauna ausgenommen) und Fluchtwegen Rauchwammelder nach ÖNORM EN 14604 geplant.

7. Anlagenbuch

Für den gesamten Neubaubereich wird über die Elektrotechnische ein Anlagenbuch erstellt.

Beilagen:
Siehe Einreichpläne Architekt Speer

Bestätigung Parkplätze



Marktgemeinde Vordernberg Bezirk Leoben

Herrn
Markus Schlager
Hauptplatz 21/Top6
8700 Leoben

per Mail: markus.schlager@rohrer-grp.com

Geschäftszahl:
1-031/2-27-/2020

Bezug:

A-8704 Vordernberg, Hauptplatz 2
Telefon: 03849/206-13, Fax: 206-18
Sachbearbeiter: OAR, Walter Hubner
w.hubner@vordernberg.gv.at
www.vordernberg.at

Parteienverkehr:

Montag-Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr
Mittwoch: 13:00 – 16:00 Uhr

Amtsstunden:

Montag-Donnerstag: 07:00 – 12:00 Uhr
u. 13:00 – 16:00 Uhr,
Freitag: 07:00 – 12:00 Uhr

Datum:
Montag, 03. Februar 2020

Betreff: **Standort Laufstraße Nr. 13**

Sehr geehrter Herr Schlager,
seitens der Marktgemeinde Vordernberg wird hiemit bestätigt, dass für die Neuerichtung eines Gastgewerbebetriebes am Standort Laufstraße Nr. 13 und für die Errichtung einer Hüttenanlage im Bereich der Laufstraße, in unmittelbarer Nähe der Projektstandorte (Grundst. Nr. 19/3) eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung steht.

Mit freundlichen Grüßen!
Walter Hubner, Bürgermeister
(elektronisch gefertigt)

Signaturwert	2MH/pOnOdFXpIptcy10QwCUN0drJs0rXYxFOohsJP42yz1Kts3bZwnWJHjsnXG5Kt85re vhY/ns4yOgh7a7A==	
	Unterzeichner	Walter Hubner Marktgemeinde Vordernberg
	Datum/Zeit-UTC	2020-02-03T14:11:40
	Ausstellen- Zertifikat	CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da- tenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	408718133
	Algorithmus	http://www.w3.org/2007/05/xmldsig-more#ecdsa-ripemd160
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaerv1.1.0
Prüfinformation	Information zur Prüfung der elektronischen Signatur und zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert	

BAUBESCHREIBUNG

GEMÄSS § 23 ABS 1 Z 11 STMK BAUG¹
SAMT ZUSTIMMUNGSKLÄRUNG NACH § 22 ABS 2 Z 2 STMK BAUG
IN VERBINDUNG MIT DEM BAUPLATZEIGNUNGSFORMULAR

1. Bauwerber/in

Name: Alpinresort Präbichl GmbH, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg
vertreten durch: Markus Schlager
Anschrift: Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben
E-Mail: markus.schlager@alpinresort-praebichl.at
Telefonnummer: 0664/8288260 Fax: ---

2. Art des Bauvorhabens (gem. § 19 oder § 20 Stmk BauG)

Errichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung
GASTRONOMIEBETRIEB UND BETRIEBSWOHNUNG

Grundstück Nr.: Teilung in Bearbeitung EZ: --- KG: 60364 Vordernberg

3. Verwendungszweck der baulichen Anlage

Gastronomiebetrieb und Betriebswohnung

4. Angaben zur baulichen Anlage

4.1. Gesamtfläche der Geschoße gem. BebauungsdichteVO [m²]

	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt
lt. Beilage	siehe Einreichplan			

4.2. Bebauungsdichte (gem. § 1 BebauungsdichteVO)

gesamt: 0,17 (siehe Einreichplan 202001 SCH / E-01)

4.3. Bebauungsgrad

gesamt: 0,11 (siehe Einreichplan 202001 SCH / E-01)

4.4. Bruttogeschoßfläche zur Berechnung der Bauabgabe gem. § 15 Abs 3

Bruttogeschoßfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt
Kellergeschoß				
Erdgeschoß	785,09 m ²			
Obergeschoße	477,85 m ²			
Dachgeschoß				

4.5. Angaben zur Konstruktion

Art der Gründung: Flachgründungen auf frostfreien und tragfähigen Untergrund
Art der Fundierung: Bodenplatte und Streifenfundamente
Art der Bauweise: Massivbauweise
Kellermauerwerk tragend: ---
Geschossmauerwerk tragend: Stahlbeton, Ziegelmauerwerk
Deckenkonstruktionen: Stahlbeton
Stiegenkonstruktionen: Stahlbeton
Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

¹ Hinweis: Ergänzungen zu den planlichen Darstellungen

4.6. Angaben zur äußeren Gestaltung

Dachdeckung mit Farbangabe: Faserzementplatten (Raute) - grau

Fassadenausführung mit Farbangabe: Verputzt-weiß, Holzschalung natur (Deckelschalung vertikal)

Fenster- und Türkonstruktionen mit Farbangabe: Holz-Alu (grau)

Sonstiges:

4.7. Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken, § 76 Stmk BauG

☒ Gebäude barrierefrei ausgeführt

☐ Gebäude anpassbar ausgeführt

☐ Aufzugsanlage

ergänzende Angaben: Gastronomiebetrieb - barrierefrei, Betriebswohnung - nicht barrierefrei

4.8. Angaben zu Einfriedungen

zu Grundstück Nr.:	Länge:	Höhe:	Ausführung:
<u>am eigenen Grundstück</u>	<u> </u> m	<u>1</u> m	<u>Maschendrahtzaun bei absturzgefährdeten Stellen</u>
zum öffentlichen Gut:	Länge:	Höhe:	Ausführung:
<u>---</u>	<u> </u> m	<u> </u> m	<u> </u>

4.9. Angaben zu Abstellflächen für KFZ und Abstellanlagen für Fahrräder, gemäß § 89 und § 92 Stmk BauG

☒	KFZ-Abstellplätze	im Freien:	davon überdacht:	in Garagen:
		<u>öffentliche Fläche</u>	<u>---</u>	<u>2</u>
☐	Fahrrad-Abstellplätze	Gesamt:	davon überdacht:	
		<u>---</u>	<u>---</u>	

4.10. Angaben zur Verwendung von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen

☐ ist vorgesehen

☒ ist nicht vorgesehen

4.11. Sonstige bauliche Maßnahmen

5. Angaben gemäß Steiermärkische Bautechnikverordnung 2015 - StBTv 2015

LGBL Nr. 115/2015 idF LGBL Nr. 126/2015 iVm den OIB-Richtlinien 2015

5.1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit, OIB-RL 1

Tragwerksspezifische Überwachungsmaßnahmen durch unabhängige und befugte Dritte, gemäß OIB-RL 1, Punkt 2.1.2

☐ erforderlich

☒ nicht erforderlich

5.2. Brandschutz, OIB-RL 2

▪ Gebäudeklasse ☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Fluchtniveau > 22 m (OIB-RL 2.3)

▪ Brandabschnitte, brandabschnittsbildende Wände sowie Trennwände und Trenndecken gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.1 und 3.2

Beschreibung event. Brandabschnitte bzw. brandabschnittsbildender Wände sowie Trennwände und Trenndecken:

Brandabschnittsmäßige Unterteilung der beiden Nutzungseinheiten "Gastronomiebetrieb" und "Betriebswohnung" mit Fluchttiegehaus.
Unterbrandabschnitte:
Heizraum, Pelletsraum, Haustechnik Elektro, Lager (16,87m²), Lager (10,12m²), Garage u. Haustechnik-Lüftung (DG)

- Deckenübergreifender Außenwandstreifen für Gebäude
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.1.7 oder Punkt 3.3

gewählte Ausführung: Deckenübergreifende Außenwandstreifen <1,20m

- Gebäudetechnische Anlagen
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.4, Punkt 3.7 und Punkt 3.8

gewählte Ausführung: (Schächte, Kanäle, Leitungen, Feuerstätten, Abgasanlagen)

Gemäß Beilage Technische Beschreibung (Heizung, Lüftung).

- Fassaden bei Gebäuden der GK 4 und 5
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.5

gewählte Ausführung:

--

- Aufzüge
gemäß OIB-RL2, Punkt 3.6

gewählte Ausführung: --

- Räume mit erhöhter Brandgefahr
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.9

☒ vorhanden, Ausführungsbeschreibung derselben:

Siehe unter Punkt 5.2. Ausführung REI90 bzw. EI90

- Erste und erweiterte Löschhilfe
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.10

gewählte Ausführung: Tragbare Feuerlöscher

- Rauchwarnmelder
gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.11

☒ werden ausgeführt ☐ werden nicht ausgeführt

- Rauchableitung aus unterirdischen Geschoßen ab GK 2 (ausgenommen Reihenhäuser)
gemäß OIB-RL2, Punkt 3.12

gewählte Ausführung: Öffnungen ins Freie, Treppenhaus mind. 1m2 ins Freie (gemäß OIB 2-Tabelle 2a)

- Schutzmaßnahmen gegen Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke
gemäß OIB-RL 2, Punkt 4

☐ erforderlich, gewählte Maßnahmen:

--

- Flucht- und Rettungswege
gemäß OIB-RL 2, Punkt 5

☒ Fluchtweg erfüllt, gemäß OIB-RL 2, Punkt 5.1 (höchstens 40 m Gehweglänge), sowie alternativ Punkt 5.1.2

☐ Rettungsweg nicht erforderlich, gemäß OIB-RL 2, Punkt 5.2

☐ Rettungsweg erforderlich, Beschreibung:

- Fluchtwegorientierungsbeleuchtung
gemäß OIB-RL 2, Punkt 5.4

☐ erforderlich, ab GK 4, bei Wohngebäuden ab GK 5

- **Brandbekämpfung**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 6

Beschreibung der Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr:

Zufahrt und Aufstellfläche gewährleistet. (Abstand zu den Gebäuden < 80m)

- **Ausführungen nach den besonderen Bestimmungen**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 7

- ☐ Land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- ☐ Schul- und Kindergartengebäude sowie andere Gebäude mit vergleichbarer Nutzung
- ☐ Beherbergungsstätten, Studentenheime sowie Gebäude mit vergleichbarer Nutzung
- ☐ Verkaufsstätten

Beschreibung:

- **Sondergebäude**
gemäß OIB-RL 2, Punkt 11

- ☐ Brandschutzkonzept erforderlich, liegt bei

- **Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 1a

- ☒ werden eingehalten

☐ alternative Ausführung: _____

- **Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 1b

- ☒ werden eingehalten

☐ alternative Ausführung: _____

- **Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) in Gebäuden der Gebäudeklassen 2, 3 und 4**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 2a

- ☒ werden eingehalten

☐ alternative Ausführung: _____

- **Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges in Gebäuden der Gebäudeklasse 5**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 2b

- ☐ werden eingehalten

☐ alternative Ausführung: _____

- **Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf von Fluchtwegen gemäß Punkt 5.1.1 (c)**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 3

- ☐ werden eingehalten

☐ alternative Ausführung: _____

- **Anforderungen an Brandabschnitte von Verkaufsflächen**
gemäß OIB-RL 2, Tabelle 4

- ☐ werden eingehalten

☐ alternative Ausführung: _____

5.3. Brandschutz bei Betriebsbauten, OIB-RL 2.1

Netto-Grundflächen der Hauptbrandabschnitte in oberirdischen Geschossen, gemäß OIB-RL 2.1

Ergänzende Angaben für Betriebsbauten:

5.4. Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks, OIB-RL 2.2

- ☒ überdachte Stellplätze und Garagen $\leq 50 \text{ m}^2$
☐ überdachte Stellplätze und Garagen $\geq 50 \text{ m}^2$, $\leq 250 \text{ m}^2$
☐ überdachte Stellplätze und Garagen mit Nutzfläche über 250 m^2
☐ Parkdecks bis 22m

gewählte brandschutztechnische Ausführung:

Massivbauweise REI90 bzw. EI90

5.5 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, OIB-RL 3

- Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern gemäß OIB-RL 3, Punkt 3.1 (erforder. Berechnungen liegen bei)

	Dachflächen	Parkplätze	Verkehrsflächen	Hofflächen
Versickerung auf Grundstück Nr. <u>Am eigenen Grundstück</u>	☒	☐	☐	☐
Vernieselung auf Grundstück Nr. <u>Am eigenen Grundstück</u>	☒	☐	☒	☒
Einleitung öffent. Regenwasserkanal	☐	☐	☐	☐
Einleitung öffent. Mischwasserkanal	☐	☐	☐	☐
Einleitung Vorfluter	☐	☐	☐	☐
Sonstiges:	☐	☐	☐	☐

- Sammlung und Entsorgung von Abwässern und sonstigen Abflüssen gemäß OIB-RL 3, Punkt 3.2

- ☒ öffentlichen Schmutzwasserkanal ☐ öffentlichen Mischwasserkanal
☐ Kleinkläranlage ☐ bestehend ☐ neu auf Grundstück Nr.:
☐ Sammelgrube ☐ bestehend ☐ neu auf Grundstück Nr.:
Rauminhalt m^3 :

- Abfallbeseitigung

durch: Gemeinde / Örtliche Entsorgungsunternehmen

Ausführung der Sammelstelle, gemäß OIB-RL 3, Punkt 4:

- ☐ Stellfläche (lt. Lageplan) ☒ Abfallsammelraum (lt. Plan)

▪ Beheizung und Warmwasserbereitung, Energiegewinnungen

☐	Nah-/Fernwärme	Netzbetreiber: _____
☒	Zentralheizung	Art des Brennstoffes: <u>Pellets</u>
☐	Einzelheizung	Nennheizleistung (KW): <u>siehe Beilage Technische Beschreibung</u>
☒	Abgasanlage	Art: <u>FT-Rauchfang ø20cm</u> Querschnitt: _____
☐	alternative Energiegewinnungen	Art: _____
☒	Warmwasseraufbereitung	Art: <u>Pellets</u>

▪ Wasserversorgung

gemäß OIB-RL 3, Punkt 7 (sofern nicht bei Bauplatzzeichnung nachgewiesen)

☒ Anschluss an das Wasserleitungsnetz, Versorger: Gemeinde

☐ Anschluss an die Eigenanlage, Art: _____

▪ Radonemission

gemäß OIB-RL 3, Punkt 8.2

Radonpotentialklasse: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3

☐ Der Vorsorgetypus gemäß Ö-Norm S 5280-2 wird eingehalten

▪ Angaben der Belüftung von Räumlichkeiten

ergänzende Angaben gemäß OIB-RL 3

Aufenthaltsräume: Gastronomie, Küche (Be- und Entlüftungsanlage), Betriebswohnung (Fensterlüftung)

