

MARKTGEMEINDEAMT  
BAD SCHALLERBACH



4701 RATHAUSPLATZ 1  
BEZ. GRIESKIRCHEN, OÖ.

25.01.2022

Aktenzeichen: 131-9-02-2022/Re

Tel. 07249/48555-26

DVR. 0059943

E-Mail [reinthaller@bad-schallerbach.at](mailto:reinthaller@bad-schallerbach.at)

Internet [www.bad-schallerbach.at](http://www.bad-schallerbach.at)

Bearbeiter: Fr. Reinthaller

Firma  
MACHE Bad Schallerbach GmbH  
z.H. Bmst. Kurt Eckerstorfer  
Haydnstraße 1  
4701 Bad Schallerbach

## Bauvorhaben

Sehr geehrter Herr Bmst. Eckerstorfer,

wir bestätigen den Erhalt Ihrer Bauanzeige vom 09.01.2022 betreffend das Bauvorhaben „**Umbau der Wohnung TOP 4 beim BVH Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach**“ auf dem Grundstück Nr. 590/54, EZ. 946, KG Schönau.

Gemäß § 25 (1) Z 3 - 14 O.ö. Bauordnung 1994, idgF LGBl. 70/1998, in Verbindung mit § 40 der O.ö. Gemeindeordnung 1990, wird die angezeigte Bauausführung nach Prüfung durch den Bausachverständigen am 19.01.2022 zur Kenntnis genommen.

Somit sind alle Wohnungen bis auf die Wohnung TOP 2 baurechtlich genehmigt.

Kosten: Für diese Bestätigung ist gemäß O.ö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012, Tarifpost G/1, eine Verwaltungsabgabe von € 16,40 sowie Bundesgebühren von € 22,10 zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen!

Der Bürgermeister:



(Ing. Markus Brandlmayr)

## Baubeschreibung zur geplanten Änderung von Innenräumen beim BVH Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach

Die Räume werden zu einer Wohnung zusammengefügt. Die Änderungen erfolgen in der nachstehenden Baubeschreibung.

Die Wohnungstrennwände zu der anschließenden Wohnung sowie zum Gang werden mit einer Schallschutz-Vorsatzschale laut den Vorschriften des §5 Schallschutz der OÖ Bautechnikverordnungs-Novelle 2017 ausgeführt um den erforderlichen Schallschutz für Wohnungen zu erreichen.

In der nichttragenden Zwischenwand zwischen Zimmer und Schlafen wird eine Tür (80/200) eingebaut um die Verbindung dieser Räume zu gewährleisten.

Die bestehenden Gangtüren werden verschlossen.

