

## Beilagenverzeichnis zu TEST

### Inhaltsverzeichnis

1.	Beilage.....	2
1.1	Grundbuchauszug vom 20.02.2026.....	2
2.	Beilage.....	4
2.1	Lageplan Leitungen.....	4
3.	Beilage.....	13
3.1	Baubewilligung vom 02.05.2023.....	13
3.2	Geologische Stellungnahme vom 29.03.2023.....	22
3.3	Stellungnahme Gefahrenzone.....	26
4.	Beilage.....	34
4.1	Kataster.....	34
4.2	Flächenwidmung Sonnengang Luftbild Ortsplan.....	35
5.	Beilage.....	43
5.1	Fotodokumentation.....	43

1. Beilage

1.1 Grundbuchauszug vom 20.02.2026

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 92110 Götzis  
BEZIRKSGERICHT Feldkirch

EINLAGEZAHL 1038

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 70/2026

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5132	G Landw(10)	* 836	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1



a 8060/2022 IM RANG 6285/2022 Kaufvertrag 2022-08-17 Eigentumsrecht

b 70/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-01-09

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2787/1972

DIENSTBARKEIT der Hochspannungsleitung gem Pkt I  
Dienstbarkeitsvertrag 1972-04-24 (Plan zu TZ 468/1972) auf  
Gst 5132 für Gst .437 in EZ 450 GB Rieden BG Bregenz

2 a 8060/2022 Pfandurkunde 2022-08-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--  
für VOLKSBANK VORARLBERG e. Gen. (FN 58848t)

3 a 7030/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstreckbar  
EUR 16.507,57 (Hauptforderung Titel)  
EUR 93,00 (Nebenforderung Titel)  
EUR 1.139,92 (darin enthalten EUR 109,65 an USt und  
EUR 482,00 Barauslagen)  
Kosten des Exekutionsantrages sowie allfällige weitere  
anfallende Exekutionskosten für  
Gemeinde Koblach  
(5 E 2902/25d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

20.02.2026 14:09:37

2. Beilage

2.1 Lageplan Leitungen

## Auskunftsprotokoll zur Leitungsauskunft

### Benutzerinformationen

Anfordernder Anita Rhomberg  
 Adresse Dornbirn, Kreuzgasse 6a  
 Firma Anita Rhomberg  
 Telefon 05572/24539  
 E-Mail anita.rhomberg@aon.at

### Anfrageinformationen

Anfrage-ID 20260308\_113739991  
 Anfragezeitpunkt 08.03.2026 11:37:40  
 Projekt/Adresse Götzis, Kirlastraße  
 Grund der Anfrage Allgemeines Interesse  
 Anmerkung Allgemein  
 alternative E-Mail

### Ergebnis der Spartenprüfung

Betreiber	Planwerk/Sparte	Status
illwerke vkw	Telekom	Keine Leitungen vorhanden - kein Plan generiert
vorarlberg netz	Strom/Telekom	Leitungen vorhanden - Plan generiert
vorarlberg netz	Erdgas	Leitungen vorhanden - Plan generiert

**Hinweis:** Im ausgewählten Bereich können auch Leitungen anderer Leitungsbetreiber vorhanden sein!

### Ausgelieferte Dokumente

Diese Auskunft umfasst 5 Dokumente im PDF-Format.

- 20260308\_113739991\_Bestandsplan\_Strom\_Telekom\_VorarlbergNetz.pdf (2 pages)
- 20260308\_113739991\_Bestandsplan\_Erdgas\_VorarlbergNetz.pdf (3 pages)
- 20260308\_113739991\_Uebersichtsplan\_VorarlbergNetz.pdf
- 20260308\_113739991\_Nutzungsbestimmungen\_und\_Hinweise\_zur\_Online-Leitungsauskunft.pdf (4 pages)
- Auskunftprotokoll (1)

**Die Gültigkeit dieser Leitungsauskunft beträgt 14 Tage!**



  
Andrea.Fruehstueck@jllwerkw.at 04.03.2026 1:500

Datengrundlagen: @vorrarberg netz, @Land Vorarlberg, @BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol

Götzis, Gst 5132\_MSK

**anita.rhomberg@aon.at**

---

**Von:** Frühstück Andrea <Andrea.Fruehstueck@illwerkevkw.at>  
**Gesendet:** Mittwoch, 4. März 2026 15:20  
**An:** anita.rhomberg@aon.at  
**Betreff:** AW: Dienstbarkeitsvertrag  
**Anlagen:** Bestandsplan\_WYSIWYG-177263367303593598.pdf

Sehr geehrte Frau Rhomberg,

in der Anlage senden wir Ihnen einen aktuellen Plan, aus welchem der Verlauf unseres dienstbarkeitsrechtlich abgesicherten Erdkabels ersichtlich ist. Beidseitig der Leitungssachse besteht ein Bau- und Bestockungsverbot von 0,50 m. Wir bitten Sie, den Dienstbarkeitsvertrag beim Grundbuchsamt einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

**Andrea Frühstück**  
Servicefunktion Recht

Vorarlberger Energienetze GmbH | Weidachstraße 10 | 6900 Bregenz | Austria  
T +43 5574 9020-88213 | M +43 664 801 59 88213  
[www.vorarlbergnetz.at](http://www.vorarlbergnetz.at)



illwerke vkw AG | Weidachstraße 6 | 6900 Bregenz | Austria | T +43 5574 601-0 | [info@illwerkevkw.at](mailto:info@illwerkevkw.at) | [www.illwerkevkw.at](http://www.illwerkevkw.at)  
Aktiengesellschaft | Sitz: Bregenz | Firmenbuchgericht: LG Feldkirch | Firmenbuchnummer: FN 59202 m | UID-Nr.: ATU 36737402

Unsere Datenschutzinformationen erhalten Sie unter [www.illwerkevkw.at/datenschutz](http://www.illwerkevkw.at/datenschutz) oder per Post von unserem Kundenservice (Tel.: +43 5574 9000).



Vor dem Drucken bitte an die Umwelt denken!

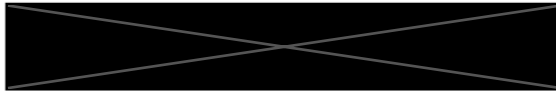
Stempel

## Dienstbarkeitsvertrag

Abgeschlossen zwischen der

Vorarlberger Kraftwerke Aktiengesellschaft in Bregenz

abgeschlossen kurz VKW genannt, und



folgenden kurz Partei genannt.

I

Die Partei verpflichtet sich, auf ihrem Grundstück (ihren Grundstücken)

**Op. 1879 in E.Zl. 1038, K.G. Götzis**

zu Gunsten der im Eigentum der VKW stehenden Bp. 437 in E. Zl. 450 KG. Rieden

die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung einer elektrischen Hochspannungsleitung

**10 kV Götzis - Station Nr. 17, Komingerstraße**

den die VKW nach Maßgabe der behördlichen Bewilligungsurkunde zu dulden und alles zu unterlassen, was den Bestand oder den Betrieb dieser Leitung gefährden könnte, insbesondere

in den Bereichen von

**0,50 m**

beiderseits der durch die

**Erdkabelleitung**

bestimmten Leitungssachse keinerlei

Maßnahmen zu erstellen und zu gestatten, daß die VKW

die Leitung im Bereiche von

**0,50**

m beiderseits

der Leitungssachse und über diesen Bereich hinaus von allem derzeit am Stock stehenden und künftighin nachwachsenden Holz- und Strauchwerk freihält, wenn dieses den in den Sicherheitsvorschriften festgelegten Abstand von den äußersten Leitungsteilen nicht mehr aufweist oder im Falle die Leitung beschädigen könnte.

II

Die Partei erklärt ausdrücklich, daß sie in die grundbücherliche Einverleibung der vorbeschriebenen Dienstbarkeit einwilligt und die übernommenen Verpflichtungen auch einem allfälligen Rechtsnachfolger überbinden wird. Die mit der Errichtung und der Verbücherung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren trägt die VKW.

III

Die VKW verpflichtet sich, der Partei für die Einräumung der vorbeschriebenen Dienstbarkeit bei der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages eine einmalige Geldentschädigung zu leisten

S .....  
.....

S 450,- für Bauverbot und Bestockungsbeschränkung auf rund 0,30  
~~.....~~ ~~entwerteten Baugrundes~~

zus. S 450,- für Bauverbot und Bestockungsbeschränkung auf rund  
wobei die Bestockungsbeschränkung links und rechts der Leitungsachse  
der Leitungsrichtung, den derzeitigen Gelände- und Bestandsverhältnissen  
entsprechend in folgendem Ausmaß zu Grunde gelegt ist:

Die VKW verpflichtet sich ferner, die beim Bau und Betrieb der Leitung an den belasteten Grundstücken oder deren Erzeugnissen verursachten Schäden jeweils binnen vier Wochen nach dem Entstehen der Schäden angemessen zu vergüten.

IV

Zur Auslegung und Durchführung dieses Vertrages stellen die vertragschließenden Parteien folgendes fest:

- daß die VKW in Ausübung ihres Leitungsrechtes die belasteten Grundstücke unter Beachtung der fälliger privater Wegrechte der Partei jederzeit ungehindert auch mit Baustoffen und Werkzeugen betreten, befahren oder anderweitig benützen und über das für die Mastengründung erforderliche Erdreich verfügen darf;
- daß die VKW die nach 1 c erforderlichen Arbeiten durchführen kann, wobei das jeweils vorhandene Holz aber Eigentum der Partei bleibt;
- daß die belasteten Grundstücke im übrigen – unbeschadet der Sicherheit der Leitung – bisher der Gewinnung landwirtschaftlicher Erzeugnisse oder natürlicher Rohstoffe (Lehm, Kies, Geröll dergleichen) dienen können, daß insbesondere Niederwald- und Obstkultur in dem nach 1 c beschränkten Rahmen weiterhin zulässig ist;
- daß die Partei jedoch, wenn sie Arbeiten beabsichtigt, durch welche die Leitung Schaden erleiden könnte (Holzfällung, Sprengungen in der Nähe der Leitung, Grundabbau und dergl.), die Partei rechtzeitig verständigt, daß diese entsprechende Sicherheitsmaßnahmen vorkehren kann;
- daß die in Pkt. III festgesetzte einmalige Entschädigung – soweit vertraglich nichts anderes bestimmt ist – jene Schäden nicht umfaßt, die der Partei durch die Entfernung bzw. Zerstörung von Gebäuden allenfalls erwachsen; hierfür steht der Partei eine gesonderte, angemessene Entschädigung zu.

... die Fürsorgeverpflichtung bzw.  
... Ortschätzer, bei forstwirtschaftlichen  
... Bezirkshauptmannschaften,  
... festgesetzt werden soll;

... die Anfechtung dieses Vertrages  
... ausgeschlossen sein soll.

... Vertrag wird in einer Urschrift  
... Vertragschrift.

... Entschädigungsbetrag  
... Erna Jenny geb. Loacker geb.  
... bezahlt.

