

Christian Schlatter

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung
94.10 gewerbliche oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe); 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte
Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte); 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe);
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Farmie 401 . 6473 Wenns . Mobil: 0664 18 18 090 . Tel.: 05412 656 93
E-Mail: christian.schlatter@gerichts-sv.at



N

Auftraggeber
Bezirksgericht Imst
Rathausstraße 14
6460 Imst

GZI. 8 E 5/24i BG Imst
Wenns, am 23.05.2025

E

H

H

BEWERTUNGSGUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

der Liegenschaft EZ 1422 KG 80011 Wenns
Grundstück mit Altbestand
6473 Wenns, Bichl 878

O

A

T

E



INHALT

KURZÜBERSICHT	4
1. ALLGEMEINE DATEN	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND	5
1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND	5
1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS	5
1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR	6
1.6. LOKAL AUGENSCHAU	6
1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN	7
1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG	7
1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	8
1.10. URHEBERRECHT	8
1.11. HAFTUNG	9
1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.13. DENKMALSCHUTZ	10
1.14. FREIZEITWOHNSITZ	10
1.15. ENERGIEAUSWEIS	10
2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	11
2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 19.05.2025	11
2.1.1. GUTSBESTAND	11
2.1.2. DINGLICHE RECHTE	11
2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	11
2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFRANDRECHTE	11
2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	12
2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH	12
2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	12
2.1.8. OFFENE FORDERUNGEN	13
2.1.9. LEITUNGS AUSKUNFT	13
2.1.10. BAURECHTLICHE AUSWEISUNG	13
2.2. BESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK	14
2.2.1. LAGE	16
2.2.2. LAGEBEURTEILUNG	19
2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG	19
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE	19
2.2.5. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT	21
2.2.6. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT	21
2.2.7. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCK	22
2.2.8. NEIGUNG GRUNDSTÜCK	23
2.2.9. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT	23
2.2.10. GEFAHRENZONENPLAN	25
a. Die Rote Gefahrenzone	25
b. Die Gelbe Gefahrenzone	25
c. Die Blauen Vorbehaltsflächen	25
d. Die Braunen Hinweisbereiche	25
e. Die Violetten Hinweisbereiche	25
2.2.11. IMMISSIONEN	27
2.2.12. AUFSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	27
2.2.13. BODENBESCHAFFENHEIT	27
2.2.14. BODENKONTAMINIERUNG	28
2.2.15. RESÜMEE	28
2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN	28
2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG	28
2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN	29

2.3.3.	OBJEKTDESCHEIBUNG.....	29
2.3.4.	TECHNISCHE BESCHREIBUNG	29
2.3.5.	TECHNISCHE KENNDATEN	30
2.3.6.	GEBÄUDEPLÄNE.....	31
2.3.7.	ANSICHTEN	34
2.3.8.	BESCHREIBUNG ZUBEHÖR	36
2.3.9.	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND.....	36
2.3.10.	MIETVERHÄLTNIS.....	40
2.3.11.	HAUSVERWALTUNG.....	40
3.	BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT.....	41
3.1.	VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	41
a.	§ 4 LBG – Vergleichswertverfahren.....	41
b.	§ 5 LBG – Ertragswertverfahren.....	42
c.	§ 6 LBG – Sachwertverfahren	42
3.2.	VERKEHRSWERT	43
3.3.	BEBAUUNGSABSCHLAG	43
3.4.	ALTERSWERTMINDERUNG	43
3.5.	TECHNISCHE LEBENSDAUER	44
3.6.	WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER	44
3.7.	GESAMTNUTZUNGSDAUER	44
3.8.	RESTNUTZUNGSDAUER.....	45
3.9.	VERLORENER BAUAUFWAND.....	45
3.10.	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ.....	45
3.11.	VERFAHRENSANWENDUNG.....	45
3.12.	PREISBASIS	46
4.	SACHWERT DER LIEGENSCHAFT	47
4.1.	ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN	47
5.	LIQUIDATIONSWERT.....	51
5.1.	LIQUIDATIONSWERT DER LIEGENSCHAFT	52
6.	VERKEHRSWERT	53
6.1.	MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	53
6.2.	VERKEHRSWERT	54
6.3.	ZUSAMMENFASSUNG	54
7.	BEILAGEN	55

KURZÜBERSICHT

Auftraggeber	2025 Bezirksgericht Imst, Abteilung 2 GZI. 8 E 5/24i Rathausstraße 14 AT 6460 Imst
Liegenschaft	Grundstück mit Altbestand Bichl 878 AT 6473 Wenns Einlagezahl 1422, Grundbuch Wenns (80011), Bezirksgericht Imst
Stichtag	16.04.2025
Sachbearbeiter	Christian Schlatter
Eigentümer	Chaletdorf-Raich GmbH, B-LNR 1, 1 / 1

1. ALLGEMEINE DATEN

1.1. AUFTRAGGEBER

Der fertigende Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Imst, Abteilung 2, schriftlich beauftragt, schriftlich beauftragt.

1.2. AUFTRAGSGEGENSTAND

Auftragsgegenstand ist die Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens sowie einer Kurzfassung für die Liegenschaft mit der dazugehörigen Einlagezahl gem. § 141 EO. Das Gutachten bildet die Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.3. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Der fertigende Sachverständige wurde beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1422 KG 80011 Wenns, inne liegend das Grundstück 3881, mit der Grundstücksadresse 6473 Wenns, Bichl 878, gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen, sachverständig festzustellen.

Die Wertermittlung erfolgt hinsichtlich der Miteigentumsanteile:

- 1 / 1 B-LNR 1 Chaletdorf-Raich GmbH

an vorgenannter Liegenschaft.

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück samt darauf errichtetem Wohnhaus.

Bewertet wird somit der Grund und Boden, die baulichen Anlagen, die Außenanlagen sowie das gegebenenfalls vorhandene Zubehör.

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden in diesem Gutachten nicht mitbewertet bzw. berücksichtigt. Für die Bewertung wird von einem von allem Unrat, Inventar und sonstigen Fahrnissen, welche in diesem Gutachten nicht angeführt sind, geräumten Objekt ausgegangen. Der Verkehrswert bezieht sich sohin auf den geräumten Zustand. Etwaige Räumungskosten sind vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen. Wie auf den Bildern ersichtlich, wurde beim Ortstermin ein weitestgehend geräumtes Objekt vorgefunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Gutachten entsprechend dem Stichtagsprinzip am IST-Zustand am Wertermittlungsstichtag orientiert. Auftragsgemäß erfolgt somit keine Bewertung eines fertigenden Projektes. Einem gegebenenfalls höheren Wert nach Abschluss einer Projektentwicklung wären Kosten (z.B. Bau-/Sanierungskosten) und Unwägbarkeiten/Risiken einer Projektentwicklung gegenüberzustellen.

1.4. GRUND DES VERKEHRSWERTGUTACHTENS

Es ist der Verkehrswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sowie ÖNROM 1802-1 zur Einschätzung der Werthaltigkeit der Liegenschaft im Rahmen der bewilligten Zwangsversteigerung im Exekutionsverfahren mit der Aktenzahl **8 E 5/24i BG Imst**, zu ermitteln.

Betreibende Partei: Menzi Muck Gruppe AG
Industriestrasse 1
9444 Diepoldsau
Schweiz

vertreten durch:

Dr. Karl Schelling, Rechtsanwalt
Schulgasse 22
6850 Dornbirn

Verpflichtete Partei: Chaletdorf-Raich GmbH
Matzlewald 866/2
6473 Wenns
FN 480286d

1.5. GESETZE / NORMEN / FACHLITERATUR

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- ÖNORM B1800
- ÖNORM B1802-1
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, Wien 2014
- Bienert; Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Wien 2022
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- Bienert; Wagner: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Immobilien-Preisspiegel WKO Immobilien- und Vermögenstreuhandler 2022
- Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen
- Periodische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Sachverständige Hefte (periodisch)
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs - Wissensdatenbank
- Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp; Vis. Prof. Ass-Prof. Dr. Gerhard Saria: Stand der Technik "Von den Regeln der Technik bis zum Stand der Wissenschaft", 2024

1.6. LOKALAUGENSCHEIN

Der erforderliche Lokalaugenschein der Liegenschaft (Grundstück) mit Aufnahme des Befundes fand am 14.04.2025 statt. Ein weiterer Ortstermin war notwendig, da am ursprünglichen Termin die Baulichkeiten nicht von innen besichtigt werden konnten. Dieser Ortstermin mit Aufnahme des Befundes für das Gebäude fand am 16.04.2025 statt. Dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

UMFANG DER BESICHTIGUNG

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten die Gegebenheiten an Ort und Stelle frei besichtigt werden, womit eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

- Gebäude von innen und außen
- gesamte Grundstücksfläche
- Zuwegung und Umgebungsbebauung

Sämtliche dem Gutachten beigefügten Fotos sind aktuell und dem Bewertungsstichtag gleichzusetzen.

14.04.2025:

- Beginn Befundaufnahme: 08:30 Uhr mit Drohnenaufnahmen
- Ende Befundaufnahme: 09:10 Uhr

16.04.2025:

- Beginn Befundaufnahme: 08:15 Uhr
- Ende Befundaufnahme: 08:55 Uhr

1.7. ANWESENDE PERSONEN BEIM ORTSTERMIN

- Herr Albert Raich - Geschäftsführer (16.04.2025 - nur zum Aufsperrern)
- Christian Schlatter - fertiger Sachverständiger

1.8. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN FÜR DIE BEWERTUNG

Unterlagen und Auskünfte, welche durch den Sachverständigen erhoben wurden - in alphabetischer Reihenfolge:

- Auskünfte bei der Gemeinde Wenns per Mail über Außenstände am 16.04.2025
- Änderung Flächenwidmungsplan vom 12.12.2016
- Bescheid AZ: 153-9/F
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses vom 07.04.1971
- Bescheid AZ: 851-1/98
 - Bescheid Kanalanschlussgebühr vom 09.09.1998
- Bescheid AZ: 131-9/878/5/2022
 - Baubewilligung Abbruch Gebäude und Neubau Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen vom 24.02.2022
- Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan B62 Bichl - Raich (Plandatum 12.12.2016)
- Bescheid AZ: RoBau-2-224/135/2-2017
 - Änderung Flächenwidmungsplan vom 03.07.2017
- Div. Bauunterlagen
- Div. Beschlüsse etc. vom LVWG Landesverwaltungsgericht Tirol
- E-Mail-Nachricht betreffend Freizeitwohnsitz vom 14.05.2017
- Energieausweise (Projekt) vom 16.12.2017
- Schreiben Ingenieurbüro Gstrein+Partner über die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung und der Abwasserentsorgung vom 27.01.2022
- Flächenwidmungsplan Gemeinde Imst - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Flächenwidmungsbestätigung - Portal Tirol
- Gefahrenzonenplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Gefahrenzonenplan - eHORA des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)
- Geotechnischer Bericht des BM DI Jürgen Ewerz vom 14.12.2017
- Grundbuchauszug EZ 1422 KG 80011 Wenns vom 19.05.2025
- Immobilien-Preisspiegel 2023
- Kaufpreiserhebungen Grundstücke in Wenns
- Kubaturberechnung Gemeinde Wenns vom August 1998
- Lageplan - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Leitungsauskunft Tinetz / Tigas vom 16.05.2025

- Marktanalyse "Reinhard Schrott Tourismusberatung"
- Mündliche Auskünfte div. Personen
- Naturkundliche Bearbeitung vom 16.08.2016
- Orthofoto – des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Ortsplanerische Stellungnahme der Fa. Planalp vom 29.05.2017
- Plan Immissionen - des Tiroler Informationssystem (Tiris)
- Plan Neigung Grundstück - des Tiroler Informationssystems (Tiris)
- Rücksprache bei Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern
- Solarpotenzial pro Jahr - tirolsolar.at
- Stellungnahme mit Einwendungen "Initiativgruppe Bichl" vom 26.01.2017
- Sonnenscheindauer pro Monat - tirolsolar.at
- Verdachtsflächenkataster – des Informationssystems des Umweltbund
- Vereinbarung über die widmungsgemäße Verwendung der Grundstücke vom 06.06.2017

Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass er auf die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraut und dafür keine Haftung übernimmt. Mündliche Angaben werden dokumentiert und deren Richtigkeit angenommen. Der Sachverständige darf auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches vertrauen und haftet nicht für unrichtige und unvollständige Angaben im Grundbuch.

Der aktuelle Stand aus dem Tiroler Informationssystem muss nicht mit den aktuellen Gegebenheiten in der Natur übereinstimmen. Alle wertrelevanten Gegebenheiten wurden jedoch in der Bewertung berücksichtigt. Sämtliche Erhebungen aus dem Tiroler Informationssystem und aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgten zwischen dem Bewertungsstichtag und der Fertigstellung des Gutachtens.

Die erhobenen Unterlagen werden vom Sachverständigen archiviert und sind diesem Gutachten nicht vollständig beigelegt.

1.9. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPF LICHT

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere das Erfordernis auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Gemäß ÖNORM B1802-1, Pkt. 4.4, weist der unterfertigende Sachverständige darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück inklusive Altbestand, welches üblicherweise von Projektentwicklern erworben wird. Die hierfür infrage kommende Käufergruppe ist besonders klein und in verstärktem Maß von den wirtschaftlichen Entwicklungen (z.B. hohe Material- Baukosten, hohe Fremdkapitalzinsen etc.) betroffen, weshalb die vorgenannten Aspekte im besonderen Maße gelten. Diese Feststellung gilt trotz der teilweisen Entspannung in Bezug auf leicht gesunkene Zinsen auch weiterhin.

Die Bewertung ist vor diesem Hintergrund mit erhöhten Unsicherheiten behaftet und die für einen Erwerb in Frage kommende Käufergruppe ist aktuell besonders klein.

1.10. URHEBERRECHT

Der fertigende Sachverständige hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

1.11. HAFTUNG

Die Wertermittlung wurde ausschließlich für den Auftraggeber erstellt. Haftungen des fertigenden Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Der fertigende Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in der Haftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

1.12. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN

Der fertigende Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen abgelegten Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

Der fertigende Sachverständige haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch, hier wird auf das Publizitätsprinzip des öffentlichen Grundbuches verwiesen.

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen bzw. der Grenzabstände gegeben werden. Dazu ist ein Sachverständiger aus dem Vermessungswesen beizuziehen.

Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Bodenuntersuchungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die ordnungsgemäße Funktion der beschriebenen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung wie Leitungen und dergleichen, wurde der Bewertung vorausgesetzt. Für eine diesbezügliche detaillierte Einschätzung muss ein Sachverständiger aus diesem Fachgebiet hinzugezogen werden.

Mündliche Angaben vom Auftraggeber bzw. von den Parteien im Hinblick auf Mietverhältnisse etc. werden in das Gutachten aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Beurteilt werden können nur Gegebenheiten wie sie sich am Besichtigungstag darstellen. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können ins Gutachten nicht einfließen.

Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen, von der Parifizierung usw. feststellbar. In den meisten Fällen sind solche Fehler aus der Vergangenheit sanierbar, die Kosten hierfür hängen jedoch ganz wesentlich vom Verhandlungsgeschick und der Vorgangsweise des jeweiligen Eigentümers ab, sodass die Kosten für solche Sanierungsarbeiten nur sehr schwer eingeschätzt werden können. Ein Abzug für diese Kosten durch den Sachverständigen ist nur als Richtwert zu betrachten und können sich diese ganz wesentlich nach oben oder unten verschieben.

Auf nicht rechtskräftige Unterlagen wie Bebauungspläne etc. wird nicht eingegangen – Stichtagprinzip.

Abschläge bei der Bewertung z.B. für verlorenen Bauaufwand, diverse Sanierungsarbeiten etc. beziehen sich auf die Gegebenheiten am freien Markt. Solche Abschläge müssen sich nicht mit tatsächlichen Sanierungskosten decken. Dies deshalb, weil am Immobilienmarkt immer wieder feststellbar ist, dass diverse Aufwendungen zur Sanierung bautechnischer oder rechtlicher Umstände etc. von der Käuferschicht ganz unterschiedlich gewertet werden.

Bezüglich eines eventuellen Mietverhältnisses muss festgestellt werden, dass eine rechtliche Prüfung der Verträge durch einen Mietenspezialisten bzw. Rechtsanwalt nicht veranlasst wurde. Eine rechtliche Prüfung durch den fertigenden Sachverständigen kann mangels Kompetenz nicht erfolgen. Da vom fertigenden Sachverständigen immer wieder festgestellt wird, dass bestehende Mietverträge (schriftlich oder mündlich) von den Vertragspartnern angefochten werden und im Zuge von Mietprozessen mitunter andere als die ursprünglich vereinbarten Mieten bzw. Befristungen im Nachhinein festgesetzt werden, wird dringend

empfohlen, allfällige Mietverhältnisse vor dem Hintergrund der geltenden Gesetze (Mietrechtsgesetz etc.), von einem Juristen überprüfen zu lassen.

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein Bewertungsgutachten. Auf bestehende bauliche Gebrechen sowie Bauschäden etc. sowie Kosten für die Behebung derselben kann hier nicht eingegangen werden.

Im Hinblick auf allfällige behördliche Auflagen, wie z.B. fehlende Genehmigungen, Auflagen durch Arbeitsinspektorat, Gewerbebehörde, Brandschutz etc., ist vom jeweiligen Interessenten das Einvernehmen mit den entsprechenden Behörden herzustellen.

Da es sich um eine Liegenschaft mit Altbestand handelt, der am Ende seiner Restnutzungsdauer angelangt ist und sich die Liegenschaft darüber hinaus typischerweise für eine Projektentwicklung eignet, erfolgt die Wertfestsetzung durch den Gutachter unter der Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden bau- und raumordnungsrechtlichen Situationen. Weiters hat das Gutachten nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit.

1.13. DENKMALSCHUTZ

Das Objekt befindet sich gem. § 3 DMSG nicht in der Denkmalliste. Somit wird in der Folge von einer nicht schützenswürdigen Immobilie ausgegangen, was den Verkehrswert aufgrund von Denkmalschutz beeinflussen könnte.

1.14. FREIZEITWOHNSITZ

In der Bauakte ist ein Schreiben abgelegt, mit welchem der Amtsleiter der Gemeinde Wenns dem seinerzeitigen Eigentümer mitteilt, dass die Begründung eines Freizeitwohnsitzes nicht möglich ist. Dabei stützt er sich auf die schriftlichen Ausführungen des Raumplaners.

1.15. ENERGIEAUSWEIS

Im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf des Objektes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vom fertigenden Sachverständigen kein Energieausweis laut OIB-Richtlinie 6 erstellt wurde. Sollte die Liegenschaft verkauft werden, wird darauf hingewiesen, dass ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vorzulegen ist. Im Falle einer pflichtwidrigen Unterlassung der Vorlage eines Energieausweises normiert das Gesetz, dass eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt.

Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:
Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref,_{SK}):

nicht vorhanden
unbekannt

2. BEFUND UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

2.1. GRUNDBUCHSTAND VOM 19.05.2025

KATASTRALGEMEINDE 80011 Wenns EINLAGEZAHL 1422
 BEZIRKSGERICHT Imst

 Letzte TZ 348/2025

2.1.1. GUTSBESTAND

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 3881 GST-Fläche 7671
 Bauf.(10) 87
 Landw(10) 7584 Bichl 878

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

2.1.2. DINGLICHE RECHTE

***** A2 *****
 2 a 1436/2018 Gesellschaftsvertrag 2017-05-10 Zuschreibung Gst 3880 3881
 aus EZ 205
 3 a 1439/2018 Kaufvertrag 2018-05-16 Zuschreibung Gst 3879/2 aus EZ 917
 6 a gelöscht

2.1.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Chaletdorf-Raich GmbH (FN 480286d)
 ADR: Matzlewald 866/2, Wenns 6473
 a 1326/2018 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht

2.1.4. DINGLICHE LASTEN UND PFANDRECHTE

***** C *****
 2 a 1665/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 330.561,11 samt Zinsen
 5 % pro J aus EUR 32.039,70 seit 2023-10-01
 5 % pro J aus EUR 50.000,-- seit 2023-01-02
 5 % pro J aus EUR 50.000,-- seit 2023-07-02
 5 % pro J aus EUR 50.000,-- seit 2023-07-02
 5 % pro J aus EUR 100.000,-- seit 2023-09-02
 5 % pro J aus EUR 25.959,55 seit 2023-10-17
 samt Kosten EUR 2.580,94 für Menzi Muck Gruppe AG
 (Handelsregister St. Gallen CHE-108.410.069) (8 E 5/24 i)
 3 a 348/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 98.500,00 samt Zinsen in
 Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
 2022-01-29 aus EUR 87.660,00 und samt Zinsen in der Höhe vo
 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 2023-05-31
 aus EUR 10.800,00, Kosten von EUR 4.596,58 samt 4 % Zinsen
 p.a. seit 2025-01-20, Antragskosten von EUR 1.680,72 für
 Tiroler Holzhaus GmbH (FN 217401h)
 (8 E 3/25x)

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

Seite 1 von 2

Grundbuch

19.05.2025 15:26:17

Das Grundstück Gp. 3881 befindet sich nicht im Grenzkataster, was gleichsam bedeutet, dass die Grenzverläufe und Grundflächen als nicht rechtsverbindlich zu betrachten sind!

2.1.5. RECHTE DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden für die Liegenschaft EZ 1422 folgende Rechte (A2-Blatt) eingeräumt:

- A2-LNR - 2 a 1436/2018:
 - Gesellschaftsvertrag 2017-05-10 Zuschreibung Grundstück 3880 3881 aus EZ 205

Mit Gesellschaftsvertrag vom 10.05.2017 hat Herr Albert Raich eine Sacheinlage in Form der Grundstücke mit den Nummer 3880 und 3881 in EZ 205 KG 80011 Wenns in die Gesellschaft eingebracht. Diese Sacheinlage wurde einvernehmlich mit € 600.000,00 als Stammkapital bewertet. Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf die Bewertung.

- A2-LNR - 3 a 1439/2018:
 - Kaufvertrag 2018-05-16 Zuschreibung Gst 3879/2 aus EZ 917

Hier wurde ein Grundstück mit Freilandwidmung mit darauf errichtetem Wohnhaus gekauft. Dieses Grundstück ist zwischenzeitlich mit dem Grundstück Nr. 3881 vereint. Diese Eintragung hat keinen Einfluss auf die Bewertung.

2.1.6. LASTEN DER LIEGENSCHAFT GEM. GRUNDBUCH

Laut aktuellem Grundbuchauszug wurden auf der Liegenschaft EZ 1422 folgende Belastungen (C-Lastenblatt) eingeräumt:

- C-LNR - 2 a 1665/2024:
 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Vollstreckung EUR 330.561,11 samt Zinsen
- C-LNR - 3 a 348/2025:
 - Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von Vollstreckung EUR 98.500,00 samt Zinsen

Die hypothekarischen Belastungen sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen und werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht, oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen/Belehnungen berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher geldlastenfrei.

2.1.7. AUSSERBÜCHERLICHE LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Dem fertigenden Sachverständigen wurden am Besichtigungstermin keine weiteren Lasten und Beschränkungen angegeben. Weitere Erhebungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

Dem Bauakt konnten mehrere Einwendungen einzelner Nachbarn entnommen werden. Auch wurde die Initiativgruppe Bichl gegründet und Anwälte beauftragt. Es wird in diesem Wertgutachten davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine entsprechend den Einreichunterlagen Nachverwertung der Liegenschaft möglich ist. Dies bedeutet den Abriss des Bestandsobjektes und Bebauung des Grundstückes mit den laut Baubescheid vom 24.02.2022 genehmigten Objekten.

Einwendungen und eventuell dadurch bedingte (weitere) Verzögerungen, stellen ein übliches Bauherrenrisiko dar, welches als allgemeines Projektentwicklungsrisiko zu verstehen ist. Aufgrund der vermutlich weiterhin anhaltenden Einwendungen wird dieser Umstand im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung im Sinne der gutachterlichen gebotenen Vorsichtspflicht durch einen Marktabschlag berücksichtigt.

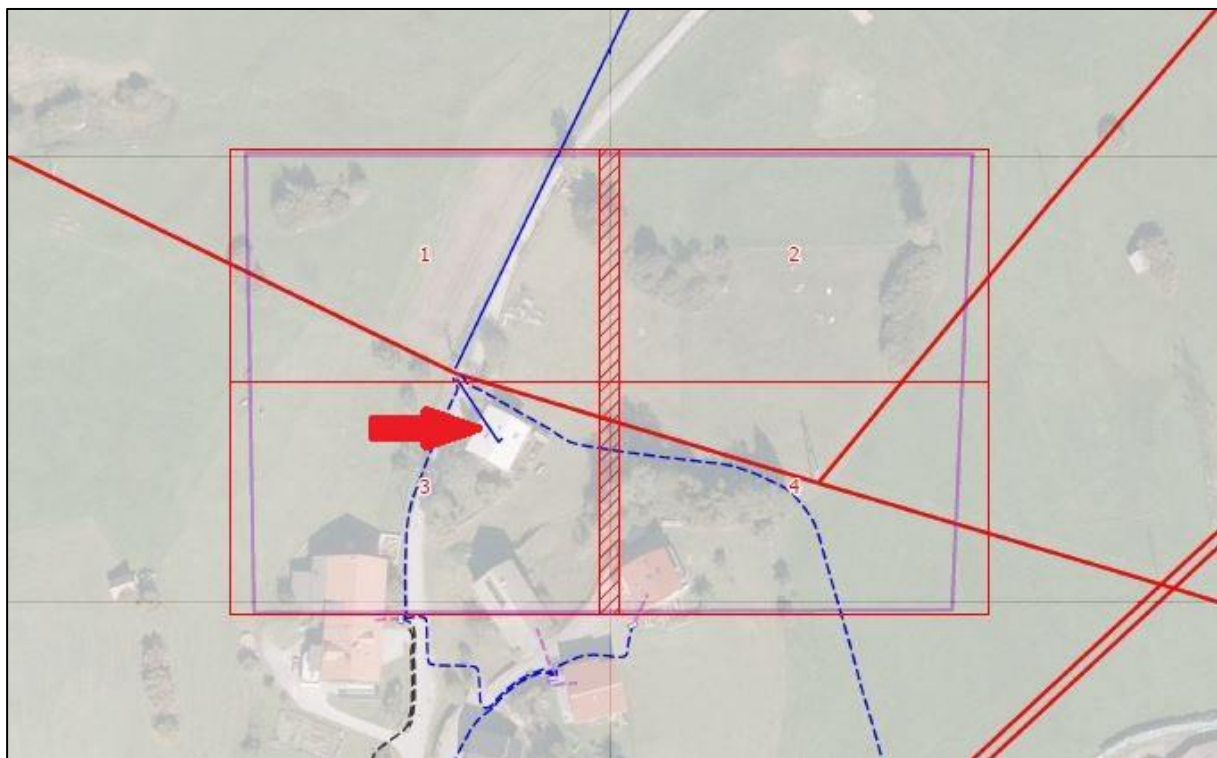
2.1.8. OFFENE FORDERUNGEN

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wenns vom 16.04.2025 bestehen gegenüber der Gemeinde offene Forderungen zum 16.04.2025 in Höhe von € 1.207,32. Diese setzen sich aus Rückständen der Grundsteuer sowie der Leerstandsabgabe aus dem Jahr 2023 zusammen.

Selbst wenn es sich im Verhältnis zum ermittelten Verkehrswert um einen geringen Betrag handelt, wird diese Forderung im Rahmen der vorliegenden Bewertung entsprechend der herrschenden Lehre gesondert und mittels Wertabschlag berücksichtigt.

2.1.9. LEITUNGS AUSKUNFT

Laut Leitungsauskunft vom 16.05.2025 der TINETZ verläuft entlang der nördlichen Hausfront ein Niederspannungskabel < 1000 V (Erdkabel). Das Haus ist mit einem Dachständer (Niederspannung < 1000 V) ausgestattet. Dieser, als auch das Erdkabel, werden von der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Trafostation gespeist.



Quelle: Tinetz

2.1.10. BAURECHTLICHE AUSWEISUNG

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine anspruchsvolle Projektentwicklungsfläche. Die damit einhergehenden Herausforderungen und Risiken setzen ein entsprechendes Wissen und Erfahrungen in diesem Segment von einem allfälligen Erwerber der Liegenschaft voraus. Einem Interessenten wird seitens des fertigenden Sachverständigen ausdrücklich empfohlen sich vor dem Erwerb im Detail bei den jeweils

zuständigen Behörden über die baurechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Verfahrensstände und Gerichtsentscheidungen zu informieren. Seitens der Gemeinde Wenns ist zwar ein Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan, eine Flächenwidmung und ein konkretes Bauvorhaben genehmigt, jedoch gibt es hier div. Einsprüche und handelt es sich um ein laufendes Verfahren. Dementsprechend müssen sich Erwerber auf eine entsprechende Wartezeit einstellen. Der fertigende Sachverständige übernimmt ausdrücklich keine Haftung für einen bestimmten baurechtlichen Zustand der Liegenschaft. Es wird hier nochmals auf das Stichtagsprinzip verwiesen und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen und erteilten Auskünfte!

2.2. BESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK

Auf dem Grundstück mit der Nummer Gp. 3881 im Gesamtausmaße von rd. 7.671 m² und der Anschrift 6473 Wenns, Bichl 878, befindet sich ein Wohnhaus. Ansonsten ist das Grundstück unbebaut. Das Grundstück grenzt allseits an Fremdgrundstücke. Die im Norden und Osten gelegenen Grundstücke sind unbebaut. Bei ihnen handelt es sich um Freilandgrundstücke. Die im Süden gelegenen Grundstücke sind bebaut. Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine gemeindeeigene Wegparzelle. Diese Wegparzelle dient unter anderem als Zufahrt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

ZUFAHRT



BLICK NACH OSTEN



BLICK NACH SÜDEN



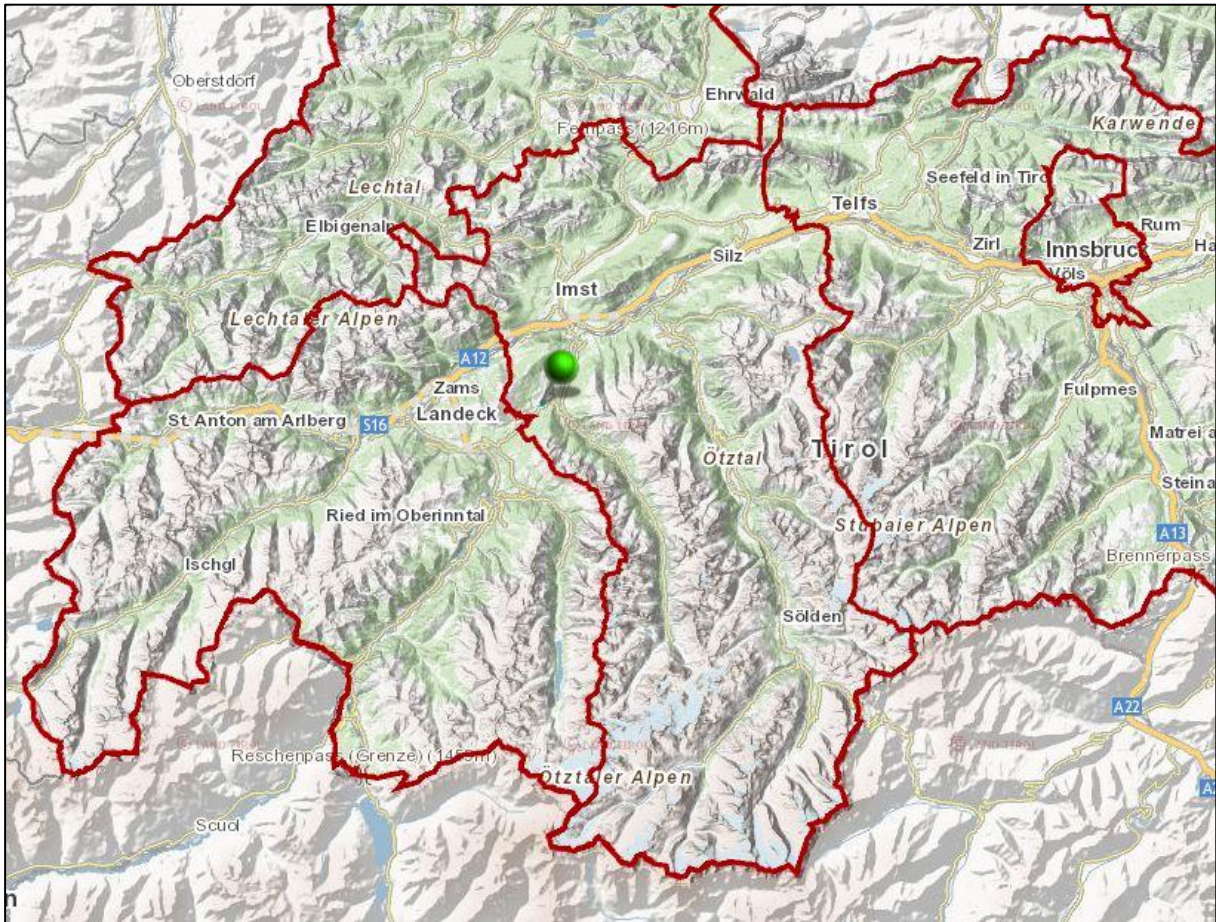
BLICK NACH WESTEN**2.2.1. LAGE**

Die Liegenschaft EZ 1422 KG 80011 Wenns befindet sich im Ortsteil Bichl, welcher sich in südwestlicher Peripherie des Gemeindezentrums von Wenns befindet.

Die Gemeinde Wenns ist die zweite von vier Gemeinden des Pitztals und zählt zum politischen Bezirk Imst. Sie besteht aus mehreren Ortsteilen bzw. Weilern. Das Grundstück samt darauf errichtetem Gebäude befindet sich außerhalb und ist in einer ruhigen, naturnahen Umgebung eingebettet. Wenns gehört neben den Gemeinden des restlichen Pitz- und Kaunertales sowie der Gemeinde Fließ zum Naturpark Kaunergrat und darf sich deshalb Naturparkgemeinde nennen. Vorwiegend geprägt ist die Gemeinde vom Tourismus, aber auch die restlich notwendige Infrastruktur ist gut ausgebaut, was den Bewohnern und Besuchern gleichermaßen zugutekommt. Die Wohnkultur in Wenns ist vielfältig, mit einer durchmischten Bauweise.

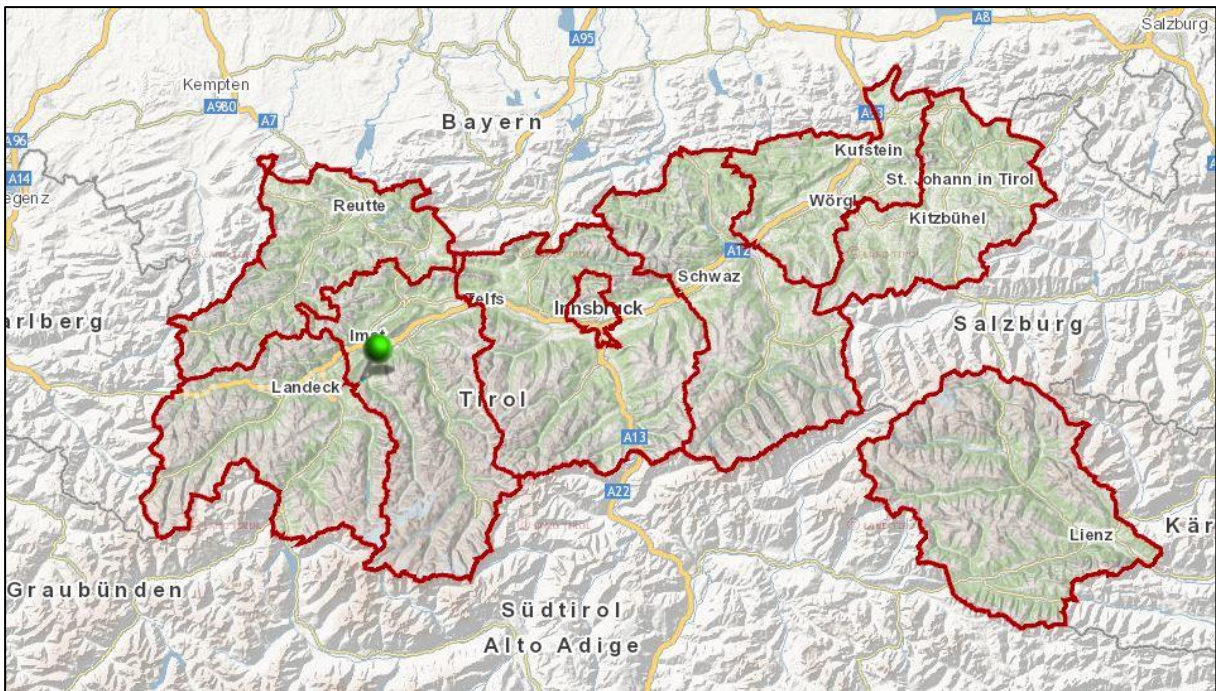
Neben dem nahe gelegenen Skigebiet Hochzeiger, punktet das Pitztal auch vom "Dach Tirols", nämlich dem Pitztaler Gletscher.