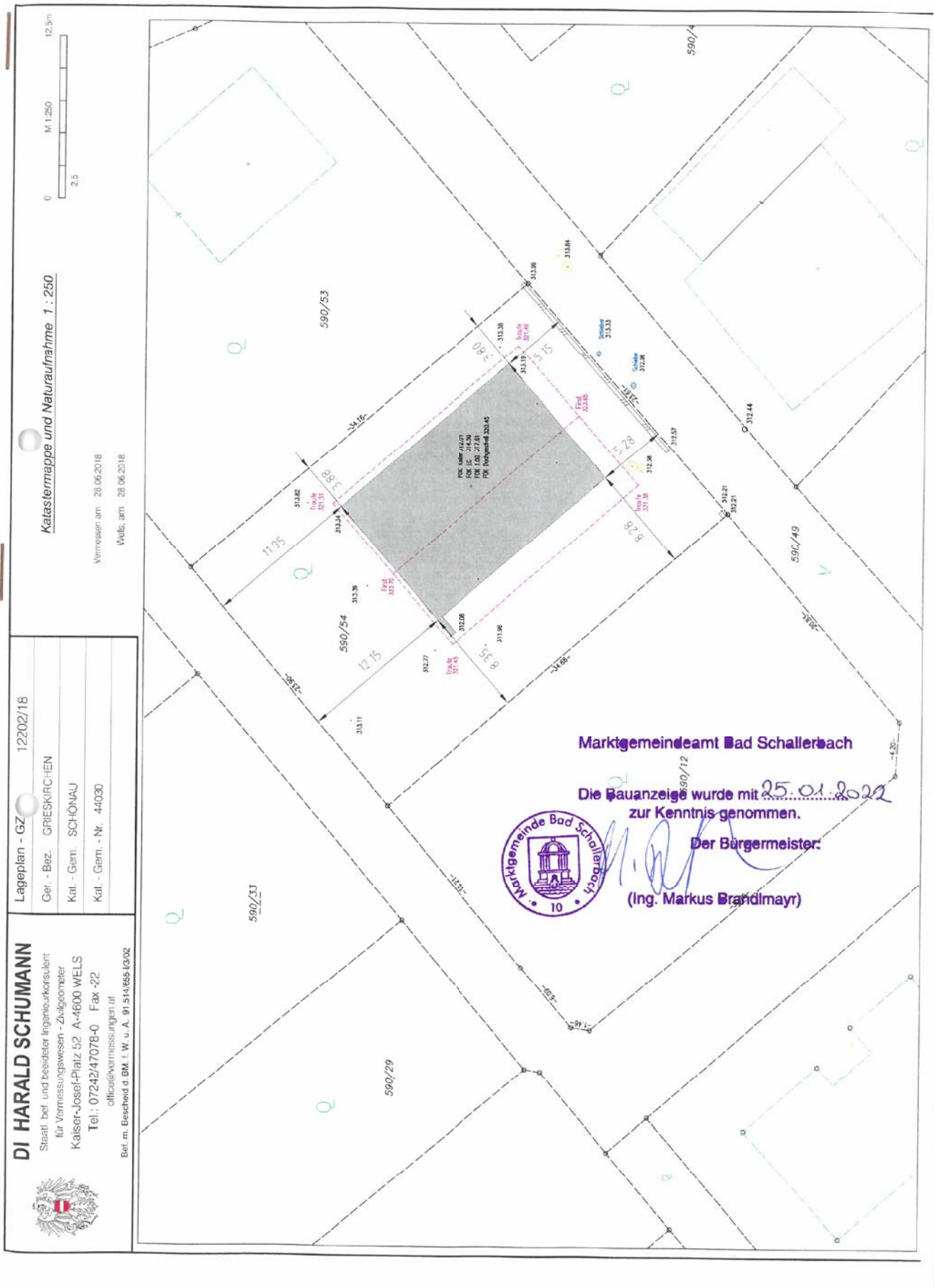
Die Wände des bestehenden WC's und das WC werden entfernt.

Die Einrichtungsgegenstände des bestehenden Bades werden entfernt und es wird eine Küche eingebaut.

Bad Schallerbach, 06.01.2022



Der Grund- und Hauseigentümer  
MACHE Bad Schallerbach GmbH  
Haydnstraße 1  
4701 Bad Schallerbach