Götzi s, am

... Urschrift des Grundstückseigentümers

Erna Jenny geb. Loacker

Laat Legalisierung  
bekannte ERNA JENNY  
Zollweh 24, diese  
schrieben.

Götzi s, den 2

S 15.-- Stempel

Stempel S 15.--  
Leg. Geb. S 4.--



Einverleibung der ... auch einem allfälligen ... dieser Urkunde ...

vorbeschriebenen ... eldentschädigung zu ...

V

... Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die bei der VKW verwahrt wird. Die Partei erhält eine ...

VI.

rund 0,30  
rundes

... der Schadensbetrag wurde bereits am 30.6.1971 an ... Thakla Locker geb. Ortner, Götzis, Zollweh 24, a, ...

rund  
achts der Leitungssache  
und Bestandsverhältnissen  
t:

... eitung an den belasteten ...  
... ten vier Wochen nach dem ...  
Götzis, am 24.4.1972

VORARLBERGER KRAFTWERKE  
Aktiengesellschaft  
Blum e.h. ppa. Geng e.h.

... tragschließenden Parteien: [Redacted]

... n Grundstücke unter ...  
... ch mit Baustoffen und ...  
... ür die Mastengründung ...  
... kann, wobei das jeweilige ...

... hat die mir persönlich  
bekannte Erna JENNY geb. Locker, 1927, Hausfrau, Götzis,  
Zollweh 24, diese Urkunde eigenhändig vor mir unter-  
schrieben.  
Götzis, den 24.4.1972

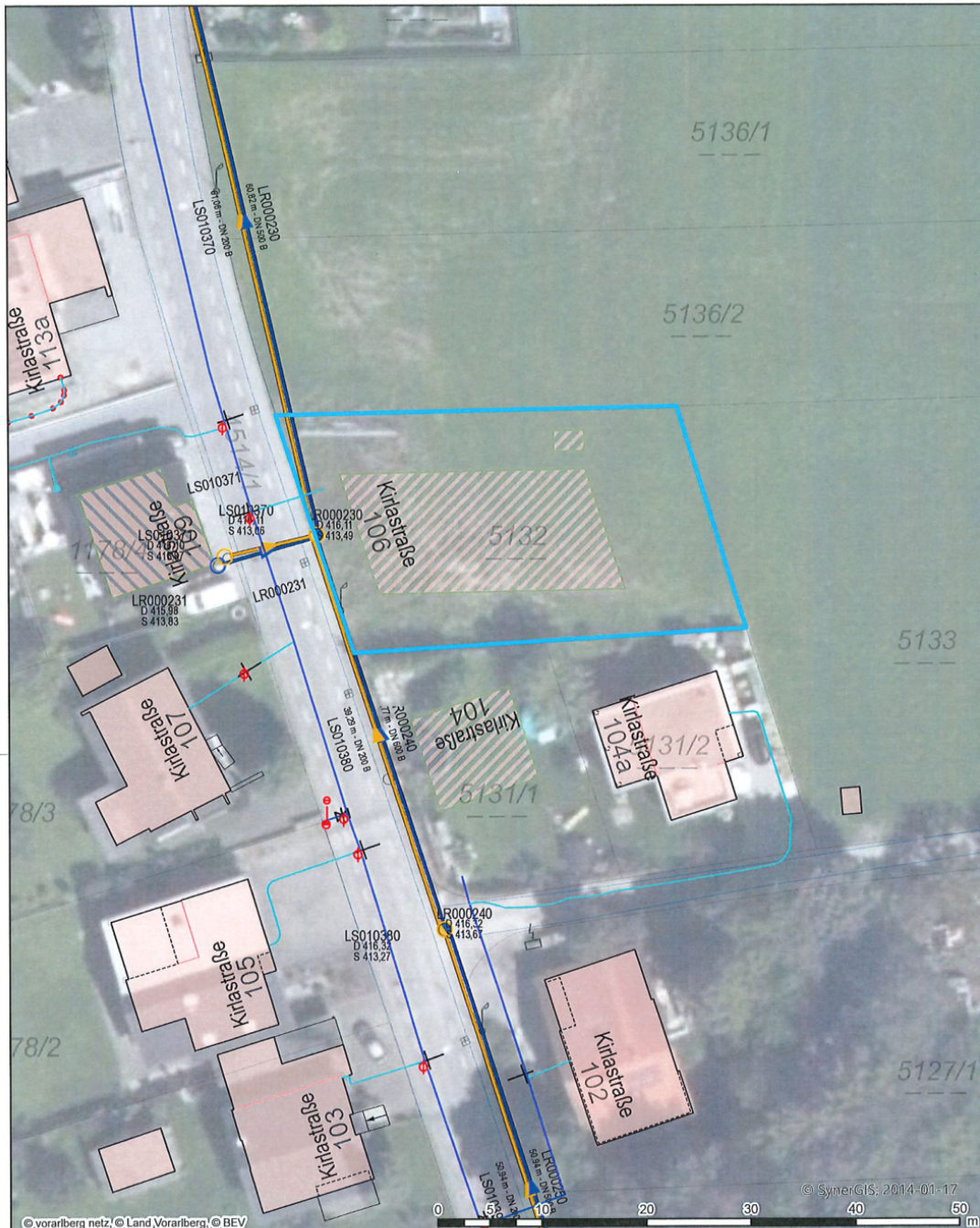
L.S. Rudolf Längle e.h.  
Rudolf Längle, Legalisator L.S.



Sicherheit der Leitungssache  
natürlicher Rohstoffe (Lehm,  
d Obstkultur in dem ...

... welche die Leitung Schaden  
rundabbau und dergl.), die  
... ßnahmen vorkehren kann.

... mit vertraglich nichts anderes  
... ernung bzw. Zustulzung von  
... angemessene Entschädigung ...

Stempel S 15.--  
Leg. Geb. S 4.--  
Bogen bestehend mit ...  
Bezirksgericht Feldkirch  
18. Juli 1972



<b>Lageplan</b> <i>Wasser - Kanal</i>	Ersteller Götzis Bauamt Erstellungsdatum 09.03.2026	
<b>Marktgemeinde Götzis</b>  Rathaus Bahnhofstraße 15 6840 Götzis Telefon: 05523/5986 Fax: 05523/ gemeinde@goetzis.at	 N  Erstellt für Maßstab 1:500	 Götzis Marktgemeinde
Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.		





Datengrundlagen: ©vorarlberg netz, ©Land Vorarlberg, ©BEV, Bayerische Vermessungsverwaltung, Land Tirol

Bestandsplan Erdgas für Anfrage-ID: 20260308\_113739991  
Götzis, Kirtlastraße



Seite (1/1) 08.03.2026 1:250



3. Beilage

3.1 Baubewilligung vom 02.05.2023

ALTACH · GÖTZIS · KOBLACH · MÄDER

Baurecht  
amKumma

Mag. Martin Ludescher  
T +43 5523 93082-5113  
martin.ludescher@amkumma.at

Zahl g131.9-41/2022-1-19  
Götzis, den 02.05.2023

**Baubewilligung  
Wasseranschlussbescheid  
Kanalanschlussbescheid**

Antragstellerin:   
Vorhaben: Errichtung einer Wohnanlage mit drei oberirdischen Geschossen (ohne Unterkellerung) mit acht Wohneinheiten  
Standort: Gst-Nr 5132, KG 92110 Götzis, Kirilastraße 106, 6840 Götzis

**B e s c h e i d**

Die Antragstellerin hat mit Eingabe vom 15.11.2022 um die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit drei oberirdischen Geschossen (ohne Unterkellerung) mit acht Wohneinheiten auf der oben angeführten Liegenschaft angesucht. Der Sachverhalt ergibt sich aus den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 15.11.2022, mehrfach ergänzt bzw. ersetzt, zuletzt durch Bauantrag und Baubeschreibung vom 22.12.2022 und Deckpläne, geotechnisches Gutachten und Energieausweis vom 20.02.2023, die als wesentlicher Bestandteil diesem Bescheid zu Grunde liegen und auf die verwiesen wird. Ergänzend wird festgehalten:

Das Baugrundstück ist als Baumischgebiet gewidmet und befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der Antragstellerin. Das geplante Bauwerk befindet sich teils im HQ100-Überflutungsbereich des Hopbachs. Mit Eingang vom 15.11.2022 liegt hierzu eine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Wasserbau und Gewässerschutz vor.

Nunmehr ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, bestehend aus einem oberirdischen Baukörper mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, mit insgesamt acht Wohnungen in Massivbauweise geplant. Das Dach wird als Flachdach mit extensiver Begrünung und Folienabdichtung ausgeführt. Die maximalen Außenabmessungen des Gebäudes betragen ca. 24 x 12 m, die Gebäudehöhe beträgt 8,90 m ab Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (von +/- 0,00 m = 416,00 m.ü.A.).

Das Gebäude wird mittels Tiefenfundierung (Ortbeton-Bohrpfähle – von der Antragstellerin bei der mündlichen Bauverhandlung konkretisiert) gegründet. Hierzu liegt ein geotechnisches Gutachten des Büros BGG Consult ZT-GmbH von 20.02.2023 vor. Die darin angeführten Maßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen. Bei diesem Verfahren der Fundierung können laut geotechnischem Gutachten die Erschütterungsmessungen entfallen, da bei dieser Art der Fundierung keine relevanten Erschütterungen zu erwarten sind. Ein positives Gutachten des geologischen Amtssachverständigen (vollinhaltlich in der Begründung zitiert) liegt mit Eingang vom 29.03.2023 vor.

Baurecht amKumma · 6842 Koblach · Werben 9 · T +43 5523 62875 56  
www.amkumma.at/baurecht · baurecht@amkumma.at · DVR: 0577588

Die Fassade wird in einem weißen bis mittelgrauen Farbton verputzt. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und ist durch ein Vordach überdacht. Die in Fluchrichtung aufschlagende Hauseingangstüre wird mit einer Notausgangsfunktion gemäß ÖNORM EN 179 ausgeführt. Die vertikale Erschließung des Gebäudes vom Erdgeschoss bis ins zweite Obergeschoss erfolgt über eine einläufige massive Treppe in einem abgeschlossenen und innenliegenden Treppenhaus. Sämtliche Wohnungseingangstüren werden als Feuerschutztüren EI-30 ausgeführt.