Sanitärräume: Mechanische Lüftung

Heizräume: Freie Nachströmung, direkt aus dem Freien

Garagen: Lüftungsöffnung mind. 400cm²

Sonstige: ---

▪ Lagerung gefährlicher Stoffe

gemäß OIB-RL 3, Punkt 12

Art und Menge des Lagergutes: ---

Art der Lagerung: ---

5.6. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, OIB-RL 4

☒ Erschließung und Fluchtwege, gemäß OIB-RL 4, Punkt 2 ausgeführt

☒ Schutz vor Rutsch- und Stolperunfällen, gemäß OIB-RL 4, Punkt 3 ausgeführt

☒ Handläufe, gemäß OIB-RL 4, Punkt 3 ausgeführt

☒ Absturzsicherung, gemäß OIB-RL 4, Punkt 4 ausgeführt

☒ Verglasungen, gemäß OIB-RL 4, Punkt 5.1 sowie Punkt 5.3 ausgeführt

☒ Abrutschen von Schnee und Eis, gemäß OIB-RL 4, Punkt 5.2 ausgeführt

abweichende Ausführungen: _____

☒ Blitzschutz, gemäß OIB-RL 4, Punkt 6 ausgeführt

☐ kein Blitzschutz, Risikoanalyse liegt bei

☐ kein Blitzschutz $\leq 400 \text{ m}^2$ (Bruttogrundfläche der oberirdischen Geschosse)

5.7. Schallschutz, OIB-RL 5

☒ Schallschutz, gemäß OIB-RL 5 ausgeführt

abweichende Ausführungen: _____

Beilagen:

- ☐ Bruttogeschossflächenberechnung
- ☐ Bebauungsdichteberechnung
- ☐ Nutzflächenberechnung (erforderlich bei gemischter Nutzung)
- ☐ Berechnung des Bebauungsgrades
- ☒ Energieausweis bzw. Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile)
- ☐ Nachweis der Überwachungsmaßnahmen für Tragwerke und Tragwerksteile (gem. OIB 1, Pkt. 2.1.2)
- ☐ Brandschutzkonzept (gem. OIB 2)
- ☒ Oberflächenentwässerungskonzept samt erforderlichen Berechnungen (gem. OIB 3)
- ☐ Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. OIB 3)
- ☐ Nachweis über die Belichtung und Sichtverbindung nach Außen (gem. OIB 3)
- ☒ Betriebsbeschreibung (z.B.: Betriebsart, Betriebszeiten, Anlieferungszeiten, Nutzungsart, Anzahl Angestellte/Personal/Gästebetten und dgl.)
- ☐ Angaben für die Berechnung der Verwaltungsabgaben (z.B. m² der Flugdächer, Terrassen, Geländeveränderungen, Einfriedungen, Stützmauern, Werbeflächen, ...)

Leoben, 31.01.2020

Datum

Verfasser

Bauwerber

Zustimmungserklärung
Grundeigentümer § 22 Abs 2 Z 2 Stmk BauG

Bauführung übernommen am

Bauführer (Unterschrift)

Gestaltungs- und Bepflanzungsplan vom 15.05.2020

BAUWERBER: Alpinresort Präbichl GmbH
Laufstraße 13, 8794 Vordernberg

"C2"

GESTALTUNGS - UND BEPFLANZUNGSPLAN

Projekt:
Errichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung

Bauwerber:
Alpinresort Präbichl GmbH
Laufstraße 13, 8794 Vordernberg

Grundstück:
KG 60364 Vordernberg
Gst.Nr.: 19/3, 385 und Teilfläche von 19/1
(Grundstücksteilung / Grundstücksvereinigung in Bearbeitung)

Bezirkshauptmannschaft Leoben
Genehmigt gemäß Bescheid vom 30.07.2020,
GZ.: BHLN-42171/2020-24

Der Bezirkshauptmann:
IV
(Ing. Alexander Horvath)

Projektgrundlagen:

▪ Flächenwidmungsplan – Änderung 4.17 „Laufstraße“	In Rechtskraft
▪ Bebauungsplan – Entwurf	05.2020
▪ Rodungsbescheid GZ: BHLN-23580/2020-10	nicht datiert
▪ Ansuchen um Baubewilligung mit Projektunterlagen	31.05.2020
▪ Ansuchen um Naturschutzrechtliche Bewilligung	31.05.2020
▪ Mitteilung BH-Leoben – Anlagenreferat GZ: BHLN-42171/2020-11	24.04.2020

Seite 1 von 6

1. Grundlagen und Projektbeschreibung

Der Bauwerber beabsichtigt auf der Passhöhe des Präbichls, auf dem Areal östlich der Talstation des „Einser-Sessellifts“, ein Hüttendorf für touristische Zwecke, sowie einen Gastronomiebetrieb mit einer Betriebswohnung zu errichten.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG 20 – Hochschwab und umfasst die Grundstücke 19/13, 385 und eine Teilfläche des Grundstücks 19/1 der KG Vordernberg mit einer Größe von rund 6870m².

Die o.a. Bebauungsfläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan „Änderung 4,17 – Laufstraße“ vom 15.04.2020 als Bauland - „Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiete“ ausgewiesen.

Ein Rodungsbescheid (GZ: BHLN-23580/2020-10) für eine Rodungsfläche von 4354m² auf Gst.Nr. 19/1, KG Vordernberg wurde im März dieses Jahres erteilt. Diesem liegt der Plan „Naturaufnahme“ GZ5901K-ROD von DI Benzinger ZT-GmbH vom 22.01.2020 zu Grunde.

Das Projekt soll in 2 Etappen ausgeführt werden. Das Bauansuchen vom 31.01.2020 bezieht sich vorerst auf Phase 1, in welcher eine Fläche von ca. 4425m² mit fünf Hütten und einem Gastronomiebetrieb einschließlich einer Betriebswohnung bebaut werden soll.

Die Hütten sind höhenversetzt, in 2 Reihen, mit einem dazwischenliegenden Aufschließungsweg, angeordnet.

Das Hauptgebäude (Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung) wird auf der bestehenden ebenen Fläche (ehemals Gasthaus Berglift) zwischen der Talstation Sessellift und dem geplanten Hüttendorf errichtet.

In einer zweiten Phase sollen im nördlichen Anschluss 4 bis 5 weitere Hütten auf einer Fläche von ca. 2445m² errichtet werden.

Da sich das Planungsgebiet im Bauland befindet, ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen nicht erforderlich. - **Der gegenständliche Gestaltungs- und Bepflanzungsplan bezieht sich auf Erdbewegungen und die Gestaltung von Frei- und Grünflächen.**

2. Geländeänderungen / Erdbewegungen

Das Grundstück weist eine Hanglage mit Neigungen zwischen 30 und 40% in südliche Richtung auf. Die Höhenlagen der einzelnen Baukörper werden dem Verlauf des

natürlichen Geländes angepasst. Geländeänderungen erfolgen nur im dafür notwendigen Ausmaß (Einschnitte und Böschungen bis ca. 1,50m). Grundsätzlich werden Böschungen Stützmauern vorgezogen. Lediglich im Bereich des neuen Weges wird im Anschluss an die Garage eine Hangsicherung in Form einer Stahlbetonstützmauer errichtet, welche im Anschlussbereich des Baukörpers eine Höhe von 2,50m aufweist, und mit dem Weg verlaufend auf ca. 1m reduziert wird. Nördlich des Gastronomiegebäudes befindet sich derzeit eine extrem steile Böschung, die mittels einer ca. 3m hohen Steinschichtung oder Stahlbetonstützmauer technisch gesichert werden muss. – Diese tritt allerdings durch das davorliegende Gebäude nicht in Erscheinung.

Detaillierte Geländeschnitte sind dem Einreichplan 202001 SCH / E-01 vom 31.01.2020 zu entnehmen.

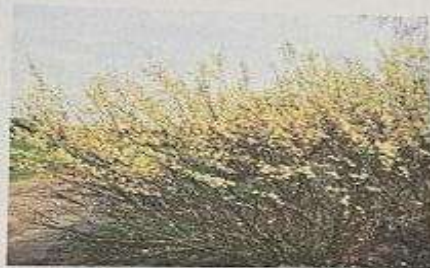
3. Bepflanzungsmaßnahmen

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, in Anlehnung an die bestehende Vegetation, vorgesehen. Beabsichtigt ist, lockere Gruppierungen in mäßiger Intensität, mit niederen und mittelhohen Gehölzen zu pflanzen. Auf hochwüchsige Bäume wird im Planungsgebiet 1 weitgehend verzichtet, auch in Hinblick darauf, dass sich das Bebauungsgebiet unter einer 110kV-Hochspannungsleitung befindet.

Die Darstellungen im Bepflanzungsplan sind als Konzept zu verstehen. Die genauen Standorte einzelner Bepflanzungen richten sich u.a. nach den technischen Rahmenbedingungen (Kanaldeckel, Muldenausbildungen für Entwässerungsmaßnahmen etc.)

3.1 Böschungsbereiche

Die südseitigen Böschungen im Bereich der Grundstückszufahrt und die Böschung nordseitig des Gastronomiegebäudes werden flächendeckend durch schnellwüchsige Gehölze, wie z.B. Grünerle (*Alnus viridis*), Weide (*Salix caprea*, *Salix purpurea*) und Birke (*Betula pendula*) gesichert. Anordnungen in Heckenform sind nicht geplant. – Es sollen unregelmäßige Gruppierungen mit unterschiedlichen Höhen entstehen.

Grünerle (*Alnus viridis*)Weide (*Salix purpurea*)Salweide (*Salix caprea*)

3.2 Waldrandbereich

Bedingt durch die Rodung verschiebt sich der Waldrand bis zum nordseitigen Rand der bestehenden Forststraße. Es ist vorgesehen den entstehenden Saum nicht zu bepflanzen und seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. (Verzahnung Waldmantel mit Krautsaum und Kleinstrukturen.)



Krautsaum

3.2 Stützmauern

Stützmauern, insbesondere jene Abschnitte mit Wandhöhen über 1m, werden mit überhängendem Efeu (Hedera Helix) ohne Rankhilfen überwachsen.



Gemeiner Efeu (Hedera helix)

3.3 Flachdächer

Die Flachdächer der Garage und des Müllraumes werden mit einem Aufbau für eine extensive Begrünung ausgeführt. Die Bepflanzung erfolgt mit Flachballenpflanzen, wie standortgerechte Sedum-Arten und Stauden.



Extensive Begrünung

Freiflächen / Ansaat

an den Hütten erfolgen lockere Bepflanzungen mit Sträuchern in Gruppen bzw. Bäumen, wie z.B. Eberesche (Sorbus aucubaria) oder Birke (Betula pendula). Der Ansaat ist eine standortgerechte Wildrasenmischung vorgesehen. Im Sand- und Böschungsbereich erfolgt kein Saatgutauftrag.



Eberesche (Sorbus aucubaria)



Freiflächen (Wiese naturbelassen)

Bepflanzungsplan

Plan Nr.: 202001 SCH / E-06 vom 15.05.2020
Verfasser: Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Speer

Leoben, 15.05.2020

Seite 6 von 6

Verfasser



sort Präbichl GmbH
13, 8794 Vorderberg

Wagner
700 Leoben

PEER
Ingenieur
bureau
r.at

Arch. Dipl.-Ing. WOLFGANG SPEER
berufsbefähigter Ziviltechniker
Straße 9, A - 8700 Leoben
T 0650/3640903 E office@arch-speer.at

Projektbeschreibung vom 31.01.2020

BAUWERBER: Alpinresort Präbichl GmbH

Interlagen Natur-
schutzrechtliche
Bewertung

PROJEKTbeschreibung

Projekt:
Errichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung
(Grundlage: Einreichpläne 202001.SCH / E01 bis E04 vom 31.01.2020)

Bauwerber:
Alpinresort Präbichl GmbH
Laufstraße 13, 8794 Vordernberg

Bezirkshauptmannschaft Leoben
Genehmigt gemäß Bescheid vom 30.07.2020,
GZ: BHLN-42171/2020-24.

Grundstück:
KG 60364 Vordernberg
Gst.Nr.: 19/3, 385 und Teilfläche von 19/1
(Grundstücksteilung / Grundstücksvereinigung)

Der Bezirkshauptmann
i.V.
(Ing. Alexander Horvath)

Es ist beabsichtigt, auf dem o.a. Grundstück ein Hüttendorf, bestehend aus 5 Hütten in zwei unterschiedlichen Kategorien (Typ 1 und Typ 2), sowie einen Gastronomiebetrieb mit einer Betriebswohnung zu errichten.

Das Grundstück befindet sich östlich der Talstation des „Einser-Polstersessellifts“ und weist eine Hanglage in südliche Richtung auf.

Bebauung:
Die Hütten sind höhenversetzt, in 2 Reihen, mit einem dazwischenliegenden Aufschließungsweg, angeordnet.
Die Baukörper sind schmal und längsgestreckt (ca. 3:2), mit 40° geneigten Satteldächern. An den westlichen Seiten sind abgesetzte, eingeschossige Anbauten vorgesehen, die den Hauptkörpern in Größenverhältnis und Erscheinungsbild untergeordnet sind.
Die Gebäude sind quer zum Hang angeordnet und werden im natürlichen Gelände, möglichst schonend und ohne wesentliche Geländeänderungen, eingefügt. Die Baukörper treten talseitig zweigeschoßig, (Gesamthöhen ca. 9m), und bergseitig eingeschossig, (Gesamthöhen ca. 6m) in Erscheinung.

Das Gebäude, mit dem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoß und der Betriebswohnung im Obergeschoß, wird auf der bestehenden ebenen Fläche, zwischen der Talstation Sessellift und dem geplanten Hüttendorf, errichtet.
Der Haupt-Baukörper besteht aus zwei Vollgeschoßen (Gesamthöhe ca. 10,80m) mit einem 35° geneigten Satteldach, an dessen westlicher Seite ein abgesetzter

Seite 1 von 2

eingeschoßiger Baukörper mit Pultdach angefügt ist. – An der Ostseite ist ein eingeschößiger Anbau mit Garage und Nebenräumen vorgesehen.

Äußere Gestaltung

Die Fassaden aller Bauten werden mit vertikalen, unbehandelten ortsüblichen Holzschalungen (Deckelschalungen) ausgeführt. Die erdanliegenden unteren Geschoße bzw. die Sockelzonen werden weiß verputzt.

Die Dachdeckungen sind mit grauen Faserzementplatten (Raute) geplant. Verblechungen, sowie Dachrinnen und Fallrohre werden dazu passend, in grauer Farbe ausgeführt. Das Flachdach des Garagengebäudes und des Müllagerraumes werden bekieset oder begrünt.

Stützmauern:

Im Bereich der neuen Zufahrt zu den Hütten ist eine Hangsicherung in Form einer Stahlbetonstützmauer geplant. Diese wird höhenversetzt direkt am Garagengebäude angebunden (max. 2,50m), und führt mit deutlich abnehmenden Höhen, unterbrochen durch querliegende Zugangstreppen, bis zu Top 4.

Hinter dem geplanten Gastronomiegebäude befindet sich derzeit eine extrem steile Böschung mit einer Höhe von ca. 3m. Aus Gründen des Personen- und Gebäudeschutzes wird der Hang mittels einer Steinschichtung gesichert. – Die Ansicht der Steinschichtung bleibt durch den vorgebauten Neubau verdeckt.

Gelände, Bepflanzung, Einfriedungen.