Katastermappe und Naturaufnahme 1 : 250

Vermessen am: 28.06.2018  
Wells am: 28.06.2018

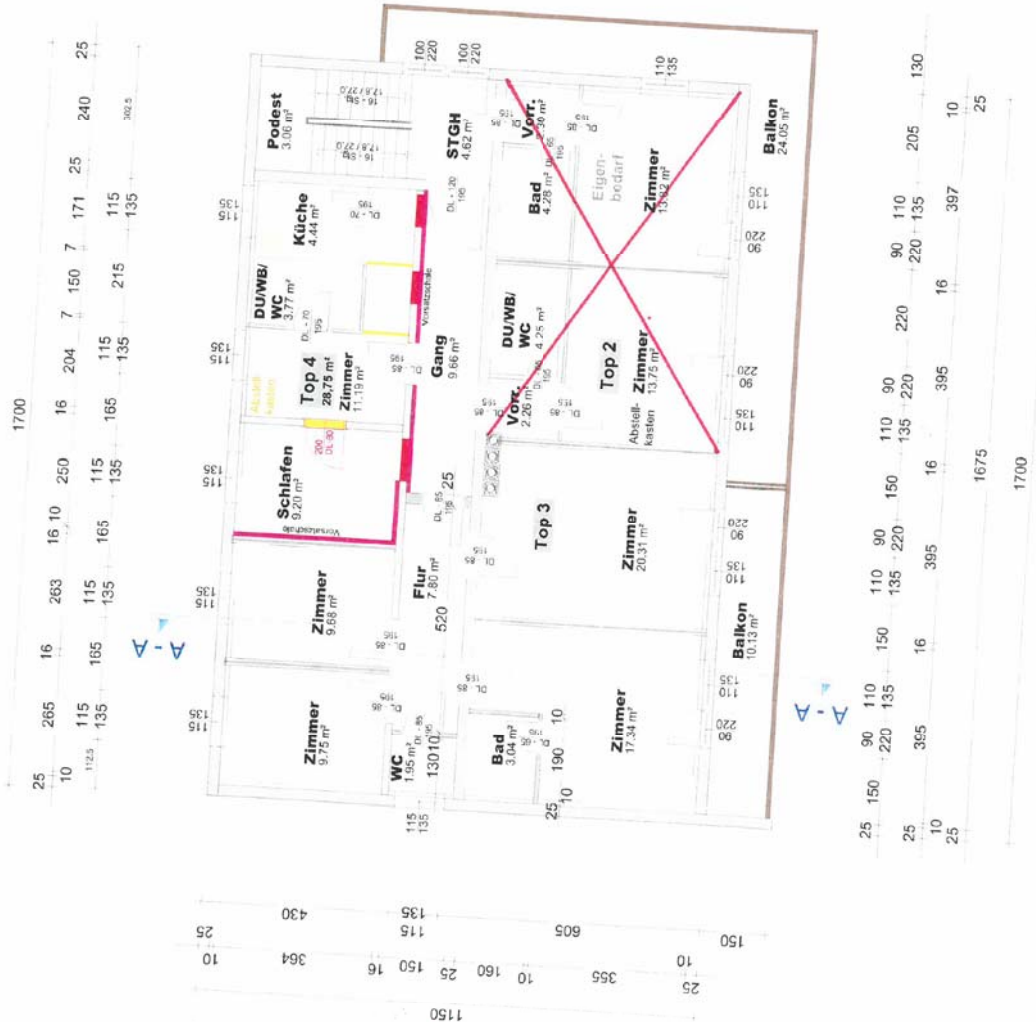
Legenplan - GZ 12202/18  
Ger. - Bez. GRIESKIRCHEN  
Kat. - Gern. SCHÖNAU  
Kat. - Gern. - Nr. 44030

**DI HARALD SCHUMANN**  
Staatl. bef. und beedeter Ingenieurkonsulent  
für Vermessungswesen - Zivileometer  
Kaiser-Josef-Platz 52 A-4600 WELS  
Tel.: 07242/47078-0 Fax +22  
office@vermessung.at  
Bei. m. Bescheid d. BM. f. w. u. a. 91.514/655/0302



Marktgemeindeamt Bad Schallerbach  
Die Bauanzeige wurde mit 25.01.2022 zur Kenntnis genommen.  
Der Bürgermeister:  
(Ing. Markus Brandlmayr)





**GEÄNDERT AM 10.01.2022**  
 Projekt: **OBERGESCHOSS**  
 Vermaß: **M 1:100**  
 Baufach: **Bad Schallerbach**

MARKTGEMEINDEAMT  
BAD SCHALLERBACH4701 RATHAUSPLATZ 1  
BEZ. GRIESKIRCHEN, OÖ.MACHE Bad Schallerbach GmbH.  
Hr. Bmst. Kurt Eckerstorfer  
Haydnstraße 1  
4701 Bad Schallerbach

29.07.2021

AZ. 131-9-2021/H  
Bearbeiter: Humer Markus  
Tel.: 07249/48555-30  
E-Mail: [humer@bad-schallerbach.at](mailto:humer@bad-schallerbach.at)  
[www.bad-schallerbach.at](http://www.bad-schallerbach.at)

### Haydnstraße 1 - Wohnungssituation

Sehr geehrter Herr Bmst. Eckerstorfer!