Im Erdgeschoss sind zwei Wohneinheiten, ein Müllraum (9,90 m<sup>2</sup>), ein Fahrradabstellraum (28,06 m<sup>2</sup>), ein Technikraum (9,77 m<sup>2</sup>) und 4 PKW-Einstellplätze geplant. Die Wohnungen erhalten jeweils einen Eigengarten. Die Zugänge zu den Nebenräumen erfolgen an der Nordseite des Gebäudes und sind durch ein Vordach überdacht. Neben dem Hauseingang ist ein 6 m<sup>2</sup> großer freistehender Fahrradunterstellplatz als Stahlkonstruktion mit Flachdach projektiert. An der Nordseite des Baugrundstückes zur Grundstücksgrenze der Gst-Nr 5136/2 (Armin Loacker und Norbert Loacker) sind 4 PKW-Stellplätze als Längsaufstellung mit Rasengittersteinen, an der Südwestseite des Baugrundstückes zur Grundstücksgrenze der Gst-Nr 5131/1 (Herbert Jenny) sind 2 weitere PKW-Stellplätze als Senkrechtaufstellung ebenfalls mit Rasengittersteinen geplant. In der Nordwestecke des Baugrundstückes ist ein 4,98 m<sup>2</sup> großer Müllabholplatz mit Rasenfugenpflaster projektiert. Die Bereiche der allgemeinen Verkehrsfläche und der Geh- und Zufahrtswege werden als befestigte Flächen mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. An der Ostseite des Baugrundstückes ist eine 220,48 m<sup>2</sup> große (Klein-)Kinderspielflächen projektiert, umlaufend wird ein 1 m hoher Maschendrahtzaun errichtet. Der Zugang zur Spielfläche erfolgt an der Nordseite des Gebäudes über eine Gektüre. An der Süd- und Nordseite des Baugrundstückes wird an den Grundstücksgrenzen ein 1 m hoher Maschendrahtzaun errichtet.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind jeweils drei Wohnungen geplant, die jeweils Terrassen erhalten. Die Absturzsicherungen der Terrassen sind als 1 m hohe und 30 cm breite Brüstungsmauern geplant.

Das Gebäude wird zentral über eine Sole-Wasser Wärmepumpe mit Tiefenbohrung beheizt. Um entsprechende wasserrechtliche Bewilligung ist gesondert bei der BH Feldkirch anzuschauen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung. Der erforderliche Energieausweis liegt mit Ausweisnummer 209037-1 vom 11.01.2023 vor.

Die gesetzlich erforderlichen Bauabstände werden überall eingehalten.

Als Höhenfixpunkt wird der im Plan eingezeichnete Deckel des Schmutzwasserschachtes der Schachtnummer LR010370, an der Grundstücksgrenze der Gemeindestraße (Kirilastraße) mit einer Bezugshöhe von -0,01 m (415,99 müA) gewählt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt, bezogen auf den Schachtdeckel, auf +/-0,00 m (416,00 müA).

Gemäß § 10 Baugesetz und gültiger Kinderspielplatzverordnung sind für die projektierten 8 Wohneinheiten für Kleinkinder (60+8x3) 84 m<sup>2</sup> und für Kinder (90+8x5) 130 m<sup>2</sup> große Spielplatzflächen zu errichten. In Summe sind daher 214 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen zu schaffen. An der Ostseite des Baugrundstückes ist eine 220,48 m<sup>2</sup> große Spielplatzflächen ausgewiesen.

Gemäß Stellplatzverordnung sind für acht Wohneinheiten 6 PKW-Stellplätze sowie 28 m<sup>2</sup> leicht erreichbare Fahrradabstellplätze im Innenbereich und 4 m<sup>2</sup> Fahrradabstellflächen im Eingangsbereich als ebenerdige, beleuchtete und überdachte Stellflächen für Bewohner und Besucher zu schaffen. Tatsächlich werden 10 PKW-Stellplätze, eine Fahrradraum mit 28,06 m<sup>2</sup> sowie ein Fahrradunterstellplatz mit 6,00 m<sup>2</sup> Fläche errichtet.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße an der planlich ausgewiesenen Stelle, die Müllabholung erfolgt an der Nordwestecke des Baugrundstückes über die Gemeindestraße.

Anfallendes Schmutzwasser wird in den Ortskanal eingeleitet, anfallendes Regenwasser wird nach Retention über zwei Sickerschächte mit insgesamt 4,1 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen in den Ortskanal (Regenwasserkanal) eingeleitet. Hierfür liegt eine Berechnung des Retentionsvolumens des Ingenieurbüros Fink mit Eingang vom 22.12.2022 vor. Gemäß geotechnischem Gutachten des Büros BGG Consult ZT-GmbH von 20.02.2023 ist eine Versickerung der Dachwässer nicht möglich. Entgegen der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Fink mit Eingang vom

20.02.2023 sind die Regenwässer nach erfolgter Retention (Volumen entsprechend Baubeschreibung) mit Überlauf in den Ortskanal (Regenwasserkanal) einzuleiten.

Zum Projekt liegt ein geotechnisches Gutachten des Büros BGG Consult ZT GmbH, Hohenems, Schreiben vom 20.02.2023 vor, das vollinhaltlich umgesetzt werden sollen.

Aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens, insbesondere der mündlichen Verhandlung vom 29.03.2023 und des schriftlichen Parteiengehörs vom 30.03.2023, ergeht folgender

#### Spruch:

##### I.

Gemäß § 15 Abs. 4 Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985, idgF., wird dem Gebäude die Hausnummer „Kirlastraße 106, 6840 Götzis“ zugewiesen. Am Gebäude oder an der Grundstückseinfriedung ist die Hausnummerntafel mit der Straßenbezeichnung in einheitlicher Form gut sichtbar anzubringen.

##### II.

Der Antragstellerin [REDACTED] wird gemäß §§ 28 Abs. 2 und 29 Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001, idgF. nach Maßgabe des oben festgestellten Sachverhaltes sowie den diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil zu Grunde liegenden Plan- und Beschreibungsunterlagen vom 15.11.2022, mehrfach ergänzt bzw. ersetzt, zuletzt durch Bauantrag und Baubeschreibung vom 22.12.2022 und Deckpläne, geotechnisches Gutachten und Energieausweis vom 20.02.2023, die **Baubewilligung** für die Errichtung einer Wohnanlage mit drei oberirdischen Geschossen (ohne Unterkellerung) mit acht Wohneinheiten auf der Liegenschaft Gst-Nr 5132, KG 92110 Götzis, Kirlastraße 106, 6840 Götzis, unter folgenden Auflagen **erteilt**:

1. Die Bauarbeiten sind unter Einhaltung des Baugesetzes, LGBl. Nr. 52/2001 idgF., und der hierzu ergangenen Verordnungen auszuführen. Die Bauausführenden sind verpflichtet, die Baubewilligung einschließlich der dieser zugrundeliegenden Pläne und Beschreibungen einzuhalten. Insbesondere wird auf die Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 93/2016, idgF., und die Richtlinien 1 bis 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Ausgabe 2019 verwiesen.
2. Sämtliche Grundgrenzen sind vor Beginn der Bauarbeiten ersichtlich zu machen. Nicht vorhandene Grundgrenzen sind von einem Geometer neu einmessen zu lassen. Nach Abschluss der Arbeiten sind alle durch die Bauarbeiten entfernten Grenzmarken durch einen Zivilingenieur für Vermessungswesen zu vermarken. Das Schnurgerüst und die Höhenlage sind von einem Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Geometer einmessen zu lassen. Dieser hat der Behörde ein Attest mit Planskizze vorzulegen und zu bestätigen, dass das Schnurgerüst den bewilligten Baueingabeplänen entspricht. Bei der Einmessung des Objektes sind bei den Abständen die Außenverkleidungen (Außenputz, Isolierungen, etc.) zu berücksichtigen. Nach Fertigstellung der maßgeblichen Gebäudehöhen (umlaufende Attika des Flachdaches auf allen Seiten mit +8,90 m = 424,90 müA,) sind diese ebenfalls von einem Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Geometer abnehmen zu lassen. Dieser hat der Behörde binnen 14 Tagen ein Attest mit Planskizze vorzulegen und zu bestätigen, dass die maßgeblichen Gebäudehöhen den bewilligten Baueingabeplänen entsprechen.

3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob ober- oder unterirdisch Starkstromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, Gas-, Öl- und Wasserleitungen, Kanalisation usw. gefährdet werden. Bei der Baudurchführung dürfen diese nicht beschädigt werden.
4. Die statische Berechnung ist von einem Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtung oder einem anderen befugten Statiker durchführen zu lassen.
5. Das natürliche Gelände (Gelände vor der Bauführung) darf, abgesehen von den in den Planunterlagen dargestellten Veränderungen, nicht verändert werden (§ 29 Abs. 2 Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001, idgF.). Das bestehende Niveau an den Grundstücksgrenzen ist beizubehalten. Geländeänderungen sind flach verlaufend auszubilden.
6. Die Ausführung der Bauarbeiten ist hinsichtlich Einhaltung der Angaben im Energieausweis vom Energieausweisersteller oder einer anderen befugten Fachperson zu überwachen.
7. Verglasungen sind gemäß OIB-Richtlinie 4 Punkt 4.2.6 und Punkt 5 auszuführen.
8. Gemäß OIB-RL 4 Pkt. 5 sind Ganzglastüren und Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50m über der Standfläche, sowie vertikale Verglasungen entlang begehbare Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche mindestens als Einscheibensicherheitsgläser (ESG) herzustellen. Hierüber ist der Behörde ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Andernfalls sind konstruktive Maßnahmen zu treffen, die ein gefährbringendes Splittern des Glases bei Anprall von Personen verhindern. Sämtliche Verglasungen an absturzgefährdeten Stellen (insbesondere Balkon- oder Treppengeländer aus Glas, sowie Fenster) sind als Verbundsicherheitsgläser auszuführen. Hierüber sind der Behörde entsprechende Nachweise vorzulegen.
9. Sämtliche Horizontalverglasungen (Neigung 15° zur Vertikalen) sind mit geeignetem Verbundsicherheitsglas (VSG) auszuführen. Bei mehreren Scheiben (z.B.: Isolierverglasung) gilt dies zumindest für die untere Scheibe oder ist eine entsprechende Schutzvorrichtung gegen das Herabfallen von Glasteilen einzurichten.
10. Im Erdgeschoss hat im Müllraum das Brandverhalten von Wand- und Deckendämmungen der Euroklasse A2 zu entsprechen.
11. Die Türe, die vom Müllraum in den Technikraum mündet, ist als Feuerschutztüre EI 30-C zu errichten.
12. Im Erdgeschoss ist die direkt ins Freie führende Hauseingangstüre mit einer Notausgangsfunktion gemäß ÖNORM EN 179 auszustatten.
13. Wand- und Deckendurchbrüche in Trennbauteilen mit Feuerwiderstand sowie im Bereich von Installationssteigzonen sind in den oberirdischen Geschossen zumindest in der Feuerwiderstandsklasse EI 60 mit typengeprüften Produkten abzuschotten.
14. Für die erste Löschhilfe sind an nachstehenden Orten tragbare Feuerlöscher mit einem Mindestfüllinhalt von 6 l bzw. 6 kg an jederzeit leicht zugänglichen und normgerecht gekennzeichneten Stellen bereitzuhalten:
  - Treppenhaus je Geschoss: 1 Stück
15. In sämtlichen Wohnungen ist in den Aufenthaltsräumen sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder anzuordnen.
16. Stiegen und sonstige Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, müssen mit standfesten Geländern oder Brüstungen mit einer Höhe von mindestens 100cm oder mindestens gleich wirksamen Absicherungen versehen sein. Bei Stiegen ist lotrecht von den Stufenvorderkanten aus zu messen. Die Absturzsicherungen sind gemäß OIB-Richtlinie 4 Punkt 4 auszuführen.
17. Bei sämtlichen Gebäudetreppen mit zwei oder mehr Stufen sind in einer Höhe von 85 bis 110 cm beidseitig formstabile, durchgängig gut greifbare Handläufe anzubringen.
18. Türen in allgemein zugänglichen Bereichen sind in Fluchtrichtung jederzeit leicht und ohne fremde Hilfsmittel öffnend einzurichten.