LAGE IM BEZIRK



Quelle: tiris

LAGE IM BUNDESLAND



Quelle: tiris

2.2.2. LAGEBEURTEILUNG

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation wie folgt zusammengefasst werden:

	sehr gut	gut	mittel- mäßig	unterdurch- schnittlich	schlecht
Überregionale Anbindung			x		
Erreichbarkeit für Individualverkehr		x			
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr			x		
Parkmöglichkeiten	x				
Infrastruktur		x	x		
Nähe zum Ortszentrum			x		
Immissionsbelastung	x				
Standortimage		x			
Eignung für derzeitige Nutzung	x				
Beurteilung		x			

Bezogen auf die auch einem Dritten zu unterstellenden Nutzung der Liegenschaft zur Errichtung des geplanten Chaletdorfs, kann die Lage innerhalb der Gemeinde Wenns als gut bezeichnet werden. Insbesondere wegen der naturnahen Umgebung und weil auch die Infrastruktur innerhalb der Gemeinde Wenns gegeben ist.

2.2.3. UMGEBUNGSBEBAUUNG

Die Umgebung ist mit Einfamilienhäusern im ländlichen Stil und einem direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichem Bauernhof bebaut.

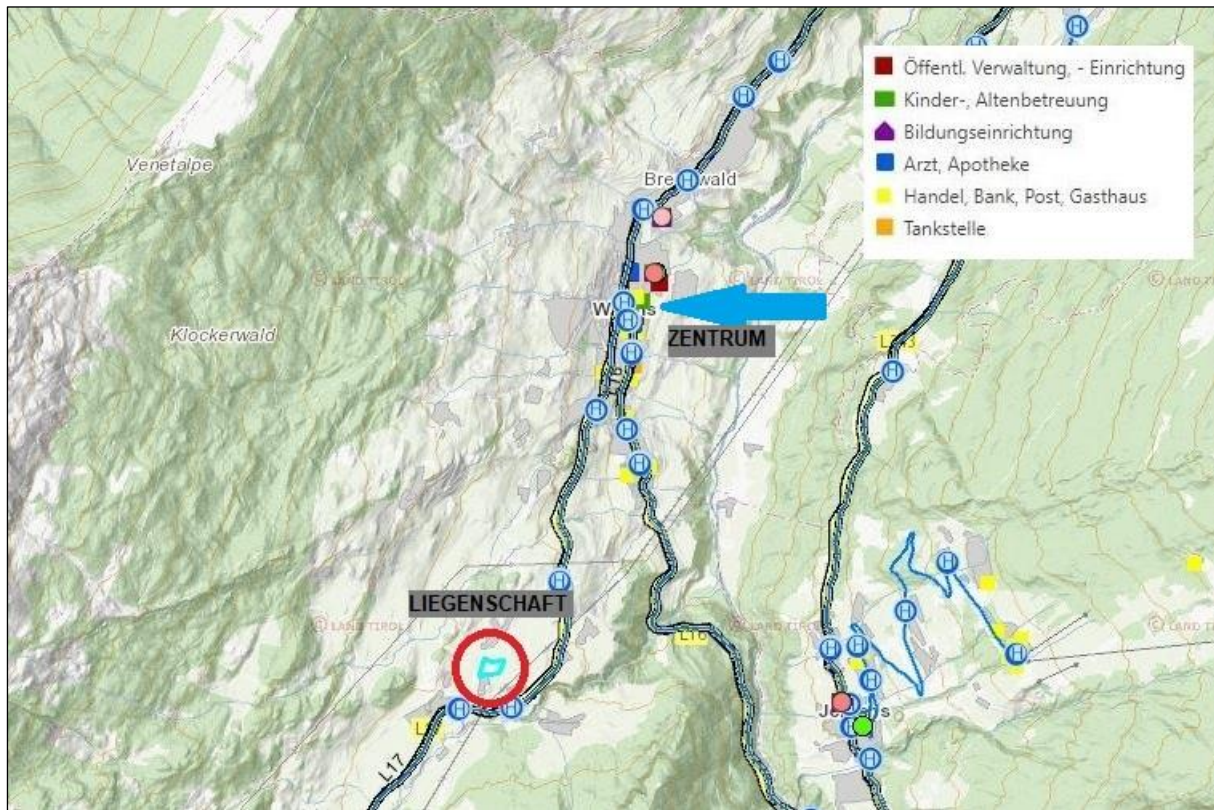
2.2.4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE

Es bestehen zwei Zufahrtsmöglichkeiten. Die Hauptzufahrt zur Liegenschaft erfolgt ausgehend von der L17-Piller Straße. Von dort zweigt beim Ortsteil Langegete nach Norden hin die gemeindeeigene und asphaltierte Wegparzelle ab. Von dieser Abzweigung sind es ca. 200 Meter bis zur Liegenschaft. Erreichbar ist diese somit über öffentliche und asphaltierte Straßen mit Fahrzeugen aller Art, wobei in diesem Zusammenhang festgehalten werden muss, dass die Entfernung zum Ortszentrum (Gemeindeamt) über die Hauptzufahrt mit rund 3,0 km als weit zu bezeichnen ist.

im Ortszentrum von Wenns (Gemeindeamt) bzw. in naher Umgebung, befinden sich auch die infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Arzt mit Hausapotheke, Lebensmittelgeschäft, Banken etc.

Arzt mit Hausapotheke		rd. 3,0 km
Autobahnanschluss	A12 Inntalautobahn	rd. 11 km
BH Imst	Imst	rd. 13 km
Bushaltestelle		rd. 0,3 km
Gemeindeamt Wenns		rd. 3,0 km
Kinderkrippe Wenns		rd. 3,0 km
Kindergarten Wenns		rd. 3,0 km
Mittelschule Wenns		rd. 3,6 km
Lebensmittelgeschäft		rd. 3,0 km
Nächster Bahnhof	Imst-Pitztal	rd. 11 km
Nächster Flughafen	Innsbruck (INN)	rd. 68 km
Volksschule Wenns		rd. 3,0 km

INFRASTRUKTUR



Quelle: tiris

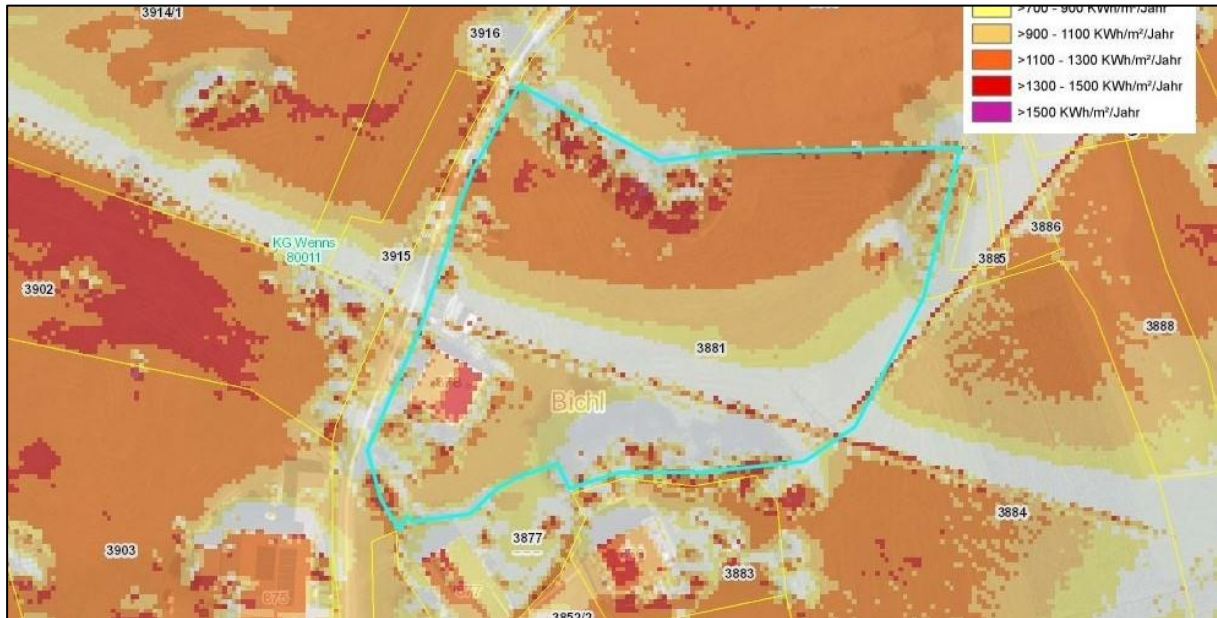
Haltestellen	0	2	3	3	24
Schulen	0	0	0	0	3
Kindergärten	0	0	0	0	2
Arztpraxen	0	0	0	0	3
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	5
Entfernung zur nächsten Haltestelle					268 m
Entfernung zur nächsten Schule					1.867 m
Entfernung zur nächsten Apotheke					6.857 m
Entfernung zur nächsten Arztpraxis					1.863 m
Entfernung zum nächsten Nahversorger					1.468 m

Quelle: ImmonetZT

2.2.5. SOLARPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT

Jährlich weist die Liegenschaft ein Solarpotenzial von bis zu max. rd. 700 - rd. 900 kWh pro m² auf, was als durchschnittlich zu bezeichnen ist.

SOLARSTRAHLUNG STANDORT

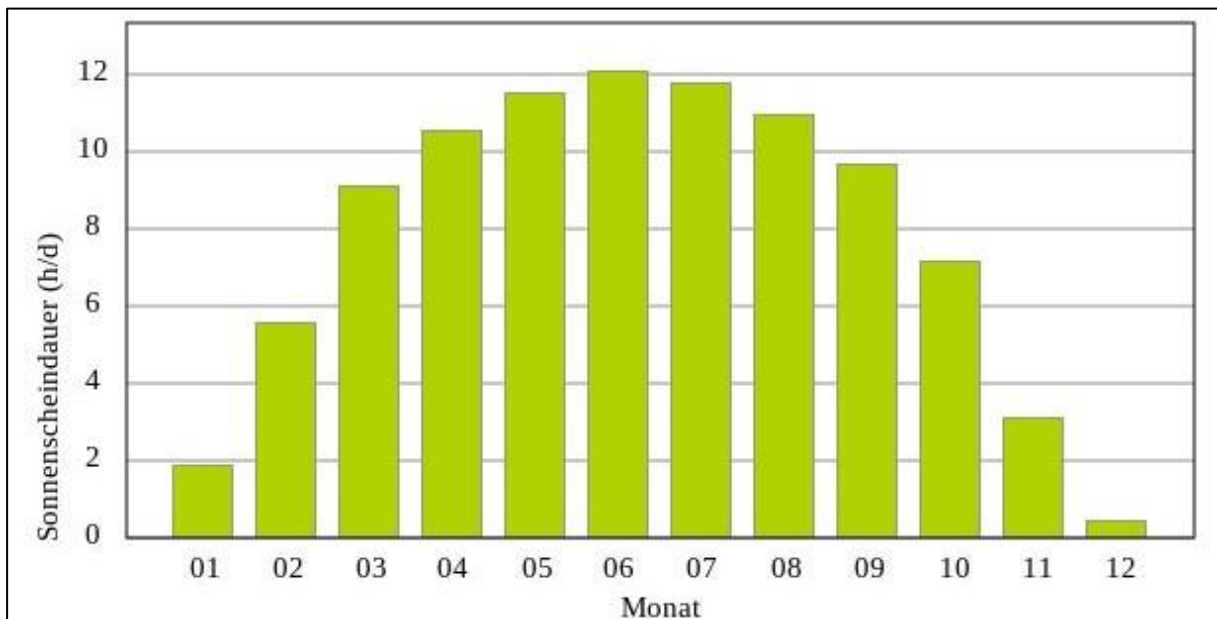


Quelle: tiris

2.2.6. SONNENSCHINDAUER DER LIEGENSCHAFT

Nachfolgende Grafik zeigt, dass die Sonnenscheindauer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in den Wintermonaten (November bis März) von rd. 1,0 bis zu rd. 9,0 Sonnenstunden liegt. In den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten liegt die Besonnungsdauer bei minimal rd. 7,0 bis zu einem Höchstwert von rd. 12,0 Stunden pro Tag.

SONNENSCHINDAUER STANDORT



Quelle: geoland.at - Sonnenscheindauer pro Tag im Monatsmittel (Abfragehöhe 2m)

2.2.7. MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCK

Das Grundstück im Gesamtausmaß von rd. 7.671 m² hat eine gänzlich unregelmäßig geschnittene Grundstücksform mit keinem geraden Grenzverlauf. Die durchschnittlichen Ausmaße können wie folgt angegeben werden:

Richtung	West - Ost	ca.	104,60 m
Richtung	Nord - Süd	ca.	68,30 m

MAßE UND GRUNDSTÜCKSFORM

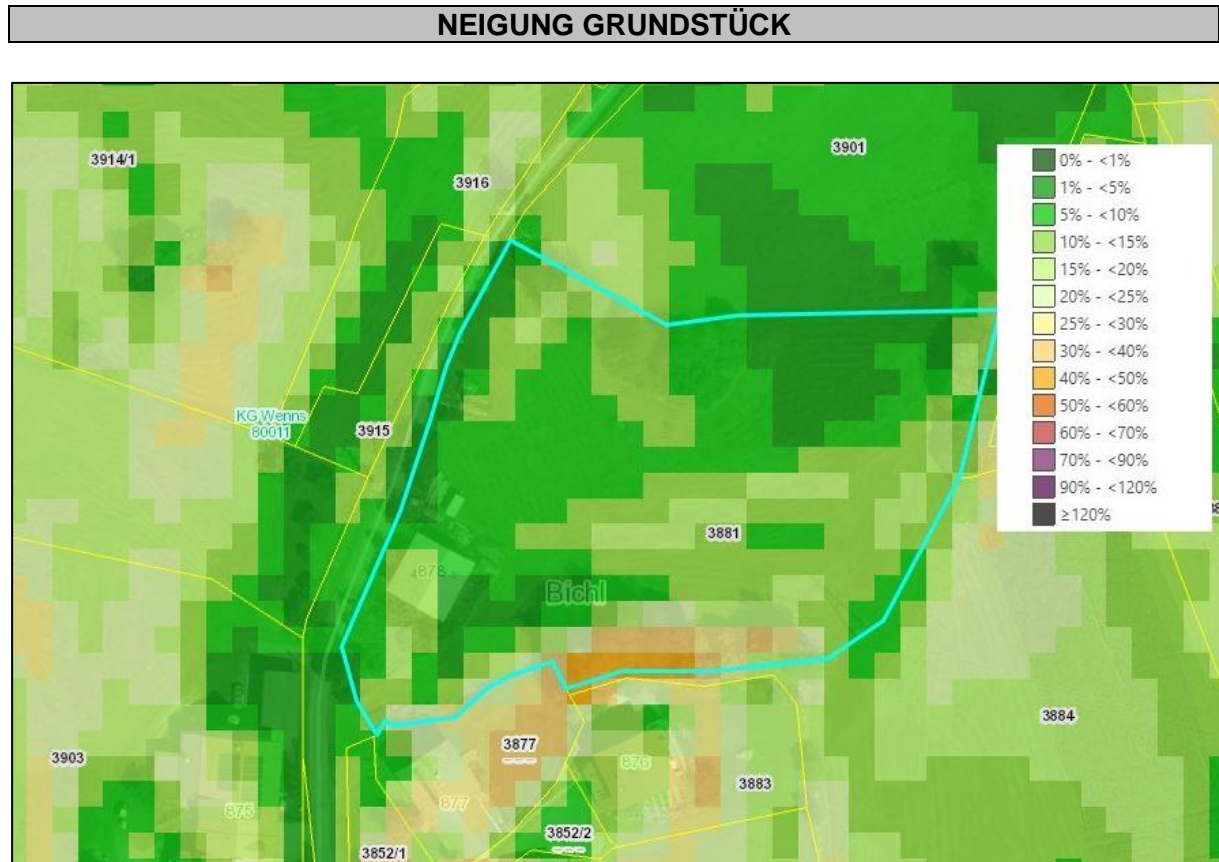


Quelle: tiris

Das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von ca. 1.155 m.

2.2.8. NEIGUNG GRUNDSTÜCK

Prozent ca. 5 - 30 Prozent



Quelle: tiris

Die Grundstückspartelle weist ein leichtes Süd-Nord-Gefälle auf.

2.2.9. FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

Laut den vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünften am Gemeindeamt Wenns ist das Grundstück Gp. 3881 zur Gänze als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a bsp; Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt 60 Betten und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness- und Freizeitinfrastruktur gem. TROG 2016 ausgewiesen. Es wurde der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan B 62 Bichl - Raich erlassen.

Gemäß Schreiben vom 03.07.2017 vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, wird dem Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2017, auf Änderung des Flächenwidmungsplanes auf vorangeführte Widmung, seitens der Tiroler Landesregierung die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt.

Der Bauakte konnte ein Schreiben vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, vom 03.07.2017 entnommen werden, wonach weder inhaltlich noch in formaler Hinsicht Einwände gegen den von der Gemeinde erlassenen Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan im Bereich der Gste. 3878, 3879/1, 3879/2, 3881, KG Wenns, bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die gemäß § 68 Absatz 2 TROG 2016 erforderliche Kundmachung noch nachgeholt werden möge.

FLÄCHENWIDMUNG



Quelle: tiris

WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

Gemeinde
Wenns
Widmungsbestätigung
abgerufen am 06.03.2025



Gemeinde: 70224 Wenns
Katastralgemeinde: 80011 Wenns
Grundstück: 3881
DKM-Stand: 01.10.2024

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.
In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 28. Februar 2018, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 28. Februar 2018 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
7671 m ² SHd	Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a nbsp;nbsp;Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness- und Freizeitinfrastruktur

Quelle: Portal Tirol - eFWP

2.2.10. GEFAHREZONENPLAN

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt und ist ein flächendeckendes Gutachten über Gefährdungen und Umwelteinflüsse des betreffenden Grundstückes. Er dient als Grundlage für die Raumplanung und das Bau- und Sicherheitswesen. Auf Basis des Gefahrenzonenplanes werden die Gefahren und Risiken gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in verschiedenen Bereichen dargestellt und dient dieser damit auch in diesen Bereichen als Grundlage für die Maßnahmenplanung. Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, passen die Dienststellen den Gefahrenzonenplan den geänderten Verhältnissen an. In den Gefahrenzonenkarten erfolgt eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gefahrenzonen aufgrund definierter Kriterien gegliedert in Bemessungsereignis und häufiges Ereignis.

a. Die Rote Gefahrenzone

umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Rote Gefahrenzone bedeutet ein absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines Antrags, der über die zuständige Gebietsbauleitung an das "Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW)" gestellt werden kann.

b. Die Gelbe Gefahrenzone

umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

c. Die Blauen Vorbehaltsflächen

sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktion dieser Maßnahmen benötigt werden, oder zur Sicherstellung einer Schutzfunktion, oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

d. Die Braunen Hinweisbereiche

sind jene Bereiche, die vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

e. Die Violetten Hinweisbereiche

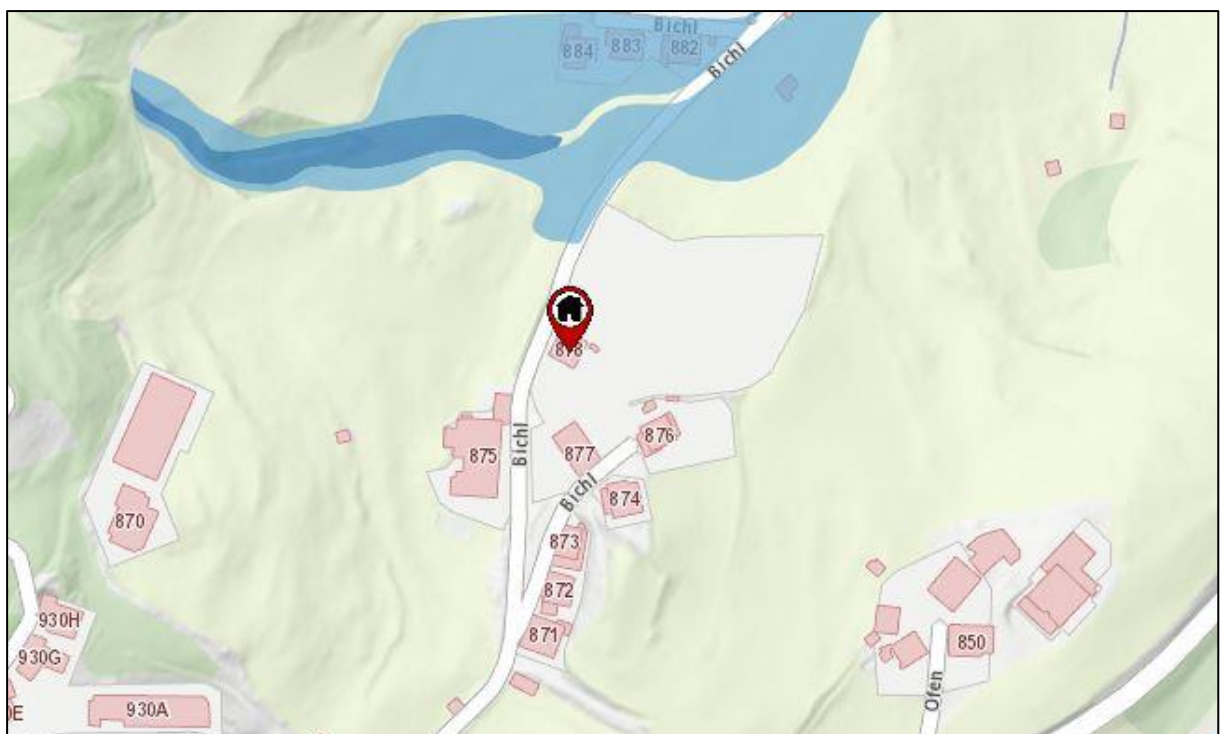
sind Bereiche, deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Bodens oder Geländes abhängt.

Auch für die Gemeinde Imst ist im elektronischen Informationssystem "tiris" des Landes Tirol ein Gefahrenzonenplan vorhanden. Gemäß diesem Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück Gp. 3881 in keiner Gefahrenzone.

GEFAHRENZONENPLAN (WLV)

Quelle: tiris

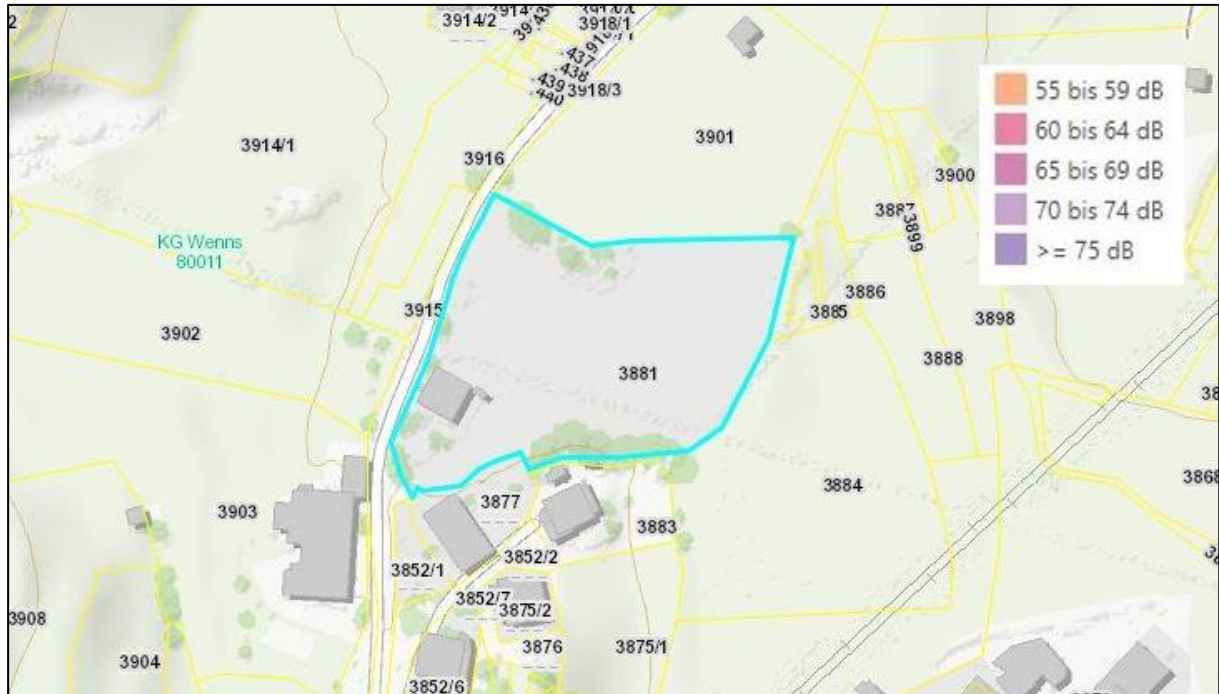
Auch bei einer zusätzlichen Abfrage bei eHORA - bereitgestellt vom „Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)“, kam ein negatives Ergebnis in Bezug auf mögliche Überflutungen hervor.

GEFAHRENZONENPLAN (BWV)

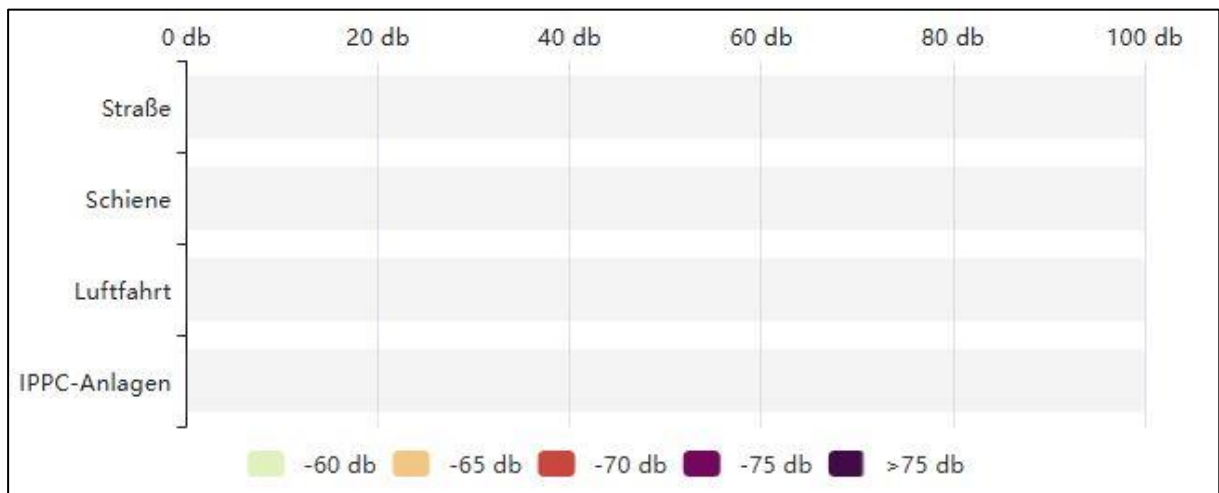
Quelle: eHORA

2.2.11. IMMISSIONEN

Es sind keine Immissionen durch Umgebungslärm bekannt.

STRASSENLÄRM

Quelle: tiris



Quelle: ImmonetZT

2.2.12. AUFSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasserversorgung - öffentliches Netz
 Elektrischer Strom - öffentliches Netz
 Abwasserentsorgung - öffentlicher Kanal

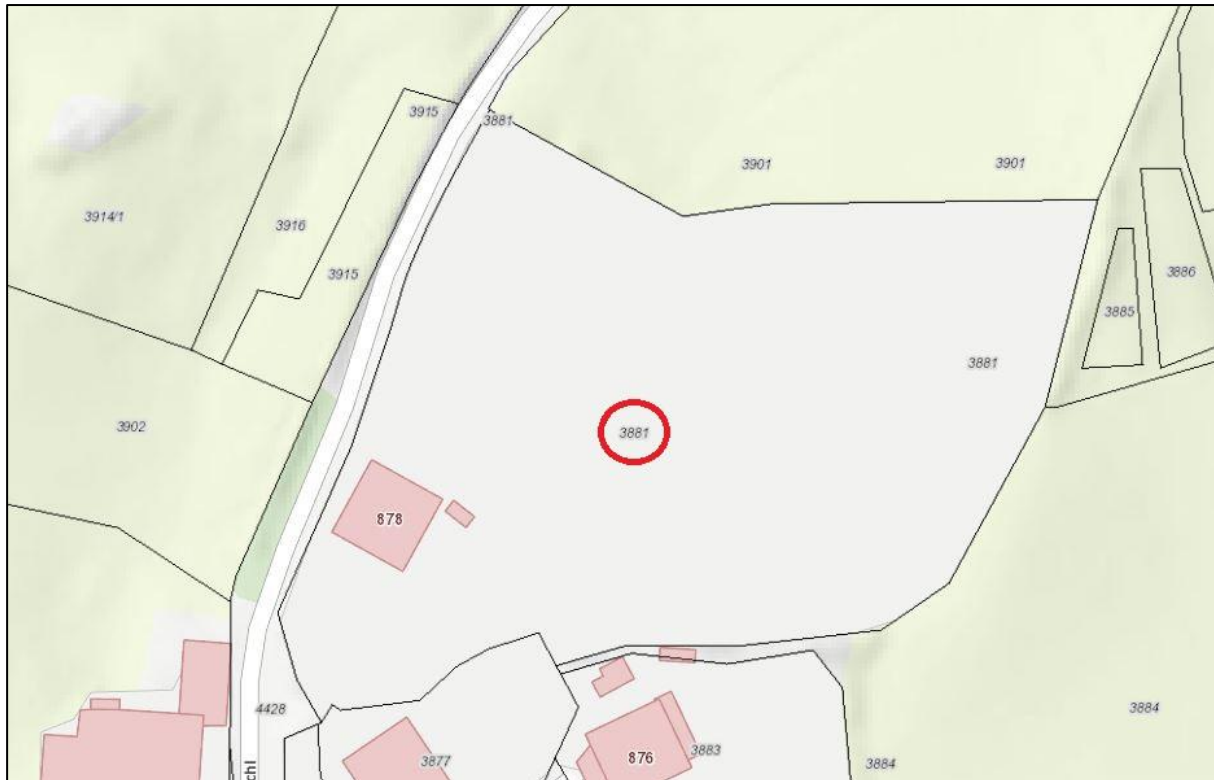
2.2.13. BODENBESCHAFFENHEIT

Diesbezüglich darf auf den geotechnischen Bericht des BM DI Jürgen Ewerz vom 14.12.2017 verwiesen werden.

2.2.14. BODENKONTAMINIERUNG

Bezüglich einer allfälligen Kontaminierung können vom unterzeichneten Sachverständigen keine Aussagen getroffen werden – es gibt jedoch keine Verdachtsmomente in diese Richtung. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Boden der betreffenden Grundparzelle nicht kontaminiert ist.

KONTAMINIERUNG



Quelle: Altlastenportal

2.2.15. RESÜMEE

Es handelt sich hier um ein unregelmäßig geschnittenes Baugrundstück, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Die Lage innerhalb der Gemeinde ist gut, jedoch als abseits des Gemeindezentrums zu bezeichnen.

2.3. BESCHREIBUNG DER OBJEKTE BZW. DER BAULICHEN ANLAGEN

2.3.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Bauakt der Gemeinde Wenns sind mehrere Unterlagen, Schreiben, Stellungnahmen etc. sowie Bescheide mit den dazugehörigen Plänen udgl. abgelegt, darunter auch der Bescheid vom 07.04.1971 mit der Zahl: 153-9/f, mit welchem die Errichtung eines Wohnhauses baugenehmigt wurde.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft stellt ein in geringem Ausmaß bebautes Grundstück mit Altbestand dar, welcher zum Wertermittlungstichtag unbewohnt und im gegenständlichen Zustand auch nicht bewohnbar ist.

Wie vorstehend festgehalten, geht die Historie der Liegenschaft auf Anfang der 1970er Jahre zurück. Hier wurde das Wohnhaus baugenehmigt. Eine Benützungsbewilligung liegt nicht ab.

Das Gebäude erweckt den Anschein, dass seit Errichtung keine Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im Jahr 2018 erwarb die verpflichtete Partei das Wohnhaus.

Ein weiterer Bescheid vom 24.06.2022 mit der Zahl: 131-9/878/5/2022, betrifft die baubehördliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes und den Neubau einer Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverser Nebenanlagen auf Gst. 3881.

2.3.2. BAURECHTLICHE BEMERKUNGEN

Am 02.04.2025 nahm der fertigende Sachverständige Einsicht in den Bauakt beim Gemeindeamt Wenns. Darin befinden sich, wie bereits vorstehend erwähnt, mehrere Unterlagen, Schreiben, Stellungnahmen und Bescheide. Beim Ortstermin am 16.04.2025 konnte augenscheinlich das Wohnhaus betreffend festgestellt werden, dass es sich um ein Gebäude in fortgeschrittenem Alter mit erheblichen Abnutzungen und Bauschäden handelt, welches weitestgehend am Ende seiner wirtschaftlichen (und vereinzelt auch technischen) Nutzungsdauer angelangt ist. Um es zu veranschaulichen hier eine Feststellung: Es konnte in Erfahrung gebracht werden, dass die Freiwillige Feuerwehr Wenns bereits mehrmals in dem Gebäude geprobt hat. Ein Abgleich der im Bauakt abgelegten und genehmigten Einreichpläne mit den Erkenntnissen des Ortstermins ergab keine signifikanten Abweichungen hinsichtlich der Gesamtmasse der baulichen Anlage.

Entsprechend der Tatsache, dass der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene Gebäudezustand weitestgehend am Ende seiner wirtschaftlichen und teils auch am Ende seiner technischen Nutzungsdauer angelangt ist, somit eine Nachnutzung in Form einer Neubebauung nach Abriss als vordringliche Variante potenzieller Interessenten anzunehmen ist, setzt der fertigende Sachverständige die formelle und materielle Legalität der vorhanden baulichen Anlagen voraus.

2.3.3. OBJEKTBSCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Gp. 3881 befindet sich ein Altbestand. Das dreigeschossige Gebäude unterteilt sich in Unter-, Erd- und Dachgeschoss. Es wurde in Massivbauweise errichtet, mit einer Satteldachkonstruktion abgedacht und hart eingedeckt. Die vertikale Erschließung erfolgt vom Unter- bis in das Dachgeschoss über ein Treppenhaus. Der Eingang zum Objekt befindet sich im westlichen Bereich über dem Geländeniveau. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Stromheizung. Im Untergeschoss befindet sich eine Einzelgarage.

Wie bereits vorstehend erwähnt, befand sich das Objekt zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheins in einem baulich schlechten Zustand (vgl. Ausführungen oben). Generell kann somit festgehalten werden, dass das Gebäude am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt und ein Abbruch anzunehmen ist. Aus diesem Grund unterbleibt in diesem Wertgutachten eine Detailbeschreibung der Räumlichkeiten und wird die Beschreibung entsprechend zweckdienlich nur sehr knapp ausgeführt.

2.3.4. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Architektur	ländlicher, einfacher Stil
Aufgehende Mauern	Langlochsteine
Bauart	Massivbauweise
Böden	verschieden
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachform	Satteldach, Firstrichtung Süd-Nord
Dachrinne	verzinkt

Decken	Massiv
Elektroinstallationen	ältere Ausführung
Fassade	Putz
Fenster	Holz
Fundamente	ca. 50 cm breit auf tragfähigem Grund
Heizung	Strom
Kellermauerwerk	Betonsteine
PV-Anlage	nicht vorhanden
Sanitär	Gussrohre
Treppe	Stahlbeton

2.3.5. TECHNISCHE KENNDATEN

Nachfolgende Angaben wurden der Kubaturberechnung vom August 1998 entnommen. Diese wurde mit den Einreichplänen sowie den Gegebenheiten vor Ort abgeglichen.