Es wird besonders darauf Bedacht genommen, dass das natürliche Gelände möglichst unberührt bleibt, und nur im notwendigen Ausmaß Geländeänderung erfolgen.

Für die Bepflanzung werden ausschließlich heimische und ortsentsprechende Strauchgehölze bzw. Bäume in lockeren Gruppierungen verwendet.

Absturzsicherungen werden nur im dafür notwendigen Ausmaß in einfacher und unauffälliger Form (einfache Holzzäune oder Maschendrahtzäune) errichtet.

Verfasser



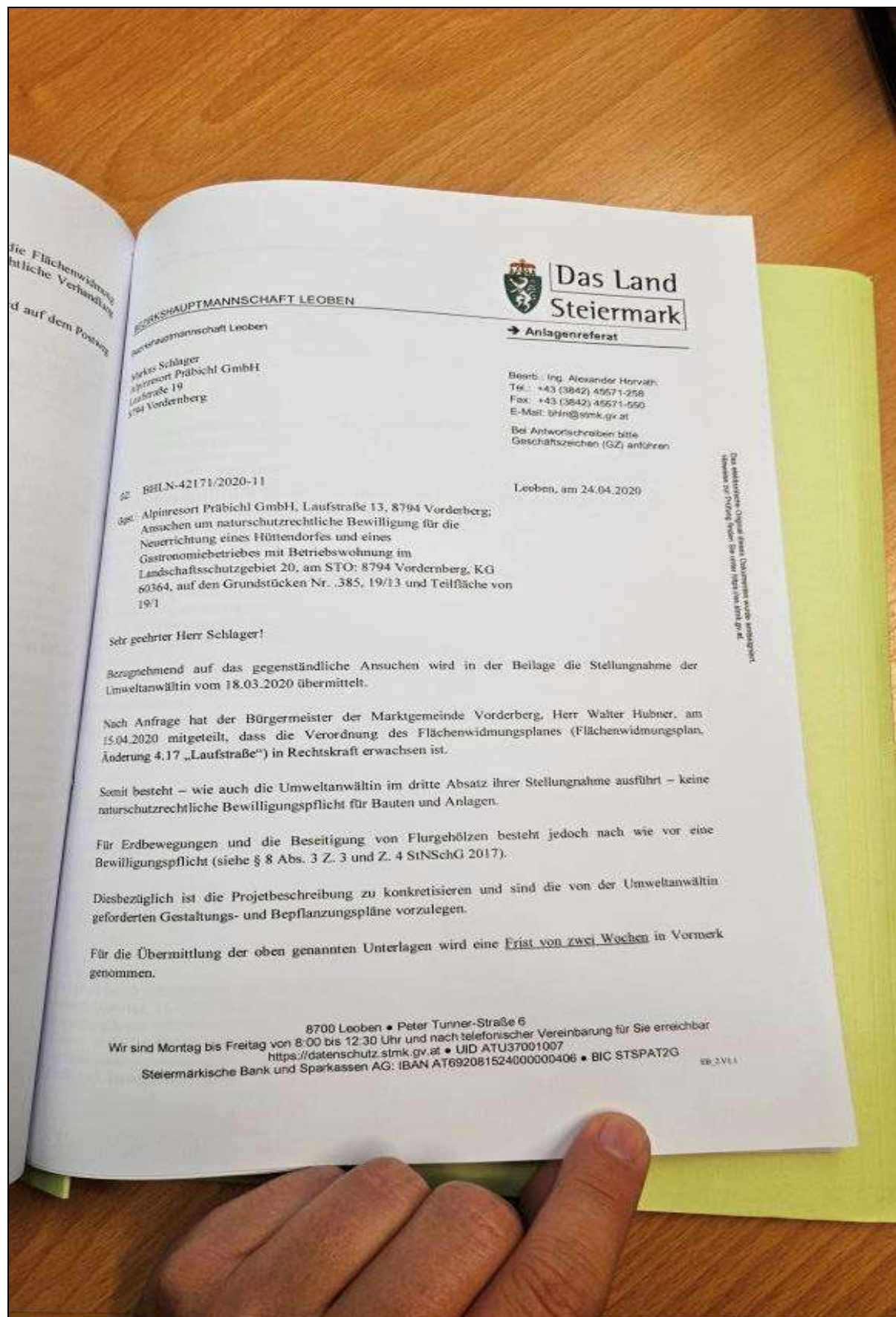
Bauwerber

Alpinresort Präbichl GmbH
Laufstraße 13
8794 Vordernberg

Leoben, 31.01.2020

Seite 2 von 2

Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Leoben vom 24.04.2020



Bescheid „Spruch“ der Bezirkshauptmannschaft Leoben vom 30.07.2020

Marktgemeinde Vordernberg
Eing. 04. Aug. 2020
S-ALP. 2020-115 765

 **Das Land Steiermark**
→ Anlagenreferat

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT LEOBEN
Bezirkshauptmannschaft Leoben
Ergeht lt. Verteiler

Bearb.: Ing. Alexander Horvath
Tel.: +43 (3842) 45671-258
Fax: +43 (3842) 45671-550
E-Mail: bhlin@stmk.gv.at
Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: BHLN-42171/2020-24
Leoben, am 30.07.2020

Ggst.: Alpinresort Präbichl GmbH, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg;
Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines
Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung, im
Landschaftsschutzgebiet 20, am STO: 8794 Vordernberg, KG
60364, auf den Grundstücken Nr. 385, 19/13 und Teilfläche von
19/1;
Naturschutzrechtliche Bewilligung für Erdbewegungen und
dauerhafte Beseitigung von Flurgehölzen oder Hecken

BESCHEID
Spruch

Der Alpinresort Präbichl GmbH, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg, wird über diesbezüglichen Antrag die naturschutzrechtliche Bewilligung für Erdbewegungen und dauerhafte Beseitigung von Flurgehölzen oder Hecken für die Neuerrichtung eines Hüttendorfes, bestehend aus 5 Hütten und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung, im Gemeindegebiet Vordernberg, im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20, nach Maßgabe der mit dem Sichtvermerk versehenen Unterlagen

erteilt.

Rechtsgrundlagen: Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 – StNSchG 2017, LGBL Nr. 71/2017 i.d.g.F.
§ 3 Abs. 1, § 8 Abs. 3 Ziff. 3. und 4., § 27 Abs. 1-3, § 37 Abs. 1 Ziff. 1
Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. Juni 1981 über die Erklärung von Gebieten des Hochschwab zum Landschaftsschutzgebiet
Stammfassung: LGBL Nr. 68/1981
in Verbindung mit

8700 Leoben • Peter Tunner-Straße 6
Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
<https://datenschutz.stmk.gv.at> • UID ATU37001007
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG: IBAN AT692081524000000406 • BIC STSPAT2G

Das elektronische Original dieses Dokuments wurde am 30.07.2020 um 15:00:00 Uhr mit der Prüfungsnummer 115 765 als PDF-Datei erstellt.

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51/1991,
i.d.g.F.

Folgende Auflagen sind einzuhalten:

1. Die Baumaschinen, die für die Erdbewegungen eingesetzt werden, sind vor Beginn der Bauarbeiten gründlich zu reinigen, um das Verschleppen von Samen und Pflanzenteilen invasiver Neophyten zu verhindern.
2. Im Zuge der Bauarbeiten entstandene Offenflächen sind unmittelbar nach Abschluss der Erdbewegungen mit standorttypischen Ansätzen regionaler Herkunft zu begrünen. Eine Einarbeitung mit abfrostdem Material wie Hafer zur Hangstabilisierung ist möglich, die Ausbringung von Klee-Gras-Mischung („Lagerhausmischung“) ist zu unterlassen.
3. In den auf den Abschluss der Erdbewegungen folgenden fünf Jahren sind die Flächen von einem Fachkundigen (z.B. fachkundiges Organ der Stmk. Berg- und Naturwacht) auf das Aufkommen von Neophyten zu kontrollieren. Aufkommende Neophyten sind jeweils sofort fachkundig zu bekämpfen. Besonderes Augenmerk ist auf das Unterbinden des Aufkommens invasiver Neophyten wie drüsigem Springkraut, Staudenknöterich-Arten, Goldrute und Riesen-Bärenklau zu legen.

Kosten:

Es sind folgende Kosten entstanden, die von Ihnen zu tragen sind:

1.) Kommissionsgebühren:

für den Ortsaugenschein am 15.07.2020
(2 AO, 3/2 Std. à € 17,90)

€ 107,40

2.) Verwaltungsabgaben:

- a) gemäß Tarifpost B VII Z. 76 lit. c für die Bewilligung
- b) gemäß Tarifpost A4 für die Niederschrift vom 15.07.2020
- c) gemäß Tarifpost A7 für die Vidierungsvermerke auf den Einreichunterlagen, 3 Ausfertigungen, à € 6,20

€ 139,70

€ 6,20

€ 18,60

Summe:

€ 271,90

Rechtsgrundlage:

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.F. BGBl. I Nr. 58/2018, in Verbindung mit der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2016, LGBl. Nr. 73/2016 i.d.F. LGBl. Nr. 76/2018 und der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013, LGBl. Nr. 123/2012, i.d.F. LGBl. Nr. 55/2015

GZ: BHLN-42171/2020

Gemäß den nach
BGBl. I Nr. 23/20
an:

1. Eingabe
2. Beilage
3. Beilage

Insgesamt (Kosten)

Die Kosten über
i.d.g.F. binnen
Bezirkshauptman
STSPAT2GXXX

Sachverhalt:

Mit Eingabe v
Vordernberg, u
Vorlage der Pro

Im Rahmen des
in Rechtskraft
Bewilligungspl

Für die Erdbew
stehen (sofern
Beseitigung vo

Am 15.07.202

Im Zuge der
Befund und G

Befund und G

Gebührenhinweis:

Gemäß den nachfolgenden Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.F. BGBl. I Nr. 23/2020 fallen mit der Zustellung des vorliegenden Bescheides folgende Bundesgebühren an:

- | | |
|--|---------|
| 1. Eingabegebühr nach § 14 TP 6 Abs. 1 für den Antrag vom 23.02.2020 | € 14,30 |
| 2. Beilagegebühr nach § 14 TP 5 Abs. 1 3 Beilagen (à € 21,80) | € 65,40 |

Summe: € 79,70

Insgesamt (Kosten samt Gebühren) € 351,60

Die Kosten über € 351,60 sind vom Antragsteller gemäß dem V. Teil des AVG 1991, BGBl. Nr. 51 i.d.F. binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides auf das Konto der Bezirkshauptmannschaft Leoben (Bankverbindung: Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT692081524000000406) zu überweisen.

Begründung**Sachverhalt:**

Mit Eingabe vom 23.02.2020 hat Herr die Alpinresort Präbichl GmbH, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg, um naturschutzrechtliche Bewilligung für das im Spruch ersichtliche Vorhaben, unter Vorlage der Projektunterlagen, angesucht.

Im Rahmen des Ermittlungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Flächenwidmungsplanänderung 4.17 in Rechtskraft erwachsen ist. Die Bauflächen befinden sich jetzt im Bauland und besteht somit keine Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen.

Für die Erdbewegungen, die nicht im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauten und Anlagen stehen (sofern sie Beeinträchtigungen im Sinn des § 3 Abs. 1 zur Folge haben) und die dauerhafte Beseitigung von Flurgehölzen oder Hecken (abseits von Hausgärten) ist eine Bewilligung erforderlich.

Am 15.07.2020 fand eine örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung statt.

Im Zuge der Verhandlung wurde vom herangezogenen Amtssachverständigen für Landschaftsschutz Befund und Gutachten erstattet.

Befund und Gutachten des Amtssachverständigen für Landschaftsschutz:

„Die Alpenresort Prädichl GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück 19/13 der KG 60364 Vorderberg, Marktgemeinde Vorderberg, die Errichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebs im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20.

Festgehalten wird, dass es eine Grundstückszusammenlegung geben wird. Die momentan in den Einreichunterlagen dargestellte Grundstücksnummer 385 verschwindet und geht in das Grundstück der Nummer 19/13 über. Festgehalten wird, dass im gegenständlichen Verfahren ausschließlich Bauaktivitäten in dem oben genannten Grundstück (19/13) behandelt werden. Die dargestellten Bauaktivitäten auf der Parzelle mit der Nummer 19/1 sind heute nicht Gegenstand und werden zu einem anderen Zeitpunkt behandelt.

Zur Beurteilung wurden folgende Pläne vorgelegt:

- Einreichplan unter Darstellung eines Bepflanzungsplans vom 12.05.2020 mit der Plannummer 202001/E-06 Plansatz vom DI Wolfgang Speer, 8700 Leoben.
- Ein Einreichplan mit der Darstellung, Lageplan Außenanlagen sowie die Schnittführungen des bebauenden Geländes vom 31.01.2020 mit der Plannummer 202001/E-01 ebenfalls DI Wolfgang Speer.

Im gegenständlichen Befund wird nur die Thematik der Geländeänderung (Erdbewegungen und Beseitigung von Flurgehölzen) behandelt. Auf die Errichtung des Hüttendorfs sowie der Gastronomie wird aus der Sicht des Landschaftsschutzes nicht näher eingegangen (siehe Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 - § 8 Abs. 3).

Projekt:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Vorderberg ist das gegenständliche Grundstück als Erholungsgebiet ausgewiesen. Zur Verständlichkeit warum eine Geländeänderung am gegenständlichen Grundstück durchgeführt wird, wird aus der Projektbeschreibung die Baubeschreibung des gegenständlichen Bauvorhabens skizziert:

Es ist beabsichtigt, auf dem o.a. Grundstück ein Hüttendorf, bestehend aus 5 Hütten, in zwei unterschiedlichen Kategorien (Typ 1 und Typ 2), sowie einen Gastronomiebetrieb mit einer Betriebswohnung zu errichten. Das Grundstück befindet sich östlich der Talstation des „Einser-Polstersessellifts“ und weist eine Hanglage in südliche Richtung auf.

Bebauung:

Die Hütten sind höhenversetzt, in 2 Reihen, mit einem dazwischenliegenden Aufschließungsraum angeordnet.

Die Baukörper sind schmal und langgestreckt (ca. 3:2), mit 40° geneigten Satteldächern. An den westlichen Seiten sind abgesetzte, eingeschossige Anbauten vorgesehen, die den Hauptkörpern in Größe und Erscheinungsbild untergeordnet sind.

Die Gebäude sind quer zum Hang angeordnet und werden im natürlichen Gelände, möglichst schonend und ohne wesentliche Geländeänderungen, eingefügt.

Die Baukörper treten talseitig zweigeschossig, (Gesamthöhen ca. 9m), und bergseitig eingeschossig (Gesamthöhen ca. 6m) in Erscheinung.

Das Gebäude, mit dem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss und der Betriebswohnung im Obergeschoss wird auf der bestehenden ebenen Fläche, zwischen der Talstation Sessellift und dem geplanten Hutendorf, errichtet.

Der Hauptbaukörper besteht aus zwei Vollgeschossen (Gesamthöhe ca. 10,80m) mit einem 35° geneigten Satteldach, an dessen westlicher Seite ein abgesetzter eingeschossiger Baukörper mit Pultdach angefügt ist. An der Ostseite ist ein eingeschossiger Anbau mit Garage und Nebenräumen vorgesehen.