19. In allgemein zugänglichen Bereichen sind Ganzglastüren oder Glastüren mit einer Rahmenbreite unter 10 cm sowie beidseitig zugängliche Glasflächen kontrastierend zu markieren. Dies ist jedenfalls erfüllt, wenn die Anforderungen des Punktes 5.1.8 der ÖNORM B 1600 eingehalten werden.
20. Aus Gründen des Ortsbildes ist entweder in jeder Wohnung ein TV- Kabelanschluss vorzusehen oder es ist der TV- Empfang mit einer gemeinsamen Satellitenparabolantenne zu regeln.
21. Etwaige Regenrinnen sind lärmarm auszuführen (z.B. mit festverschraubten Gußeisenplatten).
22. Die elektrischen Installationen und Einrichtungen sind durch ein konzessioniertes Unternehmen unter Beachtung der jeweils geltenden Vorschriften (ÖVE, VDE, etc.) auszuführen und instand zu halten.
23. Die Kinderspielplatzverordnung ist einzuhalten. Für 8 Wohnungen sind für Kleinkinder mind. (60+8x3) 84 m<sup>2</sup> und für Kinder mind. (90+8x5) 130 m<sup>2</sup> Spielplatzflächen zu errichten und auszustatten.
24. Die PKW-Stellplätze sind staubfrei zu befestigen und dauerhaft zu markieren oder dgl. gegeneinander abzutrennen.
25. Sämtliche empfohlenen Maßnahmen des geotechnischen Gutachtens des Büros BGG Consult ZT GmbH, Hohenems, Schreiben vom 20.02.2023 sind umzusetzen. Deren Einhaltung ist schriftlich zu dokumentieren und auf Verlangen der Behörde vorzuweisen. Die Fundierung hat mit Ortbeton-Bohrpfählen zu erfolgen.
26. Entgegen der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Fink mit Eingang vom 20.02.2023 sind die Regenwässer nach erfolgter Retention mit Überlauf in den Ortskanal (Regenwasserkanal) einzuleiten.
27. Die Bauzeiten für lärmintensive Arbeiten (mit Ausnahme von Monofinish-Arbeiten) werden wie folgt festgelegt: Mo. bis Fr. von 7.00 — 12.00 Uhr und 13.00 — 19.00 Uhr und Sa. 7.00 — 12.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen dürfen keine Bauarbeiten durchgeführt werden.
28. Gemäß § 29 Abs. 7 Baugesetz ist das Bauvorhaben spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen. Der Baubeginn ist der Behörde schriftlich mitzuteilen.
29. Der Wasseranschluss sowie die Trinkwasserversorgungsleitung sind im Einvernehmen mit dem Bauamt der Marktgemeinde Götzis zu errichten.
30. Die Baustelle ist entsprechend abzusichern und als Gefahrenstelle zu kennzeichnen. (Hinweis: Öffentliche Verkehrsflächen dürfen ohne Bewilligung der Straßenpolizeibehörde für die Ausführung der Bauarbeiten (z.B.: Baustelleneinrichtung, Lagerzwecke) nicht in Anspruch genommen werden.)
31. Sämtliche öffentliche Straßen sind während der Bauarbeiten sauber zu halten. Andernfalls wird die Behörde auf Kosten des Antragstellers eine Reinigungsfirma für die Säuberung verschmutzter Straßen beauftragen.
32. Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr (Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr) gem. § 90 Straßenverkehrsordnung beeinträchtigt, so ist hierfür unbeschadet sonstiger Rechtsvorschriften vor Arbeitsbeginn eine Bewilligung der Behörde (bei Gemeindestraßen Marktgemeinde Götzis) einzuholen.
33. Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz, BGBl I Nr. 42/2007, idgF., ist einzuhalten.
34. Mit der unverzüglich nach Vollendung des bewilligten Vorhabens einzubringenden Fertigstellungsmeldung sind folgende Unterlagen vorzulegen:
  - a. Bestätigung des Geometers oder der Baufirma über die lage- und höhenrichtige Ausführung des Schnurgerüsts (siehe Punkt 2).
  - b. Bestätigung des Geometers über die maßgeblichen Gebäudehöhen (siehe Punkt 2)

- c. Bestätigung eines befugten Statikers bzw. einer befugten Fachperson über die statisch einwandfreie Ausführung des Bauvorhabens (siehe Punkt 4).
- d. Bestätigung über die ordnungsgemäße Errichtung der Sanitär- und Heizungsinstallationen.
- e. Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen.
- f. Lageplan (Ausführungsplan) über die hergestellten Anlagen der Abwasserbeseitigung (außerhalb des Gebäudes)
- g. Bestätigung über die plan- und bescheidgemäße Ausführung der Kanäle durch ein befugtes Unternehmen (samt Dichtheitsprüfung).

Eine Benützung des Bauwerkes ist erst zulässig, wenn der Behörde die schriftliche Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens und die vorstehenden Befunde vorliegen.

### III.

Gemäß §§ 3 und 4 der gültigen Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Götzis in Verbindung mit § 4 Wasserversorgungsgesetz, LGBl. Nr. 3/1999, idGF., ist das geplante Objekt an die öffentliche Wasserversorgung der Marktgemeinde Götzis anzuschließen. Für das dadurch entstehende dauernde Rechtsverhältnis über den Wasserbezug ist die geltende Wasserleitungsordnung verbindlich.

1. Anschluss, Betrieb und Wartung an die Gemeindewasserversorgungsanlage sowie der Bezug des Wassers haben nach den Bestimmungen des Wasserversorgungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/1999, idGF., der Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Götzis sowie den geltenden technischen Vorschriften und Normen entsprechend dem Stand der Technik zu erfolgen.
2. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat nach Rücksprache mit der Abteilung Tiefbau der Marktgemeinde Götzis zu erfolgen.
3. Sämtliche Anschluss- und Verbrauchsleitungen sind in allen ihren Teilen nach dem Stand der Technik so zu errichten, zu erhalten und zu warten, dass sie dicht sind und eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen und der Sicherheit des Eigentums vermieden wird.
4. Die Anschlussleitung einschließlich der Herstellung und der Verbindung der Anschlussleitung mit der Versorgungsleitung sowie der Verbrauchsleitung wird durch die Gemeinde oder einen durch diesen beauftragten, befugten Fachmann ausgeführt. Die Kosten hierfür sind vom Anschlussnehmer zu tragen.
5. Sämtliche Grabungsarbeiten sind vom Anschlussnehmer durchführen zu lassen. Mindestens drei Tage vor Beginn der Grabungsarbeiten ist die Gemeinde zwecks Festlegung der genauen Anschlussstelle an das öffentliche Wasserleitungsnetz, sowie der Trassenführung der Anschlussleitung zu verständigen.
6. Weiters ist durch den Anschlussnehmer festzustellen, ob Kabel, Stromanlagen, Fernmeldeanlagen, Gas- und Wasserleitungen, Kanalisationsanlagen, etc. durch die Grabungsarbeiten gefährdet werden. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um Beschädigungen solcher Anlagen zu vermeiden. Den Anweisungen der zuständigen Dienststellen ist Folge zu leisten.
7. Das Wasser wird ausschließlich über den Wasserzähler abgegeben. Der Wasserzähler wird von der Gemeinde eingebaut. Die Kosten des Einbaus sind vom Anschlussnehmer zu bezahlen. Sofern Wasserzähler mit Sondergrößen erforderlich sind, sind diese auf Verlangen der Gemeinde vom Anschlussnehmer selbst anzuschaffen und zu erhalten.
8. Der Wasserzähler ist vom Anschlussnehmer gegen Beschädigung, Verschmutzung, Frost und andere schädliche Einwirkungen zu schützen. Der Wasserzähler muss ohne

Schwierigkeiten abgelesen und ausgewechselt werden können. Der Anschlussnehmer haftet für alle durch äußere Einwirkungen entstandene Schäden.

9. Das Entfernen von Plomben ist verboten. Jede Beschädigung von Plomben ist der Gemeinde unverzüglich zu melden. Die Kosten für die Erneuerung der Plomben trägt der Anschlussnehmer.
10. Absperrvorrichtungen an der Anschlussleitung dürfen nur von der Gemeinde oder von deren Beauftragten bedient werden.
11. Die Benützung der Anschlussleitung als Schutzerder für elektrische Anlagen ist nicht zulässig.
12. Der Wasseranschluss ist bis zur Rohbaufertigstellung, jedoch spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen.
13. Regenwasser (Dachwasser) darf im Falle dessen Verwendung nur für gärtnerische Zwecke und nicht im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Waschmaschine, Autowäsche, ...) verwendet werden. Querverbindungen zwischen dem Trinkwassernetz und dem Regenwassernetz dürfen nicht hergestellt werden. Regenwasserhähne sind deutlich mit der Aufschrift „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

#### IV.

Gemäß § 5 Kanalisationsgesetz, LGBl. Nr. 5/1989, in Verbindung mit § 3 der Kanalordnung vom 30.12.1976 idgF. ist das Bauwerk auf dem oben angeführten Grundstück unter nachstehenden Auflagen und Bestimmungen an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

1. Der Anschluss ist bis spätestens bis 31.12.2024 herzustellen.
2. Die Schmutzwässer sind ungeklärt in den Schmutzwasserkanal Schacht Nr. LS010370 abzuleiten. Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, sind die Niederschlagswässer nach vorgängiger Retention in den Regenwasserkanal Schacht Nr. LR000230 abzuleiten.
3. Der Anschlusskanal ist unter Beachtung der Vorschriften des § 4 der Kanalordnung wie folgt auszuführen:
  - a. Die Anschlusskanäle sind aus beständigem Material so herzustellen, dass sie dicht sind. Die Dichtheit ist von einer Fachfirma zu überprüfen und mittels Prüfzeugnissen zu belegen. Diese Prüfzeugnisse sind der Behörde vorzulegen. Die Leitungen sind unterirdisch mit einem ausreichenden Gefälle (mind. 1,5%) zu verlegen. Ihr Rohrdurchmesser muss der zu erwartenden Abwassermenge entsprechen, mindestens aber 15 cm betragen.
  - b. Alle Anschlusskanäle sind mit den für die Überprüfung und Reinigung erforderlichen Schächten und Reinigungsverschlüssen auszustatten. Die Schächte und Reinigungsverschlüsse sind so anzuordnen, dass alle Teile des Anschlusskanales ohne besondere Schwierigkeit überprüft und gereinigt werden können. Die Schächte haben einen im Verhältnis zu ihrer Tiefe entsprechenden Durchmesser aufzuweisen und müssen mit Deckeln versehen sein, die der zu erwartenden Belastung standhalten können.
  - c. Anschlusskanäle sind über das anschlusspflichtige Bauwerk ausreichend und belästigungsfrei zu entlüften.
  - d. Die Schachtdeckel dürfen nicht fix überdeckt werden (vergraben, Platten, etc.).
4. Der Behörde (Bauabteilung) ist der Beginn der Rohrverlegung anzuzeigen.
5. Der Anschluss an den Anschlusschacht bzw. Anschlussstelle hat nach Rücksprache mit der Abteilung Tiefbau der Marktgemeinde Götzis zu erfolgen.
6. Die Einleitung der Abwässer hat gemäß § 5 der Kanalordnung zu erfolgen.