VERBAUTE FLÄCHE

Untergeschoss		=	87,11 m ²
Erdgeschoss		=	87,11 m ²
Dachgeschoss		=	87,11 m ²

UMBAUTER RAUM

Untergeschoss	87,11 x 2,50 m	=	217,78 m ³
Erdgeschoss	87,11 x 2,75 m	=	239,55 m ³
Dachgeschoss	87,11 x 2,95 m - (4,28 x 1,05 x 0,95) - 1,81 x 3,11 x 1,27)	=	206,97 m ³

KUBATUR GESAMT

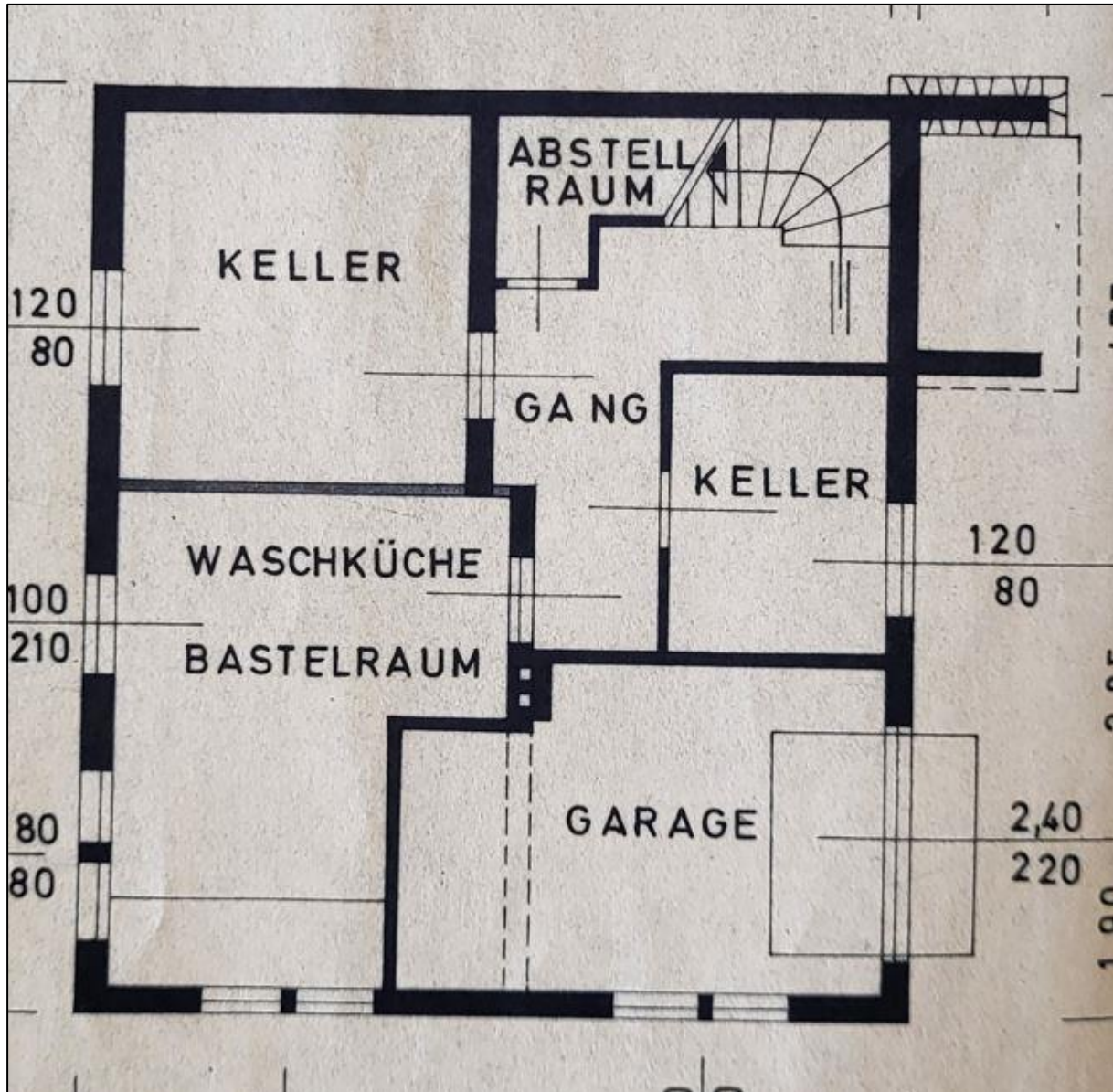
Untergeschoss		=	218,00 m ³
Erdgeschoss		=	240,00 m ³
Dachgeschoss		=	207,00 m ³

Kubatur gesamt			665,00 m³
-----------------------	--	--	-----------------------------

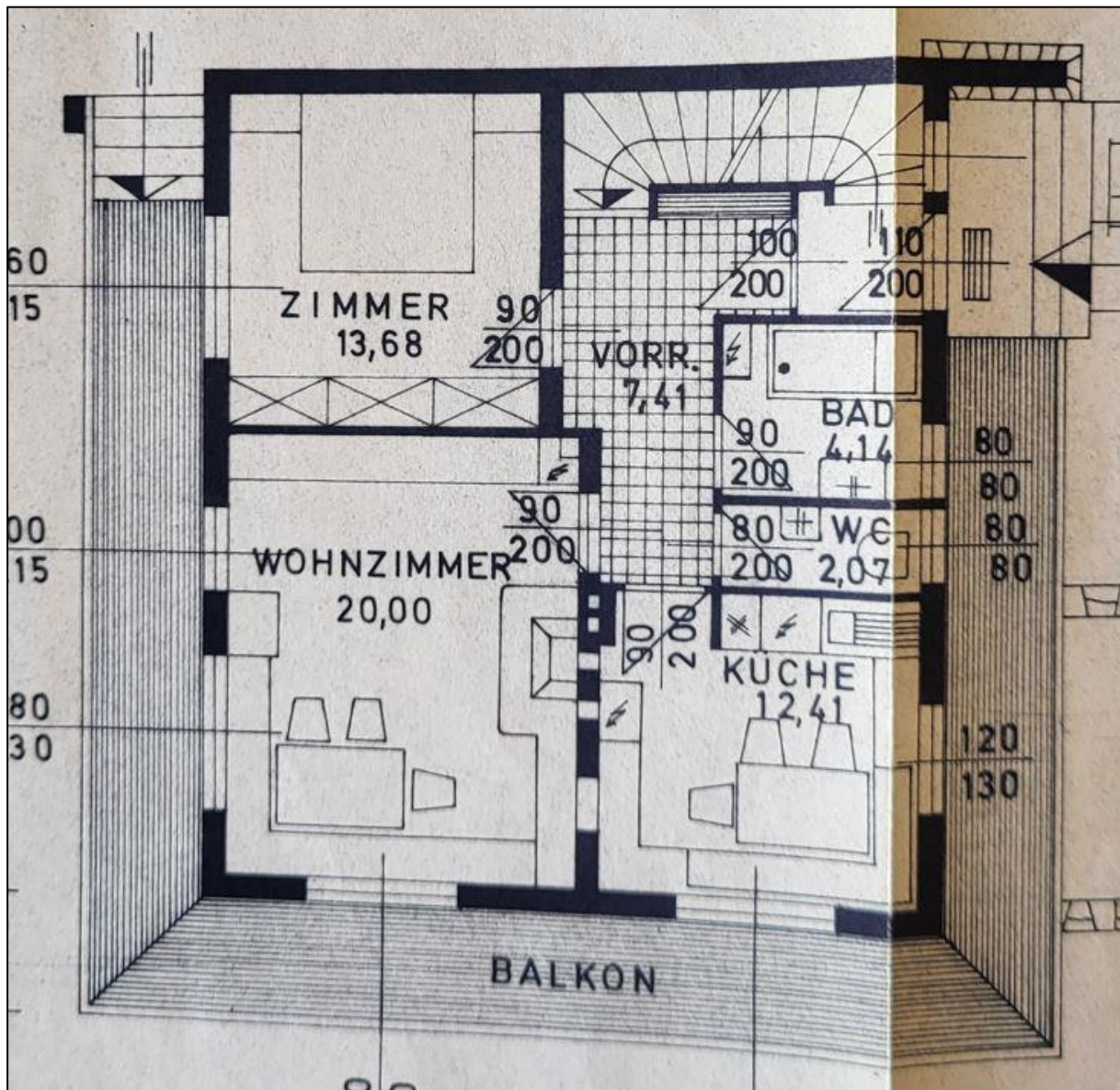
2.3.6. GEBÄUDEPLÄNE

Hierbei handelt es sich um die in der Bauakte abgelegten Einreichpläne.

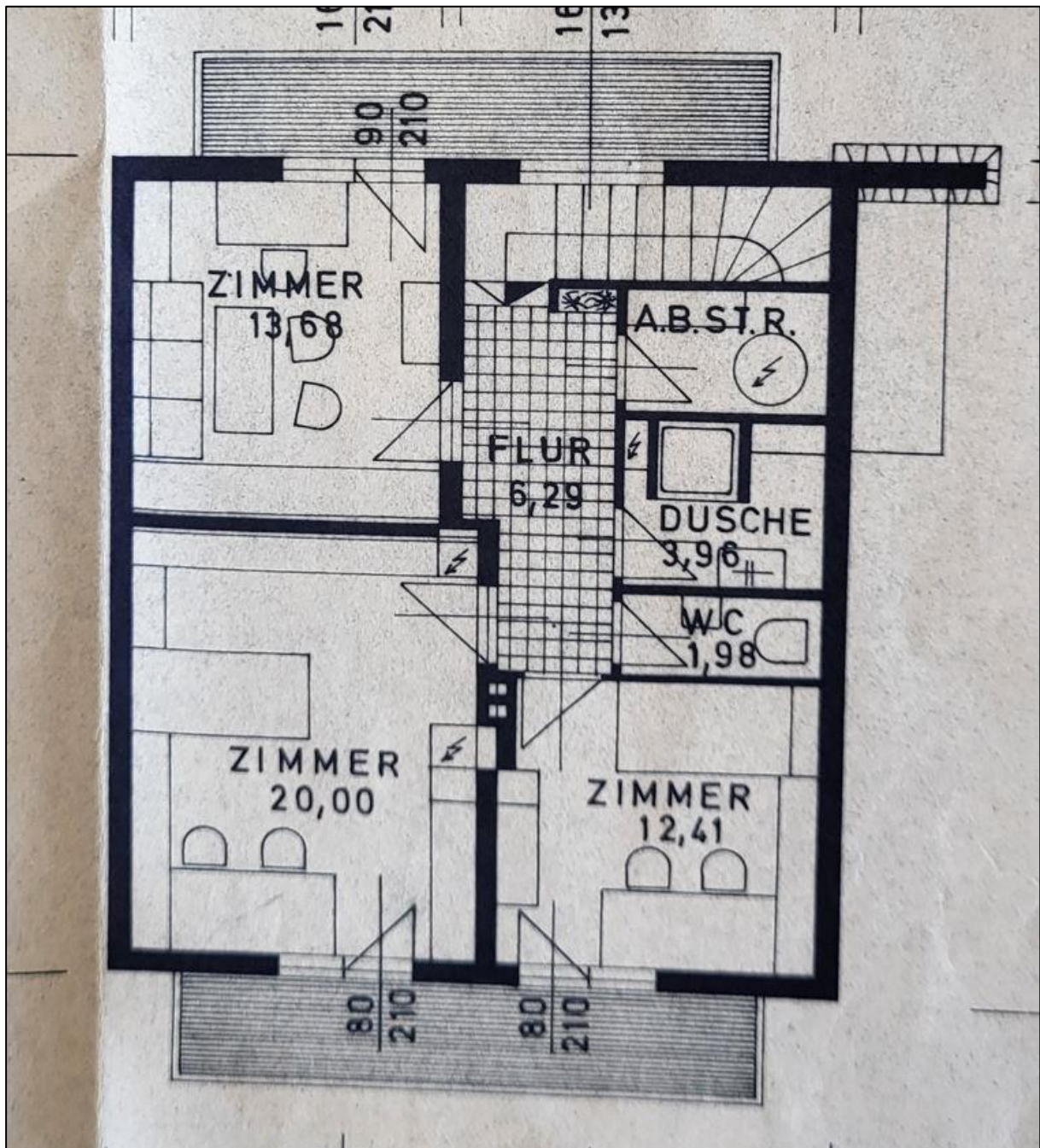
KELLERGESSCHOSS



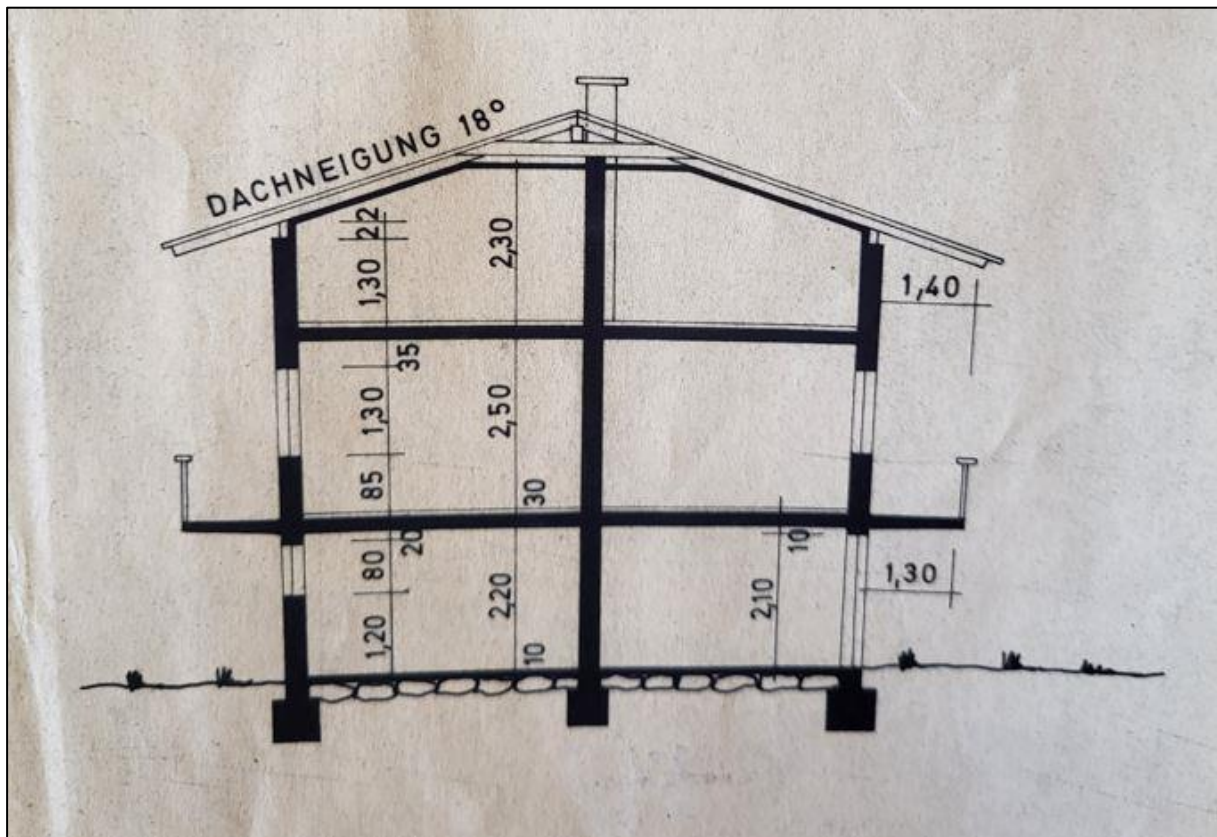
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT



2.3.7. ANSICHTEN

Blick von Osten



Blick von Süden



Blick von Westen



Blick von Norden



Draufsicht



2.3.8. BESCHREIBUNG ZUBEHÖR

Im Zuge der Befundaufnahme konnte insgesamt kein nennenswertes bzw. wertmaßgebliches Zubehör bzw. Inventar vorgefunden werden. Vor diesem Hintergrund unterbleibt eine Bewertung des Zubehörs, da für gebrauchte Möbel oder Küchen (insbesondere Einbauküchen im bestehenden Alter) kein merklicher Markt besteht und wenn überhaupt, nur vernachlässigbare Preise erzielbar sind. Die angeführten Beträge beziehen sich daher auf die Immobilie ohne Zubehör.

2.3.9. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Beim Lokalaugenschein wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die üblichen Instandhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Erneuerung diverser Silikonfugen etc. nicht mehr ausreichend sind! Vielmehr muss festgehalten werden, dass sich das Bestandsgebäude in einem sehr schlechten / maroden Bau- und Erhaltungszustand befindet und dieses daher in der jetzigen Form nicht weiter genutzt werden kann.

Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass es sich hier um ein wirtschaftlich überaltetes Bestandsgebäude handelt und ein Abriss mit anschließender Nachverwertung im Sinne einer Neubebauung als Highest-and-Best-Use anzunehmen ist. Sämtliche Aufwendungen müssen als unwirtschaftlich und verlorener Aufwand eingestuft werden. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie zum Teil die technische Lebensdauer sind abgelaufen!

Die diesbezüglichen Abriss- und Freimachungskosten sind im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

LICHTBILDER









2.3.10. MIETVERHÄLTNIS

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme besteht kein aufrechtes Bestandsverhältnis.

2.3.11. HAUSVERWALTUNG

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt.

3. BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

3.1. VORBEMERKUNG ZU DEN WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und der 2., neu bearbeiteten und erweiterten Auflage 2005, sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt.

Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Laut § 3 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

§ 4 LBG: Vergleichsverfahren

§ 5 LBG: Ertragswertverfahren

§ 6 LBG: Sachwertverfahren

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Die oben angeführten Wertermittlungsverfahren werden wie folgt kurz beschrieben:

a. § 4 LBG – Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann. Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken vor allem im ländlichen Bereich zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise, sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen. Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung, sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

b. § 5 LBG – Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden, d.h. vom Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf ein Ausfallwagnis Bedacht zu nehmen. Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z.B. Immobilienpreisspiegel, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder etc.) herangezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des Sachverständigen verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mietertragnissen anzunähern. Für reine Ertragsobjekte liegt dieser Zinsfuß bei ca. 3 bis 6 %, in Ausnahmefällen auch geringfügig darunter oder darüber. Schlägt man nämlich dem Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren.

Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig als bei Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen. Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom Sachverständigen auf Grund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt. Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

c. § 6 LBG – Sachwertverfahren

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. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Liegenschaften zu ermitteln. 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.

Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise wie Raum- und Flächenmeterpreise vom Sachverständigen ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung. Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Einfamilienhäuser sowie freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen. Weiters z.B. für Industrieliegenschaften, Werkshallen etc., da derartige Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

In Ausnahmefällen kommen noch das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B1802-2) sowie das Residualwertverfahren (ÖNORM B1802-3) für eine Verkehrswertermittlung zur Ausführung.

Bezüglich der allgemeinen Systematik der einzelnen Verfahren wird hiermit auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz in der letztgültigen Fassung, die ÖNORM B1802-1, B1802-2 und B1802-3 sowie auf einschlägige Fachliteratur z.B. Kranewitter, Bienert/Funkt etc. verwiesen.

3.2. VERKEHRSWERT

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren (Sachwert und Ertragswert) abgeleitet, so ist dieser gemäß § 7 LBG auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der Sachverständige hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage, diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- oder Ertragswert) anzunähern. Laut § 7 LBG hat der Sachverständige das rein kalkulatorische errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und u.U. auch zu korrigieren. Der ausgewiesene rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden. Das Verständnis der Liegenschaft nach dem Highest-and-Best-Use gilt als die Leitlinie, nach welcher eine Verkehrswertermittlung erfolgen muss. Der Highest-and-Best-Use ist die wahrscheinlichste Nutzung der Liegenschaft, wonach folglich auch eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist.

Je nachdem, nach welchen Gesichtspunkten Liegenschaften von Kaufinteressenten erworben werden, ist das Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei Liegenschaften, bei welchen der Ertragsgedanke im Vordergrund steht, wird auch als wesentliches Verfahren das Ertragswertverfahren herangezogen.

Bei Liegenschaften, welche zur Eigennutzung angeschafft werden, wie z.B. Einfamilienhäuser etc., stehen beim Interessentenkreis zumeist die Grundstückspreise und die Gebäudezeitwerte im Vordergrund. Derartige Liegenschaften werden im Sachwertverfahren bewertet.

Bei Liegenschaften, welche direkt vergleichbar mit anderen Objekten oder Grundstücken sind, wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Eine Kombination von mehreren Wertermittlungsverfahren ist durchaus gängig.

3.3. BEBAUUNGSABSCHLAG

Gemäß des in der Sachverständigenzeitung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 3, 2013, erschienen Artikels bezüglich "gebundener Bodenwert"; "Gewichtung Sachwert zu Ertragswert", des Fachbeirates der LiegenschaftsbewertungsAkademie Graz, wird in diesem empfohlen, keinen automatischen Bebauungsabschlag vorzunehmen. Dies wurde beim Bewertungsansatz des Bodenpreises pro m² entsprechend berücksichtigt.

Ist jedoch die höchste und beste Nutzungsform nicht erreicht, können durch entsprechende Bebauungsabschläge Anpassungen an den Bodenwert einer unbebauten Liegenschaft vorgenommen werden.

3.4. ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Auch durch bauliche

Verbesserungen kann der Wertverfall nur für eine mehr oder weniger lange Zeit unterbrochen werden.

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte Gesamtnutzungsdauer in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von null ausgegangen wird.

In der europäischen und internationalen Bewertungspraxis wird ausschließlich die lineare Wertminderung angewendet. Aufgrund der steigenden Internationalität der Immobilienbewertung ist die Anwendung der linearen Alterswertminderung auch in Österreich als vorrangig anzusehen (*Literatur: Bienert; Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 317 ff*).

Aus vorgenannten Gründen und Empfehlung in einschlägiger Fachliteratur, erfolgt die Alterswertminderung linear.

3.5. TECHNISCHE LEBENSDAUER

Unter der technischen Lebensdauer einer baulichen Anlage wird der Zeitraum bezeichnet, in dem dieser physisch zur Verfügung steht und dabei technisch in der Lage ist dem geforderten Verwendungszweck, ohne Einschränkung zu entsprechen. Die technische Lebensdauer ist somit der Zeitraum zwischen Errichtung und technischem Ausfall. Die Qualität der Baustoffe, die Verarbeitung der Bauelemente und die Beanspruchung durch die Nutzung bzw. äußeren Gegebenheiten sind dabei von entscheidender Bedeutung. Durch regelmäßige und fachgerecht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen wird die Lebensdauer verlängert. Auf der anderen Seite können unterlassene, aber notwendige Maßnahmen die Lebensdauer der Bauteile erheblich verkürzen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die technische Lebensdauer jedenfalls die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellt.

3.6. WIRTSCHAFTLICHER NUTZUNGSDAUER

Gemäß Definition des Landesverbandes Steiermark und Kärnten: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagendetails (2020)“, ist unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer folgendes zu verstehen:

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird jene Zeit verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage bzw. Anlagenteile zu nutzen und diese den sich im Laufe der Zeit ändernden Nutzeransprüchen noch genügen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

3.7. GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die Gesamtnutzungsdauer (Lebensdauer) ist die bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende einer baulichen Anlage. Die Gesamtnutzungsdauer ist im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetyp), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Art der Nutzung, der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen abhängig. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer setzt voraus, dass die Herstellung dem Stand der Technik der Errichtungszeit entspricht, keine grundlegenden Veränderungen oder Verbesserungen mit nachhaltiger Wirkung an der baulichen Anlage oder einem Anlagenteil durchgeführt wurden, eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung, eine sach- und fachgerechte Verwendung und eine übliche Nutzung erfolgt.

Im gegenständlichen Fall ist die Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten.

3.8. RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer sind jene Jahre zu verstehen, in denen das Gebäude / die bauliche Anlage nach Einschätzung des Sachverständigen, bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bzw. Unterhaltung und Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Prognose für eine bestimmte Restnutzungsdauer jedenfalls spekulativen Charakter aufweist und sich somit relativiert. Schlussfolgernd basieren die gewählten Ansätze auf einer gutachterlichen Einschätzung auf Grundlage der ständigen Übung in der Bewertungspraxis.

3.9. VERLORENER BAUAUFWAND

Jeder Ersteher eines fertigen (neu oder altersgeminderten) Bauwerkes würde - könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen - dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk wird dem neuen Bauherrn in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Besonders moderne oder auch luxuriöse Bauwerke werden bei einem Kauf meist nicht voll honoriert.

3.10. LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist jener Zinssatz, der die Rendite ausdrückt, die sich ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Dieser Zinssatz ist vom Sachverständigen in Eigenverantwortung festzulegen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Art des Objektes (Nutzungskategorie), der Mikrolage des Objektes, der Beschaffenheit der Immobilie und der allgemeinen Marktlage.

Wesentlich für die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes sind die spezifischen Risiken, denen der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Der Zinssatz steigt mit der Höhe der anhaftenden Risiken an. Der herrschenden Lehre folgend fließen neben dem risikolosen Zinssatz die Geldwertanpassung (-) und folgende Risiken (+) in den Liegenschaftszinssatz ein:

- Lage (Standortrisiko)
- Modernisierungs-/Sanierungsrisiko
- Drittverwendungsrisiko
- Branchenrisiken
- Objektrisiko

3.11. VERFAHRENSANWENDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Verkehrswert für unbebaute Flächen, wie im vorliegenden Fall, mit Hilfe des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) zu ermitteln. Bei Liegenschaften die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt sind kommt das sogenannte Liquidationsverfahren zum Einsatz. Angesichts des Alters und Zustandes des Objektes ist die Anwendung dieses Verfahrens im vorliegenden Fall sinnvoll. Das Objekt ist am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt. Die wirtschaftlich vernünftigste Lösung ist dann der Abriss des Gebäudes und gegebenenfalls der Neubau eines zeitgemäßen Bauwerkes. Im Einklang mit der herrschenden Lehre wird in derartigen Fällen das Liquidationsverfahren angewendet. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass es bereits einen Bescheid mit dem Abbruch des Gebäudes und einer Neubebauung gibt.

Als weiterer Methode bei Projektentwicklungsliegenschaften kommt das Residualwertverfahren in Frage. Dabei handelt es sich um eine Projektkalkulation aus der Sichtweise eines Bauträgers / Investors. Beim Residualwertverfahren handelt es sich um eine sehr sensible Methode und die daraus resultierenden Ergebnisse sind stark von den gewählten Ansätzen abhängig, was zu erheblichen Schwankungen führen kann. Da es im vorliegenden Fall bereits seit bekannt werden des Projektes (ca. 2017) Widerstand, vor allem seitens der Nachbarn, gibt und es aufgrund dessen bis dato nicht mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden konnte, erscheint die Anwendung dieser Methode im vorliegenden Fall nicht zielführend. Sehr wohl wurde allerdings im Hintergrund eine entsprechende Grobberechnung durchgeführt.

Der normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 4 LBG i.V.m. § 6 II LBG).

Betreffend die Liquidationskosten (Abbruch, Entsorgung etc.) kann sich der fertige Sachverständige auf die Kalkulation von heimischen Entsorgungsunternehmen berufen.

3.12. PREISBASIS

Es handelt sich um eine typische Liegenschaft für eine Projektentwicklung inkl. Altbestand. Bei der in Betracht kommenden Käuferschicht handelt es sich in der Regel um Investoren / Bauträger / Projektentwickler / Unternehmer, weshalb der Verkehrswert exklusive Umsatzsteuer ermittelt wird, zumal es sich ohnehin um einen Bodenwert handelt.

4. SACHWERT DER LIEGENSCHAFT

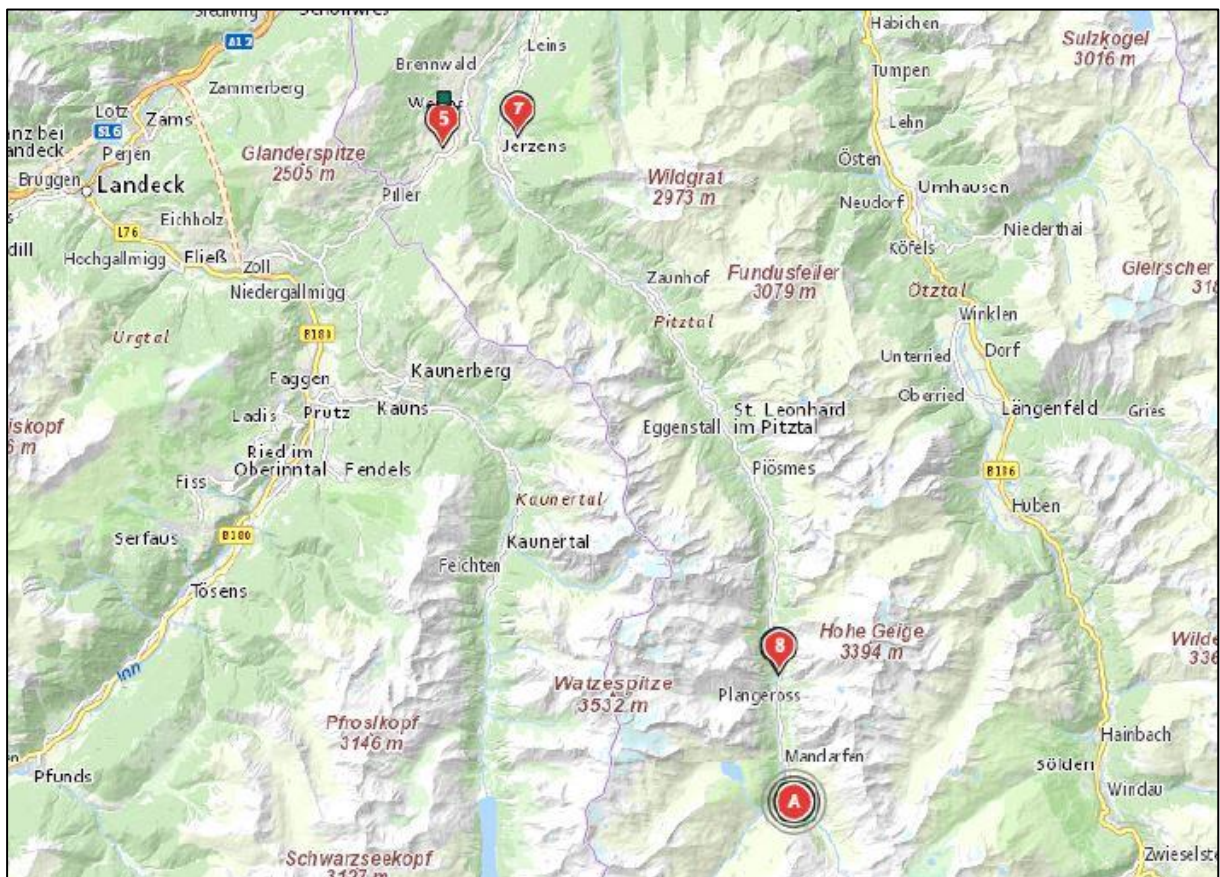
4.1. ABLEITUNG WERT VON GRUND UND BODEN

Der Bodenwert von Grundstücken wird gemäß § 4 Abs. 1 LBG im Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen für Grund und Boden ermittelt (Vergleichswertverfahren). Die Vergleichspreise sollten einen Richtwert pro m² Grundfläche bilden, der den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken abbildet, wobei im besten Fall gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen sollten.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den erhobenen Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände wie z.B. Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Widmung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestaltung etc., werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten oder pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Im Zuge dieser Gutachtenserstellung hat der fertigende Sachverständige entsprechende Erhebungen durchgeführt und macht dabei von § 4 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz Gebrauch, wonach bei nicht ausreichender Anzahl von Vergleichsgrundstücken der Bodenwert von annähernd vergleichbaren Gebieten herangezogen werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um Grundstücke in Jerzens und St. Leonhard im Pitztal.

Das Preisniveau lag dabei zwischen rd. € 100,00 und rd. € 480,00 pro m².



KAUFPREISE NACH VERTRAGSDATUM AUFSTEIGEND

GST (1)	5231/3
Vertragsdatum	03.11.2016
Tagebuchzahl	629/2017
Fläche	511 m ²
Kaufpreis	€ 810.806,28
Kaufpreis pro m²	€ 295,81
Widmung	Sonderfläche
Lage	Mittelberg
Entfernung Luftlinie ca.	-
Anmerkung	Käufer: Investor

GST (2)	5231/3
Vertragsdatum	15.11.2016
Tagebuchzahl	722/2017
Fläche	108 m ²
Kaufpreis	€ 19.440,00
Kaufpreis pro m²	€ 180,00
Widmung	Sonderfläche
Lage	Mittelberg
Entfernung Luftlinie ca.	-
Anmerkung	Käufer: Investor

GST (3)	5231/3
Vertragsdatum	20.12.2016
Tagebuchzahl	722/2017
Fläche	1.361 m ²
Kaufpreis	€ 476.350,00
Kaufpreis pro m²	€ 350,00
Widmung	Sonderfläche
Lage	Mittelberg
Entfernung Luftlinie	-
Anmerkung	Käufer: Investor

GST (4)	5231/3
Vertragsdatum	30.10.2017
Tagebuchzahl	948/2018
Fläche	943 m ²
Kaufpreis	€ 328.070,59
Kaufpreis pro m²	€ 347,90
Widmung	Sonderfläche
Lage	Mittelberg
Entfernung Luftlinie	-
Anmerkung	Käufer: Investor

GST (5)	3878, 3879/1
Vertragsdatum	04.12.2017
Tagebuchzahl	1326/2018
Fläche	1.775 m ²
Kaufpreis	177.500,00
Kaufpreis pro m²	€ 100,00
Widmung	Sonderfläche
Lage	bewertungsgegenständliches Grundstück
Entfernung Luftlinie	0
Anmerkung	Käufer: Investor, Verkäufer: Agrargemeinschaft Wenns

GST (6)	5732
Vertragsdatum	06.03.2018
Tagebuchzahl	796/2018
Fläche	704 m ²
Kaufpreis	€ 253.440,00
Kaufpreis pro m²	€ 300,00
Widmung	Tourismusgebiet
Lage	Weißwald
Entfernung Luftlinie	-
Anmerkung	Käufer: Hotelier

GST (7)	1159/1
Vertragsdatum	10.08.2021
Tagebuchzahl	1932/2021
Fläche	4.183 m ²
Kaufpreis	€ 2.422.800,00
Kaufpreis pro m²	€ 482,67
Widmung	Sonderfläche
Lage	Jerzens (Liss)
Entfernung Luftlinie	-
Anmerkung	Käufer: Investor

GST (8)	5734
Vertragsdatum	15.12.2021
Tagebuchzahl	105/2022
Fläche	122 m ²
Kaufpreis	€ 24.400,00
Kaufpreis pro m²	€ 200,00
Widmung	Tourismusgebiet
Lage	Weißwald
Entfernung Luftlinie	-
Anmerkung	Käufer: Investor

ZUSAMMENFASSUNG

Nr.	Verkäufer	Käufer	Datum	Fläche in m ²	Preis in €	Preis/m ² in €
1	Investor	Investor	03.11.2016	2.741	810.806,28	295,81
2	Gemeinde	Investor	15.11.2016	108	19.440,00	180,00
3	Privat	Investor	20.12.2016	1.361	476.350,00	350,00
4	Gemeinde	Investor	30.10.2017	943	328.070,59	347,90
5	Agrar	Investor	04.12.2017	1.775	177.500,00	100,00
6	Privat	Hotelier	06.03.2018	704	253.440,00	300,00
7	Investor	Investor	10.08.2021	4.183	2.422.800,00	482,67
8	Privat	Investor	15.12.2021	122	24.400,00	200,00

Dem fertigenden Sachverständigen ist durchaus bewusst, dass einige Grundstückstransaktionen vor bereits 8 - 9 Jahren getätigt wurden. Um die Marktentwicklung besser abbilden zu können, ist es allerdings auch wichtig diese bei der Preisfindung einfließen zu lassen. So wurde z.B. bereits im Jahr 2017 von der verpflichteten Partei ein Grundstück der Agrargemeinschaft Wenns um € 100,00 pro m² angekauft. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch kein entwickeltes Projekt. Grundstücke mit derselben bzw. ähnlichen Widmung sind sehr selten und wenn überhaupt, dann eher in starken Tourismusregionen wie z.B. Serfaus, Fiss, See, Kappl etc. zu finden. Auch im Pitztal (Mittelberg) wurde in Liftnähe ein ähnliches Projekt wie das eingereichte auf einem entsprechenden Grundstück mit Sonderflächenwidmung verwirklicht. In Jerzens wurde bereits ein Grundstück angekauft, ein Projekt eingereicht und ursprünglich auch genehmigt, jedoch wurde seitens der Gemeinde der Baubescheid wieder aufgehoben. Hier war ein Investorenprojekt in unmittelbarer Liftnähe geplant. Was die vorbeschriebenen Projekte zu dem eingereichten Projekt unterscheidet ist, dass sämtliche Chalets parifiziert und abverkauft wurden bzw. dies geplant war! Diese Variante ist bei dem vorliegenden und eingereichten Projekt ausdrücklich ausgeschlossen und hat sich der Betreiber vor der Umwidmung der Grundstücke damit auch einverstanden erklärt - ansonsten hätte keine Umwidmung von Freiland in Sonderfläche stattgefunden! Somit wird die Käuferschicht für das Grundstück noch mehr eingeschränkt, da ein Investor sämtliche Kosten (Grundstücksankauf, Errichtung der Chalets und restlichen Gebäude etc.) alleine zu tragen hat.