Zur Klärung der Wohnungssituation beim Haus Bad Schallerbach, Haydnstraße 1, wurde Sie seitens der Marktgemeinde Bad Schallerbach aufgefordert, Planunterlagen vorzulegen. Aufgrund der Pläne wurde am 26.07.2021 eine baurechtliche Begutachtung durchgeführt und der technische Sachverständige teilte nun Folgendes mit:

Bezüglich Definition und Ausstattung einer Wohneinheit wird auf die OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen“ verwiesen. Eine Wohnung wird darin „Gesamtheit von einzelnen oder zusammen liegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen“ definiert. Weiters wird auch in der Amtlichen Linzer Zeitung, Ausgabe Juni 2021, die Mindestausstattung einer Wohneinheit entsprechend VwGH-Erkenntnis vom 02.03.2021, Ra 2018/05/0222 erläutert. Als Voraussetzung wird dabei eine sanitäre Mindestausstattung WC, Küche oder Kochnische, fließendes Wasser, beschrieben.

Diese Voraussetzungen sind bei den dargestellten TOP 2 – 4 und den beiden Zimmern mit der Bezeichnung „Eigenbedarf“ im 1. OG nicht erkennbar. Laut Einrichtungsplan handelt es sich hier ausnahmslos um Schlafräume mit Doppel- oder Einzelbettenaustattung..

Weiters weicht die gegenständliche Plandarstellung von folgenden erforderlichen Grundlagen ab:

1. Gemäß § 31 (2) Oö. BauTG sind in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen die Wohnungen so zu planen und auszuführen, dass sie mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können (anpassbarer Wohnbau). Dies ist auf Grund minimalster Raumgrößen hier nicht gegeben.
2. TOP 4 weist eine Gesamt-Raumgröße von 7,18 m<sup>2</sup> auf! Entsprechend § 3 (3) Oö. BauTV müssen Schlafräume eine nutzbare Mindestfläche von 8 m<sup>2</sup> aufweisen. Zusätzlich müsste diese Fläche noch für einen Abstellbereich innerhalb des Wohnungsverbandes und eine Kochnische genutzt werden. Der Raum TOP 4 ist somit zur Schaffung einer eigenständigen Wohneinheit erheblich unterdimensioniert.

3. Ob die unter 2. beschriebenen Voraussetzung auch für TOP 2 mit einer Raumgröße von 13,75 m<sup>2</sup> gegeben sind, wird auf Grund der vorliegenden Einrichtungsplanung bezweifelt.
4. Entsprechend § 3 (3) Oö. BauTV ist für jede Wohnung außerhalb des Wohnungsverbandes ein eigener Abstellraum (Kellerabteil) vorzusehen. Dieser ist auch barrierefrei erreichbar auszubilden.
5. Zwischen den geplanten Wohneinheiten bestehen teilweise lediglich 7 cm starke Trennwände. Diese erfüllen keinesfalls die Mindestkriterien hinsichtlich Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5.
6. Mindestschallschutzkriterien gelten auch für den Trittschallschutz und Luftschallschutz von Türen innerhalb von Gebäuden entsprechend den Vorgaben der OIB-Richtlinie 5.
7. Soweit aus den vorliegenden Unterlagen erkennbar ist, dürfte das Gebäude der Gebäudeklasse 3 (GK3) entsprechen (EG + OG + DG mit 17,00 x 11.50 m). Nach OIB-Richtlinie 2 sind hier Mindestanforderungen an Bauteile, wie Wohnungstüren, Wände und Decken von Treppenhäusern, Trennwände, Türen in Wänden von Treppenhäusern und Trennwänden gegeben. Diesbezüglich treffen die gegenständlichen Unterlagen keinerlei Aussagen.

Die Marktgemeinde Bad Schallerbach ersucht Sie daher, entweder die Wohnungen entsprechend der Gesetzeslage zu adaptieren oder eine Reduktion der Anzahl der Wohnungen (Vergrößerung der bestehenden TOP's, Anpassung der Kellerräume, Barrierefreiheit,...) durchzuführen. Es wird um eine schriftliche Mitteilung der weiteren Vorgangsweise Ihrerseits ersucht.

Für weitere Fragen steht Ihnen die Marktgemeinde jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen!



Der Bürgermeister:

(Ing. Markus Brandlmayr)