7. Vor Beginn der Bauarbeiten ist festzustellen, ob Stromanlagen, Kabel des Fernmeldewesens, TV-Kabel, Wasserleitungen, Gasleitungen usw. dadurch etwa gefährdet werden. Es sind die nötigen Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Anlagen zu vermeiden. Jedenfalls ist das Einvernehmen mit den einzelnen Dienststellen herzustellen.
8. Zur Erlangung einer möglichst großen Sicherheit gegen Rückstauschäden sind nur solche Abläufe von Sanitärinstallationen und Entwässerungsanlagen (z.B. Bodenabläufe, Aborte, Badewannen, Duschen etc.) direkt, also ohne Rückstausicherung an die Gemeindekanalisierung anzuschließen, die entsprechend hoch über dieser liegen. Bei der Festlegung der Höhenlage ist die sich im Kanal einstellende Druckhöhe bei Maximalabfluss bestimmend. Tiefer liegende Gebäudeteile sind durch geeignete Hebeanlagen zu entwässern oder es sind zur Sicherung gegen Rückstauschäden geeignete Armaturen (Schieber, Rückstauklappen) vorzusehen.
9. Der Anschluss an den Gemeindekanal, hat über einen Schacht (des Gemeindekanals) zu erfolgen. Die Hausanschlussleitung darf nicht direkt auf die Leitung des Gemeindekanals angeschlossen werden! (Blindanschluss)
10. Der Bescheid ist der bauausführenden Firma zur Kenntnis zu bringen.
11. Sollte der Anschlusskanal über fremde Grundstücke verlegt werden müssen, so ist vor Beginn der Grabarbeiten die Zustimmung der entsprechenden Grundeigentümer einzuholen. Ist diese Zustimmung nicht zu erhalten, ist bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch ein Antrag gemäß § 8 Kanalisationsgesetz auf Einräumung des Durchleitungsrechtes zu stellen.

#### V.

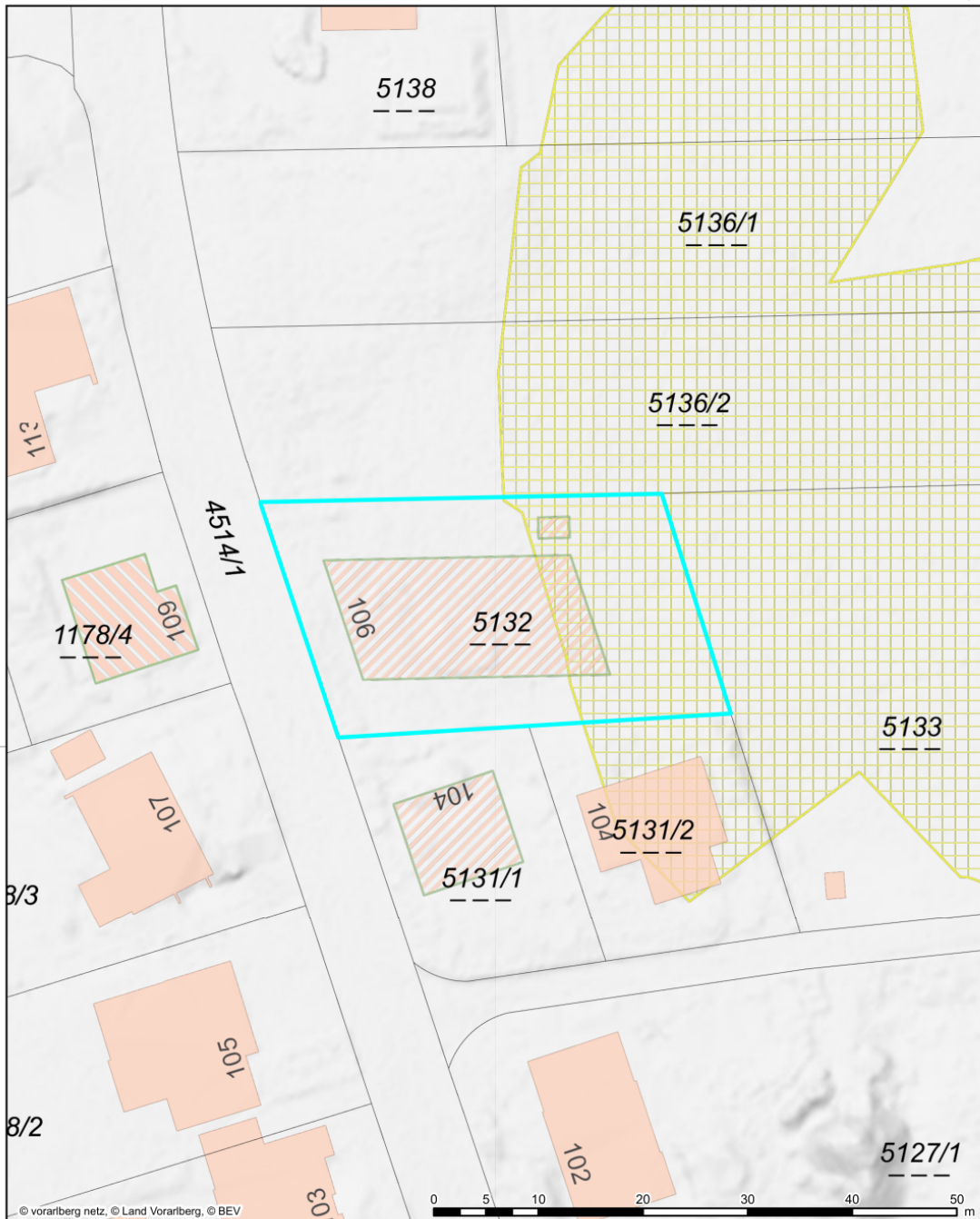
1. Für diese Bewilligung sind gemäß Verwaltungsabgabengesetz, LGBl. Nr. 10/1974, idgF., und der dazu ergangenen Verwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 78/2014, idgF., nachstehende Gemeindeverwaltungsabgaben zu entrichten:
 

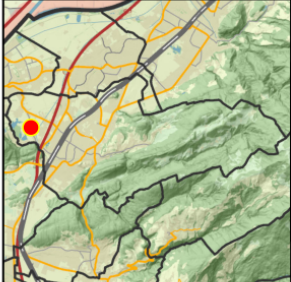


TP 14a	Baubewilligung gemäß § 28 BauG für bewilligungspflichtige, überwiegend geförderte Vorhaben 0,5 v.T. der Baukosten, mind. 30,30 €, höchstens bei Ein- und Zweifamilienhäusern 609,50 € und bei anderen 3.083,40 €	EUR 750,00
TP 60	Alle Bewilligungen nach dem Kanalisationsgesetz	EUR 23,30
  2. Gemäß § 77 AVG 1991, idgF., und der dazu ergangenen Gemeindekommissionsgebührenverordnung, LGBl. Nr. 28/2005, idgF., sind für die Verhandlungsteilnahme der Amtsorgane zu entrichten:
 

Bei einer Teilnahme von zwei Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von drei halben Stunden - jeweils	EUR 103,20
--	------------
  3. Gleichzeitig sind gemäß §§ 13 Abs. 4 und 14 Gebührengesetz, BGBl. Nr. 267/1957, idgF., für die Einreichung der Plan- und Beschreibungsunterlagen zu entrichten:
 

Summe Bundesabgaben:	EUR 94,00
----------------------	-----------
  4. Ferner sind der Behörde gemäß § 76 AVG 1991, idgF., nachstehende Barauslagen zu ersetzen:
 

Grundbuchsabfrage online	EUR 15,00
Entschädigung nichtamtlicher Sachverständiger (Brandverhütungsstelle)	EUR 65,10
Barauslage Hausnummerntafel	EUR 38,00
- Der Gesamtbetrag von **EUR 1.088,60** ist binnen zwei Wochen nach Erhalt des Bescheides unter Angabe der Aktenzahl Zl. g131.9-41/2022, auf das Konto der Marktgemeinde Götzis, Bahnhofstraße 15, 6840 Götzis, Raiffeisenbank Montfort eGen, IBAN: AT85 3742 2000 0818 2008, BIC-Code: RVVGAT2B422, einzuzahlen.



	<b>Lageplan</b>	Ersteller Baurechtsverwaltung amKumma Erstellungsdatum 13.03.2026
	<b>Baurecht amKumma</b>  DorfMitte Koblach Werben 9 6842 Koblach Baurecht@amkumma.at Tel. +43 (0)5523/62875-56	 N Erstellt für Maßstab 1:500
<small>Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.</small>		
		

### 3.2 Geologische Stellungnahme vom 29.03.2023



Auskunft:

Samuel Rothmund, MSc  
T +43 5574 511 27131

Zahl: VIIa-68.010.33-1//189

Bregenz, am 29.03.2023

## STELLUNGNAHME

des geologischen Amtssachverständigen

Betreff: [REDACTED] Errichtung einer Wohnanlage  
mit drei oberirdischen Geschossen (ohne Unterkellerung) mit acht Wohneinheiten,  
Gst-Nr 5132, KG 92110 Götzis, Kirlastraße 106, 6840 Götzis  
Bezug: Schreiben vom 07.03.2023; Zahl g131.9-41/2022-1-9

### Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat mit der Baueingabe vom 22.12.2022 und den angehängten, eingereichten Planunterlagen (Stand 12.01.2023) um die Baubewilligung des gegenständlichen Vorhabens angesucht.

Die Baurechtsverwaltung am Kumma hat mit Schreiben vom 07.03.2023 um Stellungnahme zum Bauvorhaben, [REDACTED] Errichtung einer Wohnanlage mit drei oberirdischen Geschossen (ohne Unterkellerung) mit acht Wohneinheiten, Gst-Nr 5132, KG 92110 Götzis“ gebeten.

**Befund:**

Das geplante Vorhaben befindet sich nordöstlich des Inselberges „Kummen“ in der Parzelle Kommingen der Marktgemeinde Götzis.