Bei der Herleitung des anzusetzenden Bodenwertes sind gegebenenfalls vorhandene grundbücherlich gesicherte Rechte und Belastungen bzw. außerbücherliche Rechte (z.B. Leitungsrecht) sowie die Lage in einer Gefahrenzone einzupreisen. Im gegenständlichen Fall ist die offene Forderung der Gemeinde Wenns (vgl. Ausführung oben) in Höhe von rd. € 1.207,00 zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchgeführten Erhebungen und ständigen Marktbeobachtung kommt der fertigende Sachverständige zum Schluss, dass der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage, Grundstückskonfiguration, Widmung, Topographie und Bebaubarkeit mit € 165,00 / m² zu bewerten ist. Bei der Herleitung des Bodenwertes ist positiv zu berücksichtigen, dass eine derartige Widmung sehr selten vorkommt und eine solche aus heutiger Sicht aufgrund politischer Einflüsse auch nicht mehr leicht zu bekommen ist. Des Weiteren handelt es sich um ein fertig ausgearbeitetes Projekt, welches bereits eingereicht und baverhandelt ist sowie ein Baubescheid ausgestellt wurde.

Zusätzlich zu den vorangeführten Vergleichstransaktionen wurden weitere Plausibilisierungsschritte zur Herleitung des Bodenwertes (grobe Residualwertberechnung) vorgenommen.

5. LIQUIDATIONSWERT

Wie bereits eingangs erläutert wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Basis des Liquidationsverfahrens bewertet. Demnach ist der Bodenwert abzüglich der Freimachungskosten des umbauten Raumes anzusetzen.

Das Liquidationsverfahren wird als Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt. Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung findet kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstückes steht dann in einem wirtschaftlichen nicht reparablen Missverhältnis zum Bodenwert. Um das belastete Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz hat in diesen Fällen nur noch einen geringen bzw. keinen Wert mehr, sondern stellt vielmehr eine Belastung des Bodenwerts dar (vgl. *Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022, Seite 397 ff.*).

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die bauliche Anlage am Ende ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer angelangt ist und umfassender Handlungsbedarf (i.S.e. Abrisses oder Generalsanierung) besteht. Die bestehende Nutzung entspricht nicht dem Highest and Best Use-Prinzip, da die vorhandene Kapazität nicht vollständig ausgeschöpft wird (vgl. Ausführungen oben). Dies ist auch daran ersichtlich, dass im Jahr 2022 ein Bescheid mit Abbruch und anschließender Neubebauung des Grundstücks ausgestellt wurde.

Der Liquidationswert ergibt sich im Fall der sofortigen Freimachung, wovon aufgrund des Leerstandes des Altbestands auszugehen ist, durch den Bodenwert abzüglich der zu erwartenden Freimachungskosten:

$$\text{LW} = \text{BW} - \text{FKo}$$

LW = Liquidationswert

BW = Bodenwert

FKo = Freimachungskosten

Ausgangswerte zur Ermittlung der Freimachungskosten sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je Kubik bzw. Quadratmeter. Der umbaute Raum wird aus dem Bauakt und dort insbesondere aus der Baumassenberechnung, welche seitens der Gemeinde Wenns im Zuge der Kanalgebührenordnung ermittelt wurde sowie aus den Erkenntnissen bei der Befundaufnahme, abgeleitet (vgl. Ausführung vorstehend). Es ergibt sich eine Gesamtkubatur von rd. 665 m³ und dient diese als Orientierung für die Berechnung der Abbruchkosten, welche auch den Abriss/Rückbau der baulichen Anlagen im Außenbereich (Balkone, Terrassen, Zugänge etc.), die nicht bereits in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, mitumfassen.

Die Kosten für eine Freilegung bzw. Freimachung setzen sich zusammen aus:

- Abriss, Demontage und Trennung von unterschiedlichen Materialien,
- Aufräumarbeiten,
- gegebenenfalls notwendigen Bodenaustausch bzw. Lieferung, verfüllen und verdichten mit Austauschmaterial,
- Aufwand für Genehmigung, Umlegung von Leitungen,
- Abfuhr und Entsorgung.

Bei gewöhnlichen Bauwerken liegen die Kosten sohin zwischen € 15,00 und € 35,00 (netto) pro Kubik umbauten Raum. Die Preise weisen insgesamt eine große Spannweite auf, da beispielsweise die Entsorgung von Sondermüll deutlich höhere Kosten verursacht, während gleichzeitig durch das Recycling von Werkstoffen potentielle Kosteneinsparungen erzielt werden können. Im vorliegenden Fall wird mit Kosten in Höhe von € 30,00 pro Kubikmeter (netto) ausgegangen.

GRUNDSTÜCK NR. 3881

Bauland, Sonderfläche, Grundstück mit Altbestand

7.671,00 m² Grundfläche à 165,00**Grundstückswert****1.265.715,00****Bodenwerte****1.265.715,00****5.1. LIQUIDATIONSWERT DER LIEGENSCHAFT**

Bodenwert

1.265.715,00

Zwischensumme

1.265.715,00

1,67 % Abwertung (1)

-21.157,00

Liquidationswert der Liegenschaft**1.244.558,00****(1) Abwertung (Abbruch, offene Forderung)**

Offene Forderung Gemeinde ca.

-1.207,00

665,00 m³ à 30,00; Wohnhaus ca.

-19.950,00

Summe (Basis Prozentwerte: 1.265.715,00)**-21.157,00**

6. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert wird im Sinne des § 3 Abs. 1 LBG aus dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechenden Wertermittlungsverfahren ermittelt und der Marktlage angepasst. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 3 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Vergleichswertberechnung des Bodens, im gegenständlichen Fall abzüglich Abbruchkosten der baulichen Anlagen, orientieren.

6.1. MARKTANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Die errechneten Werte wurden gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes einer kritischen "Nachkontrolle" anhand der freien Marktverhältnisse unterzogen. Insbesondere muss die derzeitige Lage am Immobilienmarkt berücksichtigt werden. Diese wiederum bestimmt die Preisbildung zum Wertermittlungszeitpunkt.

Somit kann Final festgehalten werden, dass seit dem Ende der Niedrigzinsphase (2022) ein Rückgang von Grundstückstransaktionen, welche von Bauträgern bzw. Investoren getätigt wurden, wahrnehmbar ist. Daneben muss noch des Weiteren festgehalten werden, dass es sich beim vorliegenden Objekt ohne Zweifel um ein anspruchsvolles und nicht einfach durchzuführendes Vorhaben handelt. Erschwert wird dieser Umstand zusätzlich durch die Einsprüche der Nachbarn, womit ein nicht unerhebliches Restrisiko vorhanden ist. Nachstehend eine Auflistung von Gründen:

- Keine Möglichkeit das Objekt zu parifizieren und dadurch erheblicher finanzieller Aufwand - kein typisches Investorenmodell.
- Investoren/Bauträger stehen nach wie vor vor großen Herausforderungen und investieren vorsichtig.
- Erschwerter Zugang zu Krediten.
- Hohes Zinsniveau.
- Keine Möglichkeit für eine Freizeitwohnsitzwidmung.
- Einsprüche der Nachbarn.
- Generelles Restrisiko.

Aufgrund vorgenannter Punkte erachtet der fertige Sachverständige einen Abschlag in Anpassung an die Marktlage

in Höhe von 10,0 %

als angemessen.

6.2. VERKEHRSWERT

Liquidationswert	1.244.558,00
10,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-124.455,80

Verkehrswert zum 16.04.2025 (gerundet) 1.120.000,00

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände 10,00 % Anpassung an die Marktlage ca.	-124.455,80
--	-------------

6.3. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1422 KG 80011 Wenns mit der Anschrift 6473 Wenns, Bichl 878, beträgt unter Berücksichtigung aller zur Bewertung wichtigen Kriterien, wie Widmung, Bebaubarkeit, Bodenbeschaffenheit, dingliche Lasten, Größe, Veräußerungszeitpunkt sowie gegebener örtlicher Besonderheiten zum Bewertungsstichtag (16.04.2025) gerundet:

**VERKEHRSWERT
GERUNDET
€ 1.120.000,00**

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen realisiert werden kann, vor allem wenn eine Liegenschaft kurzfristig oder unter Zwang veräußert werden soll. Im Zusammenhang mit individueller Vorliebe einzelner (z.B. angrenzender Eigentümer) bzw. ein Verkauf ohne Zeitdruck etc., könnten auch höhere Preise erzielt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu erzielende Verkehrswert innerhalb einer Streuung von rd. +/- 15 % bis 20 % des ermittelten Verkehrswertes. 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.

Wenns, am 23.05.2025

Der allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



7. BEILAGEN

- Bescheid AZ: 153-9/F
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses vom 07.04.1971
- Bescheid AZ: 131-9/878/5/2022
 - Baubewilligung Abbruch Gebäude und Neubau Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen vom 24.02.2022
- Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan B62 Bichl - Raich (Plandatum 12.12.2016)
- Bescheid AZ: RoBau-2-224/135/2-2017
 - Änderung Flächenwidmungsplan vom 03.07.2017
- Schreiben Ingenieurbüro Gstrein+Partner über die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung und der Abwasserentsorgung vom 27.01.2022
- Geotechnischer Bericht des BM DI Jürgen Ewerz vom 14.12.2017
- Grundbuchauszug EZ 1422 KG 80011 Wenns vom 19.05.2025
- Naturkundliche Bearbeitung vom 16.08.2016
- Ortsplanerische Stellungnahme der Fa. Planalp vom 29.05.2017
- Vereinbarung über die widmungsgemäße Verwendung der Grundstücke vom 06.06.2017

BEILAGEN

- Bescheid AZ: 153-9/F
 - Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses vom 07.04.1971
- Bescheid AZ: 131-9/878/5/2022
 - Baubewilligung Abbruch Gebäude und Neubau Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen vom 24.02.2022
- Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan B62 Bichl - Raich (Plandatum 12.12.2016)
- Bescheid AZ: RoBau-2-224/135/2-2017
 - Änderung Flächenwidmungsplan vom 03.07.2017
- Schreiben Ingenieurbüro Gstrein+Partner über die Machbarkeit der Oberflächenentwässerung und der Abwasserentsorgung vom 27.01.2022
- Geotechnischer Bericht des BM DI Jürgen Ewerz vom 14.12.2017
- Grundbuchauszug EZ 1422 KG 80011 Wenns vom 19.05.2025
- Naturkundliche Bearbeitung vom 16.08.2016
- Ortsplanerische Stellungnahme der Fa. Planalp vom 29.05.2017
- Vereinbarung über die widmungsgemäße Verwendung der Grundstücke vom 06.06.2017

Gemeindeamt Wenns

Wenns, am 7.4.1971

Zahl: 153 - 9/F

Betr.: Dr. H. Fuckner u. Dr. A. Fuckner, Wenns, Bichl;
Wohnhausneubau.
WC-Bäder: Steinzeugplatten auf Feuchtigkeitsisolierung.
Gänge: Terrazzoplatten.

Abwasseranlage: 3 Kammer- Kläranlage und Sickergrube.

In übrigen wird das Bauvorhaben nach den bestehenden Bestimmungen der TLBO ausgeführt.

B E S C H E I D

S P R A C H E

Herr u. Frau Dr. F u c k n e r , Wenns, Bichl, haben mit Eingabe vom 16. 11.1970 um die baubehördliche Bewilligung zum Wohnhausneubau unter Einhaltung nachstehender Bedingungen genehmigt.

W o h n h a u s b a u

Die Pläne sind von einer gewerberechtlich befugten Baufirma nach den genehmigten Plänen unter Beachtung aller Vorschriften der T.LBO. durchzuführen. Für die plan- und baubeschreibliche Ausführung ist der Bauherr persönlich verantwortlich. Bei beabsichtigten Planabweichungen ist bei der Landesbauordnung unter Einhaltung nachstehender Bedingungen genehmigt.

Baubeschreibung

Die verbaute Fläche beträgt 81,00 m².

Der umbaute Raum mißt 567,00 m³.

Die Wohnfläche beträgt 118,03 m².

Die Einteilung erfolgt nach den vorliegenden Plänen.

Ausführung: sowie die Vornahme von Bauarbeiten auf der Straße sind unter Beachtung der Bestimmungen der Gemeindeordnung in jeder Hinsicht ist nur mit Genehmigung und mit der alten

Fundamente: Ca. 50 cm breit auf frostsicheren und tragfähigen Grund.

Kellermauerwerk: Betonsteine, 30 cm stark.

Umfassungsmauerwerk: Langlochsteine, 30 cm stark, 3.5 cm Heraklith-Isolierung.

Mittlere Tragmauern: HF-Steine, 25 cm stark.

Besonders belastete Mauerteile: Stahlbeton B 225, Bewehrung nach stat. Berechnung.

Trennwände: HF-Steine, 12 cm stark und 5 cm Heraklith, auf Latten befestigt.

Geschoßdecken: Spannbetondecke nach Stat. Berechnung.

Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl, Pfetten auf Mauerwerk bzw. auf Binder gelegt.

Dachhaut: Doppeldach, Eindeckung mit Betonfalzziegeln.

San. Installation: Gußrohre, verzinkte Rohre.

Heizung: Elektrospeicheröfen.

Elektroinstallation: Unter Putz, in Feuchträumen in Feuchtraumkabeln.

Innen und Außenputz: Spritzwurf, Grundputz, Abrieb fein, geweißt.

Holzteile außen: Xylamon mittelbraun, Roco-Chalet.

Fenster: Verbundfenster, Verglasung mit Spiegelglas.
Türen: Futterstöcke, Vollbautüren.

Treppen: Stahlbetonlaufplatte, Terrazzotrittstufen.

Böden; Wohn- und Schlafräume: Parkettböden, Teppichbelag, Küche: Plastikbelag auf Homogenplatten.

WC-Bäder: Steinzeugplatten auf Feuchtigkeitsisolierung.
Gänge: Terrazzoplatten.

Abwasseranlage: 3 Kammer- Kläranlage und Sickergrube.

Im übrigen wird das Bauvorhaben nach den bestehenden Bestimmungen der TLBO ausgeführt.

S p r u c h :

I. Auf Grund der am 18. März 1971 an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung wird das Bauvorhaben gemäß § 49 der Tiroler Landesbauordnung unter Einhaltung nachstehender Bedingungen genehmigt.

- 1) Die Arbeiten sind von einer gewerberechtlich befugten Baufirma nach den genehmigten Plänen unter Beachtung aller Vorschriften der T.LBO. durchzuführen. Für die plan- und bescheidgemässe Ausführung ist der Bauführer persönlich verantwortlich. Bei beabsichtigten Planabweichungen ist bei sonstiger Strafverfolgung um die Genehmigung beim Gemeindeamt anzusuchen.
- 2) Die Fertigstellung der Rohbauarbeiten ist dem zuständigen Kaminkehrermeister zur Vornahme der Kaminüberprüfung, die endgültige Fertigstellung dem Gemeindeamt Wenus zu melden und gleichzeitig damit um die Benützungsbewilligung anzusuchen.
- 3) Während der Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Straße weder behindert noch gefährdet werden. Abstellen von Fahrzeugen, Ablagerung von Baumaterial, sowie die Vornahme von Bauarbeiten auf der Straße sind untersagt. Eine Benützung von Gemeindegrund in jeder Hinsicht ist nur mit Genehmigung des Gemeindeamtes und nur auf jederzeitigen Widerruf statthaft. Bei Widerruf erfolgt keinerlei Entschädigung und ist der alte Zustand ordnungsgemäss wieder herzustellen.
- 4) Regen- oder sonstige Abwässer sind auf eigenem Grund und Boden zum Versitzen zu bringen oder sonst unschädlich für die Straße oder Anrainer abzuleiten.
- 5) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände (4 m von der Nachbar- grenze, 8 m vom nächsten Wohn- und 10 m vom nächsten Wirtschaftsgebäude) sind unbedingt einzuhalten. Von der Straße ist ein Mindestabstand von ...m zu wahren. Die Situierung des Gebäudes ist entsprechend des Lageplanes vorzunehmen. Die einzuhaltende Bauflucht wird hierbei so vorgeschrieben, daß diese in gleicher Richtung... verläuft.
- 6) Für Schäden durch abrinnesendes Hangwasser oder herabfallende Steine übernimmt die Gemeinde Wenus keinerlei Haftung und wird hierfür auch keine Schadensvergütung geleistet. Der Bauwerber hat selbst die erforderlichen Schutzmassnahmen zu treffen und eine entsprechend stabile Einfriedung zu erstellen.
- 7) Gemäss § 29 T.LBO. in Verbindung mit Art. I, § 6 und Art. II, § 11 der Örtlichen Bauvorschriften für die Gemeinde Wenus, LGBL. 30/33 wird der Bauwerber verpflichtet, entlang der strassenseitigen Grundgrenze in der gesamten Länge einen Gehsteig für den allgemeinen Fussgängerverkehr auf seine Kosten herzustellen.



WALTER WALCH

BAUUNTERNEHMEN
6460 IMST · LUTTEROTTISTRASSE 19

Herrn
Dr. Fuckner Helmut
Frau
Dr. Fuckner Annamarie

Bichl bei Wenns

Telefon 05412 / 2326
Konto: Spar- und Vorschußkasse Landeck Nr. 3915

Imst, am 30. 10. 1970

Betreff
Baubeschreibung
zum Wohnhausneubau

Das Wohnhaus soll nach den vorliegenden Plänen auf der G.P.Nr.3879/2 der K. G. Wenns erstellt werden.

Die verbaute Fläche beträgt 81,00 m².
Der umbaute Raum mißt 567,00 m³.
Die Wohnfläche beträgt 118,03 m².

Die Einteilung erfolgt nach den vorliegenden Plänen.

Ausführung:

Fundamente: Ca. 50 cm breit auf frostsicheren und tragfähigen Grund.

Kellermauerwerk: Betonsteine, 30 cm stark.

Umfassungsmauerwerk: Langlochsteine, 30 cm stark, 3,5 cm Heraklith -
isolierung.

Mittlere Tragmauern: HF-Steine, 25cm stark.

Besonders belastete Mauerteile: Stahlbeton B 225, Bewehrung nach stat.
Berechnung.

Trennwände: HF-Steine, 12 cm stark und 5 cm Heraklith, auf Latten
befestigt.

Geschoßdecken: Spannbetondecke nach Stat. Berechnung.
Dachkonstruktion: Pfettendachstuhl, Pfetten auf Mauerwerk bzw. auf
Bänder gelegt.

Dachhaut: Doppeldach, Eindeckung mit Betonfalzziegeln.

San.Installation: Gußrohre, verzinkte Rohre.

Heizung: Elektrospeicheröfen.

Elektroinstallation: Unter Putz, in Feuchträumen in Feuchtraumkabeln.
Innen und Außenputz: Spritzwurf, Grundputz, Abrieb fein, geweißt.

Holzteile außen: Xylamon mittelbraun, Roco -Chalet.
Fenster: Verbundfenster, Verglasung mit Spiegelglas.

Türen: Futterstöcke, Vollbautüren.

Treppen: Stahlbetonlaufplatte, Terrazzotrittstufen,
Teppichbelag,
Böden: Wohn und Schlafräume: Parkettböden, Teppichplatten.

Küche: Plastikbelag auf Homogenplatten.
WC, Bäder: Steinzeugplatten auf Feuchtigkeitsisolierung.

Gänge: Terrazzoplatten.
Abwasseranlage: 3 Kammer-Kläranlage und Sickergrube.

In Übrigen wird das Bauvorhaben nach den bestehenden Bestimmungen
der TLBO ausgeführt.

WALTER WALCH
BAUUNTERNEHMEN
6460 IMST



Bürgermeister
Walter Schöpf
05414 87214-16
buergermeister@wenns.gv.at

Aktenzeichen: 131-9/878/5/2022

Datum: 24.02.2022

Baubewilligung Bescheid

Abbruch eines Gebäudes und

Neubau einer Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen auf Grundstück Nr. 3881, KG Wenns, EZ 1422

Firma Chaletdorf-Raich GmbH (480286d), Matzlewald 866/2, 6473 Wenns

BESCHIED

Die Firma Chaletdorf-Raich GmbH (480286d) hat bei der Gemeinde Wenns um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben Abbruch eines Gebäudes und Neubau einer Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen auf Grundstück Nr. 3881, KG Wenns, EZ 1422 angesucht.

Aufgrund der am 14.12.2017 an Ort und Stelle auf Gst 3881 durchgeführten mündlichen Verhandlung sowie der Nachreichung 02 vom 01.12.2021 hat sich folgender

Befund

ergeben:

Der Bauwerber beabsichtigt nach Maßgabe der vorgelegten Planunterlagen folgendes Vorhaben: Abbruch eines Gebäudes und Neubau einer Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen auf Grundstück Nr. 3881, KG Wenns, EZ 1422.

Plangrundlagen:

- Nachreichung 02 vom 23.11.2021 des Architekten DI Severin Hamberger, Dr. Carl Pfeifenberger Straße 8, 6460 Imst
- Energieausweise – Haupthaus, 4er Chalet, 4er Chalet im Hang, 6er Chalet, 8er Chalet und Badehaus des Architekten DI Severin Hamberger, Dr. Carl Pfeifenberger Straße 8, 6460 Imst
- Lageplan gem. § 31 Abs. 2 TBO 2018, Vermessungsbüro OPH Stanz, Stampfle 135 a, 6500 Stanz zu GZ 7309/17/C

BE-878-2022

- Schreiben vom 27.01.2022 des Ingenieurbüros. ZT GmbH Gstrein+Partner, Kramergasse 7, 6460 Imst samt Planbeilage
- Geotechnischer Bericht vom 30.11.2017 des BM DI Jürgen Ewerz, Streleweg 14aTop 2, 6460 Imst
- Nachweis Löschwasserversorgung vom 14.01.2022 des Zivilingenieurs DI Wagner Michael, ZT-GmbH für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft, Salzbergstraße 13 a, 6067 Absam

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Bauwerberin.

Die Zufahrt erfolgt über das öffentliche Gut der Gemeinde Wenns – Gst. 4428 Gemeindestraße.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung, die Abwasserentsorgung durch den Anschluss an den Ortskanal und die Energieversorgung durch den Anschluss an die Stromleitung der TINETZ vorgesehen.

Die Abfall- bzw. Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeindemüllabfuhr.

Der Bereich der gegenständlichen Grundparzelle ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wenns gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 als

„Sonderfläche Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness und Freizeitinfrastruktur“

ausgewiesen.

Das gegenständliche Grundstück liegt nach dem derzeit gültigen Gefahrenzonenplan der Gemeinde Wenns in keiner Gefahrenzone.

Weiters gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan B 62 Bichl - Raich.

Baubeschreibung

Die Bauwerberin beabsichtigt nach Maßgabe der vorgelegten Planunterlagen folgendes Vorhaben: Abbruch eines Gebäudes und Neubau einer Hoteldorfanlage mit 14 Chalets, Haupthaus, Badehaus und diverse Nebenanlagen auf Grundstück Nr. 3881, KG Wenns, EZ 1422.

Bebaute Fläche: 1.461,79 m²

Nettonutzfläche: 2.354,60 m²

Fläche des Bauplatzes: 7.671 m²

Baumasse gemäß TVAAG: 10.557,54 m³

Das Raumprogramm ist aus den Plänen ersichtlich. Hinsichtlich der technischen Ausführung, der Baumasse und der verbauten Fläche wird auf die Baubeschreibung verwiesen.

Spruch

Der Bürgermeister der Gemeinde Wenns als Baubehörde I. Instanz gemäß § 62 Abs. 1 TBO 2018 erteilt gem. § 34 Abs. 6 und 7 der Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018 idgF die Bewilligung zu obig angeführtem Bauvorhaben, nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planunterlagen und der Baubeschreibung unter Einhaltung nachstehender und beiliegender Auflagen und Bedingungen:

A) Auflagen nach der TBO 2018

1. Die aus den Einreichunterlagen hervorgehenden Maßnahmen hinsichtlich der Baugründung (Genereller geotechnischer Bericht von BM DI Ewerz Jürgen) und der schadlosen Ableitung aller Hang-, Schicht und Oberflächenentwässerung (Gstrein und Partner ZT GmbH) sind auszuführen.
2. Entsprechend § 39 Abs. 1 TBO 2018 ist ein Bauverantwortlicher für das gesamte Bauvorhaben zu bestellen und der Behörde die Bestellung schriftlich mitzuteilen.
3. Der Zustand baulicher Anlagen im Nahbereich zum Baugrundstück (5m) einschließlich der Verkehrsflächen sind im Sinne einer Naturstanddokumentation vor Baubeginn aufzunehmen. Auf Verlangen sind diese Dokumentation zur Beweissicherung der Behörde vorzulegen.
4. Grenzsteine dürfen durch die Bauführung in keiner Weise verändert werden und sind dementsprechend vor Baubeginn zu sichern. Bei Grenzverletzungen aus Nichtbeachtung vorangeführter Maßnahmen ist das Grundstück durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Verursachers neu zu vermessen und der geschädigte Anrainer schadlos zu halten.
5. Die Ausführung der tragenden Bauteile, sowie aller Stützmauern und Böschungen, welche steiler als 33° sind, hat nach den statischen Berechnungen eines konzessionierten Bauunternehmers oder eines autorisierten Ziviltechnikers für das Bauwesen zu erfolgen. Die statische Berechnung ist auf Verlangen der Behörde vorzulegen.
6. Die Standfestigkeit aller bestehender baulicher Anlagen im Nahbereich der Baumaßnahmen, einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich des Bauplatzes, darf während als auch nach der Bauführung nicht beeinträchtigt werden.
7. Für die Erstellung von Baugruben oder Teilbereichen von Baugruben, die auf Grund des Geländes und/oder angrenzenden baulichen Anlagen nicht in offener Weise erstellt werden können, ist eine Baugrubensicherung nach den entsprechenden Sicherungserfordernissen zu erstellen. Die Art und Umfang der Baugrubensicherung ist von einem befugten Zivilingenieur für Geotechnik zu berechnen, zu planen und zu überwachen.
8. Der Bauwerber hat bei der Bauausführung alle Maßnahmen zu treffen, die die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleisten (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern, Absicherung von Baugruben, etc.).

B.) Auflagen aus brandschutztechnischer Sicht

1. Brandschutztechnisches Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sachbearbeiter Ing. Klaus Stigger, Sterzinger Straße 2, Stöcklgebäude, 6020 Innsbruck vom 30.12.2021 zu Zahl 3622/21(B)-Stig/er als Beilage A
2. Stellungnahme und Auflagen des Bezirks-Feuerwehrenspektors, Josef Wagner, Dornachweg 39, 6424 Silz, vom 23.01.2022 als Beilage B

C.) Auflagen aufgrund der Stellungnahme der LeitungsbetreiberTINETZ

Erklärung zum Bauvorhaben vom 14.12.2017 zu BVNr.: 37806 als Beilage C sowie

Erklärung zum Bauvorhaben vom 22.02.2022 zu BVNr.: 37806 als Beilage D

Die oben angeführten Nebenbestimmungen und Auflagen sind Bestandteil des Spruchteiles des Baubescheides und sind anschließend als Kopie der Originalschrift / Stellungnahme beigelegt.

Kosten

Gemäß §§ 76 bis 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, i.d.g.F., hat die Einschreiterin für die erteilte Bewilligung und die durchgeführte Amtshandlung nachstehende Gebühren zu entrichten:

Verwaltungsabgaben

TP 20 - Bewilligung Abbruch Gebäude - für 1 Bewilligung(en)	70,00 €
TP 9 - Bewilligung Neu- und Zubau - für 10557,54 m ³ Baumasse	1.100,00 €

Kommissionsabgaben

1 Amtsorgan(e) mit einer Verhandlungsdauer von 10 halben Stunde(n)	130,00 €
--	----------

Barauslagen

Hochbautechnischer Sachverständige(r) Bmstr. Gigele Karlheinz, Fließ (1)	1.536,00 €
Hochbautechnischer Sachverständige(r) Bmstr. Gigele Karlheinz, Fließ (2)	192,00 €
Hochbautechnischer Sachverständige(r) DI Michael Rainer, Schönwies (3)	1.124,00 €
Brandschutztechnische Sachverständige(r) – (Landestelle f. Brandverhütung 1)	124,00 €
Brandschutztechnische Sachverständige(r) – (Landestelle f. Brandverhütung 2)	140,00 €

Summe Verfahrenskosten**4.416,00 €****Hinweis**

Mit Zustellung dieser Erledigung entstehen gemäß § 11 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 idF BGBl. I Nr. 105/2007

Bundesgebühren

Eingaben	42,90 €
<u>Beilagen</u>	<u>737,10 €</u>

Summe Bundesgebühren**780,00 €**

Zu den Berechnungsgrundlagen für die Baumasse, welche den Vorschriften des Kostenspruchs zugrunde liegen, ist auszuführen, dass diese vorerst auf Grund der vom der Bauwerber getätigten Angaben übernommen wurden.

Sollte sich im Zuge der Nachkontrolle durch das Bauamt der Gemeinde Wenns eine Differenz ergeben, wird hiezu ein gesonderter Kostenbescheid ergehen (Änderungen bis maximal 20 m³ / 10,00 € bleiben unberücksichtigt).

Der Betrag von **5.196,00 €** ist binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides bei der Bank zur Einzahlung zu bringen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde ist binnen einem Monat ab Erlassung des Bescheides bei der Gemeinde Wenns schriftlich, nach Maßgabe der bei der Gemeinde vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, fernschriftlich, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise einzubringen. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Die Beschwerde ist mit € 30,- zu vergewähren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszweckes (Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel bei der BAWAG P.S.K. (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel auszuwählen, die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart EEE-Beschwerdegebühr, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Zahlungsbeleg oder der Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung ist der Beschwerde als Nachweis für die Entrichtung der Gebühr anzuschließen

Hinweis für Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer:

Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer können die Entrichtung der Gebühr auch durch einen schriftlichen Beleg des spätestens zugleich mit der Eingabe weiterzuleitenden Überweisungsauftrages nachweisen, wenn sie darauf mit Datum und Unterschrift bestätigen, dass der Überweisungsauftrag unter einem unwiderruflich erteilt wird.

Begründung

A.) Mündliche Verhandlung (14.12.2017):

Zum gegenständlichem Bauvorhaben hat gemäß §§ 40 bis 42 AVG 1991 und § 32 Tiroler Bauordnung 2018 eine mündliche Verhandlung vor Ort stattgefunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nachbarn Margreth Lehmann, Markus Lehmann-Füruter, Dr. Günter Rommel, Jutta Witzenhausen-Rommel, Reinhard Dobler und Bernhard Eiter durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vertreten sind.

Dabei wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Parteienäußerungen

Stellungnahme Eiter Bernhard: Der Nachbar Eiter Bernhard gibt an, dass offener Weideviehbetrieb im Weiler Bichl besteht, sodass im Bereich der offenen Parkplätze eine Absperrvorrichtung richtig und wichtig wäre, da dabei Haftungsfragen entstehen. Mein Vorschlag wäre eine geschlossene Anlage mit einem fixen Zaun.

Stellungnahme Hubert Lechleitner: Der Nachbar Hubert Lechleitner möchte klarstellen, dass er aktiver Landwirt ist und das benachbarte Grundstück weiterhin ortsüblich bewirtschaftet (Gülle- und Mistausbringung). In diesem Zusammenhang möchte ich auf mögliche Nacharbeiten verweisen. Zudem findet auf meinen Feldern eine Beweidung mit Glocken statt. Die Wasserversorgung für den Weiler Ofen muss vor allem wegen dem landwirtschaftlichen Betrieb gesichert sein.

Stellungnahme RA Dr. Rampf: Die Einschreiter erheben die Einwendungen vom 13.12.2017 (Beilage 1) mit dem ausdrücklichen Vorbringen bei dieser Bauverhandlung und nehmen zum Verfahrensergebnis wie folgt Stellung:

1. Die vorliegenden Planunterlagen sind insbesondere im Bereich des Carports bezugnehmend auf die mittlere Wandhöhe zum Nachbarn Dobler Reinhard mangelhaft und sind dahingehend zu vervollständigen.
2. Die Geländeschürfe sind im geotechnischen Bericht enthalten, beinhalten aber keine absoluten Bezugshöhen ü.A. und ist daher der Bodenaufbau nach Bauführung nicht nachgewiesen.
3. Das vorliegende Versickerungsprojekt auf Eigengrund liegt derzeit lediglich im Entwurf vor und ist daher eine Beeinträchtigung der Einschreiter derzeit nicht überprüfbar.
4. Herr Reinhard Dobler schließt sich den Ausführungen von Herrn Eiter Bernhard betreffend Viehtrieb/Abgrenzung an und erhebt diese Ausführungen zum eigenen Vorbringen.
5. Der Kanal sowie die Wasserleitung betreffend der Gst 3883, 3877, 3852/1 sind so zu verlegen, dass diese für die Eigentümer der vorgenannten Gst weiterhin zugänglich sind. Darüber hinaus sind die vorgenannten Eigentümer für allfällige Schäden, die für die Verlegung entstehen, schad- und klaglos zu halten sind.
6. Weiters wird die Zustellung der Verhandlungsschrift im vorliegenden Gutachten sowie die zu ergänzenden Planunterlagen zur Wahrung des rechtlichen Gehörs beantragt.
7. Des Weiteren wird angeregt, dem Bauwerber aufzutragen glaubhaft (§ 32 Abs. 4 TBO) zu machen, dass keine Freizeitwohnsitze beabsichtigt sind.

In Folge ergaben sich nachstehende Nachreichungen und Ergänzungen zum gegenständlichen Bauvorhaben:

B.) Nachreichung 01 vom 19.12.2017, bezeichnet als „Nachreichung Chaletdorf Wennis“ im Rahmen der Wahrung des Parteiengehörs:

Die Nachreichung betrifft Änderungen bzw. Ergänzungen in den Bereichen Badehaus, Carport, Energieausweise, Zierteich und der Chalets.

Hierzu erfolgte eine Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 02.01.2018 als Beilage 2.

C.) Ergänzung zur Nachreichung 01 vom 24.04.2018 im Rahmen der Wahrung des Parteiengehörs:

Die Nachreichung betrifft die ergänzende Begutachtung des Bausachverständigen samt neuen Lageplan gem. § 31 Abs. 2 TBO 2018 der Vermessung OPH Stanz und dem geotechnischem Bericht des BM DI Jürgen Ewerz, Imst.

Hierzu erfolgte eine Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 07.05.2018 als Beilage 3.

D.) Nachreichung 02 vom 23.11.2021, bezeichnet als „Nachreichung 02 Hoteldorfanlage Raich Wennis“ im Rahmen der Wahrung des Parteiengehörs:

Die Nachreichung betrifft im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Die 8er Chalets mit der bisherigen Nummer 09 B 8 und 14 B 8 werden zu 6er Chalets umfunktioniert
- Einzelne Balkonflächen (02.A.6, 08.B.6 und 07.B.8) weichen vom Schemabalkon ab und werden gesondert dargestellt
- Entfernung Carport
- Grundrissänderung im Bereich Haupthaus samt neuem Zugangskonzept zur Rezeption
- Neugestaltung des Obergeschoßes im Haupthaus
- Änderung der Treppen im Badehaus

Hierzu erfolgte eine Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 10.02.2022 als Beilage 4.

Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen DI Michael Rainer, Schönwies:

Hochbautechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben – Abbruch eines Gebäudes und Neubau eines Chaletdorfes mit einem Haupthaus, einem Badehaus, 14 Chalets und diversen Nebenanlagen auf der Gp. 3881 der Gemeinde Wenns für die Chaletdorf Raich GmbH vom 04.12.2021 als Beilage 5.