Äußere Gestaltung

Die Fassaden aller Bauten werden mit vertikalen, unbehandelten ortsüblichen Holzschalungen (Deckelschalungen) ausgeführt. Die erdanliegenden unteren Geschosse bzw. die Sockelzonen werden weiß verputzt.

Die Dachdeckungen sind mit grauen Faserzementplatten (Raute) geplant. Verblechungen, sowie Dachrinnen und Fallrohre werden dazu passend, in grauer Farbe ausgeführt.

Das Flachdach des Garagengebäudes und des Mallagerräumens werden bekieset oder begrünt.

Geländeveränderung

Im Zuge des Bauvorhabens ist es notwendig geringfügige Geländeänderungen auf dem o.a. Grundstück durchzuführen. Diesbezüglich sind im Einreichplan E-01 anreichende Geländeschnitte dargestellt. Der Großteil der Geländeänderungen wird natürlich geböscht. Es wird lediglich zwischen den Hütten 3, 4, 5 und den darunterliegenden Hütten 1 und 2 eine Stützmauer mit einer Länge von ca. 30 m errichtet. Die maximale Höhe der Mauer wird mit 2,50 m angegeben und verläuft Richtung Osten. Die gegenständliche Stützmauer wird aus Stahlbeton ausgeführt und wird sandgestraht. Es wird noch eine weitere Stützmauer im hinteren Bereich der Gastronomie errichtet und entgegen der planerischen Darstellung kommt hier nicht eine Steinschichtung zur Anwendung, sondern ebenfalls eine betonierte Stahlbetonwand mit einer maximalen Höhe von ca. 3 m und einer Länge von ca. 16m. Gegenständliche Stützmauer wird größtenteils von den davor gelagerten Gastronomieobjekt verdeckt.

Die bestehende Zufahrtsstraße wird bis zur neu errichteten Garage in Asphalt ausgeführt, der restliche Verbindungsweg zu den Hütten wird geschottert.

Bepflanzungskonzept

Die Böschungen im südlichen Bereich zur Gemeindestraße sowie im Bereich der bestehenden Zufahrtsstraße werden mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Zur Anwendung kommen z.B. Grünerle (*Alnus viridis*), Weide (*Salix caprea*, *Salix purpurea*) und Birke (*Betula pendula*). Anordnungen in Heckenform sind nicht geplant. Es sollen unregelmäßige Gruppierungen mit unterschiedlichen Höhen entstehen.

Waldrandbereich

Bedingt durch die Rodung verschiebt sich der Waldrand bis zum nordseitigen Rand der bestehenden Forststraße. Es ist vorgesehen den entstehenden Saum nicht zu bepflanzen und seiner natürlichen Entwicklung zu überlassen. (Verzahnung Waldmantel mit Krautsaum und Kleinstrukturen.)

Stützmauern

Stützmauern, insbesondere jene Abschnitte mit Wandhöhen über 1m, werden mit überhängenden Ranken (Hedera Helix) ohne Rankhilfen überwachsen.

Flachdächer:

Die Flachdächer der Garage und des Müllraumes werden mit einem Aufbau für eine extensive Begrünung ausgeführt. Die Bepflanzung erfolgt mit Flachballenpflanzen, wie standortgerechte Arten und Stauden.

Freiflächen / Ansaat:

Zwischen den Häuten erfolgen lockere Bepflanzungen mit Sträuchern in Gruppen bzw. Einzelbäumen wie z.B. Eberesche (Sorbus aucubaria) oder Birke (Betula pendula). Für die Ansaat ist eine standortgerechte Wildrasenmischung vorgesehen. Im Waldrand- und Böschungsbereich erfolgt Saatkutauftrag.

Im Zuge des heutigen Ortsausgesehenes und im Beisein der Steiermärkischen Berg- und Naturverwaltung wurde festgestellt, dass sich am gegenständlichen Grundstück derzeit keine invasiven Neophyten befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Auftreten in späterer Folge und im Betrieb des gegenständlichen Hütendorfes invasive Neophyten, wie z.B. drüsiges Springkraut, Riesenbärenklau, japanischer Knöterich und dergleichen, umgehend und nach Möglichkeit noch vor der Blüte zu entfernen sind. Ebenfalls wird auf die ordnungsgemäße Entsorgung der gegebenenfalls auftretenden invasiven Neophyten hingewiesen. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite www.neobioda.steiermark.at verwiesen.

Gutachten:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung hinsichtlich der Errichtung der 5 Häuten und des Gastronomiebetriebes notwendigen Geländeänderungen keine Bedenken.

Die Vorschreibung von Auflagen ist nicht erforderlich.

Seitens der Umweltanwaltschaft wurde im Rahmen des Ermittlungsverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme der Umweltanwältin, datiert mit 04.06.2020:

„Mit Schreiben vom 26.5.2020 wurde mir der Gestaltungs- und Bepflanzungsplan betreffend das Projekt übermittelt. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die geänderte Flächenwidmung in Reckels unterliegen.“

Der vorliegende Gestaltungsplan befasst sich daher mit jenen Flächen, auf denen Erdbewegungen vorgenommen werden. Das vorliegende Konzept ist aus meiner Sicht geeignet, die Auswirkungen des Projekts auf das Landschaftsbild zu mildern. Hinsichtlich der Überlegungen zur Gestaltung des Waldrandbereichs darf jedoch darauf hingewiesen werden, dass dort jedenfalls geeignete Maßnahmen zur Neophytenbekämpfung zu treffen sind, zumal geplant ist, die Rodungsflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aus meiner Sicht sollte das Neophytenmanagement unbedingt als Auflage vorgeschrieben werden.

Darüber hinausgehende Einwände bestehen aus Sicht der Umweltanwaltschaft nicht.“

„Mit Schreiben zur Stellungnahme die Vorschreibung keine derartiger Stellungnahmen aufrechterhalten natürlichen nicht zu verhindern von Neophyten Selbstregulation und damit d Mit der V Schutzgebiete Neophyten Maßnahmen Forderung

Im Rahmen des Parteigehörs wurde seitens der Umweltanwältin folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme der Umweltanwältin, datiert mit 21.07.2020:

„Mit Schreiben vom 16.7.2020 wurde mir die Verhandlungsschrift zum Ortsaugenschein vom 15.7.2020 zur Stellungnahme übermittelt. Aus dem Gutachten des ASV für Landschaftsschutz geht hervor, dass er die Verschreibung einer Auflage zur Neophytenbekämpfung nicht für erforderlich erachtet, weil derzeit keine derartigen Pflanzen vorkommen. Unter Bezugnahme auf diese Beurteilung und meine Stellungnahme vom 4.6.2020 darf ich mitteilen, dass ich meine Forderung vollinhaltlich aufrechterhalte, ein Neophytenmanagement zu beauftragen. Die Waldrandbereiche sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden, gegenteilige Ausführungen sind der Verhandlungsschrift nicht zu entnehmen. Derartige besonnte Bereiche sind ohne entsprechende Pflege für das Aufkommen von Neophyten geradezu prädestiniert, was jedoch die Leistungsfähigkeit und das Selbstregulierungsvermögen der Natur empfindlich stört, weil heimische Gewächse unterdrückt werden und damit den Zielsetzungen des StNSchG 2017 widersprochen wird. Mit der Verschreibung von Auflagen soll sichergestellt werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgebiet möglichst geringgehalten werden, weshalb aus meiner Sicht jedenfalls ein Neophytenmanagement vorzuschreiben ist. Der vom ASV für Landschaftsschutz formulierte Hinweis auf Maßnahmen beim Auftreten invasiver Neophyten ist rechtlich nicht durchsetzbar, weshalb ich meine Forderung aufrechterhalte.“

Mit Schreiben vom 23.07.2020 wurde seitens der Umweltanwältin mitgeteilt:

„Unter Bezugnahme auf unser gestriges Telefonat darf ich Ihnen folgende Auflagen vorschlagen:

Die Baumaschinen, die für die Erdbewegungen eingesetzt werden, sind vor Beginn der Bauarbeiten gründlich zu reinigen, um das Verschleppen von Samen und Pflanzenteilen invasiver Neophyten zu verhindern.

Im Zuge der Bauarbeiten entstandene Offenflächen sind unmittelbar nach Abschluss der Erdbewegungen mit standorttypischen Ansätzen regionaler Herkunft zu begrünen. Eine Einsaat mit abfrostdem Material wie Hafer zur Hangstabilisierung ist möglich, die Ausbringung von Kleegrasmischung („Lagerhausmischung“) ist zu unterlassen.

In den auf den Abschluss der Erdbewegungen folgenden fünf Jahren sind die Flächen von einem Fachkundigen (z.B. fachkundiges Organ der Stmk. Berg- und Naturwacht) auf das Aufkommen von Neophyten zu kontrollieren. Aufkommende Neophyten sind jeweils sofort fachkundig zu bekämpfen. Besonderes Augenmerk ist auf das Unterbinden des Aufkommens invasiver Neophyten wie Drüsigen Springkraut, Staudenknöterich-Arten, Goldrute und Riesen-Bärenklau zu legen.

Damit sollte die Bauphase und die Betriebsphase bis zum Aufkommen einer stabilen Vegetation abgedeckt sein. Den Zeitraum des Monitorings habe ich deshalb mit fünf Jahren (eher lang) angegeben, weil der Geschäftsführer ja ohnehin vor Ort ist und sich auskennt, wenn ich Sie richtig verstanden habe. Nach fünf Jahren sollte eine standortstypische Vegetation soweit stabil sein, dass nichts Gravierendes mehr passieren kann.“

Die Auflagenvorschläge der Umweltanwältin wurden der Alpinresort Präbichl GmbH, vertreten durch Herrn Markus Schlager, am 24.07.2020 zur Stellungnahme übermittelt. Den Auflagenvorschlägen wurde seitens der Antragstellerin am 24.07.2020 vollinhaltlich zugestimmt.

Das elektronische Original des Dokuments wurde angesetzt.
Hinweise zur Forderung finden Sie unter https://www.stmk.gv.at

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 3 Abs. 1 Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 – StNSchG 2017, LGBl. Nr. 72/2017, ist bei allen Vorhaben mit erwartbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sofern eine Bestimmung auf Abs. 1 beruht, darauf Bedacht zu nehmen, dass dadurch

1. der Naturhaushalt in seinem Wirkungsgefüge oder
2. der Landschaftscharakter
- nicht nachhaltig beeinträchtigt werden oder
3. das Landschaftsbild nicht nachhaltig verunstaltet wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 leg. cit. bedürfen Erdbewegungen, die nicht im Zusammenhang mit Errichtung von Bauten und Anlagen stehen, sofern sie Beeinträchtigungen im Sinn des § 3 Abs. 1 Folge haben, in Landschaftsschutzgebieten einer Bewilligung.

Gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 4 leg. cit. bedarf die dauerhafte Beseitigung von Flurgehölzen oder Heideabsen von Hausgärten in Landschaftsschutzgebieten einer Bewilligung.

Gemäß § 27 Abs. 1 leg. cit. ist eine Bewilligung gemäß § 8 Abs. 3 zu erteilen, wenn die Ausführung des Vorhabens keine Auswirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 erwarten lässt.

Gemäß § 27 Abs. 2 leg. cit. ist eine Bewilligung gemäß § 8 Abs. 3 oder eine Ausnahmehewilligung nach einer Naturschutzgebietsverordnung zu betreiben, unter Auflagen oder Bedingungen zu erteilen, wenn dadurch nachhaltige Auswirkungen auf den Schutzzweck ausgeschlossen oder auf einen unerheblichen Ausmaß beschränkt werden können. Auflagen können zur Verringerung der nachhaltigen Verunstaltung des Landschaftsbildes auch die Vorschreibung einer entsprechenden Landschaftsgestaltung umfassen.

Gemäß § 27 Abs. 3 leg. cit. ist eine Bewilligung gemäß § 8 Abs. 3 zu erteilen, wenn das überwiegende öffentliche Interesse an dem Vorhaben oder der Maßnahme höher zu bewerten ist als das öffentliche Interesse an der Bewahrung von Natur und Landschaft vor störenden Eingriffen. In diesem Fall sind durch Auflagen sicherzustellen, dass die nachhaltigen Wirkungen des Vorhabens oder der Maßnahme möglichst geringgehalten werden.

Gemäß § 37 Abs. 1 Ziff. 1 leg. cit. ist die Bezirksverwaltungsbehörde-Behörde, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt:

- a) für Verfahren bei Ankündigungen, Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsteilen;
- b) für alle nicht unter Z. 2 oder Abs. 2 fallende Verfahren;

Auf Grund der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.
Die Vorschreibung der Kosten erfolgte tarifgemäß.

G.A. 10

HDDW

Diese

2017.

1.

2.

3.

4.

Sie hat

Beschw

einzufr

Sie hat

einzufr

der Sie

Weitere

dem Br

Risiken

Bitte 1

organis

Die Bes

Weiters

- die Gr

- das Be

- die An

Eine rec

Beschei

Für die

Zeitpunk

Eingabe

Ausdruck

Die Geb

AT83 0

(Geschäft

Hinweise

Diese Bewilligung erlischt gemäß § 29 Abs. 1 Steiermärkisches Naturschutzgesetz 2017 – StNSchG 2017, I GBl. Nr. 71/2017 i.d.g.F. durch

1. den der Behörde zur Kenntnis gebrachten Verzicht;
2. Zeitablauf bei befristeten Bewilligungen;
3. Unterlassung der Inangriffnahme des Vorhabens oder der Maßnahme binnen fünf Jahren ab Rechtskraft der Bewilligung;
4. Unterlassung der Fertigstellung des Vorhabens oder der Maßnahme binnen zehn Jahren ab Rechtskraft der Bewilligung; in der Bewilligung kann jedoch eine längere Frist bestimmt werden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich bei uns** einzubringen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das Internet mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (<https://egov.stmk.gv.at/rmbe>). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten.

Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Bitte beachten Sie, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: <http://egov.stmk.gv.at/tvob>

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde **zu bezeichnen**. Weiters hat die Beschwerde **zu enthalten**:

- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
 - das Begehren und
 - die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.
- Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher **bereits bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen**; sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) unter Angabe des jeweiligen Verfahrens (Geschäftszahl des Bescheides) als Verwendungszweck zu entrichten.

Das amtliche Original dieses Dokumentes wurde eingereicht.
Hinweise zur Prüfung finden Sie unter <http://www.stmk.gv.at>.

Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtszahlung“ sind neben dem genannten Einzahlungsbeleg (IBAN wie zuvor) die Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegegenseitigkeit“ sowie das Datum des Bescheides (als Zeitraum) und der Betrag anzugeben.

Hinweis:

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdeentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.

Der Bezirkshauptmann i.V.