Der natürlich gelagerte Lockergesteinsuntergrund am gegenständlichen Standort wird bis in eine Tiefe von 8 bis 10 m ab Geländeoberkante von feinkörnigen Verlandungssedimenten aufgebaut. Dabei handelt es sich hauptsächlich um (stark) organogene Feinsand-Schluff-Ton Gemische mit jeweils unterschiedlichen Anteilen bzw. Schluff-Torf Wechsellagerungen. Dazwischen können immer wieder (fein)sandigere Abschnitte in Form von Sandlinsen eingeschaltet sein. Darunter treten Sedimente einer Zwischenzone von Verlandungs- und Überschwemmungssedimenten auf. Diese setzen sich aus gemischtkörnigen Fein- bis Grobsedimenten, (hauptsächlich Feinsande bis Grobkiese) wiederum in unterschiedlichen Anteilen, zusammen.

Der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt gem. nächstgelegener GW-Messstelle ca. 2 m.

Wie oben angeführt ist für die geplante Wohnanlage keine Unterkellerung vorgesehen.

Gemäß geotechnischer Stellungnahme der BGG Consult vom 15.02.2023 wird für die Gründung eine Tiefenfundierung mittels Pfahlgründung vorgeschlagen.

Bei der mündlichen Verhandlung am 29.03.2023 wurde seitens der Antragstellerin mitgeteilt, dass die Tiefengründung mittels Ortbetonbohrpfählen erfolgen soll.

**Beurteilung:**

Um langfristige Setzungen der geplanten Wohnanlage auf Grund der vorliegenden Untergrundverhältnisse zu verhindern, kommt für die Gründung des Gebäudes, wie in der geotechnischen Stellungnahme der BGG Consult vom 15.02.2023 vorgeschlagen, nur eine Tiefenfundierung in Frage.

Bei der seitens des Antragsstellers gewählten Tiefenfundierung (Ortbetonbohrpfählen) werden die Pfähle durch die Erstellung von Bohrlöchern in den Untergrund eingebracht. Dabei kommt es zu vernachlässigbaren Erschütterungen, welche auf Grund der größtenteils wassergesättigten, feinkörnigen Untergrundschichten wahrscheinlich trotzdem, wenn auch nur in geringem Umfang, auch in den angrenzenden Nachbargebäuden zu spüren sein werden.


Aus geologischer Sicht kann dem Bauvorhaben, gemäß vorliegender geotechnischer Planung und Tiefenfundierung mittels Ortbetonbohrpfählen, und bei einer nach Stand der Technik entsprechenden Bauausführung, ohne Vorschreibung von Auflagen, zugestimmt werden.

Es wird jedoch nachdrücklich empfohlen, im nahen Umfeld des geplanten Bauvorhabens (ca. 25 m) vor Beginn und nach Abschluss der Bauarbeiten eine Beweissicherung auf mögliche Schäden (z.B: Setzungen) durchführen zu lassen. Dabei handelt es sich explizit um die Bestandsgebäude auf den Grundstücken 1178/3, 1178/4 und 5131/2, KG Götzis, sowie den jeweiligen Abwasserkanalhausanschluss der angeführten Grundstücke.

Samuel Rothmund, MSc

Baurecht amKumma  
Werben 9  
6842 Koblach  
E-Mail: baurecht@amkumma.at

zur gefälligen Kenntnisnahme.

	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <a href="https://pruefung.signatur.rtr.at/">https://pruefung.signatur.rtr.at/</a> verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: <a href="mailto:land@vorarlberg.at">land@vorarlberg.at</a> überprüft werden.</p>
---	--

### 3.3 Stellungnahme Gefahrenzone

Abteilung Wasserwirtschaft  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Josef-Huter-Straße 35, 6901 Bregenz  
T +43 5574 511 27478  
M +43 664 6255767  
F +43 5574 511 927495  
[robert.fontanari@vorarlberg.at](mailto:robert.fontanari@vorarlberg.at)  
[www.vorarlberg.at/wasserwirtschaft](http://www.vorarlberg.at/wasserwirtschaft)  
[www.vorarlberg.at/datenschutz](http://www.vorarlberg.at/datenschutz)  
Rechtsverbindlichen Schriftverkehr  
(zB Anträge, Rechtsmittel) richten Sie an:  
Landhaus, Römerstraße 15, 6901 Bregenz  
[land@vorarlberg.at](mailto:land@vorarlberg.at)  
F +43 5574 511 920095



**Von:** Stefan Fink <stefan.fink@dce.li>  
**Gesendet:** Dienstag, 18. Oktober 2022 16:29  
**An:** Fontanari Robert <Robert.Fontanari@vorarlberg.at>  
**Betreff:** Geplantes Bauvorhaben in Götzis GST 5132 in Götzis

Sehr geehrter Herr Fontanari,

Ihren Kontakt habe ich von Herrn Martin Ludescher bekommen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben in Götzis auf dem GST 5132 handelt es sich um eine kleine Wohnanlage ohne Kellergeschoss mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Gründung des Bauwerks erfolgt über eine Tiefgründung auf Pfählen, darauf wird eine Stahlbetonbodenplatte erstellt und ein massiv gebautes Gebäude errichtet mit einem EG und zwei Obergeschossen.

Das Grundstück liegt teilweise, soweit die Informationen aus dem Vogis, im HQ100 als auch im HQ300 Überflutungsbereich.

**Betreff:** AW: Geplantes Bauvorhaben in Götzis GST 5132 in Götzis  
**Von:** Fontanari Robert <Robert.Fontanari@vorarlberg.at>  
**Datum:** 18.10.2022, 17:01  
**An:** Stefan Fink <stefan.fink@dce.li>



Sehr geehrter Herr Fink,

das gegenständliche Grundstück liegt wie von Ihnen richtig festgestellt gemäß HORA (Hochwasserrisikozone Austria) im **Überflutungsbereich eines HQ100** (statistischer Wert jener Wassermenge welche rechnerisch alle 100-Jahre einmal vorkommt). Das Grundstück liegt jedoch **nicht im HQ30!** Somit ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung nicht erforderlich. Entsprechende Auflagen für die Bebauung unter Berücksichtigung der OIB Richtlinie 3, Pkt 6.3 (Vorsorge vor Überflutungen) werden von der Baubehörde im Zuge des Baurechtsverfahrens erteilt. Die Einstautiefe bei einem HQ100 liegt gemäß den vorhandenen Unterlagen (HORA, LaserScan) bei ca **415,70 m.ü.A..**

Weiters möchte ich darauf hinweisen, dass es auch bei Einhaltung von Auflagen und Vorschriften zu Überflutungen kommen kann. Es können Ereignisse eintreten welche über dem Bemessungswert eines HQ100 liegen. Weiters kann es zu Verklausungen von Rohreinläufen und Brücken kommen, was folglich zu Überflutungen führen kann. Zudem können auch Starkregenereignisse zu einer Überlastung der Kanalisation führen (sind meist auf ein 1-3 jährliches Ereignis ausgelegt). Mit einer entsprechend vorsorglichen Planung kann das Risiko von Überflutungen reduziert werden!

Anbei noch ein Folder mit Tipps für die Eigenvorsorge!

Mit freundlichen Grüßen  
 Robert Fontanari



Robert Fontanari



Nun zu meiner Frage:  
Gibt es von Seiten der Wasserwirtschaft Einschränkungen, Vorgaben oder Empfehlungen hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks?

Für eventuelle Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Stefan Fink  
Dipl.-Ing. SIA

CEO & CTO



**Fink Engineering GmbH | Ingenieurbüro Fink**  
Wirtschaftspark 25, 9492 Eschen, Fürstentum Liechtenstein  
M +423 7874151 & +43 699 10681045 | T +423 2314151



visit us on [www.dce.li](http://www.dce.li)

— Anhänge:

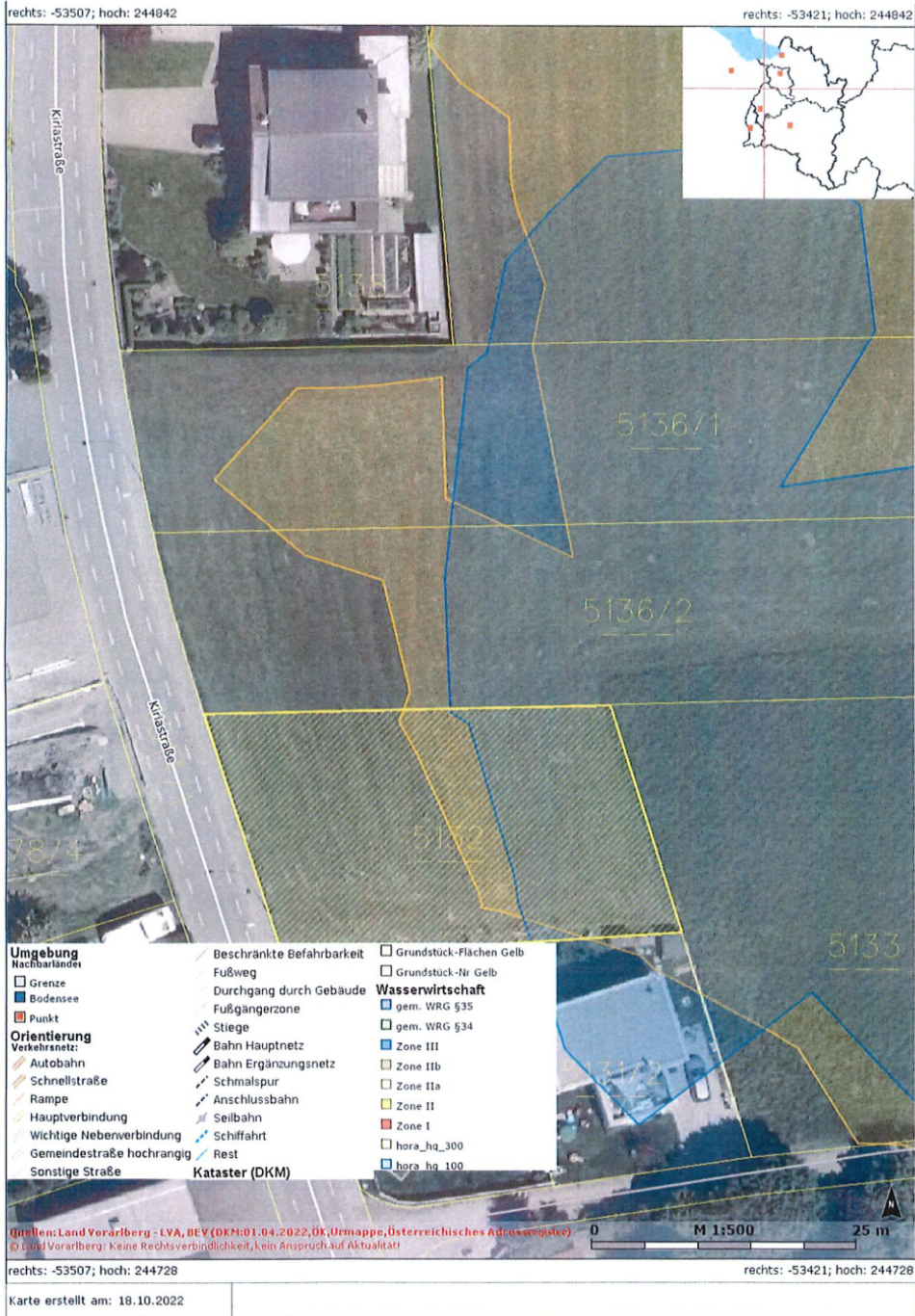
Broschüre Hochwasserschutz und Eigenvorsorge.pdf