Insbesondere werden auf nachstehende Punkte hingewiesen:

1. Das Bauvorhaben ist gemäß den Einreichunterlagen und entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung in der geltenden Fassung, sowie den Bestimmungen der technischen Bauvorschriften in der geltenden Fassung und in weiterer Folge entsprechend den Vorschriften der geltenden

OIB-Richtlinien 1 (mechanische Festigkeit und Standsicherheit),

OIB-Richtlinien 2 (Brandschutz 2.1, Brandschutz bei Betriebsbauten),

OIB-Richtlinien 3 (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz),

OIB-Richtlinien 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit),

OIB-Richtlinien 5 (Schallschutz),

OIB-Richtlinien 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz, einschließlich des Leitfadens - Energietechnisches Verhalten von Gebäuden),

sowie den anderen OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen und zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke) auszuführen. Ferner werden die, in den vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebenen Richtlinien, zitierte Normen und sonstigen technischen Regelwerke in der jeweils geltenden Fassung für verbindlich erklärt.

2. Der Bauwerber wird für die Ausführung von Bauvorhaben auf § 38 Abs. 1 TBO 2018 hingewiesen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird besonders auf die Technischen Bauvorschriften – TBV 2016 verwiesen. Der Bauwerber ist für die Einhaltung aller für seine Gewerke zutreffenden technischen Bauvorschriften verantwortlich. Der Bauwerber kann für die Errichtung von Bauwerken die Vertretung seiner Pflichten nach § 39 TBO 2018 einem Bauverantwortlichen übertragen.
3. Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides zu beginnen (lt. § 35, Abs. 1b TBO 2018), andernfalls verliert die Baubewilligung ihre Wirksamkeit. Das Bauvorhaben ist binnen vier Jahren nach Baubeginn zu vollenden (lt. § 35 Abs. 1b TBO 2018). Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, dass diese, in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand (lt. § 47 Abs. 1 TBO 2018) erhalten wird.
4. Die Gebäude sind lt. Lageplan § 31, Abs. 2, TBO 2018 von befugten Personen nach § 38 Abs. 2 TBO 2018 einzumessen. Der Bauherr hat von der ordnungsgemäßen Vermessung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder von befugten Personen nach § 38, Abs. 2 TBO 2018 ein Protokoll (Bestätigung) der Baubehörde unverzüglich vorzulegen.
5. Der Bauherr hat lt. § 38 Abs. 3 TBO 2018, der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die jeweils oberste Ziegelreihe bzw. der jeweilige obere Wandabschluss ist auf geeignete Weise deutlich sichtbar

zu kennzeichnen.

6. Während des Baues und der Benützung der Anlage darf der Verkehr auf Gemeinde- bzw. Privatstraßen weder behindert noch gefährdet werden. Das stehen lassen von Fahrzeugen, die Ablagerung von Baumaterial oder die baubedingte Durchführung von Arbeiten auf Straßengrund bedarf der vorherigen Zustimmung der Gemeinde. Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, so ist hierfür eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich.
7. Soweit für die Bauausführung die Benützung fremder Grundstücke erforderlich ist, muss das Einvernehmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt werden. Die Benützung fremder Grundstücke ist unter möglicher Schonung der Interessen des Nachbarn auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken (§ 43 TBO 2018).
8. Zement- oder kalkhaltige Abwässer (z.B. Reinigung von Baumaschinen und Geräte) dürfen keinesfalls in die öffentliche Kanalisation direkt oder über Straßenabläufe eingeleitet werden. Der Bauwerber haftet für alle Schäden an der öffentlichen Kanalisationsanlage, die infolge einer Einleitung derartiger Abwässer sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt auftreten.
9. Beeinträchtigungen der Umgebung und der Nachbarn durch Lärm und Staub sind tunlichst zu vermeiden (Baulärmverordnung 2016 und § 40 TBO 2018).
10. Nach Vollendung des Bauvorhabens hat der Bauwerber unverzüglich alle Aufräumarbeiten vorzunehmen, die im Interesse der Sicherheit des Verkehrs und des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes erforderlich sind.
11. Für die Gebäude ist entsprechend § 44 Abs. 1 TBO 2018 die Bauvollendung zu melden.

Das Bauvorhaben wurde auf seine Übereinstimmung mit den geltenden Bestimmungen der aktuellen Tiroler Bauordnung und den technischen Bauvorschriften sowie auf die Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen überprüft. Die Überprüfung ergab eine vollständige Konformität mit allen geltenden Bestimmungen und ist demnach und nach aktuellem Stand der Technik als durchführbar und genehmigungsfähig zu bewerten.

Der Bürgermeister der Gemeinde Wenns als Baubehörde I. Instanz gemäß § 62 Abs. 1 TBO 2018 hat wie folgt erwogen:

Gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2018 ist die Baubewilligung zu erteilen, sofern keine Gründe für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauansuchens vorliegen.

Bezugnehmend auf die einzelnen Einwendungen hat die Behörde wie folgt erwogen:

1. Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 10.02.2022 (siehe Beilage 4):

Ad 1.:

Die Behörde stellt fest, dass dem Bauansuchen sämtliche Unterlagen gem. § 29 TBO 2018 zur Beurteilung des geplanten Bauvorhabens vorliegen, sohin in diesem Punkt keine Gründe für eine Zurückweisung oder Abweisung gem. § 34 TBO gegeben sind.

Mit Bauansuchen vom 09.10.2017 hat die Bauwerberin für den Neubau einer „Hoteldorfanlage mit 14 Chalets (80 Betten), einem Haupthaus inkl. Nebenanlagen, Zierteich, einem Badehaus inkl. Nebenanlagen, Poolanlage in Verbindung zum Badehaus, Carport für 10 PKW, Gesamt 35 PKW Abstellplätze und Abbruch Bestandsgebäude“ angesucht. Im Zuge der durchgeführten Bauverhandlung wurden fehlende Unterlagen festgestellt, die in der Nachreichung 01 und der Ergänzung zur Nachreichung 01 der Baubehörde übermittelt wurden.

Die Nachreichung 02 beinhaltet lediglich Anpassungen und Ergänzungen zum bestehenden Bauvorhaben. Dadurch wird die Bausache gem. § 13 Abs. 8 AVG 1991 ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit bleibt völlig unberührt, weshalb die Schließung des Ermittlungsverfahrens erst nach der Nachreichung 02 erfolgte. Soin ist ein Aliud nicht gegeben.

Ad 2.:

Dem Vorbringen der fehlenden Bauplatzbildung ist festzuhalten, dass die Bauwerberin einen Grundbuchsauszug vom 15.11.2021 vorgelegt hat, aus deren Einlagezahl 1422 das Grundstück Gst 3881 mit einem Ausmaß von 7671 m² (letzte TZ 172/2019) hervorgeht. Aufgrund des gebildeten Bauplatzes, der rechtskräftigen Widmung und dem Vorliegen des Vermessungsplanes gem. § 31 Abs 2 TBO 2018 ist der Baupaltzeignung gem. § 3 Abs. 1 TBO 2018 entsprochen.

Dem weiteren Vorbringen der unvollständigen Unterlagen wird auf ad1 verwiesen.

Zum weiteren Vorbringen der fehlenden Höhenquoten, Höhenangaben usw., wird festgehalten, dass sämtliche Planunterlagen der Planunterlagenverordnung entsprechen und zur Beurteilung der Abstände ein Lageplan gem. § 31 Abs. 2 TBO 2018 des Vermessungsbüros OPH, Ziviltechniker Ges.m.b.H für Vermessungswesen, Stampfle 135 a, 6500 Stanz bei Landeck zu GZ 7309/17/C vorliegt, sämtliche Höhenangaben an den Gebäudepunkten mit Höhenquoten beziffert sind und die entsprechenden Abstände vom hochbautechnischen Sachverständigen in seinem Gutachten (siehe Beilage 4) überprüft und für ausreichend attestiert wurden.

Zu den weiteren Vorbringen

Nichteinhaltung der Flächenwidmung iZh mit Immissionsschutz:

Mit Erlassungsbeschluss des Gemeinderates vom 01.06.2017 wurde der gegenständliche Bauplatz als „Sonderfläche Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness und Freizeitinfrastruktur“ gewidmet und ist mit Datum 22.07.2017 in Rechtskraft erwachsen.

Gem. § 33 Abs. 2 TBO 2018 gelten als Parteien Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, und sind diese berechtigt, die Nichteinhaltung u.a. folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

- a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,

Das gegenständliche Baugrundstück ist als Sonderfläche Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness und Freizeitinfrastruktur gewidmet. Unstrittig ist festzuhalten, dass im Bauverfahren ein Chaletdorf beurteilt wird. Dahingehend ist die Frage des Immissionsschutzes nicht zu prüfen.

Nichteinhaltung von Bestimmungen des Brandschutzes:

Sowohl zum Zeitpunkt der Bauverhandlung ist ein brandschutztechnisches Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung, Sterzinger Straße 2, Stöcklgebäude, 6020 Innsbruck vom 06.12.2017 zu Zahl 2654/17(B)-Stig/Er vorgelegen, als auch nunmehr aufgrund der Nachreichung 02 mit Datum 30.12.2021 zu Zahl 3622/21(B)-Stig/Er (siehe Beilage A). Zudem liegt der im selbigen Gutachten geforderte ausreichende Löschwassernachweis ebenfalls vor (siehe Beilage B). Eine substantiierte Behauptung einer subjektiv öffentlich rechtlichen Verletzung ist somit nicht gegeben. Es wurden zudem auch keine Einwendungen auf gleicher fachlicher Ebene entgegnet. Unter Einhaltung der angeführten Auflagen bestehen sohin keine Einwände für die Erteilung der Baubewilligung.

Nichteinhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes:

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.06.2017 wurde sowohl der Bebauungsplan B 62 Bichl – Raich als auch die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für gegenständliches Bauvorhaben beschlossen und sind diese in Rechtskraft erwachsen.

Gem. § 33 Abs. 2 TBO 2018 gelten als Parteien Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, und sind diese berechtigt, die Nichteinhaltung u.a. folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

- c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen

Sämtliche erforderlichen Festlegungen wurden im Bebauungsplan bzw. in der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes berücksichtigt und liegt das Bauvorhaben innerhalb dieser Festlegungen. Der hochbautechnische Sachverständige hat in diesem Zusammenhang die vollständige Konformität festgestellt. Diese Vorbringen stellen keine zulässigen Einwendungen im Bauverfahren dar.

Es könne nicht mehr nachvollzogen werden, welche Unterlagen nunmehr konkret das Einreichoperat darstellen:

Die Nachreichung 02, als Gesamtoperat mit allen Unterlagen zusammengestellt, wurde den Nachbarn zur Wahrung des Parteiengehörs, digital übermittelt. Der Übersichtshalber wurden die Pläne gesamtheitlich getauscht, sämtliche Gutachten und Beilagen inkludiert und als Gesamtoperat übergeben. Es liegen somit klare, übersichtliche und gesamtheitliche Unterlagen zur Beurteilung vor.

Vorliegen einer Feuchtwiese bzw. keine Möglichkeit der Versickerung auf Eigengrund:

Diese Vorbringen stellen keine Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018. Zur Feuchtwiese wird auf die vorliegende naturschutzrechtliche Bewilligung verwiesen, die in Rechtskraft erwachsen ist. Die Baubehörde hat bezugnehmend auf die Versickerung im Rahmen des Ermittlungsverfahrens einen geotechnischen Bericht (DI Ewerz Jürgen, Imst) samt Grundsatzkonzept (Ingenieurbüro ZT GmbH Gstrein+Partner, Imst) für die Oberflächenentwässerung und Abwasserversorgung vorliegen und ist im Bescheid berücksichtigt.

Stellplätze:

Die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzhöchstverordnung der Gemeinde Wenns sind ausreichend und nachgewiesen.

Diese Einwendung stellt kein Nachbarrecht gem. § 33 TBO 2018 dar.

Fehlende Ausführungen im hochbautechnischem Gutachten, in welchen Punkten sich die 3. Planänderung von den ursprünglichen Einreichunterlagen unterscheidet:

Der hochbautechnische Bausachverständige nimmt in seiner Stellungnahme direkt bezug auf die zu beurteilenden Unterlagen wie folgt:

„Der hochbautechnischen Beurteilung liegen die Einreichpläne des Arch. DI Severin Hamberger, Dr. Carl Pfeiffenberger Straße 8, 6460 Imst vom 17.11.2021, 21.11.2021 und 29.11.2021, der Lageplan nach § 31 Abs. 2 TBO 2018 der Vermessung OPH, Obex-Pfeifer-Haas, Ziviltechniker Ges.m.b.h. für Vermessungswesen AVT-ZT-GmbH, Stampfle 135a, 6500 Stanz bei Landeck mit der GZ 7309/17/C übermittelt an die Baubehörde am 2.12.2021, die Energieausweise für das Haupthaus, das Badehaus und die Chalets von Arch DI Severin Hamberger vom 17.11.2021 sowie das Baugesuch samt Baubeschreibung zu Grunde.“

Im Erklärungstext der Nachreichung 02 des Architekten DI Severin Hamberger ist jede Detailänderung beschrieben und wurden zudem die wesentlichen Änderungen in der Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme vom 31.01.2022 nochmals angeführt, sodass keine Zweifel über die Änderungspunkte vorliegen. Zudem erfolgt durch den hochbautechnischen Sachverständigen aufgrund der vorliegenden Gesamtunterlagen eine Gesamtbeurteilung.

BE-878-2022

Vorliegen eines Aliud aufgrund der geplanten Änderungen:

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zu ad 1 verwiesen.

Ad 3.:

Wie bereits ausgeführt, liegt eine rechtskräftige Flächenwidmung für gegenständlichen Bauplatz vor, das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Flächenwidmung und stellt dieser Einwand zudem kein Nachbarrecht im Sinne des § 33 TBO 2018 dar.

Ad 4.:

Die angeführten Einwendungen betreffen lediglich die Flächenwidmung, weshalb auf das bereits angeführte in den Vorpunkten verwiesen wird.

Ad 5.:

Zu diesem Punkt wird auf die gesetzliche Regelung in der TBO 2018 verwiesen.

2. Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 07.05.2018 (siehe Beilage 3):

Vorausgeschickt wird, dass aufgrund der Ausführungen zur Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 10.02.2022 (siehe Beilage 4) über einen Großteil der Einwendungen bereits abgesprochen wurde und nur mehr über nichtbehandelte Einwendungen näher erwogen wird, die zudem nicht in der Nachreichung 02 samt Unterlagen beinhaltet sind.

Ad I. 1.:

Bezugnehmend auf die Bauplatzthematik wird auf die Behandlung in den Vorpunkten verwiesen.

Ad I. 2.:

Bezugnehmend auf die Bauplatzwidmung wird auf die Behandlung in den Vorpunkten verwiesen.

Weiters wird festgestellt, dass der Lageplan gem. § 31 Abs. 2 TBO 2018 durch einen Zivilingenieur für Vermessungswesen erstellt wurde und keine Grenzen strittig ist. Für die Umwandlung vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster besteht keine gesetzliche Notwendigkeit.

Ad I. 3-5.:

Bezugnehmend auf den Bauplatz, der Widmung und dem Ermittlungsverfahren wird auf die

Seite 13 von 16

BE-878-2022

Behandlung in den Vorpunkten verwiesen.

Ad II. 1-4.:

Bezugnehmend auf die Versickerung, der Zu- und Ableitungen und des Feuchtgebietes wird auf die Behandlung in den Vorpunkten verwiesen. Zudem stellen diese Punkte keine Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018 dar.

Ad II. 5.:

Dieser Punkt stellt kein Nachbarrecht im Sinne des § 33 TBO 2018 dar.

Ad III. 1-4.:

Zu den Einwendungen bezugnehmend auf das ehemalige Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen BM Karlheinz Gigele, Fließ wird auf das nunmehr vorliegende vollständige Gutachten von DI Michael Rainer, Schönwies vom 04.12.2021 verwiesen. Im übrigen wird auf das bereits Vorgebrachte verwiesen bzw. liegen zum Teil keine Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018 vor.

Ad IV. 1-4.:

In diesem Zusammenhang wird auf das bereits Vorgebrachte verwiesen bzw. liegen keine Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018 vor.

Ad V.:

In diesem Zusammenhang wird auf das bereits Vorgebrachte verwiesen bzw. liegt kein Nachbarrecht im Sinne des § 33 TBO 2018 vor.

Ad VI.:

In diesem Zusammenhang wird auf das bereits Vorgebrachte verwiesen.

3. Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 02.01.2018 (siehe Beilage 2):

Vorausgeschickt wird, dass aufgrund der Ausführungen zur Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 10.02.2022 (siehe Beilage 4) über einen Großteil der Einwendungen bereits abgesprochen wurde und nur mehr über nichtbehandelte Einwendungen näher erwogen wird, die zudem nicht in der Nachreichung 02 samt Unterlagen beinhaltet sind.

Ad II. 1.-2.:

In diesem Zusammenhang wird auf das bereits Vorgebrachte verwiesen bzw. liegen zum Teil keine keine Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018 vor.

4. Stellungnahme durch Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 13.12.2017 (siehe Beilage 1):

Es wird festgestellt, dass aufgrund der Ausführungen zur Stellungnahme des Rechtsanwaltes Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck vom 10.02.2022 (siehe Beilage 4), zur Stellungnahme vom 07.05.2018 (siehe Beilage 3) und zur Stellungnahme vom 02.01.2018 (siehe Beilage 2) über sämtliche Einwendungen der Stellungnahme vom 13.12.2017 bereits abgesprochen wurde bzw. in der Nachreichung 02 samt Unterlagen beinhaltet ist.

5. Zu den Einwendungen im Zuge der Bauverhandlung vor Ort:

- A) Rechtsanwalt Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck, vertreten durch RA Dr. Rampl:
- Carportthematik: Durch die Nachreichung 02 entfallen die Carports, weshalb dieser Einwand durch den Wegfall obsolet ist.
 - Die Einwendungspunkte 2., 3., 4., 5. und 7. sind keine Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018
- B) Zur Stellungnahme des Nachbarn Eiter Bernhard wird festgehalten, dass es sich hierbei um kein Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018 handelt, jedoch der Vorschlag nach Bauführung besprochen und versucht wird, diese Thematik einer gemeinsamen Lösung zuzuführen.
- C) Zur Stellungnahme des Nachbarn Hubert Lechleitner wird festgehalten, dass es sich hierbei um kein Nachbarrechte im Sinne des § 33 TBO 2018 handelt, die Bauwerberin jedoch auf diese Umstände hingewiesen wird.

Gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2018 ist eine Baubewilligung mit Auflagen oder unter Bedingungen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahren öffentlichen Interessen und den öffentlichen Nachbarrechten entsprochen wird. Diese Voraussetzungen liegen in gegebenem Fall vor.

Die Bestellung eines Bauverantwortlichen gem. § 39 Abs. 1 TBO 2018 war vorzunehmen, da dies auf Grund der Art des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf seine Größe notwendig ist, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung und den bautechnischen Erfordernissen ausgeführt wird sowie bei der Bauausführung die im § 39 Abs. 1 erster Satz TBO 2018 genannten Interessen gewahrt werden.

BE-878-2022

Gemäß § 39 Abs. 2 TBO 2018 ist die Bestellung des Bauverantwortlichen der Behörde schriftlich mitzuteilen. Gem. § 39 Abs. 4 TBO 2018 darf mit der Ausführung des Bauvorhabens erst begonnen werden, nachdem diesem Auftrag entsprochen worden ist.

Als Bauverantwortliche können Baumeister, Zimmermeister, technischen Büros und staatl. befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis herangezogen werden. Diese müssen ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt haben.

Im Übrigen stützt sich die Entscheidung auf die im Spruch (einschließlich Kostenspruch) angeführten Bestimmungen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Der Bürgermeister



Walter Schöpf



Ergeht gleichlautend an:

Antragsteller/Eigentümer	Chaletdorf-Raich GmbH (480286d), Matzlewald 866/2, 6473 Wenns
Nachbar	RA Dr. Michael e. Sallinger LL.M., Sillgasse 21/III, 6020 Innsbruck
Nachbar	Hubert Lechleitner, Ofen 850/1, 6473 Wenns
Nachbar	Otto Raich, Bichl 892/1, 6473 Wenns
Nachbar	Gabriele Ritzinger, Wörndlestraße 7/57, 6020 Innsbruck
Sonstiger Beteiligter	Finanzamt Landeck, Innstraße 11, 6500 Landeck
Sonstiger Beteiligter	Sascha Wimmer, Osterstein Puitweg 3/Top 1, 6471 Arzl im Pitztal
Stromversorger	TINETZ AG, Postfach 154, 6010 Innsbruck
Sonstiger	Landesstelle für Brandverhütung, Sterzinger Straße 2/Stöckgebäude,
Sachverständiger	6020 Innsbruck



Amtssigniert, SID2017071008880
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

GEMEINDE WENNS

Eingel. - 6. Juli 2017

Abteilung

Bürgermeister

Amt der Tiroler Landesregierung

Bau- und Raumordnungsrecht

lt. Verteiler

Mag. Ingrid Gföller

Telefon +43 512 508 2723

Fax +43 512 508 742715

baurecht@tirol.gv.at

DVR:0059463

UID: ATU36970505

Gemeinde Wennis;

Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan im Bereich der Gste. 3878, 3879/1, 3879/2, 3880, 3881, KG Wennis

Geschäftszahl RoBau-2-224/136/2-2017

Innsbruck, 03.07.2017

Nach Durchführung der Verordnungsprüfung gemäß § 122 Tiroler Gemeindeordnung 2001 – TGO 2001, LGBl. Nr. 36/2001, idF LGBl. Nr. 26/2017, wird mitgeteilt, dass gegen den vorgelegten Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan im Bereich der Gste. 3878, 3879/1, 3879/2, 3880, 3881, KG Wennis, weder in inhaltlicher noch in formaler Hinsicht Einwände bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß § 68 Absatz 2 TROG 2016 erforderliche Kundmachung noch nachgeholt werden möge.

Ergeht an:

1. die Gemeinde Wennis, Unterdorf 9, 6473 Wennis, samt Plan;
2. das Sachgebiet Raumordnung, Heiliggeiststraße 7-9, A-6020 Innsbruck, samt Plan.

Für die Landesregierung:

Mag. Gföller



Amtssigniert. SID2017071008860
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung

Bau- und Raumordnungsrecht

lt. Verteiler

GEMEINDE WENNS	
Eingel. - 6. Juli 2017	
Abteilung	Bürgermeister

Mag. Ingrid Gföller

Telefon +43 512 508 2723

Fax +43 512 508 742715

baurecht@tirol.gv.at

DVR:0059463

UID: ATU36970505

Gemeinde Wenns;

Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gste. 3878, 3879/1, 3879/2, 3880, 3881, KG Wenns

Geschäftszahl RoBau-2-224/135/2-2017

Innsbruck, 03.07.2017

BESCHIED

Die Tiroler Landesregierung **erteilt** dem Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wenns vom 01.06.2017 auf Änderung des Flächenwidmungsplanes, nämlich Umwidmung im Bereich der Gste. 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881, KG Wenns, von derzeit „Freiland“ in „Sonderfläche Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness- und Freizeitinfrastruktur“(SHd) gem. § 43 Abs. 1 lit a TROG 2016 gemäß § 113 Abs. 3 iVm § 71 Absatz 1 und § 67 Absatz 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl.Nr. 101, die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde sind der angefochtene Bescheid und die Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen. Sie hat ein Begehren zu enthalten und die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, darzulegen. Die Beschwerde ist binnen vier Wochen ab Erlassung des Bescheides beim Amt der Tiroler Landesregierung schriftlich einzubringen und hat Angaben zu enthalten, die eine Beurteilung ihrer Rechtzeitigkeit möglich machen. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung.

In der Beschwerde kann die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht beantragt werden.

Begründung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wenns hat in seiner Sitzung am 22.12.2016 die im Spruch näher beschriebene Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen. Die während offener Frist eingebrachte Stellungnahme (Initiativgruppe Bichl) wurde auf Grundlage einer ortsplanerischen Stellungnahme in der Sitzung des Gemeinderates am 01.06.2017 behandelt und in Folge die gegenständliche Änderung beschlossen.

Lt. Erläuterungsbericht werden mit der gleichzeitig beschlossenen Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hoteldorfanlage im Ortsteil Bichl geschaffen.

Hinsichtlich der maßgeblichen raumordnungsfachlichen Erwägungen wird auf die Begründung in der entsprechenden Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 03.07.2017, Zl. RoBau-2-224/9/46-2017, hingewiesen.

Aus Sicht des raumplanerischen Amtssachverständigen widerspricht die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht den Festlegungen des geänderten örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde. Eine ausreichende Standorteignung iSd § 43 Abs 1 lit a TROG 2016 kann insbesondere auch auf Grundlage der Standortüberlegungen in der vorgelegten Marktanalyse (Reinhard Schrott Tourismusconsulting) gesehen werden. Die vorliegende Eigentums- und Betreiberkonstellation (Gesellschaft mit 4 Teilhabern, keine Begründung von Wohnungseigentum für Investoren) kann als günstig dafür gewertet werden, dass nachfolgend kein Druck in Richtung einer Freizeitwohnsitznutzung der einzelnen Chalet-Gebäude entsteht.

Gegen die Abänderung des Flächenwidmungsplanes durch den vorliegenden Beschluss des Gemeinderates besteht aus raumordnungsfachlicher Sicht kein Einwand.

Auf die erforderliche naturschutzrechtliche Bewilligung wird hingewiesen.

Im Bauverfahren sind die Interessen der Anlagenbetreiberin der innerhalb des Planungsbereichs verlaufenden Energieversorgungsleitungen (oberirdische Leitungen sowie Erdkabel) entsprechend zu wahren.

Die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen wurde privatrechtlich abgesichert. Aufgrund der konkreten Projektplanung und den vorliegenden Unterlagen (Gesellschaftsvertrag, Betriebsführungskonzept, Bebauungsstudie, Raumordnungsvertrag) erscheint eine zeitnahe widmungsgemäße Verwendung sichergestellt.

Das aufsichtsbehördliche Verfahren hat keinen Versagungstatbestand ergeben.

Hinweis:

Der Beschluss des Gemeinderates über die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist sogleich nach Einlangen der vorliegenden Genehmigung durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen.

Ergeht an:

1. die Gemeinde Wenns, Unterdorf 9, 6473 Wenns, samt Plan;
2. Sachgebiet Raumordnung, Heiliggeiststraße 7-9, A-6020 Innsbruck, samt Plan.

Gemeinde WENNS



GEMEINDE
NUMMER
70224

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Fortlaufende
Änderungsnummer:

Planbezeichnung:

PLANUNGSBEREICH: Bichl

Betroffene Grundstücke: Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881

Planerstellungs-
datum:

12.12.2016

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
gem. § 113 Abs. 3 TROG 2016 i. V. m. § 64 Abs. 1 TROG 2006

vom 28.12.2016 bis 27.01.2017

vom bis

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM

22.12.2016 (aufgehoben) neu: 01.06.2017

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
Abt. Landesentwicklung und Zukunftsstrategie
Sachgebiet Raumordnung

La-Zu- 22.6.2017
vom

KATASTRALGEMEINDE: 80011, Wens

PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV
DATENSTAND: 10/2015

VERMESSUNG: OPH, Stanz
GzI. 7106_LH2016

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

ProBau 22.12.2016 / 13.01.2017
Bescheid vom 03.01.2017
Gemäß § 113 Abs. 3 iVm § 71
und § 67 Absatz 5
TROG 2016, LGBl.Nr. 101
erteilt.



Für die Landesregierung: **Mag. Gfeller**

KUNDMACHUNG gem. § 113 Abs. 3 TROG 2016 i. v. m.
§ 67 Abs. 1 TROG 2006



vom 06.07.2017

bis 21.07.2017

DER BÜRGERMEISTER: *Walter Huber*



ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab: 1:5.000

BEARBEITER:
ZEICHNUNGSNAME:

GB
fwp_wen16018_v1.mxd

Der Planverfasser:

A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. +43/(0)512/57573730
Fax +43/(0)512/57573720
office@planalp.at
www.planalp.at



Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

PLAN ALP ZT GmbH
DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann

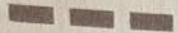
Ingenieurkonsultanten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie



GDSS-Dateiname: flw_wen16018_v1.shp

FESTLEGUNGEN

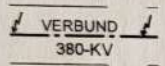
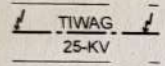
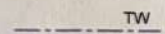


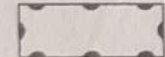


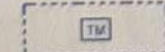
PLANUNGSBEREICHE

 Planungsbereich Flächenwidmung

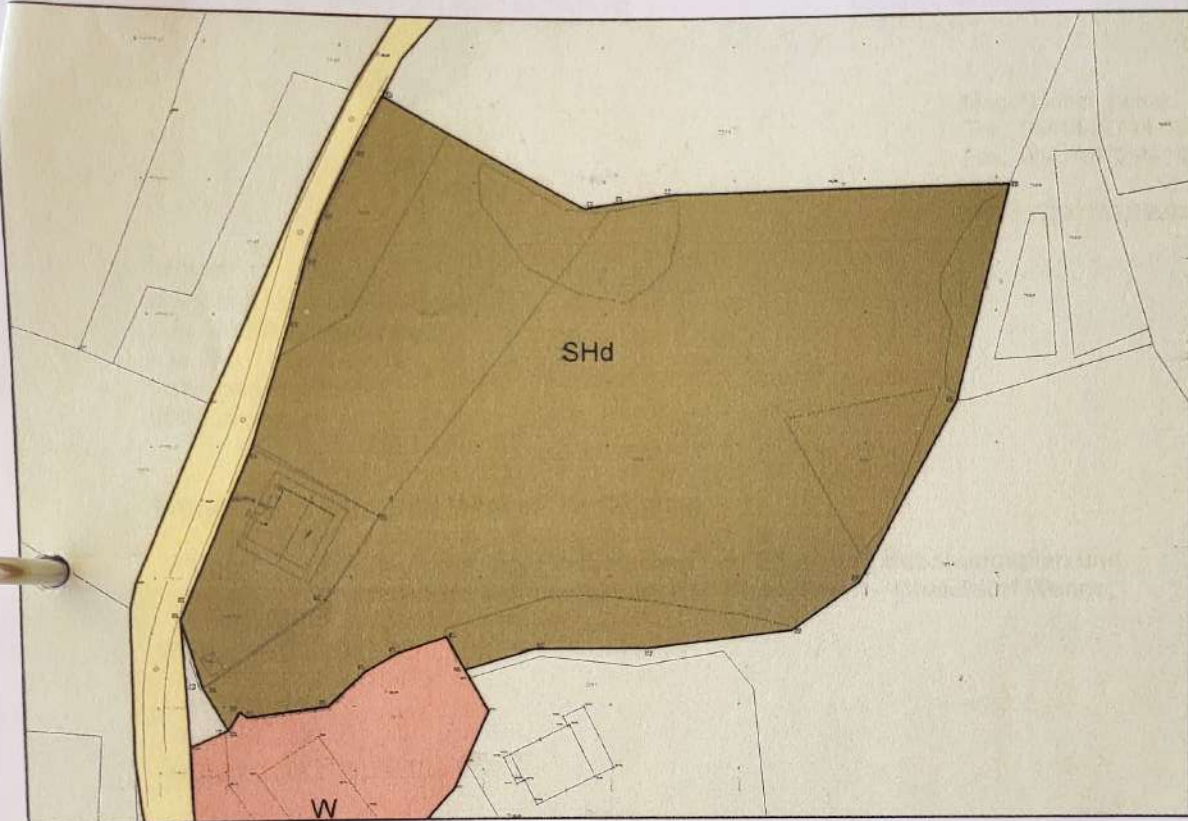
WIDMUNGSKATEGORIE

SHd § 43.1.a Sonderfläche Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness- und Freizeitinfrastruktur

KENNTLICHMACHUNGEN

-  Hochspannungsleitungen
Schutzbereich 25-30m
-  Mittelspannungsleitungen
Schutzbereich 7m
-  Trinkwasserleitung
-  Regional-Sammelkanal
-  Gemeindekanal
-  Grenze des Raumrelevanten
Bereiches der WLV
-  Wildbach Gelbe Gefahrenzone
-  Wildbach Rote Gefahrenzone
-  Technische Maßnahmen

Vermessung mit Kenntlichmachung der Flächenwidmung M 1:1000



Orthofoto (TIRIS), Planungsgebiet (rot umrandet) M 1:1000





Gemeinde Wenns
Mag. Hannes Seiser
Unterdorf 9

A - 6473 WENNS

Imst, am 27.01.2022

Betreff: Chaletdorf Raich, Ortsteil "Bichl", Einreichprojekt 2021
Oberflächenentwässerung und Abwasserentsorgung,
Aussagen über die Machbarkeit

Sehr geehrter Herr Mag. Seiser!

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage betreffend Machbarkeit der Oberflächenentwässerung und der Abwasserentsorgung für das geplante Chaletdorf Raich im Ortsteil Bichl, Gemeinde Wenns, können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Verwendete Unterlagen:

Genereller Geotechnischer Bericht – Untergrundaufschlüsse vom 30.11.2017 mit Ergänzungen vom 14.12.2017, BM DI Jürgen Ewerz, Streleweg 14a in 6460 IMST

Generelle Planung Oberflächenentwässerung Chaletdorf Wenns "Bichl", Projekt- nummer 2017-S43, vom Dezember 2017, Gstrein & Partner ZT GmbH, Imst

Überarbeitete Einreichplanung Chaletdorf Wenns, Projektnummer 043 vom 29.11.2021, Architekt DI Severin Hamberger, 6460 Imst

Zur Erlangung eines geologisch geotechnischen Überblicks wurden bereits im Herbst 2017 am Projektgebiet sechs Baggerschürfen hergestellt und zwei Versickerungsversuche durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sind im „Genereller Geotechnischer Bericht UNTERGRUNDAUFSCHLÜSSE vom 30.11.2017 und Ergänzungen (14.12.2017) von BM DI Jürgen Ewerz dargestellt.

Maßgebend für die Projektierung der Versickerungseinrichtungen ist dabei der über Sickerversuche ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes. Dieser k_f -Wert kann für das erkundete Gebiet mit $1,0 * 10^{-5}$ m/s angegeben werden. Des Weiteren ist in der Bauausführung darauf zu achten, dass die Versickerungsanlage nicht auf einer schluffigen Zwischenschicht zu liegen kommt. Sollten im Zuge der Bauausführung Torfschichten angetroffen werden, so sind diese bis zu ihrer Unterkannte zu entfernen. Aufgrund der Aufschlüsse ergab sich, dass die Versickerungsanlage auf der nördlichen Grundstückshälfte zu platzieren ist.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wurde vom unterfertigten Büro ein Vorprojekt für die Oberflächenentwässerung erstellt. Dieses sieht die Sammlung und Ableitung der gesamten Dachwässer zum nordöstlichen Bereich des Chaletdorfes vor, wo über ein zentrales Rohrrigol die Versickerung in den Untergrund erfolgt. Die Oberflächenwässer der Erschließungsstraße bzw. Feuerwehrezufahrt werden über mehrere Rasenmulden, welche je nach Geländeneigung rechts und links der Straße angeordnet werden, versickert. Für die Parkplätze wurden ebenfalls Rasenmulden zur Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer angeordnet.

Zusätzlich zu den Versickerungen wurde im nordöstlichen Eck der Gp. 3881, KG Wenus, welches den Tiefpunkt des geplanten Chaletdorfes darstellt, ein zentraler Pumpschacht geplant, in welchen sämtliche Abwasserleitungen münden. Von diesem Pumpschacht aus, werden die gesammelten Schmutzwässer in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Wenus gehoben.

Nunmehr wurde die Einreichplanung für das Chaletdorf durch Architekt DI Severin Hamberger mit Stand 29.11.2021 überarbeitet. Dabei kommt es in Bezug auf die Oberflächenentwässerung zu einer Vergrößerung des Badehauses mit der Anlage eines Swimmingpools. Diese Änderungen bewirken lediglich eine geringfügige Vergrößerung der Rohrigolverickerung. Ebenso ist die Entleerung des Swimmingpools bei der Dimensionierung des Sammelschachtes und der Hebeanlage für die Abwasserentsorgung zu berücksichtigen.