Ing. Alexander Horvath
(elektronisch gefertigt)

Ergeht an:

1. Alpinresort Präbichl GmbH, Markus Schlager, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg, unter Anschluss der mit Sichtvermerk versehenen Unterlagen "B", gg. Zustellnachweis
2. Umweltanwaltschaft, Stempfergasse 7, 8010 Graz, gg. Zustellnachweis
3. Marktgemeinde Vordernberg, Hauptplatz 2, 8794 Vordernberg, unter Anschluss der mit Sichtvermerk versehenen Unterlagen "C"
4. Baubezirksleitung Obersteiermark Ost, Herrn Dipl.-Ing. Stefan Gößweiner, Dr.-Theodor-Körner-Straße 34, 8600 Bruck an der Mur, per E-Mail
5. Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Stempfergasse 7, 8010 Graz, per E-Mail
6. Steiermärkische Berg- und Naturwacht, Bezirksleitung Leoben, Roseggergasse 18, 8793 Trofaiach, per E-Mail

3-031/3-649-16

DI Robert Be
Schmiedgasse
8605 Kapfen

/3-649-165/202

eilungsplan d
ewilligung nGemäß § 45
Marktgemeind
Vermessungs
28.05.2020, G

Gemäß dem V

Gemäß der G
LGBl.Nr. 104/

- a) Teilungsge
- b) Stempelge
- c) Stempelge
- d) Planbeilage

Summe:Dieser Betrag
einzuzahlen

Bescheid „Baubewilligung“ Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung vom 02.09.2020

	Marktgemeinde Vordernberg Bezirk Leoben, Steiermark	
GZ.: 3-131/9-399-224/2020		A-8794 Vordernberg, Hauptplatz 2 Telefon: 03849/206-0, Fax: 206-18 e-mail: gemeinde@vordernberg.at Homepage: http://www.vordernberg.at
Alpinresort Präbichl GmbH c/o Herrn Markus Schlager Hauptplatz 21/6 8700 Leoben	Stempelgebühr € 197,60 Verwaltungsabgabe € 1.177,36 beim Marktgemeindeamt A-8794 Vordernberg Gem.Nr. 61118 entrichtet. Beleg Nr. 62 / 1.8.2020 Datum: 13.09.2020 Unterschrift: <i>[Signature]</i>	Parteienverkehr: Montag – Freitag 08.00 – 12.00 Uhr Mittwoch 13.00 – 16.00 Uhr Sachbearbeiter: Sonja Stöcklmayr Nebenstelle: -16
3-131/9-399-224/2020	Bezug:	Mittwoch, 02. September 2020
Betreff: Baubewilligung Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung; Konsenswerber Alpinresort Präbichl GmbH;		
<u>BESCHEID</u>		
<u>SPRUCH I</u>		
Aufgrund des Antrages vom 31. März 2020, wird der Alpinresort Präbichl GmbH, vertreten durch Markus Schlager, w/h. 8700 Leoben, Hauptplatz 21/6, die baubehördliche Bewilligung für die Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung auf dem Grundstück Nr. 385, 19/13 und Teilfläche von 19/1, EZ 188 und EZ 65, KG 60364 Vordernberg, in Zukunft lt. Teilungsurkunde Vermessung Benzinger, GZ: 5901K-T, vom 28.05.2020, in Zukunft Grundstück 19/13 einkommend in EZ 188, KG 60364 Vordernberg, gem. § 29 Abs. 1 Stmk. BauG, LGBl.Nr. 59/1995 idgF., unter nachstehenden Auflagen,		
erteilt.		
Die Bewilligung erfolgt nach Maßgabe der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Beschreibungen und Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, sowie nach Maßgabe der nachstehenden Beschreibung.		
Rechtsgrundlagen: Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBl.Nr. 59/1995 i.d.g.F. § 19 Z 1 in Verbindung mit Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991, BGBl.Nr. 51/1991 i.d.g.F.		
Seite 1 von 15 <i>i:\stoecklmayr\baugesetz\schlager markus\bescheid_baubewilligung.doc</i>		
Amtsstunden: Montag bis Donnerstag 07.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr, Freitag von 7.00 – 12.00 Uhr		

Folgende Auflagen sind einzuhalten:

- 1) Nach Aushub der Baugruben sind die bodenmechanischen Verhältnisse von einem Sachverständigen zu prüfen und die Gründungsmaßnahmen von Gebäuden und Stützmauern haben nach den Vorgaben des geotechnischen oder bodenmechanischen Sachverständigen zu erfolgen.
- 2) Das vorgelegte Konzept zur Verbringung der Hang- und Oberflächenwässer ist verbindlich einzuhalten.
- 3) Im Zuge der abschließenden Geländeprofilierungen sind zwischen den Gebäuden Mulden auszubilden, die als Abflussgassen dienen und von Bebauungen und Geländeänderungen freizuhalten sind. Oberhalb der Gebäude sind Fanggräben herzustellen, um die Wässer an beiden Seiten der Gebäude vorbeizuleiten. Die planlich bestehenden Konflikte zwischen Wasserableitung und Aufschließung bzw. Mauern sind im Zuge der Bauausführung zu bereinigen.
- 4) Vor Beginn der Bauführung ist mind. 14 Tage vorher eine Online-Leitungsauskunft der EN (ÖLE) www.ole.e-netze.at einzuholen und das Einvernehmen mit dem Leitungsträger der Hochspannungsleitung (Energie Steiermark) herzustellen.
- 5) Im Zuge der Bauarbeiten ist insbesondere auf die Arbeitssicherheit hinsichtlich der Hochspannungsleitung besonders Bedacht zu nehmen. Es ist dies nachweislich in das Sicherheits- und Gesundheitskonzept der Baustelle einzuarbeiten.
- 6) Die fassadenseitigen Hauptfassaden (Top 1, Top 2, Betriebswohnung) sind mit Lärmschutzfenstern (mind. 38 dB) herzustellen. Die Freibereiche sind dort, wo sie nicht topografisch geschützt sind, im Bedarfsfall mit entsprechenden Lärmschutzvorrichtungen (zB Geländerung mit Verglasung) auszustatten.
- 7) Die Stützmauer an der Rückseite des Gastronomie-Objektes wird im Einvernehmen mit dem Antragsteller als Stahlbetonmauer mit Strukturschalung oder Sandgestrahl herzustellen sein.
- 8) Die Farbe der Fassaden ist vor der Ausführung gegenüber der Baubehörde zu bemustern. Eine blendend rein weiße Farbgebung (zB RAL verkehrsweiß) ist unzulässig; zumindest ist gebrochenes Weiß zu verwenden oder eine helle, naturnahe Farbgebung. Die Fassaden dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch die Baubehörde hergestellt werden.

Auflagen Landesstelle für Brandverhütung:

1. Die Gebäude sind mit einem Blitzschutzsystem gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305 in der erforderlichen Schutzklasse (mind. Schutzklasse III) auszustatten bzw. blitzschutzmäßig zu erden. Ein Prüfprotokoll eines im Sinne des Elektrotechnikgesetzes Befugten ist der Behörde zur Einsichtnahme vorzulegen.
2. Das Blitzschutzsystem ist bei den Chalets in in Zeiträumen von 5 Jahren sowie beim Gastronomiebetrieb im Zeitraum von 3 Jahren prüfen zu lassen. Über die wiederkehrenden Prüfungen des Blitzschutzsystems ist jeweils eine Bescheinigung einer Blitzschutzfachkraft ausstellen zu lassen und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
3. Eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist im Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung getrieben. Eine Bestätigung über die richtlinienkonforme Installation ist entsprechend Anhang 1/1 nach Fertigstellung vorzulegen.
Hinweis: Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist monatlich (Einzelbatterieleuchten) bzw. wöchentlich bei Gruppen- und Zentralbatterieanlagen auf deren Funktion (Leuchtmittel) zu überprüfen sowie mindestens 1 x jährlich einem Betriebsdauertest unterziehen zu lassen. Diesbezüglich sind entsprechende Aufzeichnungen in einem Anlagenbuch zu führen.
4. Sämtliche Fluchtwege und Ausgänge sind gemäß der Kennzeichnungsverordnung gut sichtbar und dauerhaft zu beschildern.
5. Notausgangstüren und Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind mit Türbeschlägen gemäß ÖNORM EN 179 auszuführen.

6. In den Chalets und dem Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung sind tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB 124 F 17 gut sichtbar und leicht erreichbar bereitzustellen.
7. In den Chalets und in der Betriebswohnung sind in sämtlichen Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küche) sowie Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, netzunabhängige Rauchwarnmelder nach ÖNORM EN 14604 zu installieren.

Hinweis: Entsprechend der Nutzung und Brandabschnittsgröße ist eine Löschwasserrate von mindestens 800 l/min mit einer Löschwasserbezugsstelle (z.B. Hydrant) innerhalb von maximal 150 m sicherzustellen. Sofern die Löschwasserrate nicht über das öffentliche Hydrantennetz bereitgestellt werden kann, ist die Differenz über 90 min. bereit zu stellen.

Hinweise:

Mulden / Mauer / Betonwände

1. Erdbewegungen (Z 3) die nicht unmittelbar der Gebäudeerrichtung zuzurechnen sind oder die Beseitigung von Flurgehölen (Z 4) unterliegen einer Bewilligungspflicht nach dem Naturschutzgesetz.
2. Das Bauvorhaben ist plan-, befund- und beschreibungsgemäß und unter Einhaltung der Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 und der OIB-Richtlinien in der derzeit gültigen Fassung nach den Regeln der Technik sowie den derzeit geltenden Ö-NORMEN und sonstigen gesetzlichen Vorschriften so herzustellen, dass es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, des Wärme- und Schallschutzes und der Hygiene entspricht.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bauführer der Gemeinde namhaft zu machen und es hat dieser die Baubeschreibung und die Pläne zu unterfertigen und den **Baustellenausweis** (Bauplakette) zu übernehmen. Dieser ist für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.
4. Die Baufertigstellung ist vor Benützung des Bauwerkes der Baubehörde unter Beilage der entsprechenden Atteste anzuzeigen.

Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. Eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerberechtlichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen.
2. Überprüfungsbefund gemäß § 38 Abs. 2 Z 2 Stmk. Baugesetz über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten.
3. Überprüfungsbefund gemäß § 38 Abs. 2 Z 3 Stmk. Baugesetz über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen.

SPRUCH II

VERFAHRENSKOSTEN

Der Antragsteller hat folgende Kosten zu tragen:

- A. Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991, in der jeweils geltenden Fassung:
 - a) Kommissionsgebühren (für außerhalb der Amtsräume vorge-

nommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2017, LGBl. Nr. 85/2017, für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsgorgan € 20,--:
1 Amtsgorgan, 0/2 Stunden

- b) Barauslagen gem. § 76 AVG 1991 für Befund und Gutachten des Bautechnischen Sachverständigen
DI Benzinger ZT-GmbH (Vermessung)
Rauchfangkehrermeister 0/2 Stunden á € 27,88
Vertreter der Freiwilligen Feuerwehr Vordernberg 3/2 Stunden á € 19,--

B. Gemäß der Gemeinde Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl. Nr. 104/2012 i.d.F. LGBl. Nr. 86/2017

Verwaltungsabgabe:

- a. Genehmigung für Neubau gem. TP G 11a (1.262,94 m² x € 0,60)
b. Genehmigung für Garagen u. Abstellplätze gem. TP G 15a (á € 10,--)
c. Genehmigung für Stützmauern gem. TP G 20a (46,00 m x € 1,50)
d. Bauverhandlung am 19.05.2019 gem. TP G2
e. Sichtvermerke gem. TP G6 (á € 6,--)
f. Genehmigungsvermerke gem. TP G 32 (á € 5,--)

Summe:

€	Grund
0	Marku
€ 1.262,94	Bauw
€ 3.278,00	Alpini
€ 0	Haupt
€ 57,00	Baug
	Vord
	dern
	Bau
€ 757,00	Bau
€ 30,00	
€ 69,00	
€ 13,00	
€ 168,00	
€ 140,00	
€ 5.766,40	57

Der Bauwerber wird verpflichtet, diesen Betrag binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels Zahlscheins zur Einzahlung zu bringen bzw. auf das Konto der Marktgemeinde Vordernberg bei der BAWAG P.S.K., IBAN: AT82 6000 0000 0727 4839, BIC: OPSKATWW, zu überweisen.

Information zur Entrichtung der festen Gebühr (kein Spruch) :

Gemäß § 1 Gebührengesetz, BGBl. 1957/267 idgF iVm § 14 TP 5, 6 und 7 leg cit, ist eine Gebühr für die Eingabe, die Beilagen und die Niederschrift in der Höhe von **EUR 197,60** zu entrichten.

Dieser Kostenbeitrag ist vom Antragsteller gemäß dem V. Teil des AVG 1991, BGBl.Nr. 51/1991 i.d.g.F. binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheins zur Einzahlung zu bringen bzw. auf das Konto der Marktgemeinde Vordernberg bei der BAWAG P.S.K., IBAN: AT82 6000 0000 0727 4839, BIC: OPSKATWW, zu überweisen.

BEGRÜNDUNG

Mit Eingabe vom 31. März 2020 hat die Alpinresort Präbichl GmbH, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg vertreten durch Herrn Markus Schlager, Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben, um die Erteilung der Baubewilligung für die Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnanlage auf den Grundstücken Nr. 385, 19/13 u. Teilfläche von 19/1, EZ 188 u. EZ 65, GB 60364 Vordernberg, angesucht.

Hierüber wurde am 19. Mai 2020 die mündliche Verhandlung durchgeführt.

Hierbei ergab sich nachstehendes Ergebnis:

Grundeigentümer:

Markus Schlager, Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben

Bauwerber:

Alpinresort Präbichl GmbH, Laufstraße 13, 8794 Vordernberg, vertreten durch Markus Schlager,
Hauptplatz 21/6, 8700 Leoben

Bauplatz:

Vordernberg, Grundstücke Nr. .385, 19/13 u. Teilfläche von 19/1, EZ 188 u. EZ 65, KG 60364 Vordernberg
Bauplatzgröße: 6.831 m²

Bauvorhaben:

- Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung

Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen:

Befund

Einreichunterlagen:

- Ansuchen um Baubewilligung vom 31. März 2020
- Einreichpläne mit den Plannummern 202001 SCH / E-01, E-02, E-03, E-04, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Speer vom 31.01.2020
- Baubeschreibung Hütten Typ 1 und Typ 2, Gastronomiebetrieb und Betriebswohnung, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Speer vom 31.01.2020
- Energieausweise Hütten Typ 1 und Typ 2, Gastronomiebetrieb und Betriebswohnung verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Speer vom 31.01.2020
- Angaben über die Bauplatzsignung von Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Speer vom 31.01.2020
- Versickerungsnachweis verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Speer vom 31.01.2020

Allgemeines:

Die Grundstücke 19/13 und .385 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 19/1 der KG Vordernberg sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 als Aufschließungsgebiet Nr. 4 für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

	Laufstraße	19/13, .385, 19/1 Tfl.	(EH) 0,2-0,6	ja
[4]	Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Aufschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Zufahrt, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung), ggf. Umsetzung von Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Forstbehörde und der WLK, ggf. Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm). Bebauungsplanung: Erschließungs- und Strukturkonzept, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Landschaftsbild, Berücksichtigung von Infrastrukturleitungen, Vermeidung von Nutzungskonflikten.			