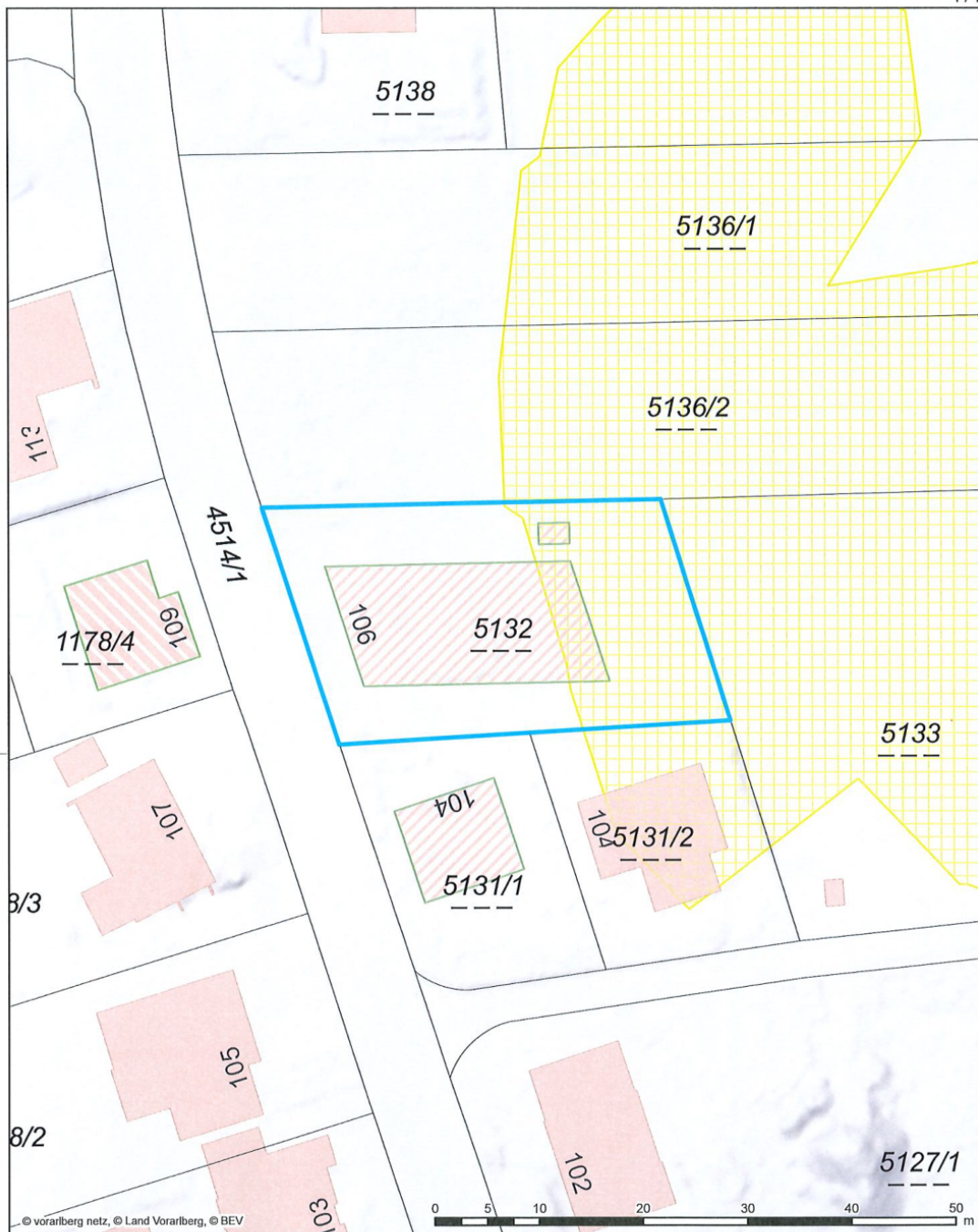
2,6 MB



EINGELANGT  
15. Nov. 2022



Vorarlberg Atlas Überflutungsflächen M1:500





	<p><b>Lageplan</b></p>	<p>Ersteller Baurechtsverwaltung amKumma Erstellungsdatum 13.03.2026</p>	
	<p><b>Baurecht amKumma</b></p> <p>DorfMitte Koblach Werben 9 6842 Koblach Baurecht@amkumma.at Tel. +43 (0)5523/62875-56</p>	<p>N</p> <p>Erstellt für Maßstab 1:500</p>	
<p><small>Nicht rechtsverbindlicher Ausdruck aus dem geografischen Informationssystem (GIS). Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr, für Aktualität wird keine Haftung übernommen.</small></p>			

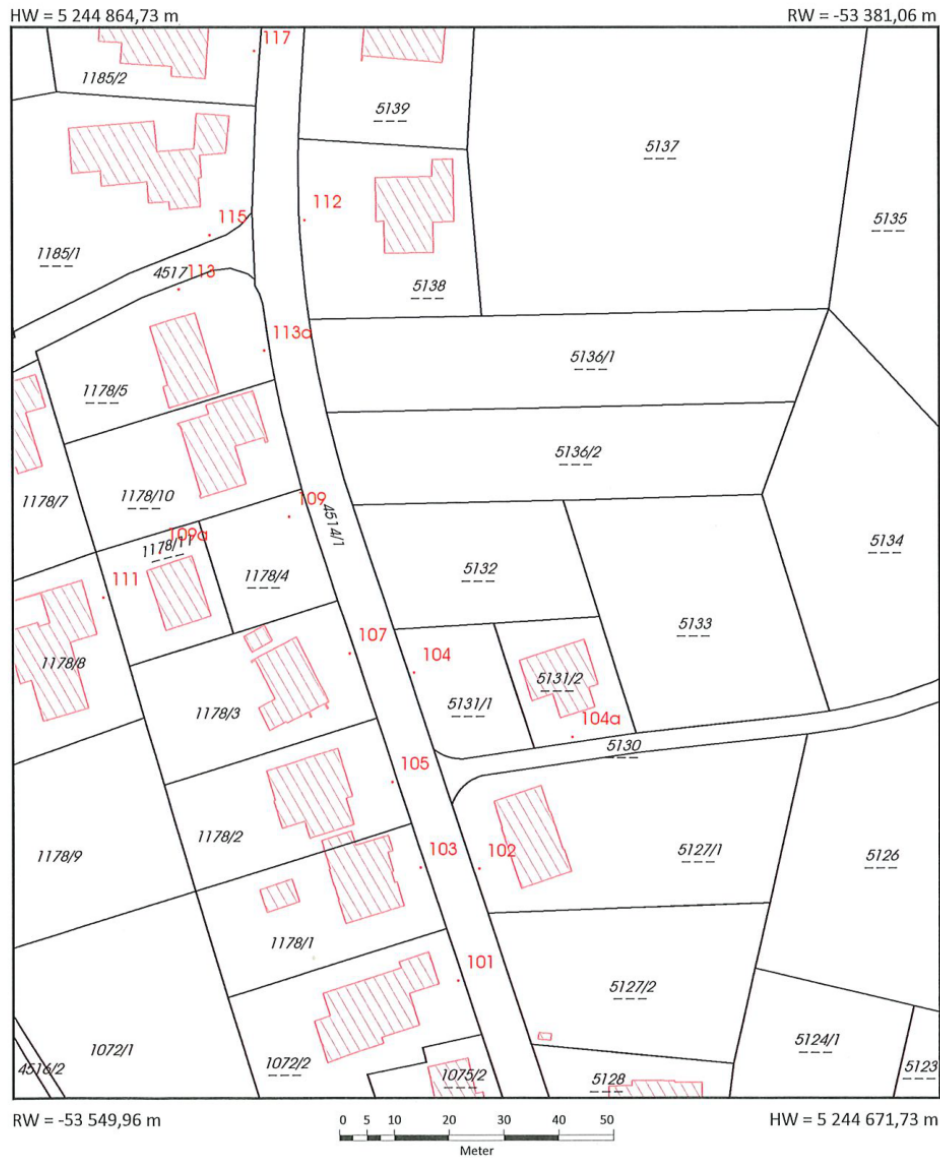
4. Beilage

4.1 Kataster

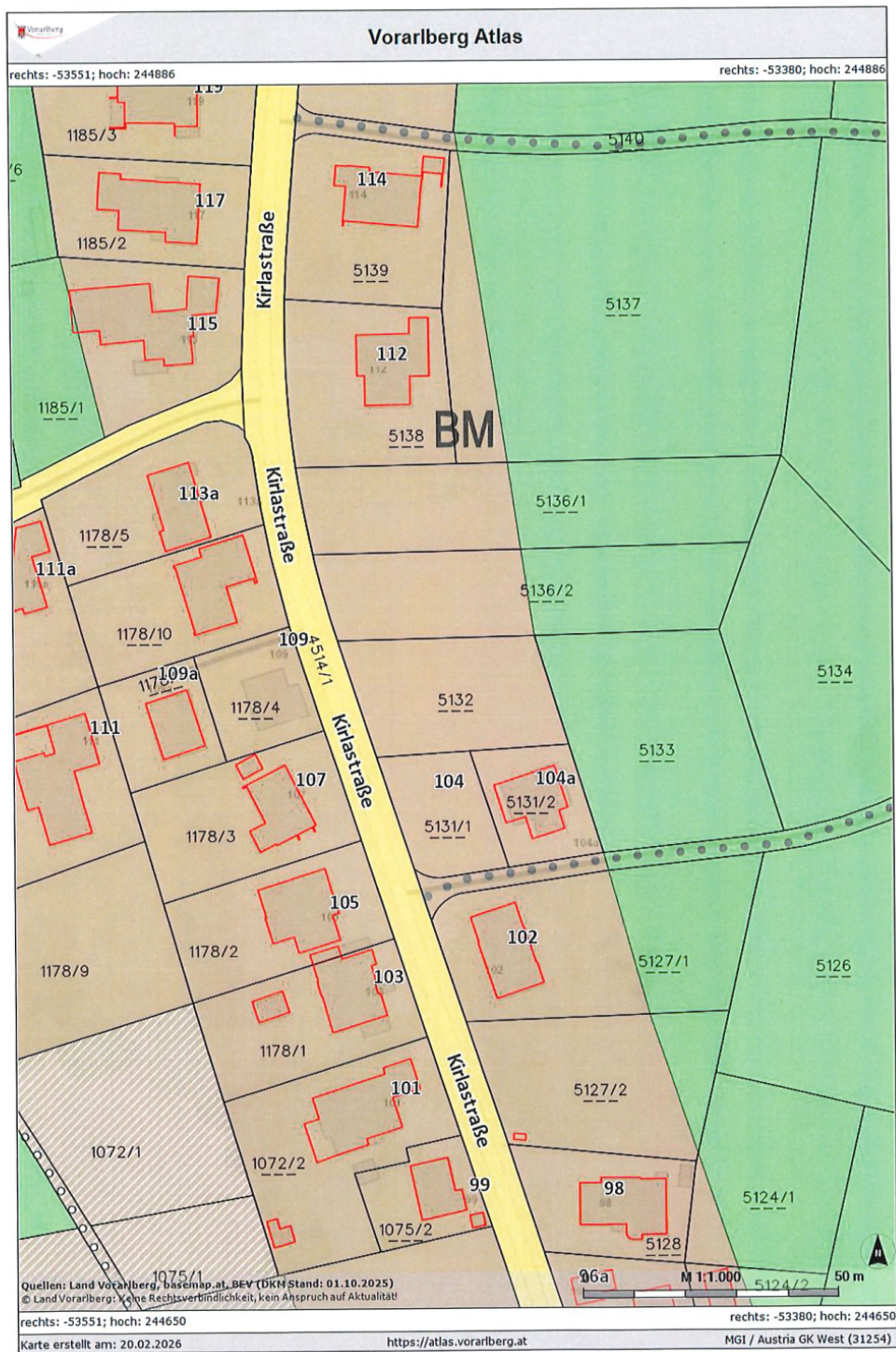
### Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Bludenz  
Katastralgemeinde: Götzis (92110)  
Mappenblatt-Nr.: 1025-46/1  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M28