Abschließend wird festgehalten, dass die anfallenden Oberflächenwässer des geplanten Chaletdorfes Bichl auf der betriebseigenen Grundfläche, schadlos gegenüber den Nachbarn versickert werden können. Im Zuge der gewerberechtlichen Betriebsbewilligung ist dazu ein Einreichoperat auszuarbeiten und um eine wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen.

Da sich das anfallende Abwasser aus dem geplanten Chaletdorf durch die vorgesehene Gastronomie und Wellnesseinrichtung wesentlich vom häuslichen Abwasser unterscheidet, sind Einreichunterlagen gemäß Inirekteinleiterverordnung auszuarbeiten und beim Abwasserverband Pitztal um eine entsprechende Bewilligung zur Einleitung anzusuchen.

Imst, am 27.01.2022

DI Engelbert Gstrein

BM DI JÜRGEN EWERZ

Büro für Bauingenieurwesen

A - 6460 Imst | Streleweg 14a Top 2

+43 (0) 676 - 46 82 777 | office@bm-ewerz.at

www.bm-ewerz.at

Geotechnik | Alpin- & Felsbau | Hoch- & Ingenieurbau | Projekt- & Baumanagement

Genereller Geotechnischer Bericht UNTERGRUNDAUFSCHLÜSSE

vom 2017-11-30

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Wenns

A - 6473 Wenns, Unterdorf 9



PROJEKT:

Chaletdorf Raich, Wenns

Gp. .3878, 3879, ... - KG 80011 (Wenns)

PROJEKTNUMMER:

17-258

BEILAGE:

-

AUSFERTIGUNG:

pdf

AUSFERTIGUNGSDATUM:

2017-12-14

INHALTSVERZEICHNIS:

1.)	Anlass, Allgemeines:.....	4
2.)	Situation und Aufgabenstellung.....	4
3.)	Unterlagen und Randbedingungen.....	7
4.)	Allgemeine Untergrundverhältnisse.....	8
4.1.)	Allgemeine Geologie.....	8
4.2.)	Allgemeine Baugrundaufschlüsse.....	10
4.3.)	Hydrologie.....	11
5.)	Bodenaufschlüsse am Baugrund.....	12
5.1.)	Schürfe.....	12
5.2.)	Hinweis.....	13
6.)	Benennung und Klassifikation der Untergrundverhältnisse.....	14
6.1.)	Allgemein.....	14
6.2.)	Benennung.....	15
6.3.)	Charakteristische Bemessungswerte – Gründung.....	15
7.)	Allgemeine Baugrundbeschreibung.....	17
7.1.)	Mutterboden.....	17
7.2.)	Torf.....	17
7.3.)	Kies, sandig, steinig, gering blockig.....	17
7.4.)	Schluff-Kies-Gemisch, steinig, gering blockig.....	17
8.)	Feld- und Laboruntersuchungen.....	18
8.1.)	Versickerung von Niederschlagwässern.....	18
8.2.)	Erstuntersuchung lt. DVO.....	18
9.)	Erdarbeiten.....	19
9.1.)	Bodenklassen Aushub.....	19
9.2.)	Deponie.....	19
9.3.)	Entwässerung.....	19
10.)	Schlussbemerkungen.....	20
11.)	Anhang.....	21

BEILAGENVERZEICHNIS:

Beilage 1: 17-258_01
Lageplan der Baggerschürfen (30.11.2017) 1 Seite

1.) Anlass, Allgemeines:

Der Projektant wurde von Herrn Mag. Hannes Seiser, Amtsleiter der Gemeinde Wenns, am 23.11.2017 telefonisch beauftragt, für das Bauvorhaben „Chaletdorf Raich“ einen Generellen Geotechnischen Bericht auszuarbeiten, um die geologisch geotechnischen Untergrundverhältnisse abzuschätzen.

2.) Situation und Aufgabenstellung

Die Firma Cahaletdorf Raich GmbH beabsichtigt auf den Grundstücken 3878, 3879/1, 3880, 3881 und 3879/2 der Katastralgemeinde 80011 (Wenns) den Neubau einer Hoteldorfanlage mit 14 Chalets zu errichten.




Abb. 01: Auszug aus der Einreichplanung
Arch. DI Severin Hamberger, Imst
Plan Nr. 043 – Lageplan Grünraum

Zum Zeitpunkt der Herstellung der Schürftgruben waren die Flächen unbebaut (Grünland, Wiesen).



Abb. 02: Projektfläche (Teilausschnitt, Blick nach Norden)



Abb. 03: Projektgebiet []

tiris

Zur zukünftigen Bebauung standen die Einreichpläne zur Verfügung.

Um einen ersten geologisch geotechnischen Überblick zu erhalten wurden zur Vorerkundung am Projektgebiet sechs (6) Baggerschürfen hergestellt und zwei (2) Versickerungsversuche durchgeführt. Die Schürfen wurden vom derzeitigen Geländeniveau aus gemacht.

Mit Herstellen der Schürfgruben wurden auch Proben zur Klassifizierung laut Deponieverordnung (DVO) entnommen. Die Ergebnisse der chemischen Analyse werden mit Vorliegen nachgereicht.

Im vorliegenden Bericht werden die durchgeführten Untergrunderkundungen

- a) Baggerschürfen
- b) Versickerungsversuch

abgebildet und die geotechnischen Kenngrößen angegeben.

Bei Inanspruchnahme von Fremdgrund für Böschungen oder Baugrubenverbauungen wird empfohlen, dies mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke vor Baubeginn zu klären.

3.) Unterlagen und Randbedingungen

- Telefonische Beauftragung 23. November 2017
Generelle geologisch, geotechnische Untergrunderkundung
- Telefonische Beauftragung 01. Dezember 2017
grundlegender Beurteilungsnachweis gem. ÖNorm S2126:2010
- NORMEN
- Fachliteratur
- HOERNES, S. & PFURTSCHELLER F. (1970)
Petrographische Neueinstufung des Landecker Quarzphyllites; in: Ber. Nat-Med. Ver. Innsbruck, Bd. 58, S. 483-488, Innsbruck, 1970.
- NOWOTNY, A., PESTAL, G. & ROCKENSCHAUB, M. (1993):
Der geologische Aufbau der nördlichen Silvrettamasse und die Problematik der geologischen Stellung der Zone von Puschlin. – in: Geologie des Oberinntaler Raumes (Schwerpunkt Blatt 144 Landeck). – Arbeitstagung 1993 GBA, Wien.
- Alle Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Generellen Geotechnischen Berichtes bekannten und mir zur Kenntnis gebrachten Planungsstand.
- Eine auszugsweise Veröffentlichung oder Weiterleitung des Generellen Geotechnischen Berichtes darf nur mit Zustimmung des Verfassers erfolgen.
- Nennenswerte Abweichungen von den Vorschlägen dieses Generellen Geotechnischen Berichtes im Zuge der Bauausführung sind dem Verfasser zur Kenntnis zu bringen.
- Bei zusätzlichen Informationen über den Baugrund auf dem Bauplatz oder ergänzenden Baugrunduntersuchungen behalte ich mir die Anpassung der in der gegenständlichen Stellungnahme gezogenen Rückschlüsse auf die neu gewonnenen Erkenntnisse vor.
- Es wird vorausgesetzt, dass der Auftraggeber all jenen Personen den Bericht vollinhaltlich zur Kenntnis bringt, die maßgeblich an der Errichtung des Bauwerks / Gebäudes beteiligt sind.

4.) Allgemeine Untergrundverhältnisse

4.1.) Allgemeine Geologie

Das geplante Bauvorhaben in der Gemeinde Wenns, Ortsteil Bichl im vorderen Pitztal liegt in der Landecker Quarzphyllitzone, die der ostalpinen Silvretta Decke zugeordnet wird. Dieser nördliche Teil der Silvretta Decke wird in der neueren Literatur zum sog. Venet-Komplex zusammengefasst, als deutliche Abgrenzung zum mittel bis hochgradig metamorphen Silvretta Kristallin i.e.S. (=Silvretta Komplex).

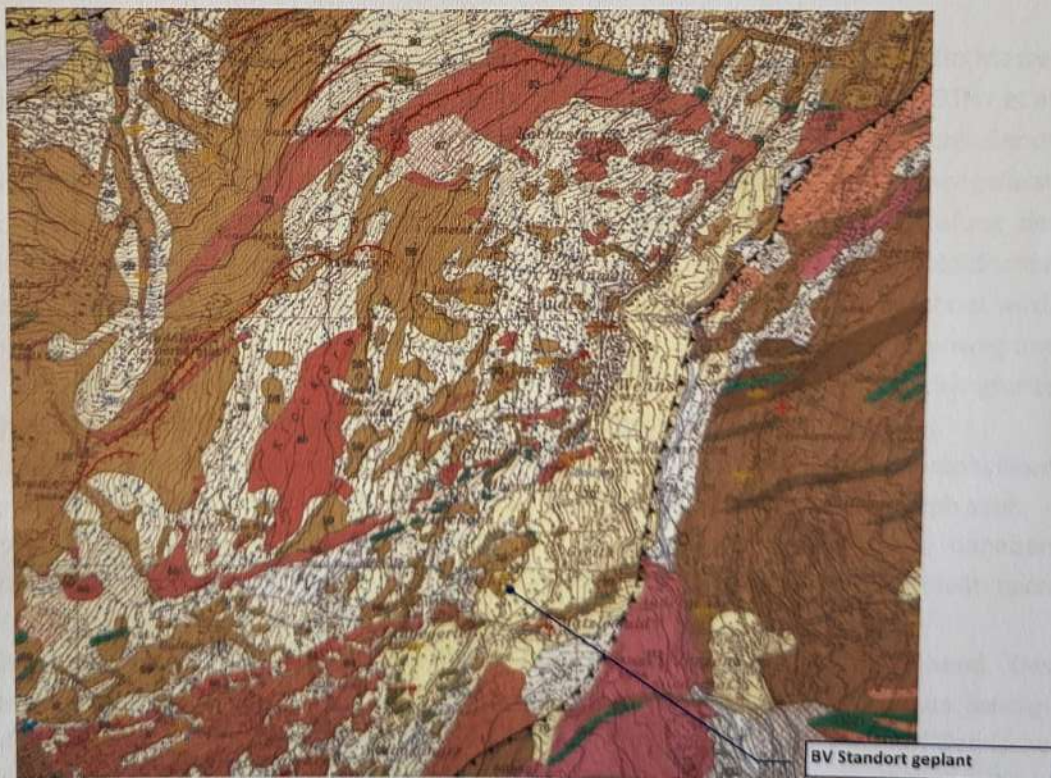

















Abb. 04: Auszug aus der Geologischen Karte Blatt 145 Imst
(Ausschnitt ca. 10 x 7 km)

Legende:

Venet-Komplex

	"Grauwackenschiefer" (Silberne Phyllite; Karbon)		Gneisige Phyllite; Zone von Steinhof
	"Landecker Quarzphyllit" (heller Phyllit)		Phyllitgneis (feinkörnige Gneise)
	Phyllit (teilweise graphitisch)		Serie von überwiegend Quarziten und Glimmerschiefern
	Phyllit, quarzitisch		Feldspatknötchengneis, Albitgneis
	Dolomit unbestimmten Alters im Phyllit		Amphibolite und Hornblendeschiefer
	Diabas		Granitgneis, Aplite, Quarzite
	Albit-Chlorit-Schiefer		Granitgneis
	Glimmerschiefer		

Das Bauvorhaben liegt im nördlichen Teil des Silvretta Kristallins, das Teil der „Silvretta Masse“ ist. Unter dem Begriff „Silvretta Masse“ werden nach neueren Bearbeitungen (NOWOTNY et al, 1993) das klassische hochmetamorphe Silvretta Kristallin und die im Norden anschließende schwächer metamorphe „Landecker Quarzphyllit- und Phyllitgneiszone“ zusammengefasst. Bereits HOERNES & PFURTSCHELLER (1970) haben eine petrografische Neueinstufung des „Landecker Quarzphyllit“ vorgenommen und ihn als Produkt der retrograden alpidischen Metamorphose gedeutet, der infolge der intensiven Deformation als Phyllonit bezeichnet wird. Auf Höhe der Gemeinde Wenss verläuft ca. in NE-SW Richtung über den Pillersattel hinweg und in der Fortsetzung in Richtung Westen über das obere Inntal hinweg die markante Deckengrenze zwischen der Silvretta Decke im Norden und dem Stubai-Ötztal Altkristallin im Süden.

Die Landecker Phyllitgneiszone besteht i. W. aus stark deformierten hellen Quarzphylliten (prograd metamorpher Landecker Phyllit) und Phyllitgneisen, die retrograd metamorph sind. Das südlich angrenzende Ötztal-Altkristallin wird i.W. aus Biotit Augengneisen, daneben Muskowit-Augengneisen aufgebaut. Der tiefe Einschnitt des Pillersattels selbst stellt nach KLEBELSBERG (1935) das alte, präglaziale Inntal dar.

Im Untersuchungsraum ist an der Oberfläche großteils Moränenmaterial anstehend. Das aufgeschlossene Moränenmaterial ist im Regelfall feinkörnig: es besteht i.W. aus sandig-schluffigen Kiesen mit Steinen und wenigen Blöcken. Daneben sind noch Kies-Schluff Gemische mit eingelagerten Steinen und Blöcken vorhanden. Über der Felsoberkante des Quarzphyllites ist stellenweise überkonsolidierte, verfestigte Grundmoräne aufgeschlossen, die als Wasserstauer fungiert.

4.2.) Allgemeine Baugrundaufschlüsse

Zum Baubereich selbst und der näheren Umgebung konnten **keine** Baugrundaufschlüsse als Referenz aus dem Kartenwerk „tiris“ entnommen werden.



Abb. 05: Orthofoto – Projektgebiet

(tiris)

Die erste ausgewiesene Erdwärmegewinnungsanlage (2/2185, Krause) befinden sich direkt im Weiler Langegerte (1167m). Zu dieser ist im digitalen Wasserbuch Tirol kein Bohrprofil hinterlegt (Stand 12.12.2017)

4.3.) Hydrologie

Im Zuge der Begehung konnten auf dem Baufeld keine oberflächlichen Durchnässungen, Wasserläufe oder Quellen beobachtet werden. Lt. Grundwasserkarte (ehyd – Lebensministerium) liegt das Projektgebiet außerhalb des Talgrundwasserkörpers.



Abb. 05: Grundwassergebietskarte
Projektgebiet ●

(ehyd)

5.) Bodenaufschlüsse am Baugrund

5.1.) Schürfe

Bei der Begehung am 30. November 2017 wurden sechs (6) Baggerschürfen flächendeckend über das Baufeld abgesteckt und abgeteuft. In der Natur wurden die Schürfen durch Distanzmessungen aufgenommen und in den Übersichtsplan eingetragen (siehe Beilage 1).

Die Untergrundverhältnisse wurden durch den Projektanten aufgenommen und dokumentiert. Dem Anhang sind die ermittelten Bodenprofile und die Fotodokumentation beigelegt.

Am Baufeld konnte keine Bezugshöhe zur Einreichplanung hergestellt werden, daher sind die jeweiligen Höhen der Schürfen von der OK Urgelände gemessen.

Baggerschurf 1 (BS1):

GOK Schurf 0,00m Schurf Tiefe: -2,40m

Baggerschurf 2 (BS2):

GOK Schurf 0,00m Schurf Tiefe: -1,20m

Baggerschurf 3 (BS3):

GOK Schurf 0,00m Schurf Tiefe: -1,70m

Baggerschurf 4 (BS4):

GOK Schurf 0,00m Schurf Tiefe: -1,70m

Baggerschurf 5 (BS5):

GOK Schurf 0,00m Schurf Tiefe: -1,40m

Baggerschurf 6 (BS6):

GOK Schurf 0,00m Schurf Tiefe: -1,90m

BM DI JÜRGEN EWERZ

Büro für Bauingenieurwesen

A-6460 Imst | Eichenweg 42
+43 (0)676-46 82 777 | office@bm-ewerz.at

Zusammenfassend können die homogen aufgefahrenen Böden in den Schürfen entsprechend der Hauptbestandteile wie folgt zusammenfassend beschrieben werden:

- | | |
|-------------------------|--|
| A) Mutterboden | Schluff/schluffig, schwach organisch, Wurzeln
braun, weich |
| B) Torf | fasrig mit Holzresten,
braun, wassergesättigt |
| C) Sandiger Kies | teilweise schwach schluffig, steinig, vereinzelt Blöcke
grau, erdfeucht |
| D) Schluff-Kies-Gemisch | mit Steinen
ocker, trocken/erdfeucht |

Allgemein:

Die Schurfwandungen waren standfest und es konnten keine Nachbrüche beobachtet werden.

Abgesehen vom Torf konnten die Schichten (A, C, D) trocken bis erdfeucht angesprochen werden und zum Zeitpunkt der Bodenerkundung wurde kein Schicht- bzw. Hangwasser angetroffen.

Grundwasser:

Es ist aufgrund der Höhendifferenz zum Piller Bach davon auszugehen, dass kein Talgrundwasser ansteht.

Hangwasserzutritte können nicht ausgeschlossen werden.

5.2.) Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrundaufschlüsse nur punktuelle Untersuchungen darstellen und die flächen- und tiefenmäßige Erstreckung der einzelnen Bodenschichten im Projektgebiet abweichen können bzw. nicht dieselben Verhältnisse anstehen müssen.

6.) Benennung und Klassifikation der Untergrundverhältnisse

6.1.) Allgemein

Die Benennung, Beschreibung und Klassifizierung der Untergrundverhältnisse erfolgt auf Basis nachfolgender Normen:

- ÖN B 4400-1:2010
Geotechnik
Teil 1: Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Böden
Teil 2: Benennung, und Definitionen, Beschreibung und Klassifizierung von Fels
- ÖN EN ISO 14688
Geotechnische Erkundung und Untersuchung – Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Boden
Teil 1: Benennung und Beschreibung
Teil 2: Grundlagen von Bodenklassifizierungen
- ÖN B2205:2000
Erdarbeiten - Werkvertragsnorm

Auf eine explizite Darstellung / Auflistung der Begriffe, Kurzzeichen und Korngrößen wird verzichtet und auf die vorgenannten Normen verwiesen.

Die Benennung, Beschreibung und Klassifizierung der Böden in diesem Generellen Geotechnischen Bericht beruhen auf einer visuellen Ansprache sowie einfacher manueller Feldversuche. Eine genaue Einordnung und Klassifizierung kann nur über weitere Laboruntersuchungen vorgenommen werden.

6.2.) Benennung

Boden	Beschreibung ⁽¹⁾	Kurzbezeichnung ⁽²⁾
A)	Mutterboden	Mu
B)	Torf	T
C)	sandiger Kies, steinig, gering blockig	Gr, sa, co, bo'
D)	Schluff-Kies-Gemisch, steinig, gering blockig	GrSi, co, bo'

1) überwiegende/zusammengefasste Bodenschicht

2) lt. ÖN B4400 T1

Abb. 06: Bodenbenennung

6.3.) Charakteristische Bemessungswerte – Gründung

Für die aufgefahrene Böden, Mütterboden (A) und Torf (B), werden keine charakteristischen Bemessungswerte angegeben, da sie grundsätzlich für eine Gründung nicht geeignet sind.

Unter Heranziehung der ÖN B 4435-1 kann die Tragfähigkeit unter Einhaltung der in der ÖN beschriebenen Voraussetzungen für eine Bemessung wie folgt abgeschätzt werden.

Unter Berücksichtigung einer Einbindung von ca. 0,50 m ergeben sich nachfolgende Bemessungswerte:

Bodenschicht C – sandiger Kies, steinig, gering blockig (Gr, sa, co, bo')

für Gr, sa, co, bo'	Symbol	Bemessungswert	Einheit	Anmerk. ¹
Sohldruckwiderstand	$q_{f,d}$	300	[kN/m ²]	Bild 1a
Bettungsmodul	k_s	25 – 40	[MN/m ³]	Bild 1b
Steifemodul	$E_{s,k}$	40 - 60	[MN/m ²]	Tab. A.1

Abb. 07: charakteristische Bemessungswerte

¹ ÖN B4435-1 – Flächengründung Teil 1: Berechnung der Tragfähigkeit bei einfachen Verhältnissen

Bodenschicht D – Schluff-Kiesgemisch, steinig, gering blockig (GrSi, co, bo')

für GrSi, co, bo'	Symbol	Bemessungswert	Einheit	Anmerk. ¹
Sohldruckwiderstand	$q_{f,d}$	250	[kN/m ²]	Bild 4a
Bettungsmodul	k_s	15 – 30	[MN/m ³]	Bild 4b
Steifemodul	$E_{s,k}$	25 - 40	[MN/m ²]	Tab. A.1

Abb. 08: charakteristische Bemessungswerte

Bei Antreffen von Schluff Zwischenschichten/-lagen auf Höhe der Gründungssohle sind diese durch gut verdichtbares Kiesmaterial auszutauschen. Für alle Auffüllungsschichten im Einflussbereich der Gründung oder der Gründungssohle ist ein Verformungsmodul der Erstbelastung $E_{v1} \geq 35 \text{ MN/m}^2$ zu erreichen, welcher durch Lastplattenversuche nachzuweisen ist. Der Verformungsmodul ist mit dem Statiker abzustimmen und von diesem zu bestätigen.

7.) Allgemeine Baugrundbeschreibung

7.1.) Mutterboden

Der anstehende Mutterboden (MU) bleibt auf Grund seiner geringen Mächtigkeit bautechnisch unberücksichtigt und muss in jedem Fall zur Gänze entfernt werden.

7.2.) Torf

Die mäßig zersetzten Torfe sind bis zur ihrer Oberkante wassergesättigt und haben keinerlei Vorbelastungen erfahren. Ihr Konsolidierungsgrad ist entsprechend gering. Sie konnten lediglich im nördlichen Abschnitt mit einer maximalen Mächtigkeit von 1,50m aufgeschlossen werden.

Die Scherfestigkeit der Torfe sowie deren Feuchtraumgewicht sind sehr gering. Sie weisen eine sehr geringe Tragfähigkeit und sehr hohe Zusammendrückbarkeit auf.

Sie sind für eine Flachgründung von Bauwerken nicht geeignet und müssen in diesem Fall zur Gänze entfernt werden.

7.3.) Kies, sandig, steinig, gering blockig

Die Kies-Sand-Gemische weisen eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit und geringe Zusammendrückbarkeit auf. Sie sind für die Gründung von Bauwerken gut geeignet.

Die Durchlässigkeit ist als überwiegend hoch, bei höherem Sand- bzw. Feinkornanteil auch als mittel bis gering einzustufen.

7.4.) Schluff-Kies-Gemisch, steinig, gering blockig

Kies-Schluff-Gemische weisen eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit und geringe Zusammendrückbarkeit auf. Sie sind für die Gründung von Bauwerken gut geeignet.

Die Durchlässigkeit ist als überwiegend mittel einzustufen. Derartige Böden sind frostempfindlicher.

8.) Feld- und Laboruntersuchungen

8.1.) Versickerung von Niederschlagwässern

Die Versickerung von Niederschlagwässern ist in den gut durchlässigen sandigen Kiesen (Bodenschicht C) grundsätzlich möglich.

Für die Planung der Versickerungsanlage wurde an Ort und Stelle je ein Durchlässigkeitsversuch im BS3 & BS4 zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwerts des Untergrundes durchgeführt. Die im Feld bestimmten k-Werte wurden gemittelt und für die Bemessung der Versickerungsanlage entsprechend abgemindert.

Bemessungswert:

$$k = 1,0 \cdot 10^{-5} \text{ [m/s]}$$

In weiterer Folge sind die langfristigen Änderungen der Durchlässigkeit des Untergrundes beispielsweise durch Verschlämmung, Kolmation etc. zu berücksichtigen.

In der Bauausführung darf die Versickerungsanlage (VA) nicht auf einer schluffigen Zwischenschicht zu liegen kommen. Aufgrund der Aufschlüsse ergibt sich, dass die Versickerungsanlage auf der nördlichen Grundstückshälfte zu platzieren ist.

8.2.) Erstuntersuchung lt. DVO

Hierfür wurde ein grundlegender Beurteilungsnachweis gem. ÖNorm S2126:2010 im Zuge der Baggerschüfen veranlasst.

Das Gutachten der chemischen Analyse ist noch nicht vorliegend und wird umgehend nachgereicht. Im Zuge der Durchführung der Schüfen konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

9.) Erdarbeiten

9.1.) Bodenklassen Aushub

Die anstehenden Böden sind entsprechend der ÖN B2205 wie folgt zuzuordnen:

Bodenklasse 1:	Mutterboden (A)
Bodenklasse 2:	Torf (B)
Bodenklasse 3-5:	sandiger Kies (C) und Schluff-Kies-Gemische (D)

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass bei den Baggerschürfen Nr. 2 und Nr. 5 (BS2 & BS5) im Sohlbereich Blockwerk (mit dem bereitgestellten Bagger nicht lösbar) ansteht bzw. evtl. auch Fels anstehen könnte (entspricht Bodenklasse 6 und 7).

Bei entsprechender Aufbereitung kann das Aushubmaterial der Bodenschichten C & D für die Herstellung von Schüttungen weiterverwendet werden.

In wie weit eine Frostsicherheit gemäß ÖNORM B 4811 gegeben ist, muss durch Laborversuche nachgewiesen werden.

9.2.) Deponie

Das Aushubmaterial ist entsprechend der Deponieverordnung ordnungsgemäß auf den dafür vorgesehenen Deponien/-typen zu lagern bzw. zu entsorgen.

9.3.) Entwässerung

Anfallendes Hang- & Schichtwasser als auch Oberflächenwasser ist sowohl im Bau als auch im Endzustand schadlos abzuleiten.

Lokal aufgeweichte Bodenpassagen auf Gründungsniveau sind gegeben falls auszutauschen. Eine Abnahme der Gründungssohle durch den Geotechniker ist erforderlich.

10.) Schlussbemerkungen

Ungünstige Witterungsverhältnisse können zu einer nachhaltigen Änderung der Bodeneigenschaften führen. Bei Bauführungen zu derartigen Zeitpunkten ist zeitgerecht Rücksprache zu halten. Vorkehrungen im Hinblick auf Schutz des Untergrundes gegenüber Veränderungen aus Niederschlags- und Frosteinwirkungen werden vorausgesetzt.

Böschungen, Künetten, Unterfangungen usw. sind entsprechend den geologischen Gegebenheiten und den gesetzlichen Vorschriften z.B. BauV usw. herzustellen.

Unter Einhaltung diverser bautechnischer Auflagen ist der Baugrund als bebaubar anzusehen.

gz.

Bmstr. Dipl.-Ing. Jürgen Ewerz

(14.12.2017)

11.) Anhang

BS 1

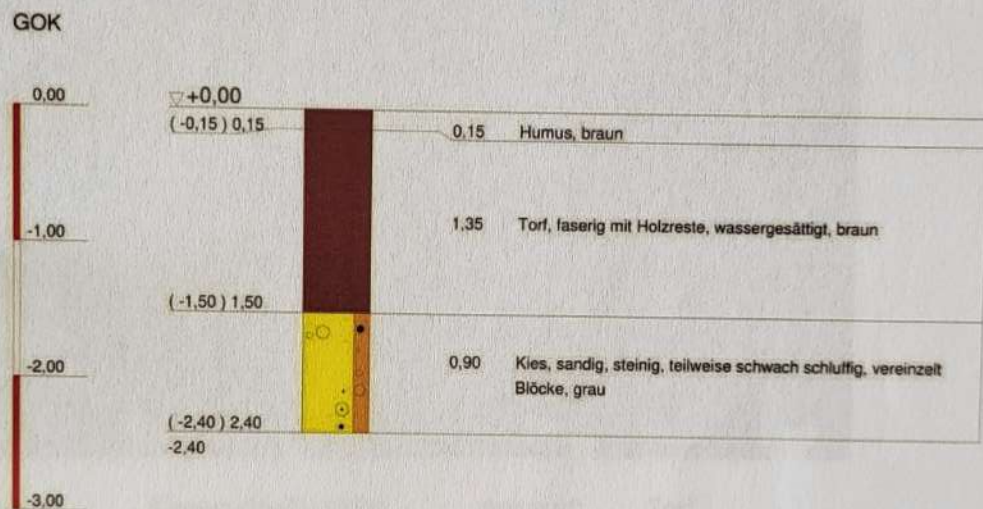


Abb. 09: Baggerschurf 1 (BS1) Bodenprofil
Torf entwässert stark über die Flanken



Abb. 10: Baggerschurf 1 (BS1)
Schurfgrube



Abb. 11: Baggerstich 1 (BS1) Auswurf: Torf



Abb. 12: Baggerstich 1 (BS1) Auswurf: sandiger Kies, steinig, blockig

BS 2

GOK



Abb. 13: Baggerschurf 2 (BS2) Bodenprofil
Sohle blockig, mit Bagger nicht lösbar, trocken



Abb. 14: Baggerschurf 2 (BS2)
Schurfgrube

BM DI JÜRGEN EWERZ

Büro für Bauingenieurwesen

A-6460 Imst | Eichenweg 42
+43 (0)676-46 82777 | office@bm-ewerz.at



Abb. 15: Baggerstich 2 (BS2) Auswurf: Mutterboden



Abb. 16: Baggerstich 2 (BS2) Auswurf: Schluff-Kies-Gemisch, steinig, blockig

BS 3

GOK

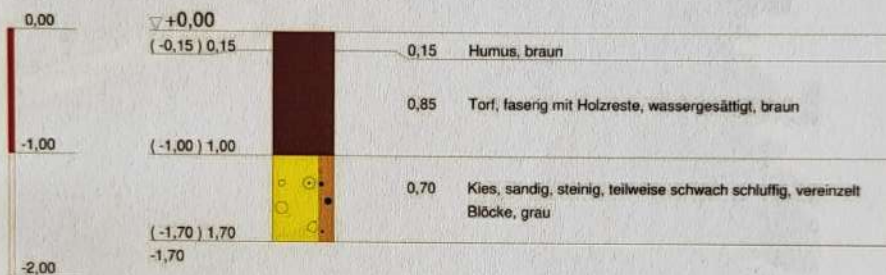


Abb. 17: Baggerschurf 3 (BS3) Bodenprofil
Torf entwässert stark über die Flanken



Abb. 18: Baggerschurf 3 (BS3) Schurfgrube



Abb. 19: Baggerschurf 3 (BS3) Auswurf: Torf



Abb. 20: Baggerschurf 3 (BS3)
Auswurf: sandiger Kies

BS 4

GOK



Abb. 21: Baggerschurf 4 (BS4) Bodenprofil



Abb. 22: Baggerschurf 4 (BS4) Schurfgrube



Abb. 23: Baggerstich 4 (BS4)

Auswurf: Mutterboden
Blöcke bis Kantenlänge 90cm



Abb. 24: Baggerstich 4 (BS4)

Auswurf: sandiger Kies,
steinig, blockig

BS 5

GOK



Abb. 25: Baggerschurf 5 (BS5) Bodenprofil
Sohle blockig, mit Bagger nicht lösbar, trocken



Abb. 26: Baggerschurf 5 (BS5)
Schurfgrube

BM DI JÜRGEN EWERZ

Büro für Bauingenieurwesen

A-6460 Imst | Eichenweg 42

+43 (0)676-46 82 777 | office@bm-ewerz.at



Abb. 27: Baggerstich 5 (BS5) Auswurf: Mutterboden



Abb. 28: Baggerstich 5 (BS5) Auswurf: Schluff-Kies-Gemisch
steinig, blockig

BS 6

GOK



Abb. 29: Baggerschurf 6 (BS6) Bodenprofil



Abb. 30: Baggerschurf 6 (BS6) Schurfgrube



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 80011 Wenns
BEZIRKSGERICHT Imst

EINLAGEZAHL 1422

Letzte TZ 348/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3881	GST-Fläche	7671	
	Bauf.(10)	87	
	Landw(10)	7584	Bichl 878

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

***** A2 *****

- 2 a 1436/2018 Gesellschaftsvertrag 2017-05-10 Zuschreibung Gst 3880 3881
aus EZ 205
- 3 a 1439/2018 Kaufvertrag 2018-05-16 Zuschreibung Gst 3879/2 aus EZ 917
- 6 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Chaletdorf-Raich GmbH (FN 480286d)
ADR: Matzlewald 866/2, Wenns 6473
a 1326/2018 Kaufvertrag 2017-12-04 Eigentumsrecht

***** C *****

- 2 a 1665/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 330.561,11 samt Zinsen
5 % pro J aus EUR 32.039,70 seit 2023-10-01
5 % pro J aus EUR 50.000,-- seit 2023-01-02
5 % pro J aus EUR 50.000,-- seit 2023-07-02
5 % pro J aus EUR 50.000,-- seit 2023-07-02
5 % pro J aus EUR 100.000,-- seit 2023-09-02
5 % pro J aus EUR 25.959,55 seit 2023-10-17
samt Kosten EUR 2.580,94 für Menzi Muck Gruppe AG
(Handelsregister St. Gallen CHE-108.410.069) (8 E 5/24 i)
- 3 a 348/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 98.500,00 samt Zinsen in
Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
2022-01-29 aus EUR 87.660,00 und samt Zinsen in der Höhe vo
9,2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 2023-05-31
aus EUR 10.800,00, Kosten von EUR 4.596,58 samt 4 % Zinsen
p.a. seit 2025-01-20, Antragskosten von EUR 1.680,72 für
Tiroler Holzhaus GmbH (FN 217401h)
(8 E 3/25x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

INHALTSVERZEICHNIS

„CHALETS BICHL / WENNS“

**Naturkundliche Bearbeitung
im Auftrag der
Rheintal Immobilien AG**

Kay Cichini, MSc. Biol.

16. August 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	3
1.1. Projekt „Chalets Bichl/Wenns“.....	3
1.2. Naturpark Kaunergrat	3
1.3. Berührte Naturschutzinteressen nach dem Tiroler Naturschutzgesetz 2005 (TNSchG 2005) und Tiroler Naturschutzverordnung (TNSchVO 2006)	4
2. Landschaftsbild.....	6
2.1. Die Landschaft im Großraum	6
2.2. Die Landschaft im Projektgebiet.....	8
2.3. Landschaftsbildbewertung.....	9
3. Vegetation und Lebensraum	10
3.1. Feldgehölze.....	12
3.2. Grünlandgesellschaften	12
4. Empfehlungen bzgl. der Landschaftsgestaltung.....	14
4.1. Landschaftsbild	14
4.2. Vegetation/Lebensraum.....	14
5. Verwendete Literatur.....	16

ANHANG 1

*Übersichtskarte mit landschaftlichen und ökologischen Freihalteflächen des
Örtlichen Raumordnungskonzepts Wenns*

ANHANG 2

Vegetationskartierung

ANHANG 3

Fotodokumentation

1. Einleitung

1.1. Projekt „Chalets Bichl/Wenns“

Die Rheintal Immobilien AG, vertreten durch Edgar Sieber, plant die Errichtung und den Betrieb eines Chalet-Hotels in der Gemeinde Wenns, Ortschaft Bichl. Wie bei Chalet-Hotels üblich, soll die Anlage der Unterkünfte in Form einzelner, freistehender, traditionell gestalteter Hütten erfolgen. Hiervon betroffen sind die Grundstücke mit GNR 3880, 3878, 3879/1 und 3881 der Katastralgemeinde Wenns (s. Tab. 1). Auf der Projektfläche soll zudem ein Badeteich entstehen.

Tab. 1 Betroffene Grundstücke (GNR), Katastralgemeinde Wenns (KG 80011)

KG	GNR	Fläche (m ²)
80011	3880	299,05
80011	3878	365,84
80011	3879/1	1383,75
80011	3881	5054,75
	total	7103,39

Der Projektwerber hat sein Konzept mit dem Wunsch einer bestmöglichen naturräumlichen Integration und mit der Absicht einer regionalen Kooperation mit dem Naturpark Kaunergrat entworfen. Mit dieser Absicht wurde auch die vorliegende Erhebung schon vor der konkreten Bauplanungsphase in Auftrag gegeben, um in Folge die Resultate mit dem nötigen planerischen Spielraum in das Projekt fließen lassen zu können. Als Grundlage für die weitere Planung wird also die hier vorliegende Vegetationskartierung und Landschaftsbildbewertung samt naturkundlicher Expertise vorgelegt.