Ein Bebauungsplan ist auch deshalb verpflichtend zu erstellen, weil der Bauplatz im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 Hochschwab liegt. Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf erstellt und wird derzeit in Anhörung gebracht. Der Baubescheid kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erlassen werden.

Der Bebauungsplan ist mit 20. August 2020 in Rechtskraft erwachsen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine Zufahrtsstraße die teilweise über das Grundstück Nr. 19/1 führt (unveränderter Bestand).

Das Grundstück .385 ist derzeit mit einem ehemaligen Gastgewerbebetrieb bebaut. Um den Neubau errichten zu können, hat Herr Markus Schlager ein Ansuchen um Baubewilligung für den Abbruch des Objektes Laufstraße Nr. 13 (ehem. Gasthof Berglift) bei der Marktgemeinde Vordernberg eingebracht. Mit Bescheid der Marktgemeinde Vordernberg vom 16. April 2020, GZ: 3-131/9-106-80/2020, wurde Herrn Markus Schlager der Abbruch des Objektes Laufstraße Nr. 13 (ehem. Gasthof Berglift) bewilligt.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 Hochschwab und ist gem. § 8 Abs. 3 Z 2 eine naturschutzrechtliche Bewilligung von nicht im Bauland liegenden Bauten und Anlagen erforderlich. Das Baugrundstück liegt nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 jedoch im Bauland. Da ein Bebauungsplan zwingend zu erlassen ist, ist aus Sicht der Baubehörde für die Objekte keine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Für darüberhinausgehende Erdbewegungen (Z 3) oder die Beseitigung von Flurgehölzen (Z 4) besteht jedoch aus Sicht der Baubehörde weiterhin naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht.

Die naturschutzrechtliche Bewilligung wurde mit Bescheid vom 30.07.2020, GZ: BHLN-42171/2020-24, erteilt. Der gegenständliche Bescheid liegt dem Bauakt bei.

Die Marktgemeinde Vordernberg hat bereits um forstrechtliche Bewilligung zur Rodung auf dem Grundstück Nr. 19/1, EZ 65, KG Vordernberg, im Ausmaß von insgesamt 4.354 m² bei der Bezirks-hauptmannschaft Leoben angesucht und wurde die Rodung mit Bescheid der Bezirks-hauptmannschaft Leoben, vom 01.04.2020, GZ: BHLN-23580/2020-15, genehmigt. Der gegenständliche Bescheid liegt dem Bauakt bei.

Bauplatzbezeichnung:

Der Bauplatz besteht aus den Grundstücken 19/13 und .385 sowie einer Teilfläche des Grundstückes 19/1 der KG Vordernberg im Ausmaß von 6.381 m². Vermessung mit Bauplatzabgrenzung steht noch aus. Festzuhalten ist, dass die Bebauungsdichte innerhalb der beiden Schwellenwerte 0,2 – 0,6 liegt.

6. ja
Wasser,
auf
ggf.
Behörde
(Lärm),
nete
ng von

landschafts-
d wird der
es erlassen

stück Nr.

Neubau
uch des
bracht,
wurde
willigt.

st gem.
nd An-
00 je-
für die
egun-
wei-

4,

Die Vermessung wird so durchgeführt werden, dass die gesetzlichen Baugrenzabstände eingehalten werden.

Zur Bauplatzzeichnung sind folgende Hinweise erforderlich:

- (1) Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 20 „Hochschwab“.
- (2) Im Planungsgebiet sind im Flächenwidmungsplan eine Gelbe Gefahrenzone Lawine und ein Blauer Vorbehaltsbereich ersichtlich gemacht. Es wurde eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung (WLv) eingeholt. Aus dieser geht hervor, dass keine Auflagen erforderlich sind.
- (3) Wald: Rodungsbewilligung liegt vor.
- (4) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind nach Aushub der Baugruben von einem Sachverständigen zu prüfen und die Gründungsmaßnahmen sind ggf. an die Erfordernisse anzupassen.
- (5) Hangwässer: Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese müssen ordnungsgemäß gesammelt und verbracht werden.
Um die Wassergegigkeit aufrecht zu erhalten sind im Zuge der abschließenden Geländeprofilierungen zwischen den Gebäuden flache Mulden auszubilden, die als Abflussgassen dienen. Oberhalb der Gebäude sind Fanggräben herzustellen, um die Wässer an beiden Seiten der Gebäude vorbeizuleiten. Diese Vorgaben sind als Auflagen in den Baubescheid aufzunehmen.
- (6) Über das Planungsgebiet verläuft eine Hochspannungsleitung der Energie Steiermark, die im Bebauungsplan ersichtlich gemacht ist. Vor Beginn der Bauführung ist das Einvernehmen mit dem Leitungsträger herzustellen und schriftlich nachzuweisen. Hinsichtlich der Sicherheitsvorschriften (Schutzabstände) wurde eine Überprüfung durch den Leitungsträger vorgenommen und diese ergab, dass die Schutzabstände nach Angaben des Projektwerbers an jeder Stelle bei weitem eingehalten werden. Eine Unterschreitung dieser Abstände ist nur auf Grundlage einer Bewilligung des Leitungsträgers zulässig. Insbesondere ist im Zuge der Bauarbeiten auf die Arbeitssicherheit hinsichtlich der Hochspannungsleitung besonders Bedacht zu nehmen. Diese Vorgaben sind als Auflagen in den Baubescheid aufzunehmen.
- (7) Teilflächen des Planungsgebietes können innerhalb des lärmbelasteten Bereichs der B-115 Eisenstraße liegen. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Planungsrichtwerte ist bauseitig insbesondere an den talseitigen Hauptfassaden (Top 1, Top 2 und Betriebswohnung) durch Lärmschutzfenster sicherzustellen. Freibereiche sind dort, wo sie nicht topografisch geschützt sind, im Bedarfsfall mit entsprechenden Schutzvorrichtungen (Geländerung mit Verglasung) auszustatten. Diese Vorgaben sind als Auflagen in den Baubescheid aufzunehmen.

Geplant ist nun die Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung.

1. Gastronomiebetrieb u. Betriebswohnung:

Das Objekt ist der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen. Es ist beabsichtigt ein Erdgeschoß, ein 1. Obergeschoß und einen Dachraum in Massivbauweise zu errichten. Als Dachform ist ein Satteldach mit Firstrichtung senkrecht zum Hang (Nordost-Südwest) konzipiert. Als Dachdeckmaterial werden Faserzementplatten (Raute) in grau verwendet. Die Fassaden werden im Erdgeschoß als Verputz-weiß und ab dem 1. Obergeschoß mit Holzschalung natur (Deckelschalung vertikal) ausgeführt. An der Ostseite wird eine Doppelgarage mit dahinter liegenden Lagerräumen und Flachdach – in weiten Teilen in den Hang hinein gesetzt – angebaut. Westseitig wird an den Hauptbaukörper ein Zubau mit einem abgesetzten Pultdach hinzugefügt. Die Bautypologie entspricht den tradierten Bauformen in dieser alpinen Kulturlandschaft und wird im Sinne der Bestimmungen des § 43 (4) Stmk. BauG dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild in seiner gestalterischen Bedeutung gerecht.

An der Rückseite des Objektes ist eine Stützmauer in Form einer 3 m hohen Steinschlichtung auf einer Länge von 16 m vorgesehen, die im wesentlichen Teil visuell in Erscheinung treten wird. Vorgesehen wird die Errichtung einer Stahlbetonmauer mit Strukturschalung oder gestockt. Wenn die Mauer als Steinschlichtung hergestellt wird, ist sie ausreichend zu fundamentieren und zu drainieren. Wenn eine Bewegung bzw. Setzung tunlichst hinten zu halten. Hierzu sind vor Erteilung der Baubewilligung genauere Unterlagen (Schnitt) mit Darstellung der Fundamentierung und Einbindung des Objektes sowie das vorhandene Gelände samt Darstellung der Drainagierung mit Ausleitungsweg vorzulegen.

Das Objekt besteht aus den Nutzungseinheiten Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss, des Weiteren Garagen und Nebenräume (Lager, Heizung sowie die Aufstellung der Lüftungsanlage für den Gastronomiebetrieb im Dachraum über der Betriebswohnung). Die beiden Nutzungseinheiten und die Garagen und Nebenräume sind brandschutztechnisch in Brandabschnitten unterteilt. Die „Betriebswohnung“ ist mit einem Fluchtstiegenhaus ausgestattet. An Unterbrandschnitten sind vorhanden: Heizraum, Pelletsraum, Haustechnik Elektro, Lager (16,87 m²), Lager (10,12 m²), Garage u. Haustechnik-Lüftung (DG).

Der Gastronomiebetrieb verfügt über einen Gastraum, eine Bar, WC-Anlagen für Gäste, sowie Küche, Lager, Heizraum, Pelletsraum, weitere Nebenräume und eine Garage für 2 PKW-Abstellplätze. Die Erschließung des Gastraumes erfolgt im wesentlichen Bereich aus dem Freien über einen Windfang. Die Küche, diverse Lagerräume und der Eingang zur Betriebswohnung über einen weiteren eigenen Eingang im westlichen Bereich aus dem Freien. Der Heizraum wird über einen separaten Eingang im östlichen Bereich (Richtung Polster) erschlossen. Bei der Garage kommt ein Sektionaltor mit Lüftungsöffnung von mind. 400 cm² zur Ausführung.

Im Gastraum finden max. 50 Personen Platz.

Die Betriebswohnung im 1. Obergeschoß verfügt über einen Wohn-Essraum, 1 Schlafzimmer, 2 Zimmer, Bad und WC. Die Erschließung der Betriebswohnung erfolgt über einen Windfang und ein innenliegendes Stiegenhaus. Der Windfang ist mit einer Brandschutztüre in EI2-30-C ausgeführt.

In der Garage sind 2 Stellplätze vorgesehen. Eine permanente Belüftung ist über das Garagentor als Sektionaltor ausgeführt bzw. über eine Lüftungsöffnung mit mind. 400 cm² vorgesehen.

Im Übrigen wird auf die Plan- und Projektunterlagen verwiesen.

Beheizung:

Die Bereitstellung der erforderlichen Wärmeenergie erfolgt über eine typengenehmigte Holzpellets-Kesselanlage, für direkte Raumaustragung gemäß TRVB 118H, mit einer Nennleistung von 60 kW. Der Pelletslageraum wird im Erdgeschoß neben dem Heizraum errichtet. Ein technischer Bericht liegt den Einreichunterlagen bei.

Die Abgase werden über den bauseits errichteten Abgasfang direkt über Dach geleitet. Die Abgasverbindungsleitung wird als doppelwandiges Edelstahlrohr mit unbrennbarer Isolation aus Steinwolle ausgeführt. Alle Steckverbindungen sind mit einer hitzebeständigen Glasfaserdichtung ausgestattet und werden axial und radial fixiert. Die Be- und Entlüftung des Heizraumes erfolgt mittels freier Nachströmung, direkt aus dem Freien.

Lüftung:

Zuluft/Abluft Gastronomie:

ung auf eine
Vorgeschla-
nn die Mauer
nagieren, um
ubewilligung
Objektes in
en.

nung im 1.
stellung der
Die beiden
abschnitte
erbrandab-
n²), Lager

ie Küche,
ätze. Die
Windfang,
eigenen
gang im
lüftungs-

2 Zim-
innen-

ntor als

ts-
er
en

Die Be- und Entlüftung erfolgt über eine stufenlose regelbare Niederdruck zu- und Abluftanlage gemäß ÖNORM EN 13779 „Lüftung von Nichtwohngebäuden“. Die Erwärmung der Außenluft erfolgt über einen integrierten Erhitzer. Das Lüftungsgerät wird als Kompaktgerät ausgeführt und in die Zwischendecke der Sanitärräume integriert. Um einen möglichst energiesparenden Betrieb zu gewährleisten, wird die Anlage mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Küchenlüftung:

Die mechanische Be- und Entlüftung erfolgt mit einer Anlage gemäß ÖNORM EN 16282 mittels eines kombinierten Zu- und Abluftgerätes. Die Aufstellung des Lüftungsgerätes erfolgt im Dachraum über der Betriebswohnung; dieser Raum ist brandschutztechnisch hinreichend abgeschottet. Die Be- und Entlüftung im Küchenbereich erfolgt über eine Küchenlüftungsdecke und mittels Ablufthauben. Außenluft, Zuluft, Abluft und Fortluft werden mit einem Schalldämpfer ausgestattet. Die Fortluft wird senkrecht, mind. 1,0 m über Dach geführt und mit einer Geschwindigkeit von 7 m/s ausgelassen. Ein technischer Bericht liegt den Einreichunterlagen bei.

Brandschutz:

Bei Durchdringung von Brandabschnitten werden geprüfte Brandschutzklappen-, Brandschutzmanschetten und Abschottungen ausgeführt.

Brandabschottungen werden in der Feuerwiderstandsklasse EI 90-IncSlow, als Weichschott aus Mineralwollplatten ausgeführt. Die Außenseite der Abschottung, die Leibung der zu verschließenden Öffnungen und mindestens 10 cm der durchgeführten Rohr und Luftleitungen werden mit intumeszierendem Flammenschutz beschichtet.

Nicht brennbare Rohrleitungen werden mit einer ein- oder zweiseitigen Feuerschutz-Bekleidung (Steckdämmung) ausgeführt.

Brandabschnitte:

Es werden brandabschnittsmäßige Unterteilungen der beiden Nutzungseinheiten „Gastrobetrieb“ und „Betriebswohnung“ mit Fluchtstiegenhaus ausgeführt.

Unterbrandabschnitte sind: Heizraum, Pelletsraum, Haustechnik Elektro, Lager (16,84 m²), Lager (10,12 m²), Garage u. Haustechnik-Lüftung (DG).

Für die erste Löschhilfe werden tragbare Feuerlöscher gem. OIB-RL 2, Punkt 3.10 bereitgestellt.

Rauchwarnmelder werden gemäß OIB-RL 2, Punkt 3.10 installiert.

Der guten Ordnung halber wird empfohlen, vor Erteilung der Baubewilligung eine Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung einzuholen. Allfällige Auflagen aus dieser Stellungnahme sind in den Baubescheid aufzunehmen.

Eine Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung wurde eingeholt und liegt dem Bauakt bei.

2. Hüttendorf bestehend aus 5 Gebäuden:

Diese Gebäude sind jeweils der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen. Es bestehen keine besonderen brandschutztechnischen Anforderungen. In ihrer Situierung und äußeren Gestaltung sind sie so konzipiert, dass sie dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Die Zufahrt zu diesen Objekten ist so konzipiert, dass sie bergseitig eine Stahlbetonmauer mit einer Höhe von bis zu 2,50 m erfordert. Diese Stahlbetonmauer ist mit einer strukturierten Oberfläche (Strukturschalung oder gestockt oder sandgestraht) herzustellen.