#### 4.2 Flächenwidmung Sonnengang Luftbild Ortsplan



## Sonnengangberechnung

Datum/Uhrzeit (MM- TT -hh:mm):

Höhe über Boden (m):

Elemente der Ausgabe:

- Dieses Abfrageformular
- Sonnengang mit Horizontdarstellung (Graphik)
- Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel (Graphik)
- Horizontdarstellung auf Umgebungskarte (Graphik)
- Ergebnisse in Tabellenform

[Abfrage anfordern](#)

### Sonnengang mit Horizontdarstellung

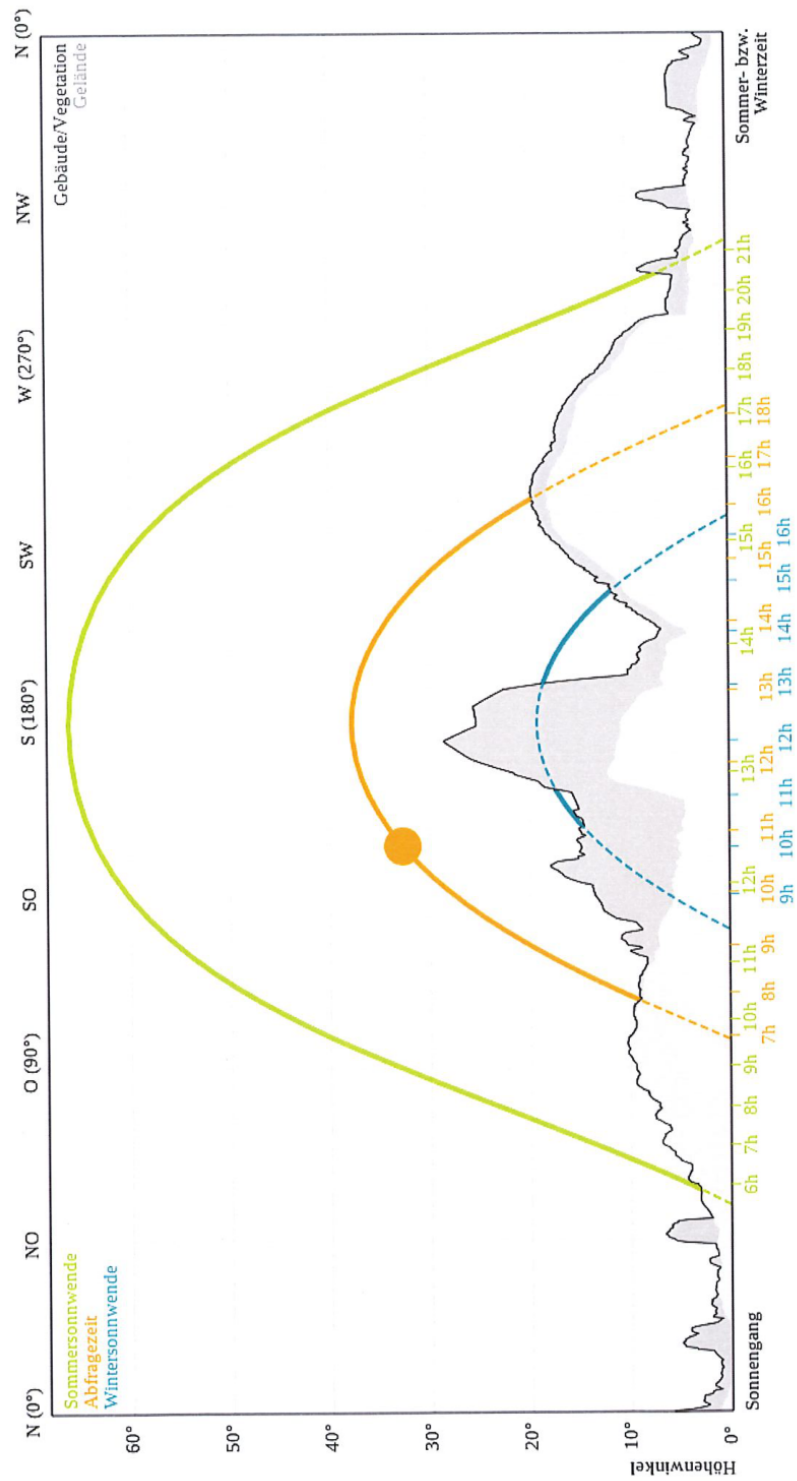
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -53463.02, 244767.79

Abfragehöhe (m): 415.4 (+2.0)

Abfragezeit: 8.3.2026, 10:47 Uhr (Sonnenaufgang 7:49 Uhr, Sonnenuntergang 16:08 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023



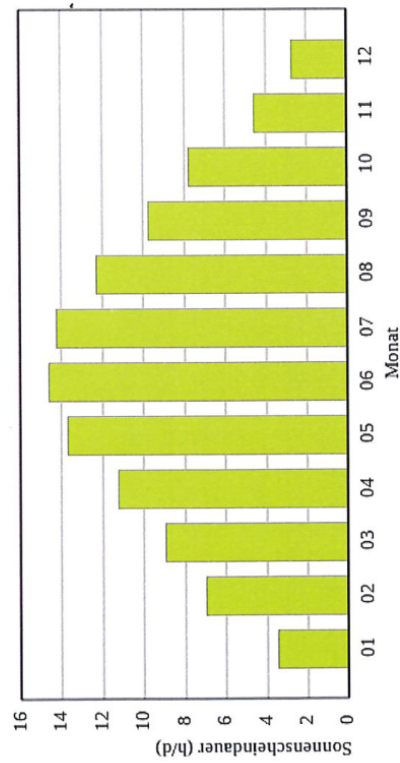
### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): -53463.02, 244767.79

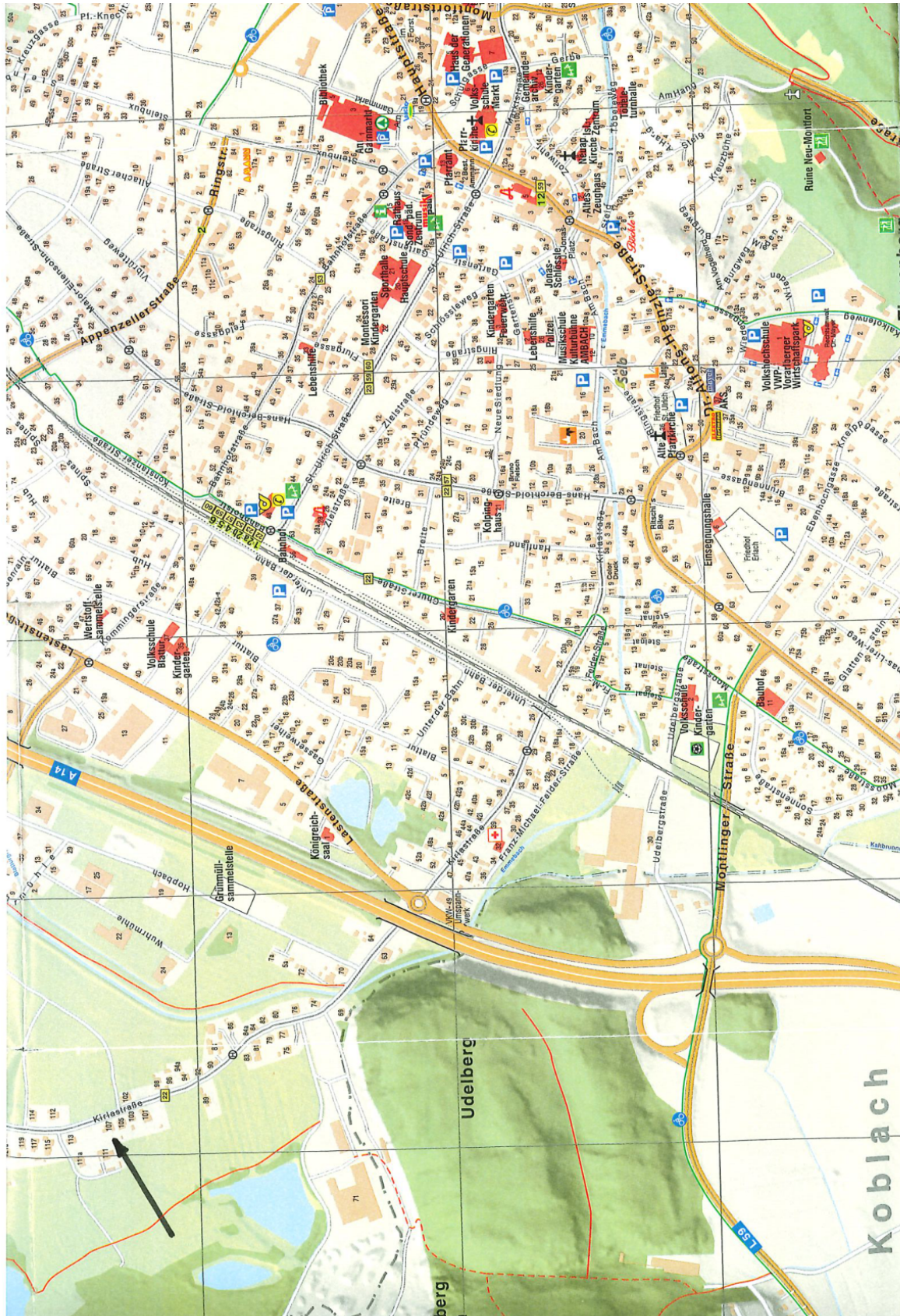
Abfragehöhe (m): 415.4 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2023







5. Beilage

5.1 Fotodokumentation



nach Osten



nach Süden



nach Westen