1.2. Naturpark¹ Kaunergrat²

Das Prädikat „Naturpark“ ist eine Auszeichnung für einen charakteristischen Landschaftsbereich, der eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten beheimatet, in dem aber auch kulturhistorischer Reichtum und eine außergewöhnliche Kulturlandschaft gepflegt werden. Ein Naturpark eignet sich besonders gut für die Erholung in der freien Natur sowie für die

¹ Begriffsbestimmungen des TNSchG 2005, § 12: Die Landesregierung kann allgemein zugängliche, für die Erholung in der freien Natur oder für die Vermittlung von Wissen über die Natur besonders geeignete und zu diesem Zweck entsprechend ausgestaltete und gepflegte Landschaftsschutz-, Ruhe-, Naturschutz- und Sonderschutzgebiete oder Teile davon durch Verordnung zum Naturpark erklären.

² <http://www.kaunergrat.at/de/naturpark/ziele-aufgaben/index.html>

Forschung und Vermittlung von Wissen über die Natur. Eine weitere wichtige Aufgabe ist die nachhaltige Regionalentwicklung. Im Naturpark befinden sich entsprechend dem Tiroler Naturschutzgesetz verordnete und betreute Landschaftsschutz-, Ruhe-, Naturschutz- und Sonderschutzgebiete.

Die Naturparkregion Kaunergrat reicht im Norden bis an die Tore der Bezirkshauptstädte Landeck und Imst. In südlicher Richtung erstreckt sie sich bis zum Alpenhauptkamm und umfasst dabei das Pitztal, das Kaunertal und Teile des Inntales. Auf einer Fläche von 58.920 ha schließt sie alle Höhenstufen der Alpen mit ein, von den Innauen (750 m) hinauf bis zu den markanten Dreitausendern der Öztaler Alpen.

Der Naturpark besteht seit seiner offiziellen Ernennung am 1.7.2003, hat 9 Mitgliedsgemeinden der Bezirke Landeck und Imst (Fließ, Faggen, Kauns, Kaunerberg, Kaunertal, Arzl im Pitztal, Wenns, Jerzens, St. Leonhard im Pitztal) und ist Träger des Kulturlandschaftspreises 2010 und Naturpark des Jahres 2011.

Bei dem vorliegenden Projekt wird insbesondere nach einer optimalen Eingliederung in die vorwiegend traditionell geprägte Kulturlandschaft der Umgebung und nach der Erhaltung bzw. Integration der vorhandenen Landschafts- (s. Punkt 2) und Vegetationselemente (s. Punkt 3) getrachtet.

1.3. Berührte Naturschutzinteressen nach dem Tiroler Naturschutzgesetz 2005 (TNSchG 2005) und Tiroler Naturschutzverordnung (TNSchVO 2006)

Auf der Projektfläche befinden sich Lebensräume die nach dem TNSchG geschützt sind und für die jede Veränderung eine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich macht – dies betrifft einerseits den vorgefundenen Lebensraum der **Berg-Mähwiese** (Hauptanteil der Fläche), andererseits das **Feuchtgebiet** an der nordöstlichen Begrenzung der Projektfläche (s. Punkt 3).

Laut Begriffsbestimmungen des TNSchG 2005 (§ 3 Abs. 8) ist ein **Feuchtgebiet** ein vom Wasser geprägter, in sich geschlossener und vom Nachbargebiet abgrenzbarer Lebensraum mit den für diesen charakteristischen Pflanzen- und Tiergemeinschaften. Dazu gehören insbesondere auch Röhrichte und Großseggensümpfe, Quellfluren und Quellsümpfe, Flach- und Zwischenmoore, Hochmoore, Moor- und Bruchwälder.

Laut TNSchG 2
geschlossener O
Einbrin

Laut TNschG 2005 (§ 9, Schutz von Feuchtgebieten) bedürfen in Feuchtgebieten außerhalb geschlossener Ortschaften folgende Vorhaben einer naturschutzrechtlichen Bewilligung: a) das Einbringen von Material; b) das Ausbaggern; c) die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Anlagen sowie die Änderung von Anlagen, sofern die Interessen des Naturschutzes nach § 1 Abs. 1 berührt werden; d) jede über die bisher übliche Art und den bisher üblichen Umfang hinausgehende Nutzung; e) Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen sowie jede sonstige Veränderung der Bodenoberfläche; f) Entwässerungen; g) die Verwendung von Kraftfahrzeugen.

Laut TNSchVO 2006, Abschnitt 1, §3 Schutz von Arten gefährdeter besonderer Pflanzengesellschaften, sind die in der Anlage 4 angeführten, gefährdeten, besonderen Pflanzengesellschaften (hierzu ist die auf der Projektfläche vorgefundene **Berg-Mähwiese, FFH Lebensraumtyp 6520** zu zählen, s. Punkt 3.2) dahingehend geschützt, als es verboten ist, ihre Standorte so zu behandeln, dass ihr Fortbestand erheblich beeinträchtigt oder unmöglich wird, insbesondere die natürliche Artenzusammensetzung der Pflanzengesellschaft verändert wird.

2. Landschaftsbild

2.1. Die Landschaft im Großraum

Zwischen dem Venet-Gebirgstock im Norden und der Aifnerspitze (Kaunergrat) im Süden, hat sich spät-eiszeitlich ein Arm des Inntalgletschers über die Pillerhöhe geschoben und dieses breite, trogförmige Hochtal mit dem typischen Transfluenzsattel auf der Pillerhöhe ausgebildet. Landschaftsbestimmend ist auf der nördlichen Seite dieses Tales die Südabdachungen des Venet-Gebirgstocks. Diese wird in der Kammregion, die sich bis zu einer Seehöhe von ca. 2500 m.ü.M. erhebt und wo aufgrund des rauen Gebirgsklimas nur sehr spärliche Vegetation aufkommen kann, von Verwitterungsformen des Phyllit-Gesteins (Tonglimmerschiefer) geprägt. Daran direkt anschließend oder häufig auch bis zum Grat des Venet-Kammes reichend, sind großräumig alpine Rasen ausgebildet, die sich unterhalb ca. 2200 m Seehöhe stellenweise mit den darunterliegenden subalpinen Latschen-/Weiden- und Grünerlengebüschern verzahnen, welche wiederum ab ca. 2000 m.ü.M. in den hochmontanen Lärchen-/Zirbenwald übergehen. In dem darunterliegenden tief- bis mittelmontanen Bereich befinden sich in einem breiten Gürtel um den Venet-Gebirgsstock forstwirtschaftlich genutzte Lärchen-, Fichten-, Kiefern- und kleinere Laubwälder. Die Waldbestände mussten aber vielerorts und großflächig schon vor Jahrtausenden der Almwirtschaft und der Grünlandnutzung weichen. Die je nach topografischer und ökologischer Eignung verschieden stark forcierte Weidenutzung, bestimmt hier, aber auch in der eingangs beschriebenen subalpinen Stufe, den mosaikartigen Charakter der in sich verzahnten Grünland- und Waldbestände. Im Bereich der Almweiden und Bergwiesen, flacht das Gelände ab und geht in die morphologisch kleinräumig gegliederten, kupierten bis wellenförmigen Mittel- bis Unterhangbereiche über. Die untersten Taleinhänge sind im Bereich Piller bis oberhalb Matzewald flach bis mäßig steil ausgebildet – hingegen fallen diese zw. Matzewald, wo Pillerbach und Pitze zusammenfließen, und Wenns sehr steil aus – v.a. bei Arzl hat sich die Pitze in eine tiefe Klamm hineingegraben, nach welcher sie schließlich in den Inn mündet.

Im Bereich der tief- bis mittel-montanen Stufe, einer Zone die sich hier von den Talböden des Pillerbaches bzw. der Pitze (ca 800 m.ü.M.) bis zu einer Seehöhe von ca. 1500 m erstreckt, wird das Landschaftsbild von harmonisch in sich greifenden und reich strukturierten, extensiv bis intensiv genutzte Kulturflächen, Wiesenbächen, Feldgehölzen, kleinräumig anstehendem Fels bzw. Felsabbrüchen, Wäldern sowie von landwirtschaftlichen Gebäuden, Heustadeln und Hofstätten und kleineren, wenig bis mäßig dicht bebauten Siedlungen, gebildet.

Siehe hierzu auch Abb. 1 und Abb. 2 auf den nachfolgenden Seiten.

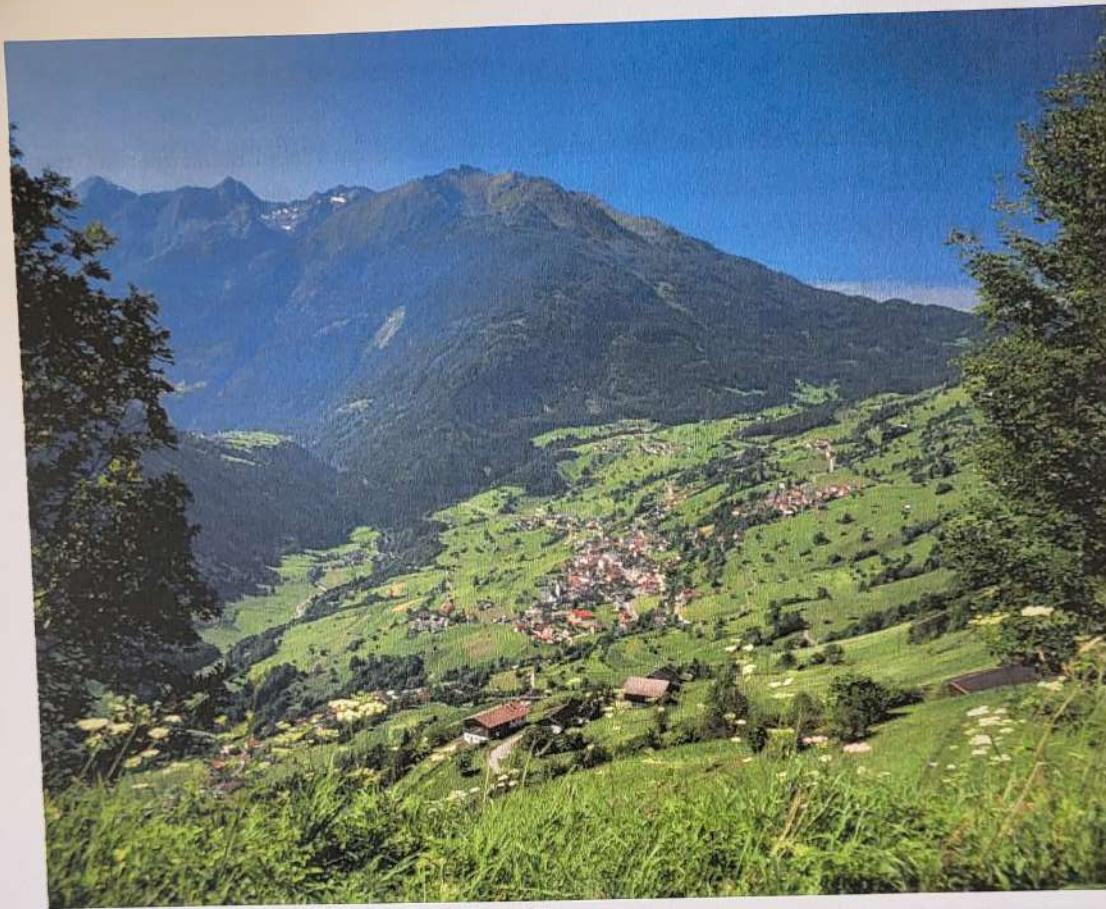


Abb. 1 Wenns und Aifnerspitze von Hochasten aus gesehen (Bildlexikon Österreich, Austria-Forum.org).



Abb. 2 Die Projektfläche (weiß umrandet) beim Weiler Bichl, mit den benachbarten Ortschaften Langegerte, Larchach und Piller und dem Venet-Kamm im Bildhintergrund (Tirol 3D, Land Tirol).

2.2. Die Landschaft im Projektgebiet

Die Projektfläche befindet sich im Gemeindegebiet Wenns, beim Weiler Bichl, oberhalb der Ortschaft Greith. Auch der Landschaftsausschnitt um die Projektfläche wird von den in Punkt 2.1 beschriebenen, natürlichen und kulturbedingten, wie etwa dem extensiv bis intensiv bewirtschafteten Grünland, Gebüsch und Feldgehölzen sowie kleinflächige Waldbeständen, traditionellen landwirtschaftlichen Gebäuden und Hofstätten, aber auch von naturfernen bzw. wenig traditionellen Landschaftselementen. Zu den letzteren zählen vor allem die landschaftlich stark negativ in Erscheinung tretende Überlandleitungen und einige wenig bis gar nicht traditionell gehaltene Einzelhausbebauungen. Verkehrsmäßig ist das Gebiet wenig belastet – die Piller Landesstrasse und die wenigen örtlichen Straßen zu den nebenliegenden Weilern fügen sich relativ gut in die Landschaft ein und stellen aufgrund der geringen Frequentierung keine große Belastung in Hinblick auf das Landschaftsbild bzw. auf den Erholungswert dar.

Auf der Projektfläche reihen sich in einem leicht, von S nach N geneigten Hang, der nach unten hin flach ausläuft, kleinräumig mehrere Landschaftselemente aneinander. An der oberen, südlichen Begrenzung, wo der Hang etwas abgeöschert ist, befindet sich ein Laub-Feldgehölz und dahinter, bzw. westlich davon mehrere Gebäude, die allerdings außerhalb der Projektfläche liegen. Das Grundstück an der westlichen Begrenzung, das mit einem Einzelhaus bebaut ist, soll eventuell in die Projektfläche miteinbezogen werden, was gegenwärtig aber noch nicht ausverhandelt ist. Entlang der westlichen Begrenzung verläuft eine örtliche Straße in Nord-Süd Richtung, die im südlichsten Teil durch eine wenige Meter lange Hecke von der Projektfläche getrennt wird. An diese Hecke, schließt ein kleinflächiger Holzlagerplatz an, der von einem Ruderalgebüsch gesäumt wird. Ein weiteres Feldgehölz ist entlang dem westlichen Teil der nördlichen Begrenzung ausgebildet. Im äußersten, westlichen Teil wird dieses Feldgehölz von zwei freistehenden Kirschbäumen abgeschlossen. Im östlicheren Bereich der nördlichen Begrenzung der Projektfläche, wo der Boden sickerfeuchten ist, geht dieses Feldgehölz in ein Weiden-Feuchtgebüsch mit Schilf und Hochstauden über. Ein weiteres Feldgehölz (Haselgebüsch) befindet sich am nördlichen Teil der ostwärts gerichteten Begrenzung. Auf der ganzen restlichen Fläche befindet sich mäßig frisches, bzw. frisches bis feuchtes, nährstoffreiches Grünland. An der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 3881, ist ein seichter Entwässerungsgraben ausgebildet, der allerdings landschaftlich nicht in Erscheinung tritt.

Im südöstlichsten Eck der Projektfläche befindet sich als anthropogenes Landschaftselement ein hölzerner Strommast, dessen Freileitung quer über diese Ecke der Projektfläche verläuft.

2.3. Landschaftsbildbewertung

Wie in den Punkten 2.1 und 2.2 beschrieben, ist das Projektgebiet und der darüber hinausgehende Großraum topografisch reich strukturiert und hoch divers hinsichtlich der standörtlichen Bedingungen. Aufgrund der vielfältigen Nutzung und einer weitgehend traditionellen Landschaftspflege ist das Gebiet hervorragend mit verschiedenen Landschaftselementen ausgestattet. Dieses in sich geschlossene landschaftliche Gefüge, das sich über die gesamte Südabdachung des Venet erstreckt, ist auch überregional hinsichtlich der Biodiversität im gesamtheitlichen Sinn und im Besonderen hinsichtlich des Erholungswertes für den Menschen, als eine besondere, wertvolle und schützenswerte Ressource zu bewerten. Die Projektfläche, die kleinräumig viele wesentliche Elemente der Kulturlandschaft beinhaltet, bildet einen typischen Baustein des großräumigen Landschaftsbildes und ist daher ebenso als wertvoll einzustufen. Aufgrund der Lage der Projektfläche innerhalb der Naturparkgemeinde Wenns und der Situierung angrenzend zu Wanderwegen des örtlichen und überörtlichen Wanderwegenetzes (Wanderweg Nr. 8, Weitwanderweg 02A, Zentralalpenweg) kommt dem Projektgebiet hinsichtlich des Erholungswertes umso mehr Bedeutung zu.

Eine relevante Vorbelastung bzgl. des Landschaftsbildes besteht jedoch aufgrund der, über der Projektfläche verlaufenden, Stromfreileitung und durch die Starkstromfreileitung im Nahebereich, südöstlich der Projektfläche.

3. Vegetation und Lebensraum

Für die Befundung der Vegetation wurde am 02.08.2016 eine Begehung und flächige Vegetationskartierung der gesamten Projektfläche (7103 m²) durchgeführt. Diese Erhebung wurde in Form einer planlichen Darstellung (Anhang 2, Vegetationskartierung) und tabellarisch in Form einer Vegetationstypen- und Artenliste aufbereitet. Auf der Projektfläche treten, typisch für die Region, Elemente der anthropogenen Formationen Grünland (s. Tab. 2) und Feldgehölz (s. Tab. 3) zusammen. Sehr kleinflächig ist zudem auf einem flachgründigen Stück ein Bereich mit lückiger Vegetation (einige Trockenelementen, s. Tab. 3) über anstehendem Fels ausgebildet.

Tab. 2 Vegetationstypen des Grünlands und Pflanzenarten

Vegetationstyp	Artnamen (wissenschaftl.)	Artnamen (deutsch)
Artenarme Fettwiese	<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
	<i>Lolium perenne</i>	Englisches Raygras
	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
	<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
	<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer
Nährstoffreiche Frischwiese	<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
	<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
	<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
	<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
	<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
	<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
	<i>Geranium sylvaticum</i>	Wald-Storchschnabel
	<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
	<i>Lolium perenne</i>	Englisches Raygras
	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
	<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
	<i>Polygonum bistorta</i>	Wiesen-Knöterich
	<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Brunelle
	<i>Ranunculus acris ssp. friesianus</i>	Scharfer Hahnenfuß
	<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
	<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	
Nährstoffreiche Feuchtwiese	<i>Alchemilla vulgaris agg.</i>	Gemeiner Frauenmantel
	<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
	<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
	<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
	<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
	<i>Polygonum bistorta</i>	Wiesen-Knöterich
Nährstoffreiche Seggen/Binsensumpfwiese	<i>Ranunculus acris ssp. friesianus</i>	Scharfer Hahnenfuß
	<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
	<i>Carex sp.</i>	Segge
	<i>Juncus articulatus</i>	Glanzfrüchtige Binse
	<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
Mädesüß-Flur	<i>Myosotis sp.</i>	Vergissmeinnicht
	<i>Angelica sylvestris</i>	Wald-Engelswurz
	<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
	<i>Holcus lanatus</i>	Mädesüß

Tab. 3 Vegetationstypen (Felsflur und Gehölze) und vorgefundene Pflanzenarten

Vegetationstyp	Artname (wissenschaftl.)	Artname (deutsch)
Anstehender Fels / Felsflur	<i>Festuca sp.</i>	Schwingel
	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
	<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
Feuchtgebüsch	<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohldistel
	<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
	<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
	<i>Phragmites australis</i>	Schilf
	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
	<i>Salix cinera</i>	Asch-Weide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Hollunder
	<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
Haselgebüsch	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Feldgehölz	<i>Betula pendula</i>	Haänge-Birke
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Weißdorn-Hecke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
	<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
	<i>Euonymus europaea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Holzlagerplatz mit Ruderalgebüsch	<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Hollunder
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder

Die Artenliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, weil hierzu auch vor dem ersten Schnitt eine Erhebung hätte erfolgen müssen. Keine der hier gefundenen Arten ist den geschützten Arten lt. TNSchVo 2006 zuzuordnen.

Standörtlich relevant ist der in der östlichen Hälfte der nördlichen Begrenzung der Projektfläche ausgebildete Entwässerungsgraben. Aufgrund der Verfüllung mit Erdmaterial und der Überwachsung durch die randliche Vegetation, führt dieses Gerinne kein Wasser mehr und es kommt zu einer vermehrten Aufstauung des vorhandenen Hangwassers im Bereich des Feuchtgebüsches und im Bereich der teils versumpften Wiese südlich (hangaufwärts) davon.

3.1. Feldgehölze

Auf der Projektfläche sind drei Feldgehölze, die von verschiedenen Baum- und Straucharten dominiert werden, ausgebildet (Tab. 3, zur Lage s. Anhang 2). Es handelt sich hier einerseits um eine wenige Meter lange Weißdornhecke, ein ruderalisiertes Weiden-Feuchtgebüsch (ca. 20 m lang und 5-12 m breit), ein Hasel-Feldgehölz (ca. 30 m lange und 5-10 m breit) mit starker Beimischung von zwei Vorwaldarten (Zitterpappel und Hängebirke) und ein etwas größeres Laub-Feldgehölz mit einigen höherwüchsigen (max. 10 m) Hängebirken, Zitterpappeln, Sauer- und Traubenkirschen und einem relative gut ausgebildeten Strauchmantel.

Diese, in enger Nachbarschaft liegenden Feldgehölze, stellen wichtige Landschaftselemente dar, denen ökologische eine große Bedeutung zukommt. Viele Tierarten können nur kurze Distanzen übers freie Feld überwinden – daher werden Landschaftselementen umso leichter von einer vielfältigen Tiergemeinschaft besiedelt, je näher sie zueinander liegen. Kleinräumig dichte Netze von Landschaftselementen wie den hiergeschilderten, sichern daher durch ein größeres Angebot an Nahrung, Aufenthalts- und Reproduktionsstätten, die durch die Nähe der einzelnen Strukturen besser erreichbar sind, eine große Vielfalt an Tierarten.

3.2. Grünlandgesellschaften

Das mäßig frische bis feuchte, intensiv genutzte (mehrfache Mahden, überwiegend stark gedüngt), gras- und krautdominierten Grünland ist flächenmäßig auf der Projektfläche am stärksten vertreten. Hierzu zählen in kleinerem Ausmaß ein mäßig frischer, artenarmer (ca. 6 Arten) Wiesenberiech und, flächenmäßig bestimmend, ein frischer, mäßig artenreicher (ca. 17 Arten) und ein feuchter, artenarmer Wiesenbereich (s. Anhang 2, Vegetationskartierung). Pflanzensoziologisch können diese Bestände vorwiegend der Ordnung des Polygono-Trisetion (Gebirgs-Frischwiesen oder Goldhaferwiesen, FFH Lebensraum 6520 Berg-Mähwiese) zugeordnet werden. Entsprechend dem Vorhandensein der verschiedenen Charakterarten, wie etwa Wald-Storchschnabel, dem Wiesen-Knöterich oder dem Großen Wiesenknopf, können die Untertypen (Assoziationen) dieser Ordnung weiter aufgegliedert werden.

Neben der Bedeutung als Heuwiesen höherer Lagen, haben besonders in Fremdenverkehrsgebieten bunte, artenreiche Wiesen dieses Typs einen wichtigen Erholungs- und Erlebniswert. Diese Bedeutung ist, aufgrund des relativ schlechten Erhaltungszustandes des Bergwiesenbestandes deutlich abgeschwächt. Hinsichtlich der Wertigkeit und des Erhaltungszustandes der vorgefundenen Wiese, muss aufgrund der zu intensiven Bewirtschaftung (starke Düngung, Jauchedüngung, zu häufige Mahd, Befahren des lockeren

Bodens mit schwerem Gerät, z.T. deutliche Spurrillen sichtbar, Holzlagerung im Wiesenrandbereich) und der relativ geringer Artenzahl, ein insgesamt schlechtes Urteil gegeben werden. Hierzu kommt eine geringfügige bis mittlere Abwertung des Erholungswertes aufgrund der Vorbelastung laut Punkt 2.3.

4. Empfehlungen bzgl. der Landschaftsgestaltung

4.1. Landschaftsbild

Durch eine Bebauung in traditioneller Bauweise (Holzfassaden, einfache Farbgebung, geringe Baudichte, maximale 1-2 stöckige Gebäude) und bestmögliche Einbindung der vorhandenen Gehölzbestände als Sichtschutz, kann eine mögliche Verschlechterung des Landschaftsbildes deutlich abgeschwächt werden.

Wesentlich wird in diesem Zusammenhang die, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegte, Anlage der Parkplätze sein – ein optimaler Sichtschutz kann hier negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verhindern.

Die geplante Anlage eines Schwimmteiches sollte möglichst naturnah, das heißt mit unregelmäßiger Uferlinie, natürlichem Sohlsubstrat und einer naturnahen, unterbrochenen Uferbepflanzung erfolgen, um eine gute Einbettung in das Landschaftsbild zu gewährleisten zu können.

Die in Aussicht gestellte Entfernung des Strommastens am südöstlichen Eck der Projektfläche, bzw. die Bodenverlegung der Stromfreileitung ist geeignet, in diesem Bereich eine relevante Verbesserung des Landschaftsbildes herbeizuführen und sollte daher angestrebt werden.

4.2. Vegetation/Lebensraum

Der Projektwerber beabsichtigt die Feldgehölze, die allesamt an den Rändern der Projektfläche liegen, bestmöglich zu erhalten, bzw. diese auch als Sichtschutz zu nutzen. Das Feuchtgebüsch soll flächenmäßig etwas reduziert werden, im Ausgleich kann allerdings mitunter eine kleinflächige Freiwasserfläche im östlichen Bereich des Feuchtgebüsches geschaffen werden, was insgesamt eine deutliche Aufwertung dieses Feuchtbiotops bewirken würde – umso mehr im Falle einer ökologischen Einbindung der angrenzenden Sumpfwiese und/oder des Schilfröhrichts.

Die Berg-Mähwiese wird von der Bebauung am stärksten betroffen sein und flächenmäßig stark reduziert werden. Bei günstiger Flächennutzung ist aber eine Erhaltung in den Randbereichen möglich. Im Ausgleich für den Flächenverlust kann gegebenenfalls eine Aufwertung durch Extensivierung erfolgen.

Auf der Projektfläche befindet sich ein flachgründiger Bereich mit anstehendem Fels (s. Anhang 2, Vegetationskartierung). Dieser könnte als ökologische Ausgleichsfläche umgestaltet und deutlich aufgewertet werden. Durch ein teilweises Freilegen des Felsens und/oder ein Aufbringen von Gesteinsmaterial, könnte hier vor allem für autochtone, trockenangepasste Pflanzen und für Kriechtiere ein optimaler Lebensraum entstehen.

5. Verwendete Literatur

Mucina, L., Grabherr, G. & Ellmauer, Th. (eds.) 1993: Die Pflanzengesellschaften Österreichs. Teil I. Anthropogene Vegetation. — Gustav Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, New York. 578 pp.

Heinz Ellenberg & Christoph Leuschner 1996: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht, 5. Ausgabe, Ulmer Verlag, UTB für Wissenschaft. 1095 pp.

European Commission, DG Environment 2007: Interpretation Manual of European Union Habitats, Version EUR27, July 2007, Brussels. 142 pp.

ANHANG 1

Übersichtskarte mit landschaftlichen und ökologischen Freihalteflächen des
Örtlichen Raumordnungskonzepts (öROK) Wenns

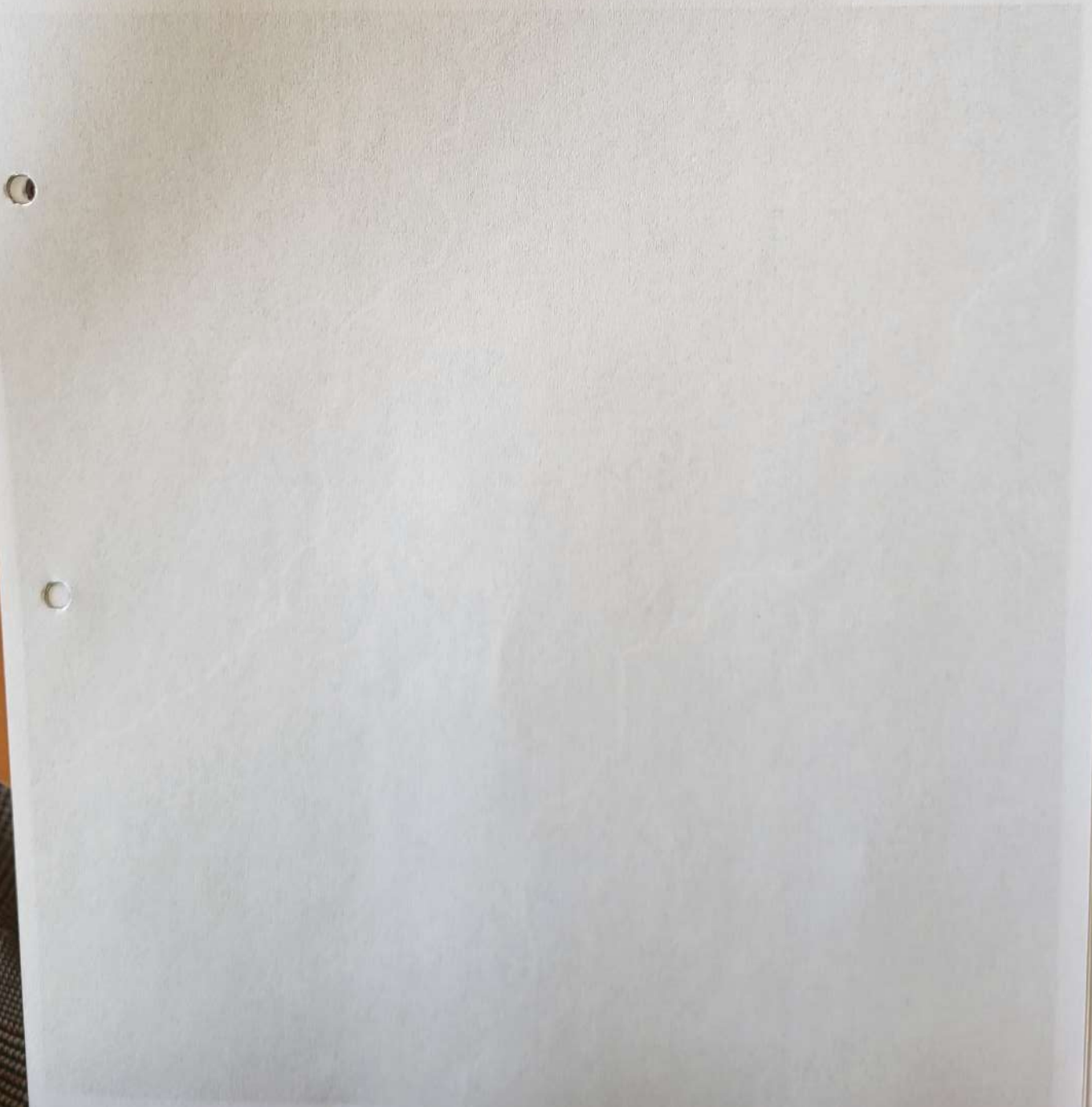




Foto 1 Holzlagerplatz, Fettwiese und Einzelbaum, bzw. Feldgehölz an N-Seite der Projektfläche (Blick Richtung N).



Foto 2 Frisch- / Feuchtwiese, Einzelbaum, bzw. Feldgehölz, nach rechts (Osten) übergehend in Feuchtgebüsch an N-Seite der Projektfläche (Blick Richtung NO).



Foto 3 Frischwiese (Vordergrund und Mitte rechts), Feuchtwiese (Mitte links), Fettwiese (Hintergrund Mitte rechts), Feuchtgebüsch (links), Haselgebüsch an NO-Seite der Projektfläche, Hochspannungsmast (Hintergrund Mitte), Überlandleitung, Leitungsmast und Laub-Feldgehölz am rechten Rand (Blick Richtung ONO).



Foto 4 Frischwiese und Laub-Feldgehölz an der südlichen Begrenzung der Projektfläche (Blick Richtung SO).



Foto 5 Laub-Feldgehölz (links), Frischwiese und Hausbestand entlang der südlichen Begrenzung der Projektfläche (Blick Richtung S).



Foto 6 Frischwiese, Weißdorn-Hecke entlang der westlichen Begrenzung der Projektfläche (Blick Richtung SW).



Foto 7 Nahaufnahme, Frisch-/Feuchtwiese mit *Polygonum bistorta* und *Sorbus officinalis*.



Foto 8 Feuchtebüsch mit *Salix cinerea*, *Sambucus nigra* und *Sambucus racemosa*



Foto 9 Nahaufnahme, anstehender Fels mit Trocken/Magerrasen-Elementen (*Festuca* sp., *Petrorhagia saxifraga*).



Foto 10 Felsblock am östlichen Rand des Feuchtebüsch mit Hochstauden und Schilfröhrich.



Foto 11 Nahaufnahme, Feuchtegebüsch mit *Filipendula ulmaria* und *Phragmites australis*.



Foto 12 Hochstaudenflur (*Cirsium oleraceum*, *Filipendula ulmaria*, *Angelica sylvestris*) am nordöstlichen Rand der Projektfläche.



Foto 13 Nahaufnahme, Frisch-/Feuchtwiese mit *Polygonum bistorta*.



Foto 14 Frischwiese (Vordergrund), Haselgebüsch (Hintergrund), Freileitungsmast und Laub-Feldgehölz am östlichen bis südlichen Rand der Projektfläche.



An die
Gemeinde Wenns
z. H. Herrn Bgm. Walter Schöpf
Gemeindeamt
6473 WENNS

Innsbruck, den 29.05.2017

EDV: J:\Raum\WEN2016\16018\Stell_Einwend_wen16018.docx
Bearbeiter: GB

Ortsplanerische Stellungnahme zu der im Rahmen der öffentlichen Auflage der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Bichl und der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Bichl sowie zum Bebauungsplan und ergänzenden B62 Bichl – Raich eingegangenen Stellungnahme

1 Auftraggeber

Gemeinde Wenns

2 Eingegangene Stellungnahme

Werner Dobler und Roland Thöny vom 26.01.2017

3 Verwendete Unterlagen

- Änderungsplan des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 sowie einer Teilfläche der Gp 3901 vom 12.12.2016, Verfasser: Planalp ZT GmbH
- Änderungsplan des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 vom 12.12.2016, Verfasser: Planalp ZT GmbH
- Ortsplanerisches Gutachten unter besonderer Berücksichtigung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich Bichl und zur Änderung des Flächenwidmungsplanes vom 12.12.2016, Verfasser: Planalp ZT GmbH

- Bebauungsplan und ergänzender B62 Bichl – Raich, Verfasser: Planalp ZT GmbH
- Stellungnahme des Tourismusverbands Pitztal vom 28.02.2017
- Wasserbilanz Wenns, Generelle Studie, Technischer Bericht, Verfasser: Wagner.Consult, Absam, Stand: April 2017

4 Ortsplanerische Stellungnahme

Im Folgenden sind die Einwände der Einschreiter zur besseren Übersicht grau hinterlegt.

Zu Punkt 1 (Verfahrensablauf):

Unter diesem Punkt wird von den Einschreibern angeführt, dass „die aktuellen Planungen zum gegenständlichen Projekt (...) in weiten Teilen unvollständig bzw. fehlerhaft“ seien.

Es wird allerdings nicht angeführt, worin die Unvollständigkeit besteht bzw. welche Fehler vorhanden sind. Festzuhalten ist, dass es als Grundlage für die gegenständlichen Planungen umfangreiche Vorerhebungen und Besprechungen gegeben hat, die eine fundierte Planung ermöglicht haben. Auch für die Erstellung des Bebauungsplanes lagen ausreichende Grundlagen vor.

Die Einschreiter bemängeln weiters, dass die Vorgangsweise bei der Erstellung der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie der Erstellung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „diametral“ anders sei als in anderen Gemeinden.

Hierzu ist Folgendes festzustellen: Gerade zum geplanten Chaletdorf wurde aufgrund der für Wenns gegebenen Neuartigkeit des Projektes eine genaue Grundlagenforschung betrieben und alle nötigen Voraussetzungen vorab abgeklärt. Erst auf dieser Basis wurden die gegenständlichen Pläne ausgearbeitet. Die einzelnen dabei vollzogenen Schritte entsprechen dabei der üblichen und vor allem sinnvollen Vorgangsweise bei der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie der Erstellung von Bebauungsplänen.

Fazit: Die unter Punkt 1 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 2 (Wasserversorgung):

Seitens der Einschreiter wird vorgebracht, dass u. a. im Bereich Bichl immer wieder Wasserknappheit besteht. Zur Analyse der Situation bedürfe es eines hydrogeologischen Gutachtens.