3. Müllraum:

Der Müllraum – bestehend aus 2 Räumen (Hüttendorf und Gastronomie) – besteht konstruktiv aus Stahlbeton und soll grenztadig an die südöstliche Nachbargrenze angebaut werden. Der Müllraum ist mit einer Bruttogeschossfläche von 45,67 m² nicht als Nebengebäude klassifizierbar. Daher kann auch ohne Zustimmung des Nachbarn an der Grundgrenze platziert werden. Hinsichtlich des Mindestabstandes zum Nachbarobjekt ist festzuhalten, dass die Außenwandfläche im Mittel weniger als 1,50 m hoch über dem natürlichen Gelände liegt und dieses Objekt daher in dieser Gebäudefront als Geschoss im Sinne der Abstandsbestimmungen bildet.

KFZ und Fahrradabstellplätze Stellplätze:

Gemäß § 89 (3) Stmk. BauG ist bei Wohnhäusern bzw. Vermieteneinheiten des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen je ein KFZ Abstellplatz herzustellen, bei einem Gasthaus mit 50 Besucherplätzen ist weitere. Daher wären insgesamt (Wohnung, Gasthaus, 5 Vermieteneinheiten) 11 Stellplätze auf eigener Grund erforderlich. Vorhanden sind 2 Garagenstellplätze und zwei weitere Stellplätze vor der Garage. Für die 7 weiteren Stellplätze, die zumindest erforderlich sind, wird seitens der Baubehörde angeführt, dass Bürgermeister Walter Hubner in einem Mail vom 6. Mai 2020 mitgeteilt hat, dass Parkplätze in unmittelbarer Nähe an der Laufstraße zur Verfügung stehen, z.B. im Bereich der ehemaligen Talstation des Polster-Schleppliftes. Somit liegt eine Ausnahme von der Verpflichtung gem. § 89 (3) BauG im Sinne der Bestimmung des § 89 (4) vor.

Gemäß § 92 Stmk. BauG sind für das Gasthaus ein Fahrradabstellplatz, sowie mindestens drei für die Wohnung und in Summe mindestens neun für die Vermietthütten zu errichten, in Summe mindestens 13 Stellplätze. Für das Gasthaus werden 4 Stellplätze im Lagerraum errichtet des Weiteren beim Vorderdach des Gasthauses. Die Hütten erhalten jeweils eine Abstellmöglichkeit direkt beim Objekt.

Im Übrigen wird auf die Pläne und sonstigen Unterlagen verwiesen.

Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Steiermark Ost, vom 18. Mai 2020:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bezüglich unserer Besprechung vom 15.05.2020, kann zu dem im Betreff angeführten Bauvorhaben von Seiten der WLV folgendes festgehalten werden:

bezüglich der Rodungsbewilligung wird auf die Stellungnahme der WLV mit GZ: 4-1-Vordernberg-295/2-2019 v. 22.03.2019 verwiesen (diese liegt im Bauakt auf).

Gemäß der Planung sind keine Baumaßnahmen innerhalb von ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach und Lawinenverbauung geplant.“

Stellungnahme der Energienetze Steiermark GmbH, vom 11. Mai 2020:
„Die Energienetze Steiermark GmbH hält fest, dass die Frage der Bebaubarkeit von einzelnen Grundstückstücken im Bereich von Strom- und Gasleitungen (Leitungsanlagen), sowie die damit im Zusammenhang stehende Prüfung der Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie Normen

er mit einer
Oberfläche

struktiv aus
r. Müllraum
er kann er
es Gebäu-
eniger ab
front ken

erwerbes
zen für
eigenem
Garage,
geführt,
ätze in
alstati-
aUG im

ür die
stens
Vor-

Mai

und Vorschriften von der zuständigen Behörde, allenfalls unter Heranziehung von Sachverständigen, geklärt werden muss.

Die Energienetze Steiermark GmbH weist darauf hin, dass bei den Projektunterlagen im Sinne des Stmk. Baugesetzes (§ 23) i.d.g.F. im Lageplan unter anderem alle am Bauplatz befindlichen sowie die für die Aufschließung des Bauplatzes maßgeblichen Leitungen mit Namen und Anschrift der Leitungsträger auszuweisen sind.

Auf der(n) verfahrensgegenständlichen Fläche(n) befindet(n) sich eine Leitungsanlage(n) der Energienetze Steiermark GmbH bzw. ragt der Schutzstreifen von Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH auf Nachbargrundstücken in die verfahrensgegenständliche(n) Fläche(n) hinein.

Die Bauwerberin/ der Bauwerber hat sich vor jeglichen Grabungsarbeiten rechtzeitig, zumindest 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter der Online-Leitungsauskunft der EN (OLE)

<https://ole.e-netze.at>

über die Lage der Leitungsanlage(n) zu informieren.

Weiterführende Sicherheitsbestimmungen bzw. Merkblätter, welche einen integrierten Bestandteil dieser Stellungnahme darstellen, sind ebenfalls über oben angeführten Link abrufbar und können auf Wunsch der Bauwerberin/dem Bauwerber ausgehändigt bzw. zugesandt werden."

Stellungnahme Rauchfangkehrermeister Thomas Emmerstorfer, vom 18. Mai 2020:

„Bezugnehmend auf die Errichtung der 5 Vermietobjekte, wo der Rauchfang außen auf die steirische Holzschalung montiert wird, weisen wir darauf hin, dass im Bereich der Anschlussstelle ein Brandschott zu montieren ist und der in der Versetzanleitung beschriebene Mindestabstand (7 cm) eingehalten werden muss.

Für den Betrieb der Einzelfeuerstätten ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Luftzuführung gewährleistet ist.

Die Putztüren für die Einzelkamine sind so zu situieren, dass sie in 1m Höhe vom Bodenniveau gerechnet, errichtet werden.

Aufgrund der Schneelast sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Kamine oberhalb des Daches nicht zerstört werden (siehe Wochenendhaus Grabner).

Im Bereich des Ofens ist ein Heizwinkel (Brandwiderstandsklasse REI 90, mind. 40 cm) herzustellen.

Gastronomiebetrieb und Betriebswohnung:

Der doppelwandige Edelstahlfang ist im Gebäudebereich in REI 90 auszuführen.

Das Putztür ist in den Heizraum zu verlegen und so zu situieren, dass es in 1m Höhe vom Bodenniveau gerechnet, errichtet wird. Ein weiteres Überprüfungs- bzw. Kehrtürchen ist im Haustechnikraum zu errichten oder es ist eine Ausstiegs Luke im Bereich des Rauchfanges zu errichten.

Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Rauchfangkehrermeister Thomas Emmerstorfer herzustellen."

Stellungnahme Landesstelle für Brandverhütung in Steiermark, vom 04. Juni 2020:

„Auf Basis der übermittelten Einreichplanung, bestehend aus den Einreichplänen mit den Plannummern 202001SCH/E-02, 202001SCH/E-04, 202001SCH/E-01 mit Planstand 31. Jänner 2020, den Baubeschreibungen vom 31. Jänner 2020, die technische Beschreibung für das Gewerk Heizung und Lüftung ausgestellt von der Firma Energietechnik Management Consulting GmbH, Mühltalerstraße 29, 8700 Leoben vom 30. Jänner 2020, dem technischen Bericht für die Elektrotechnik ausgestellt vom

Ingenieurbüro Ing. Siegfried Feil, Ederbastei 3-5, 8750 Judenburg samt Installationsplan vom
Dezember 2019, kann das Projekt aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt beurteilt werden:

Auf den Grundstücken Nr.: 385, 19/13, 19/1 – Grundstücksteilung bzw. Grundstücksvereinigung
Bearbeitung – wird in der KG 60364 Vordernberg insgesamt fünf Chalets (Hütten Typ 1 und Typ
Top 1 bis Top 5) und ein Gastronomiebetrieb mit einer betriebszugehörigen Wohnung errichte
Chalets sind im östlichen Bereich und der Gastronomie im westlichen Bereich des Grundstück
plant. Die Zufahrt zu den Objekten erfolgt von der bestehenden Laufstraße vom Grundstück
aus Richtung Süden. Im südlichen Bereich des Grundstückes ist ein Müllraum mit den Abmessungen
von zirka 10,50 m x 4,50 m in Massivbauweise geplant.

Die Chalets (Hütten) sind zweigeschöfzig, freistehend und für die Brandbekämpfung rundum zugäng
lich. Sie werden in Massivbauweise und mit einem Satteldach, Dachneigung 40 Grad hergestellt.
den Chalets sind Einzelkaminöfen welche mit Stückholz befeuert werden geplant. Die Abgase aus
sen werden in außen anliegenden Edelstahlabgasanlagen eingeleitet.

Der **Hüttentyp 1** besteht im Untergeschoß aus zwei Zimmer, einem Vorraum, zwei Bäder sowie
einem Saunabereich. Im Obergeschoß sind ein Wohnraum (Küche, Essen, Wohnen), ein WC und
Vorraum geplant. Die Grundfläche beträgt im Untergeschoß zirka Breite 8,24 m x Länge 11,75 m
im Obergeschoß zirka Breite 6,18 m x Länge 9,84 m.

Der **Hüttentyp 2** besteht im Untergeschoß aus einem Vorraum, einem WC und einem Wohnraum
(Küche, Essen, Wohnen). Im Obergeschoß sind ein Vorraum mit einer Saunanische, zwei Zimmer
wie zwei Bäder mit WC geplant. Die Grundfläche beträgt im Untergeschoß zirka Breite 8,75 m x Länge
7,18 m und im Obergeschoß zirka Breite 6,10 m x Länge 10,35 m.

Die beiden Hüttentypen sind in die Gebäudeklasse 1 einzustufen.

Hinsichtlich der Flucht aus den Chalets ist festzuhalten, dass die maximale Gehweglänge von 40 m auf
keinem Raum aus überschritten wird und führen diese ins angrenzende Gelände ins Freie.

Der Gastronomiebetrieb mit betriebsgehörigen Wohnung wird westlich von den Chalets errichtet. Das
Gebäude wird zweigeschöfzig und in Massivbauweise errichtet. Über dem ersten Obergeschoß wird ein
Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad hergestellt. Die maximale Gebäudegrundfläche beträgt
im Gastronomiebereich zirka Länge 25,03 m x Breite 17,79 m und im ersten Obergeschoß zirka Länge
10,72 m x Breite 17,90 m. Das Objekt ist freistehend und für die Brandbekämpfung allseitig zugäng
lich. Das Gebäude wird nach OIB RL 2 in die Gebäudeklasse 3 eingestuft.

Im südlichen Bereich ist im Erdgeschoß der Gastraum mit einem eigenen Zugang über den Gastgarten
geplant. Über den Windfang gelangt man in östlicher Richtung zu den sanitären Anlagen für Damen
und Herren. Der Gastraum weist eine Fläche von zirka 84,53 m² auf. Im nördlichen Bereich sind diver
se Lagerräume, ein Vorraum, die Küche, ein Personalraum, sowie eine sanitäre Einheit geplant. Vom
Westen besteht eine weitere Zugangsmöglichkeit für das Personal über eine automatische Schiebetür
anlage. Im Osten des Gebäudes ist eine Garage mit einer Größe von zirka 45,50 m² vorgesehen. Die
Garage wird als eigener Unterbrandabschnitt gemäß OIB RL 2, Tabelle 1b ausgeführt und gegenüber
den angrenzenden Räumen mittels Brandschutztüren des Feuerwiderstandes EI₂ 30-C hergestellt.
Zwischen dem Gastronomiebereich und der Garage befindet sich der südliche Zugang zur Treppenan
lage, welche in das erste Obergeschoß führt. Der Windfangbereich wird brandschutztechnisch gegen
über den angrenzenden Räumen mit Trennwänden und Decken nach OIB RL 2, Tabelle 1b sowie mit
Brandschutztüren des Feuerwiderstands EI₂ 30-C ausgeführt.

Über die zweiläufige
betriebszugehörige
den ein Wohn-/E
erschlossen.

Im Dachraum wird
OIB RL 2 als Rauch
cken in EI 90 bzw.
türe des Feuerw

Brandschutztech
bildende Trennw
Außenwandstre

Insgesamt wer
te für den Heiz
sowie der Haus

Hinsichtlich de
dass die maxi
angrenzende

Von den tec
Durchführung
technisch so
Brandschutz
werden im F

Hinsichtlich
nung kann
leistung vo
Dach gefüh

**Die bran
Technik t
und befu
folgende**

1. D
2. l
3. B

ionsplan vom 12.
t werden:

cksvereinigung
p 1 und Typ 2
ng errichtet.
Grundstück Nr. 19
n Abmessungen

ndum zugäng
hergestellt.
bgase aus de

der sowie au
i WC und es
11,75 m we

n Wohnraum
i Zimmer so
5 m x Länge

on 40 m aus

richtet. Das
uß wird ein
che beträgt
irka Länge
g zugäng-

garten
Damen
diver-
Vom
etür-
Die
ber-

n-
n-
t

Über die zweiläufige Treppe gelangt man in das erste Obergeschoß. Brandschutztechnisch wird die betriebszugehörige Wohnungstüre im Feuerwiderstandes EI 30 ausgestattet. Vom Vorraum aus werden ein Wohn-/Essraum, ein WC, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Bad mit WC erschlossen.

Im Dachraum wird ein Technikraum für die Zentrallüftungsanlage eingebaut. Dieser Raum wird gemäß OIB RL 2 als Raum mit erhöhter Brandgefahr eingestuft, sodass die umschließenden Wände und Decken in EI 90 bzw. EI 90 und raumseitig in A2 herzustellen sind. Des Weiteren wird eine Brandschutz-türe des Feuerwiderstandes EI 30-C in die Öffnung eingebaut.

Brandschutztechnisch wird zwischen dem Gastraum und der Betriebswohnung eine brandschnitts-bildende Trenndecke gemäß OIB RL 2 in REI 90 und raumseitig A2 mit einem deckenübergreifenden Außenwandstreifen von mindestens 1,20 m Höhe in EI 90 errichtet.

Insgesamt werden im Gastronomiebetrieb mit der betriebszugehörigen Wohnung Unterbrandabschnit-te für den Heizraum, dem Pelletsraum, dem Haustechnikraum für Elektro, die Lagerräume, die Garage sowie der Haustechnikraum hergestellt.

Hinsichtlich der Flucht aus dem Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung kann festgehalten werden, dass die maximale Gehweglänge von 40 m aus keinem Raum aus überschritten wird und diese ins angrenzende Gelände ins Freie führen.

Von den technischen Beschreibungen (Elektro und Heizung) sind zu entnehmen, dass sämtliche Durchführungen in den Unterbrandabschnitten bzw. Trenndecken und Wänden, diese brandschutz-technisch schottet werden. Weiters werden bei Durchdringungen von Brandabschnitten geprüfte Brandschutzklappen – Brandschutzmanschetten und Abschottungen eingebaut. Die Abschottungen werden im Feuerwiderstand EI 90 – IncSlow als Weichschott aus Mineralwolleplatten hergestellt.

Hinsichtlich der Beheizung der Chalets, des Gastronomiebetriebes und der betriebszugehörigen Woh-nung kann festgehalten werden, dass diese von einer Zentralheizung mittels Pellets und einer Nenn-leistung von mindestens 60 kW erfolgt. Die Abgase werden über einen Abgasfang, welcher übers Dach geführt wird, geleitet.

Die brandschutztechnische Beurteilung erfolgt nach den derzeit gültigen Regeln der Technik für die beantragte Nutzung. Das projektierte Bauvorhaben entspricht bei plan- und befundgemäßer Ausführung den brandschutztechnischen Anforderungen, wenn nach-folgende Auflagen erfüllt und eingehalten werden:

1. Die Gebäude sind mit einem Blitzschutzsystem gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305 in der erforder-lichen Schutzklasse (mind. Schutzklasse III) auszustatten bzw. blitzschutzmäßig zu erden. Ein Prüfprotokoll eines im Sinne des Elektrotechnikgesetzes Befugten ist der Behörde zur Ein-sichtnahme vorzulegen.
2. Das Blitzschutzsystem ist bei den Chalets in Zeiträumen von 5 Jahren sowie beim Gastrono-miebetrieb im Zeitraum von 3 Jahren prüfen zu lassen. Über die wiederkehrenden Prüfungen des Blitzschutzsystems ist jeweils eine Bescheinigung einer Blitzschutzfachkraft ausstellen zu lassen und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
3. Eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist im Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung ge-mäß TRVB E 102 / 05 „Fluchtwegorientierungsbeleuchtung“ zu installieren und ständig zu be-treiben. Eine Bestätigung über die richtlinienkonforme Installation ist entsprechend Anhang 1/1 nach Fertigstellung vorzulegen.

- Hinweis: Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ist monatlich (Einzelbatterieleuchten) wöchentlich bei Gruppen- und Zentralbatterieanlagen auf deren Funktion (Leuchtmittel) überprüfen sowie mindestens 1 x jährlich einen Betriebsdauertest unterziehen zu lassen. Diesbezüglich sind entsprechende Aufzeichnungen in einem Anlagebuch zu führen.
4. Sämtliche Fluchtwege und Ausgänge sind gemäß der Kennzeichnungsverordnung gut sichtbar und dauerhaft zu beschildern.
 5. Notausgangstüren und Türen im Verlauf von Fluchtwegen sind mit Türbeschlägen gemäß ÖNORM EN 179 auszuführen.
 6. In den Chalets und dem Gastronomiebetrieb mit Betriebswohnung sind tragbare Feuerlöscher gemäß TRVB 124 F 17 gut sichtbar und leicht erreichbar bereitzustellen.
 7. In den Chalets und in der Betriebswohnung sind in sämtlichen Aufenthaltsräumen (außer in den Küchen) sowie Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, netzabhängige Rauchwarnmelder nach ÖNORM EN 14604 zu installieren.

Hinweis: Entsprechend der Nutzung und Brandabschnittsgröße ist eine Löschwasserrate von mindestens 800 l/min mit einer Löschwasserbezugsstelle (z.B. Hydrant) innerhalb einer maximal 150 m sicherzustellen. Sofern die Löschwasserrate nicht über das öffentliche Hydrantennetz bereitgestellt werden kann, ist die Differenz über 90 min bereit zu stellen.

Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

„Für die Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung kann unter Bedachtnahme der Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 idgF die Genehmigung unter Vorbehalt der im Spruch angeführten Auflagen und Hinweise erteilt werden“.

Aufgrund des vorstehenden Sachverhaltes bzw. aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens hat die erkennende Behörde folgendes erwogen:

Aufgrund der soeben geschilderten Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden bzw. die Bewilligung nach dem Stmk. Baugesetz 1995 zu erteilen.

Die Kostenvorschreibung erfolgte tarifgemäß.

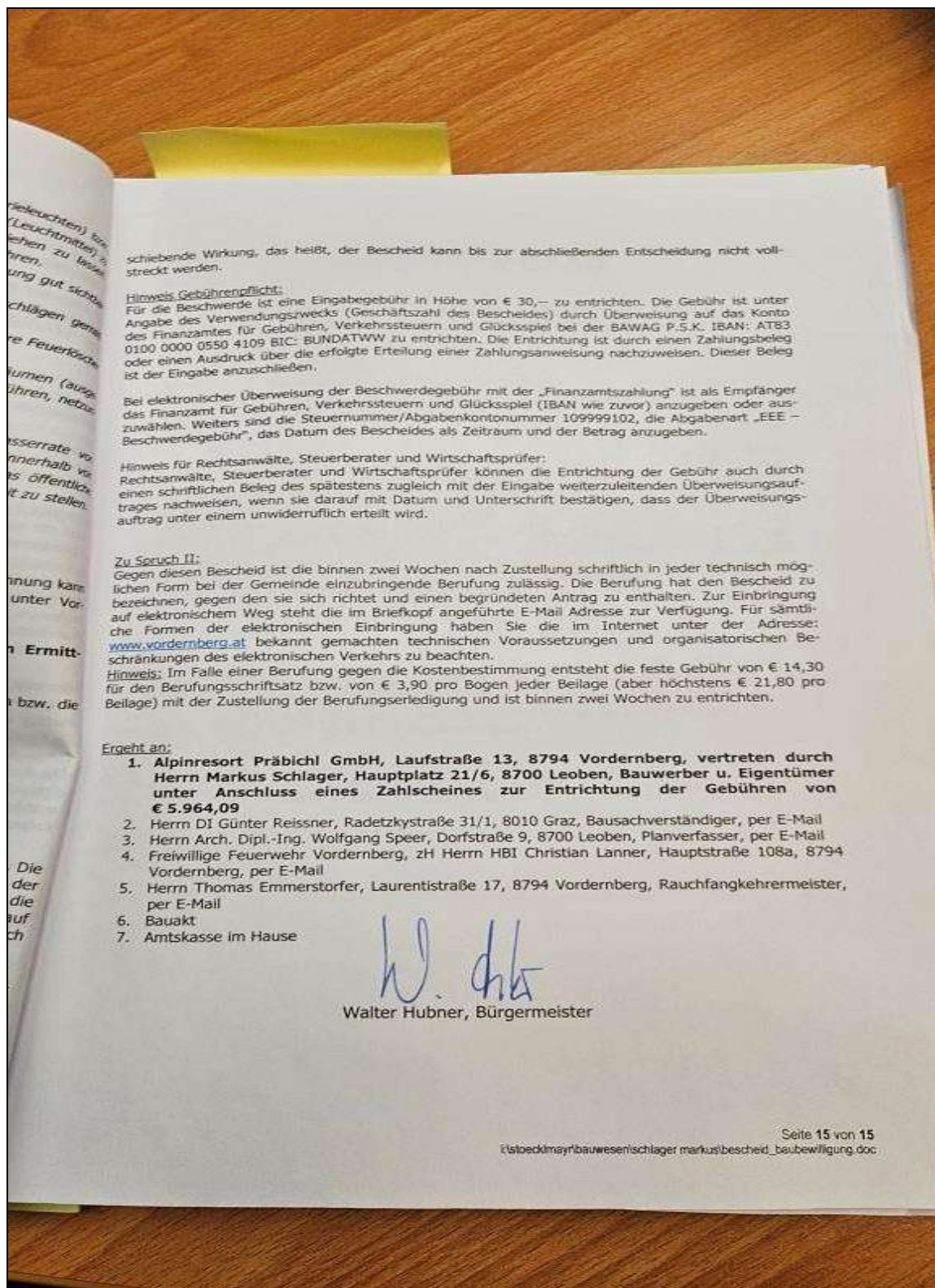
RECHTSMITTELBELEHRUNGEN

Zu Spruch I:

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Marktgemeinde Vordernberg einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Beschwerde kann in jeder technischen Form übermittelt werden. Für sämtliche Formen der elektronischen Einbringung haben sie die im Internet unter der Adresse: www.vordernberg.at bekannt gemachten technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zu beachten.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Die Beschwerde hat – soweit in diesem Bescheid nicht ausdrücklich ausgeschlossen – auf-



Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Vordernberg vom 17.07.2025 ist die Baubewilligung rechtskräftig, weil mit dem Bau begonnen wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Baubewilligung vom 02.09.2020 ebenfalls auf eine Teilfläche mit der GST – Nr. 19/1, EZ 188 und EZ 65, KG 60364 Vordernberg bezieht, welche nicht bewertungsgegenständlich ist.

Baubeginnsmeldung mit Bauführerbekanntgabe vom 08.09.2020



Gesellschaft m.b.H. - A-3345 Göstling/Ybbs 70

Telefon 0 74 84 / 5005 - Telefax 0 74 84 / 5005-10
office@gusel-bau.at - UID-Nr.: ATU 63693989
www.gusel-bau.at

Marktgemeinde Vordernberg
Hauptplatz 2
8794 Vordernberg

Marktgemeinde Vordernberg

Eing. 1.0. Sep. 2020

3-B/4-2020 Big. 9.11

Bauwerber:

Alpinresort Präbichl GmbH
Hauptplatz 21/6
8700 Leoben

Göstling/Ybbs, 08.09.2020

Baubeginnsmeldung mit Bauführerbekanntgabe

Gemäß §34 Abs.2 des Stmk. BauG. bringen wir den Baubeginn folgenden Vorhabens zur Anzeige:

„Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung“

auf dem Grundstück Nr. 385, 19/13 und Teilfläche von 19/1,
EZ 188 und EZ 65, KG 60364 Vordernberg, bewilligt durch den Bescheid
Zahl 3-131/9-399-224/2020 ausgestellt am 02.09.2020

Der Baubeginn erfolgt am 14.09.2020

Als Bauführer gemäß §25 (2) geben wir bekannt:

Ing. Viktor Gusel GmbH
45 Göstling/Ybbs 70

ING. VIKTOR GUSEL

Gesellschaft m.b.H.
Hochbau • Zimmer • Sägewerk • Planung • Tiefbau
3345 Göstling/Ybbs 70
Tel.: 07484/5005 Fax: 07484/5005-10
e-mail: office@gusel-bau.at

Göstling Kto. 700.674 - BLZ 32939 - IBAN: AT27 3293 9000 0070 0674 - BIC: RLNVATWW939 - HG-St. Pölten - FN 299543f

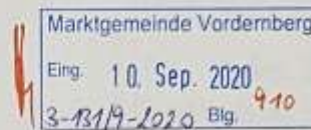
Baubeginnsmeldung vom 09.09.2020



Ing. Viktor Gusel Gesellschaft mbH

A-3345 Göstling/Ybbs 70
Tel.: 07484/5005 Fax: DW 10
Web: www.gusel-bau.at
Mail: office@gusel-bau.at

Marktgemeinde Vordernberg
Hauptplatz 2
8794 Vordernberg



Göstling/Ybbs 09.09.2020

Baubeginnsmeldung

Neuerriichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage erhalten Sie die Baubeginnsmeldung zum o.a. Bauvorhaben.
Weiteres möchten wir darauf hinweisen, dass wir die Unterlagen bereits an die
Alpinresort Präbichl GmbH weitergeleitet haben.

Mit freundlichen Grüßen

ING. VIKTOR GUSEL
Gesellschaft m.b.H.
Hochbau • Zimmerl • Sägewerk • Planung • Tiefbau
3345 Göstling/Ybbs 70
Tel.: 07484/5005 Fax: 07484/5005-10
e-mail: office@gusel-bau.at

Elisabeth Prieler

Zurücklegung Bauführer vom 20.04.2022

 Ing. Viktor Gusel Hochbau - Zimmerer - Sägewerk - Planung - Tiefbau	Marktgemeinde Vordernberg Eng. 21. April 2022 3-131/9-2022/Bg 381 Gesellschaft m.b.H. · A-3345 Göstling/Ybbs 70 Telefon 0 74 84 / 5005 · Telefax 0 74 84 / 5005-10 office@gusel-bau.at · UID-Nr.: ATU 63693989 www.gusel-bau.at
Marktgemeinde Vordernberg Hauptplatz 2 8794 Vordernberg	
Bauwerber: Alpinresort Präbichl GmbH Hauptplatz 21/6 8700 Leoben	
Göstling/Ybbs, 20.04.2022	
<u>Zurücklegung Bauführer</u>	
Betreff: „Neuerrichtung eines Hüttendorfes und eines Gastronomiebetriebes mit Betriebswohnung“ auf dem Grundstück Nr. 385, 19/13 und Teilfläche von 19/1, EZ 188 und EZ 65, KG 60364 Vordernberg, bewilligt durch den Bescheid Zahl 3-131/9-399-224/2020 ausgestellt am 02.09.2020	
Die Ing. Viktor Gusel GmbH legt mit sofortiger Wirkung den Bauführer zurück.	
Ing. Viktor Gusel GmbH 3345 Göstling/Ybbs 70 ING. VIKTOR GUSEL Gesellschaft m.b.H. Hochbau · Zimmerer · Sägewerk · Planung · Tiefbau 3345 Göstling/Ybbs 70 Tel.: 07484/5005, Fax: 07484/5005-10 e-mail: office@gusel-bau.at	
Raika Göstling Ktn. 700 674 · BLZ 32939 · BAZ: AT27 3293 9000 0070 0674 · BR: BLHVA3VWW939 · HG-SL Pöllen · FN 2995431	

2.8. Anschlüsse:

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Vordernberg vom 17.07.2025 ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (EZ 188, GB 60364 Vordernberg) an Wasser und Kanal angeschlossen.

2.9. Anschluss- und Aufschließungsabgaben:

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Vordernberg vom 17.07.2025 sind die Anschluss- und Aufschließungsabgaben für den Neubau auf GST – Nr. 19/3, .385 noch nicht entrichtet worden.

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung der Verkehrswerte der

1/1 Anteil - BLNr. 11, an der Liegenschaft EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse...	33,44 € V=1...	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	2/2	i i
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	33,44 €	i
Standardabweichung	6,28 €	i
Variationskoeffizient	18,8 %	i
95%-Toleranzintervall	21,13 € - 45,74 €	i

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert)
von ca.: **€ 33,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird auf den Mittelwert von € 33,-
ein Abschlag von 20% zur Anwendung gebracht aufgrund der vorhandenen
Flächenwidmung (siehe Seite 10 im Gutachten)
€ 26,- pro m² (gerundet)

1/1 Anteil - BLNr. 11, an der Liegenschaft EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13

Bodenwert

Grundstücksfläche (GST - Nr. 19/13, .385)	1245,00 m ²		
pro m ²	€ 26,00		
		€	32 370,00
Bodenwert		€	32 370,00

Bauzeitwert

Rohbau pauschal bewertet		€	10 000,00
Einreichplanung pauschal bewertet		€	10 000,00
Bauzeitwert		€	20 000,00

Sachwert

gebundener Bodenwert		€	32 370,00
Bauzeitwert		€	20 000,00
SACHWERT		€	52 370,00

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und des eingeschränkten Käufermarktes		€	5 237,00
VERKEHRSWERT		€	47 133,00

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **1/1 Anteil - BLNr. 11, an der Liegenschaft EZ 188, Grundbuch 60364 Vordernberg**, BG Leoben, mit den Grundstücksnummern 19/13, .385, mit der Adresse 8794 Vordernberg, Laufstraße 13, zum Bewertungsstichtag 22.04.2025 beträgt gerundet:

EUR 47.000,-
(Euro Siebenundvierzigtausend)

Wien, am 17.07.2025



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.