Zur Thematik der Wasserversorgung liegt mittlerweile eine Studie der Fa. Wagner.Consult (Absam) vom April 2017 vor. Dieser auf aktuellen Daten aufbauenden Studie ist zu entnehmen, dass die Wasserversorgung für Wenns gesamt und auch für den Bereich Bichl derzeit gesichert ist. Die Versorgungssicherheit ist darüber hinaus auch bei einer Bebauung der im Bereich Langederte und Bichl vorhandenen Baulandreserven sowie der Errichtung des geplanten Hoteldorfes gegeben.

Fazit: Die unter Punkt 2 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 3 (Abwasser):

Seitens der Einschreiter wird bemängelt, dass die Entsorgung der Abwässer nicht mit dem Abwasserverband Pitztal abgeklärt wurde.

Lt. Auskunft des Abwasserverbands Pitztal ist der bestehende Abwasserkanal im an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Weg (Verbandssammler) für das bestehende Ortsgebiet von Bichl und auch für die geplante Hoteldorfanlage mehr als ausreichend. Es ist somit von ausreichenden Anlagen der Abwasserentsorgung für das Bauvorhaben auszugehen.

Fazit: Die unter Punkt 3 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 4 (Oberflächenwasser):

Die Beseitigung des Oberflächenwassers ist eine Thematik, die im Rahmen des Bauverfahrens abzuhandeln sein wird.

Zu Punkt 5 (Verkehrskonzept):

Zum Bereich Verkehr wird von den Einschreibern bemängelt, dass für die Zufahrt zum geplanten Hoteldorf lediglich die Zufahrt über die L 17 Piller Straße und anschließend von Süden her über den öffentlichen Weg auf Gp 4428 betrachtet wird. Es sei aber auch die Zufahrt über die Gemeindestraße Gp 4428 von Matscherhaus über Obermühlbach nach Bichl mit zu betrachten, da die Anfahrt über diese Strecke kürzer sei und daher von Navigationsgeräten ausgegeben würde.

Die meisten Autofahrer werden sicherlich die schnellste Anfahrtsroute zu ihrem Urlaubsziel wählen. Wie eine aktuelle Abfrage aus Google Maps zeigt, sind die Fahrzeiten zwischen dem nördlichen Beginn der L 17 Piller Straße im Oberdorf und dem Projektgebiet auf beiden möglichen Routen (Matscherhaus/Obermühlbach bzw. über die Landesstraße) mit 4 Minuten gleich lang. Obwohl die Zufahrt über Matscherhaus/Obermühlbach von der Strecke her etwas kürzer ist, zeigt Google Maps die Route über die Landesstraße als „Hauptroute“ an (vgl. Abb. 1).

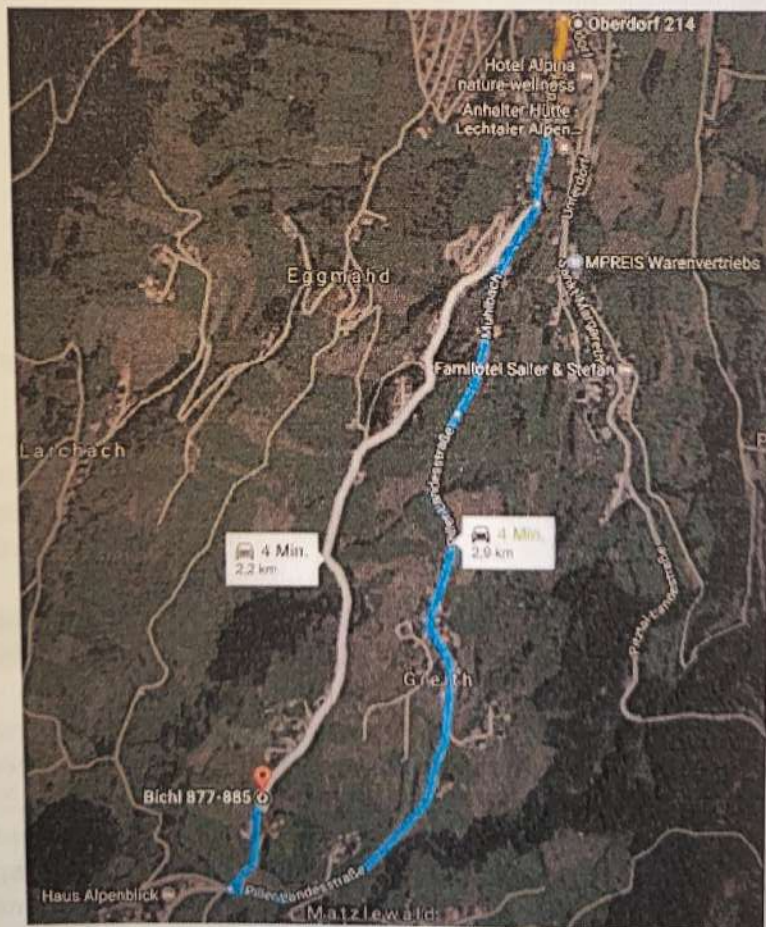


Abb. 1: Google Maps Routenabfrage vom nördlichen Beginn der L 17 Piller Straße zum Projektgebiet
- Bildquelle: Google Maps

Die Verkehrsauskunft des Landes Salzburg (auf Basis von Daten der Verkehrsauskunft Österreich (VAO)) zeigt bei gleicher Routenabfrage nur eine Route zum Projektgebiet an, nämlich jene über die Landesstraße (vgl. Abb. 2).

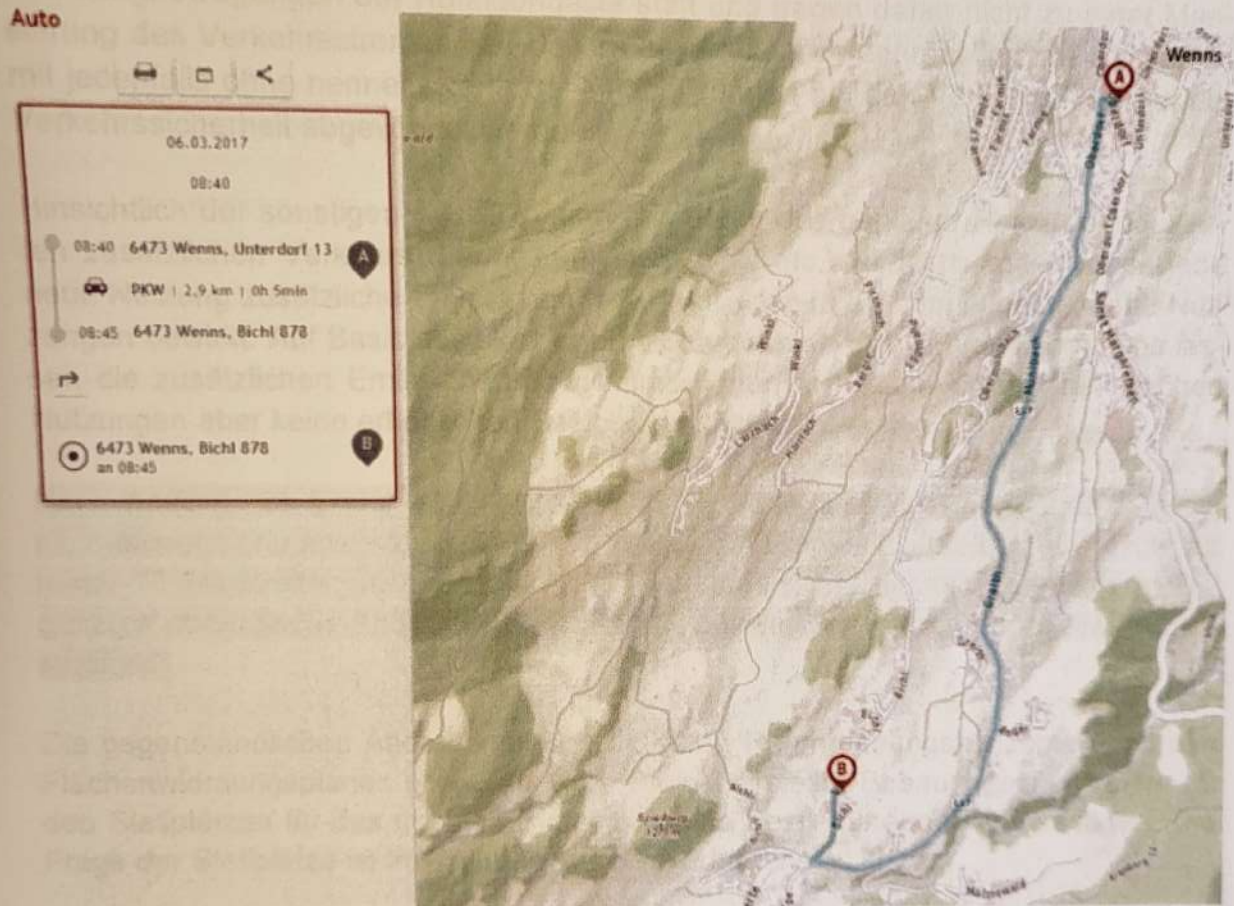


Abb. 2: Routenabfrage vom nördlichen Beginn der L 17 Piller Straße zum Projektgebiet -
Bildquelle: Verkehrsauskunft des Landes Salzburg

Es ist daher davon auszugehen, dass der Großteil der Autofahrer, die sich von Navigationssystemen leiten lassen, den Weg über die L 17 Piller Straße wählen werden. Darüber hinaus kann mit Beschilderungen im Ortsgebiet von Wenss ein klares Hinleiten der Gäste zum Resort über die Landesstraße erfolgen.

Bemängelt wird von den Einschreibern auch die gegebene, teilweise nur geringe Breite des öffentlichen Weges auf Gp 4428 und dem Projektgebiet.

In der Stellungnahme der Planalp ZT GmbH vom 12.12.2016 wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Breite des Weges großteils bei 5 m und mehr liegt. Eine allenfalls notwendige Aufweitung der bestehenden Fahrbahn kann daher bei Bedarf jederzeit erfolgen. Auch im Bereich der nur wenig nördlich der Landesstraße gelegenen katastermäßigen Verengung kann nach Grenzfeststellung (vgl. Stellungnahme der Planalp ZT GmbH vom 12.12.2016), die aller Wahrscheinlichkeit nach zu einer größeren katastermäßigen Breite des Weges führen wird, eine bedarfsorientierte Fahrbahnverbreiterung erfolgen.

Hinsichtlich der Fahrten der Mitarbeiter der geplanten Anlage, der Restaurantgäste und der An- und Ablieferung ist zu bemerken, dass dadurch zweifelsohne zusätzliche Fahrten zu erwarten sind. Allerdings finden diese Fahrten großteils außerhalb der Fahrzeugbewegungen der Hoteldorf Gäste statt und tragen daher nicht zu einer Massierung des Verkehrsstromes bei. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann somit jedenfalls ohne nennenswerte Beeinträchtigungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit abgewickelt werden.

Hinsichtlich der sonstigen Auswirkungen des durch das geplante Hoteldorf induzierten zusätzlichen Verkehrs (Lärm, Luftschadstoffe, etc.) ist festzuhalten, dass jede neue Nutzung zusätzliche Emissionen bzw. Immissionen für bereits bestehende Nutzungen bewirkt. Auf Basis des skizzierten zu erwartenden Verkehrsaufkommens lassen die zusätzlichen Emissionen bzw. Immissionen für die im Umfeld befindlichen Nutzungen aber keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

Nach Ansicht der Einschreiter ist die „abgebildete Anzahl an Parkplätzen (...) als nicht ausreichend anzusehen. Es sind zwar für die Hotelanlage selbst, aber nicht für mind. 17 Mitarbeiter und das öffentliche Restaurant Stellflächen vorgesehen. Die gänzlich oberirdische Anordnung der Stellplätze widerspricht dem Prinzip des Bodensparens“.

Die gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie der zum Projekt erstellte Bebauungsplan treffen zu den Stellplätzen für das geplante Hoteldorf keine Festlegungen oder Aussagen. Die Frage der Stellplätze ist im Rahmen des Bauverfahrens zu klären.

Bei Bedarf kann im Übrigen eine unterirdische Anordnung der Stellplätze erfolgen.

Fazit: Die unter Punkt 5 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 6 (Naturschutz und Ausgleichsflächenregelung):

Es wird bemängelt, dass „im Zuge der Änderung des ROK (...) der Grundeigentümer der Gp 3901 nicht wie im TROG 2016 unter § 64 Abs. 2 beschrieben“ schriftlich informiert wurde.

Hierzu ist festzuhalten, dass die von Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes betroffenen Grundstückseigentümer nicht schriftlich informiert werden müssen. Die Informationspflicht nach § 64 Abs. 2 TROG 2016 bezieht sich nur auf Änderungen des Flächenwidmungsplanes.

Seitens der Einschreiter wird vermutet, dass sich die im Bereich des Planungsgebietes vorhandene Feuchthfläche auch auf die Gp 3901 erstreckt. Sie soll jedenfalls erhalten werden. Gleichzeitig wird bemängelt, dass die ökologisch wertvolle Freihaltefläche, die sich auf die Feuchthfläche bezieht, nicht nur im Bereich des Planungsgebietes, sondern auch im Bereich der Gp 3901 aufgehoben wird.

Dazu ist festzustellen, dass mit der Aufhebung der ökologisch wertvollen Freihaltefläche innerhalb des Projektgebietes für den Bereich der Gp 3901 nur mehr eine kleine Restfläche verbleibt. Sie weist aufgrund ihrer Kleinräumigkeit aus raumordnungsfachlicher Sicht nur eine geringe Relevanz auf, weshalb sie im Örtlichen Raumordnungskonzept auch nicht mehr als Planungsmaßnahme erhalten bleiben soll. Analog zur Ausgleichsflächenregelung (s. u.) ist diese Thematik letztendlich im naturschutzrechtlichen Verfahren zu klären.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Aufhebung von ökologischen Freihalteflächen im Örtlichen Raumordnungskonzept keine direkte Verbindung zum (Fort-)Bestand dieser Flächen aufweist. In diesem Sinne ist dafür auch keine Ausgleichsflächenregelung erforderlich.

Die Einschreiter geben an, dass lt. Projektwerber die im Projektgebiet bestehenden Feldgehölze weitestgehend erhalten werden sollen. Diese Absicht würde durch die Festlegungen des Bebauungsplanes, der in den betreffenden Bereichen Gebäude ermöglicht, widersprochen.

Es ist richtig, dass die im Bebauungsplan enthaltene Gebäudesituierung Gebäude im Bereich der bestehenden Feldgehölze ermöglicht. Die Gebäudesituierung stellt allerdings keine zwingende Situierung, sondern das Maximalausmaß der Bebauung dar. Mit der Bebauung ist die Rodung von Bäumen zu erwarten. Ein gänzlicher Verlust des Feldgehölzbestandes kann aus den Festlegungen des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes aber nicht abgeleitet werden. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auf die Ausgleichsflächenregelung bzw. die Kompensationsmaßnahmen hinzuweisen, nach der die Kompensationsflächen einen um 5,3 % höheren Punktwerte als die Bestandsflächen erzielen. Dabei wird sogar von einem kompletten Wegfall der bestehenden Feldgehölze ausgegangen.

Seitens der Einschreiter wird die Ansicht vertreten, dass bei der Ausgleichsflächenregelung der Überhang der Kompensation zumindest 30 % betragen müsse.

Dies ist allerdings nur dann notwendig, wenn kein öffentliches Interesse vorliegt. In der Stellungnahme der Planalp ZT GmbH zu den gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes vom 12.12.2016 wurde das öffentliche Interesse für das gegenständliche Vorhaben klar dargelegt. Im vorliegenden Fall reicht daher lediglich ein positiver Saldo zwischen Eingriffs- und Kompensationspunktbewertung aus. Ein solcher ist im vorliegenden

Fall gegeben (s. o.). Die Plausibilität und Relevanz der Ausgleichsflächenregelung ist im Übrigen im naturschutzrechtlichen Verfahren zu klären.

Die Einschreiter bemängeln, dass sich die erfolgten Erhebungen zum Naturraum lediglich auf den Bereich Vegetation beziehen.

In der vorliegenden Stellungnahme des Umweltreferates der BH Imst findet diese Thematik unter dem Punkt „Naturhaushalt, Lebensgemeinschaft“ allerdings Berücksichtigung: Unter der Voraussetzung einer positiven Bilanzierung (Ausgleichsflächenregelung) „und Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen können aus fachlicher Sicht die Langzeitfolgen betreffend Naturhaushalt und hier vorkommender Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren als gering eingestuft werden“. Es ist somit davon auszugehen, dass auch die Tierwelt ausreichend beachtet wurde.

Fazit: Die unter Punkt 6 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 7 (Bodenverbrauch):

Die Einschreiter stufen die durch die geplante Anlage zu erwartende Baudichte als zu gering ein.

In der raumplanungsfachlichen Stellungnahme zu den gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes wird ausgeführt, dass bei einer Bebauung des Planungsgebietes mit Einfamilienhäusern in bodensparender Bauweise mit ca. 18, im Durchschnitt 400 m² großen Bauplätzen mit einer Einwohnerzahl von 72 Personen (4 Personen pro Bauplatz) zu rechnen sei.

Tirolweit betrachtet ist eine Grundgröße von 400 m² für eine Einfamilienhausbebauung sicherlich als grundsparend anzusehen. Dies ist auch im Vergleich mit den in der Umgebung befindlichen Grundstücken der Fall. Nahezu alle Baugrundstücke in Bichl weisen Grundstücksgrößen von deutlich über 400 m² auf. Die in der genannten Stellungnahme zugrunde gelegte Bauplatzgröße von 400 m² stellt daher im Hinblick auf eine Einfamilienhausbebauung vergleichsweise jedenfalls eine grundsparende Größe dar.

Im Übrigen zeichnet sich der Weiler Bichl durch eine überwiegend offene Bebauungsstruktur aus. Sie soll aufgrund der peripheren Lage des Ortsteils auch beibehalten werden. Dies lässt sich auch an den bestehenden Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ablesen, die für Bichl keine nennenswerte Verdichtung vorsehen.

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass seitens der Einschreiter innerhalb der Stellungnahme recht gegensätzliche Haltungen hinsichtlich der Intensität der Baudichte und Nutzung vertreten werden. Einerseits wird eine bodensparende Bebauung und damit eine über das vorliegende Projekt hinausgehende höhere Dichte verlangt, andererseits werden aber schon mit dem gegenständlichen Projekt nichtverträgliche Immissionen für die umliegenden Anrainer befürchtet.

Fazit: Die unter Punkt 7 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 8 (Naturschutz-Bescheid):

Es wird auf die Ausführungen unter „Zu Punkt 6 (Naturschutz und Ausgleichsflächenregelung)“ verwiesen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Belange des Naturschutz-Bescheids Sache des naturschutzrechtlichen Verfahrens sind.

Zu Punkt 9 (Alpenkonvention):

Unter diesem Punkt wird von den Einschreibern bemängelt, dass die Vorgaben der Alpenkonvention im Zuge der gegenständlichen Änderungen keine Berücksichtigung finden.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Ziele der Alpenkonvention, insbesondere jenen, die von den Einschreibern angeführt werden, in den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem TROG 2016 implementiert sind. Die Übereinstimmung der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung und somit auch den Zielsetzungen der Alpenkonvention ist gem. der raumplanungsfachlichen Stellungnahme der Planalp ZT GmbH zu diesen Änderungen gegeben.

Fazit: Die unter Punkt 9 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 10 (Mangelhafte Beschreibung der Änderung des Örtl. ROK):

Die Einschreiter bemängeln, dass die Aussage des Erstellers der naturkundlichen Bearbeitung, die Feuchtfläche setze sich nicht über das Projektgebiet der Hoteldorfanlage hinaus fort, nicht schlüssig und in der Natur das Gegenteil zu erkennen sei.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen „Zu Punkt 6 (Naturschutz und Ausgleichsflächenregelung)“ verwiesen.

Im aktuell im TIRIS verfügbaren Orthofoto (vgl. Abb. 3) zeigt sich der betreffende Bereich als „normale“ landwirtschaftliche Wiese, die keine Inhomogenität zu den angrenzenden Wiesenbereichen der Gp 3901 erkennen lässt und daher die mündliche Auskunft des Erstellers der naturkundlichen Bearbeitung unterstützt.

Die Einschreiter führen an, dass der im Projektgebiet vorhandene Gley vom Land Vorarlberg 2016 zum „Boden des Jahres“ gewählt worden ist und daher schützenswert sei. In der Stellungnahme zu den gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes würde er hingegen als geringwertig bezeichnet.

Im gegenständlichen Fall wird die Geringwertigkeit des Bodens in Bezug auf seine Funktion für die Landwirtschaft gesehen. Beim Gley handelt es sich um einen grundwasserbeeinflussten Boden, welcher sich aufgrund dieser Eigenschaft hauptsächlich für die Grünlandwirtschaft eignet. Es ist also nur ein geringes landwirtschaftliches Nutzungsspektrum gegeben.



Abb. 3: Luftansicht der Feuchtfläche im Bereich der Gpn 3879/1, 3881 etc. -
Bildquelle: Land Tirol – tirisMaps 2017

Fazit: Die unter Punkt 10 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwid-

mungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 11 (Verstoß gegen § 64 Abs. 2 TROG 2016):

Es wird bemängelt, dass der Grundeigentümer der Gp 3901 „wie im TROG 2016 unter § 64 Abs. 2 beschrieben“ nicht schriftlich informiert wurde.

Hierzu ist festzuhalten, dass die von Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes betroffenen Grundstückseigentümer nicht schriftlich informiert werden müssen. Die Informationspflicht nach § 64 Abs. 2 TROG 2016 bezieht sich nur auf Änderungen des Flächenwidmungsplanes.

Fazit: Die unter Punkt 11 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 12 (Finanzierung):

Die Einschreiter kritisieren, dass kein Finanzierungs- und Rentabilitätskonzept vorliegt.

Entsprechende Unterlagen liegen der Gemeinde vor und wurden von einem Fachexperten ausgearbeitet.

Weiters wird bemängelt, dass unterschiedliche Aussagen des Tourismusberaters Schrott und des Raumplaners Klaus Spielmann zum Thema Investorenmodell vorliegen.

Hier scheinen die Einschreiter einem Irrtum zu unterliegen. Herr Schrott bezieht sich in den von den Einschreibern genannten Fällen auf die Finanzierung des Projektes, für die es finanzieller Aufwendungen verschiedener Investoren bedarf. Raumplaner Klaus Spielmann hat den Begriff Investorenmodell in Bezug auf diese spezielle Form der touristischen Nutzung bzw. im raumplanerischen Sinn verwendet. Bei Investorenmodellen nach raumplanerischen Gesichtspunkten gibt es einen oder mehrere Finanziere für z. B. einen touristischen Apartmentkomplex. Die in dieser Anlage enthaltenen Wohnungen werden dann an unterschiedliche Personen verkauft, welche sie dann meist für die Nutzung als Freizeitwohnsitz vermieten („buy to let“). Die von den Einschreibern geortete Widersprüchlichkeit liegt daher nicht vor.

Fazit: Die unter Punkt 12 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 13 (Fehlende privatrechtliche Vereinbarungen):

Unter diesem Punkt bemängeln die Einschreiter, dass keine privatrechtliche Vereinbarungen über die geplanten Einrichtungen am Projektstandort und unter anderem über die widmungsgemäße Verwendung vorliegen.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht sind die gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes nur vertretbar, wenn durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Widmungswerber/Betreiber der Hoteldorfanlage die widmungsgemäße Verwendung insbesondere zur Hintanhaltung von Freizeitwohnsitzen sichergestellt wird. Diese privatrechtliche Vereinbarung liegt nach Auskunft der Gemeinde zwischenzeitlich vor.

Mit dieser Vereinbarung, der für den Standort geplanten, spezifischen Sonderflächenwidmung und dem dazu erstellten Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für das geplante Projekt geschaffen. Nennenswert davon abweichende Bauführungen und Nutzungen werden hintan gehalten.

Fazit: Die unter Punkt 13 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 14 (Grundverkauf Gemeinde):

Von den Einschreibern wird kritisiert, dass der Gemeinderat der Gemeinde Wenns einen Beschluss über den Verkauf von Flächen des Planungsgebietes an die „Chaletdorf-Raich GmbH“ gefasst hat, obwohl diese GmbH „derzeit noch nicht existent“ sei.

Lt. Auskunft der Gemeinde Wenns und erfolgter Mitteilung durch RA Dr. Christian Schöffthaler, Imst, bestand bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Grundverkauf durch den Gemeinderat (22.12.2016) eine sogenannte Vorgründungsgesellschaft. In der Folge wurde hinsichtlich der genannten GmbH-Gründung am 10.05.2017 die notarielle Unterfertigung der betreffenden Urkunden vorgenommen.

Es ist somit festzuhalten, dass zu jedem Zeitpunkt die Vertragsgrundlagen und die Vertragspartner festgestanden sind.

Fazit: Die unter Punkt 14 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 15 (Bebauungsplan):

Lt. den Einschreibern können die zur Hoteldorfanlage geplanten Parkplätze an der „vorgesehenen Stelle nicht umgesetzt werden, da dort bereits die Chalets eingetragen sind“.

Wie unter „Zu Punkt 6 (Naturschutz und Ausgleichsflächenregelung)“ festgehalten, zeigt die im Bebauungsplan enthaltene Gebäudesituierung nicht eine zwingende Situierung, sondern das Maximalausmaß der Bebauung. Für die Bebauung wird damit ein gewisser Puffer offen gehalten, der aber natürlich nicht ausgeschöpft werden muss. Die Festlegungen des Bebauungsplanes stehen der geplanten Stellplatzsituierung daher nicht entgegen.

Die Einschreiber merken an, dass die Gebäudesituierung teilweise in den Mindestgrenzabstand hineinreicht.

Wie schon erläutert, handelt es sich bei der Darstellung der Gebäudesituierung um die Maximalausdehnung, welche einen Puffer für die Bebauung enthält. Die entsprechend dargestellte Fläche muss also nicht zwingend bebaut werden. Selbstverständlich sind gegenüber Grundstücken für die offene Bauweise gem. § 60 Abs. 3 TROG 2016 gilt, auch die Mindestgrenzabstände gem. § 6 Abs. 1 TBO 2011 einzuhalten.

Weiters bemängeln die Einschreiber, dass die „Baufluchtlinie (...) nicht ausreichend“ sei, „da kein Raum für eine allfällige Straßenverbreiterung geschaffen wurde“.

Dem ist zu entgegnen, dass die im Bebauungsplan enthaltenen Straßenfluchtlinien jedenfalls 5,00 m, großteils aber mehr als 5,00 m voneinander entfernt sind. Der untere Wert von 5,00 m wird nur am nordwestlichen Eck des Planungsgebietes erreicht. Hierbei wurde mit den Straßenfluchtlinien bereits auf eine Wegverbreiterung hingewirkt. Die Straßenfluchtlinie verläuft in diesem Gebiet geringfügig innerhalb des Projektgebietes. Der Bebauungsplan enthält daher die Voraussetzungen für eine Verbreiterung des öffentlichen Weges auf Gp 4428 auf eine Breite von zumindest 5,00 m.

Fazit: Die unter Punkt 15 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 16 (Alternativstandorte):

Gem. den Einschreibern wurden alternative Standorte nur mangelhaft geprüft. Bei den Alternativstandorten handle es sich um nicht verwirklichte Vorhaben früherer Projekte.

Es ist richtig, dass die genannten Alternativstandorte Zielgebiete früherer Projekte waren. Es spricht allerdings nichts dagegen, diese Standorte in der Alternativenprüfung mit zu betrachten. Für den Projektwerber hat sich im Zuge der Suche nach einem geeigneten Standort jedenfalls kein weiterer, ähnlich oder besser geeigneter Standort ergeben.

Zu den Standortvoraussetzungen für die beabsichtigte Hoteldorfanlage wird auf die raumplanerische Stellungnahme zu gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes verwiesen.

Fazit: Die unter Punkt 16 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 17 (Äußeres Erscheinungsbild):

Die Einschreiber beanstanden, dass das „angedachte Hauptgestaltungselement der Fassade mittels Holz (...) nicht der ortsüblichen Bauweise“ entspricht, „da die umliegenden Häuser allesamt Putzfassaden aufweisen. Auch die Anordnung der Chalets entspricht nicht der ortsüblichen Bebauung dadurch wird das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt“. Weiters würde auf die Parkplatzgestaltung im raumplanerischen Gutachten sowie im Bebauungsplan nicht eingegangen. „Um das äußere Erscheinungsbild nicht noch mehr zu beeinträchtigen, sollte für die Parkplätze eine Tiefgarage vorgesehen werden“.

Um eine bestmögliche Eingliederung der geplanten Anlage in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wurden im Bebauungsplan für die Gebäude mit Ausnahme des Haupthauses als eine zentrale Bestimmung eine Höhe von maximal 2 oberirdi-

schen Geschoßen festgelegt. Hierdurch wird auf eine möglichst gute Orts- und Landschaftseingliederung hingewirkt.

Das Hauptgestaltungselement Holz für die Fassaden bewirkt gegenüber einer Putzfassade eine Beruhigung und eine Zurücknahme der Bebauung in der Landschaft.

Mit der relativ engen Abfolge der Chalets ist durchaus ein Dorfcharakter gegeben. Diese Struktur, die niedrige Bauhöhe und Holz als zurückhaltendes Gestaltungselement lassen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt die geplante Stellplatzanordnung zu. Seine Festlegungen stehen einer allfälligen unterirdischen Anordnung der Stellplätze nicht im Weg.

Fazit: Die unter Punkt 17 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 18 (Widerspruch zum aktuell gültigen ÖROK):

Gem. den Einschreibern widersprechen die gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes dem aktuell gültigen Örtlichen Raumordnungskonzept.

Zunächst ist dazu festzuhalten, dass Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes naturgemäß den jeweiligen Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes widersprechen. Änderungen sind aber möglich, soweit die dafür im TROG 2016 gegebenen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die geplante Hoteldorfanlage ist nach den derzeitig bestehenden Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes nicht zulässig. Zur Ermöglichung der Anlage sind Änderungen dieser Raumordnungsinstrumente erforderlich.

Nach Prüfung der gegebenen Rahmenbedingungen hat sich die Gemeinde Wenns zu Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes entschlossen. Diese Änderungen werden unter der Voraussetzung einer positiven Stellungnahme der TIWAG sowie einer privatrechtliche Vereinbarung über die widmungsgemäße Verwendung insbesondere zur Hintanhaltung von Freizeitwohnsitzen gem. der Stellungnahme der Planalp ZT GmbH vom 12.12.2016 raumplanungsfachlich befürwortet. Die Änderungen erfüllen die im TROG 2016 enthaltenen Änderungsvorgaben.

Fazit: Die unter Punkt 18 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 19 (Tourismuswirtschaft/Tourismusstatistik):

Die Einschreiter führen an, dass die lt. der Tourismuswirtschaft sinkende Bettennachfrage nicht stimmig ist, sondern gem. den Daten des Amtes der Tiroler Landesregierung eine positive Entwicklung erkennbar sei. Als Beleg dafür wird von den Einschreibern ein Diagramm zu den Nächtigungen in Wennis mit den jährlichen Nächtigungen und einer Trendlinie über 15 Jahre herangezogen.

Die positive Entwicklung der Nächtigungen wird von den Einschreibern offensichtlich an der Trendlinie abgelesen, die ein stetiges Ansteigen zeigt. Betrachtet man die einzelnen Jahre, so zeigt sich in den Jahren 2010 bis 2015 allerdings eine in Summe negative Entwicklung.

In der vorliegenden Stellungnahme des Tourismusverbandes Pitztal vom Feber 2017 wird für den Zeitraum von 2006 bis 2016 auf einen Bettenrückgang im Pitztal von 0,1 % hingewiesen, während im gleichen Zeitraum tirolweit ein Anstieg um 5,4 % zu verzeichnen war. Für Wennis wurde zwischen 2006 und 2016 wurde ein Bettenrückgang von 1.042 auf 882 beobachtet.

Weiters wird vom Tourismusverband darauf hingewiesen, dass sich ein „klarer Aufwärtstrend bei Ferienwohnungen/Chalets erkennen lässt: Der Anteil an Nächtigungen in Ferienwohnungen ist von 2006 – 2016 um 70,5 % in der Sommersaison gestiegen und in der Wintersaison um 38,0 %. Der Anteil von privaten Ferienhäusern/-Wohnungen ist um 50,8 % bzw. 32,3 % gestiegen“.

Unabhängig von diesen Zahlenbetrachtungen ist festzuhalten, dass das geplante Chaletdorf einen Beitrag zur Erweiterung des Bettenmixes liefert und gleichzeitig die touristische Angebotspalette von Wennis erweitert, was für den Tourismus von Wennis insgesamt von Bedeutung ist.

Fazit: Die unter Punkt 19 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 20 (Gegenseitige Beeinflussung nach § 43 TROG):

Gem. den Einschreibern ist das Projektgebiet „nördlich und östlich von landwirtschaftlichem Gebiet umschlossen“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Damit seien „sicherlich für das Hoteldorf Alpenresort RAICH (...) Geruchs- und Lärmbelastungen, die weder zeitlich noch terminlich eingeschränkt werden dürfen“ verbunden. Auf der angrenzenden öffentlichen Haupterschließung von Bichl (Gp 4428) findet „unbeaufsichtigter Weidegang“ statt.

Es ist klar, dass sich die geplante Hoteldorfanlage in einer ländlichen, landwirtschaftlich genutzten Umgebung befindet. Die relativ isolierte Lage, abseits vom Hauptsiedlungsgebiet von Wennis mit Bezug zur Natur und Kultur (Landwirtschaft) ist Teil des Konzeptes des Chaletdorfs.

Die Einschreiber widersprechen der Aussage der raumplanungsfachlichen Stellungnahme zu den gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes, dass die von der geplanten Anlage „ausgehenden Emissionen als gering bzw. mit dem Wohnumfeld im Einklang“ einzustufen sind. Durch den Naturbadesee, das Freischwimmbad, den Restaurantbetrieb auf der Terrasse und die Zu- und Abfahrt von Fahrzeugen würde sich besonders für die höher gelegenen Nachbarhäuser „ein entsprechend hoher Lärmpegel“ ergeben.

Hierzu ist festzuhalten, dass die geplante Anlage stark auf den Natur- und Wellness-tourismus ausgerichtet ist. Das Gros der Gäste dürfte daher auch an den Wasserfläche eher nach Ruhe und Beschaulichkeit suchen als nach Spiel, Sport und Entertainment. Diese Anlagen sollten in diesem Sinne als Quelle für nennenswerte Lärmemissionen ausscheiden.

Zum von der Chaletanlage induzierten Verkehr wird nochmals betont, dass dadurch keine massierten Verkehrsströme zu erwarten sind. Aufgrund der Verteilung der Fahrten lässt sich daraus auch keine erhebliche Zusatzbelastung für die Anrainer ableiten (vgl. „Zu Punkt 5 (Verkehrskonzept“).

Das geplante Restaurant mit der dazu gehörigen Terrasse befindet sich an der Nordseite des Haupthauses und damit in von den südlichen Anrainern abgewandter Lage. Allfällige Emissionen durch den Restaurant- und Terrassenbetrieb werden durch diese Ausrichtung bzw. durch den Baukörper des Haupthauses gegenüber den südlichen Anrainern abgedämpft. Auch in diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der geplante Betrieb auf den Natur- und Wellness-tourismus ausgerichtet und infolgedessen auch durch den Restaurant- und Terrassenbetrieb keine besondere Lärmentwicklung zu erwarten ist.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass sich durch die gegenständliche Nutzung die akustische Situation im Projektgebiet und daran angrenzend natürlich ändert. Dies ist allerdings durch fast jede Nutzung zu erwarten. Würde der betreffende Bereich z. B.

als Siedlungsgebiet entwickelt, so würde dies ebenfalls zum Ansteigen des motorisierten Individualverkehrs und dadurch induzierten Lärm beitragen. Neben dem Verkehr wäre zusätzlicher Lärm etwa auch durch die Gartenbenutzung und in nicht unerheblichem Maße auch durch Kinder zu erwarten.

Allerdings birgt auch eine landwirtschaftliche Nutzung des Bereiches unterschiedliche Lärmquellen, die für die Nachbarn als Störung empfunden werden können (verschiedene Maschinen, Tiergeräusche, Kuhlocken, etc.).

Neben Lärmimmissionen wird von den Einschreitern durch die geplante Hoteldorfanlage auch eine „starke künstliche Lichtbeeinflussung für die Bewohner am Bichl“ erwartet.

Hierzu ist auszuführen, dass sich die geplante Bebauung größtenteils aus Gebäuden zum Wohnen zusammensetzt, die von ihrer Beleuchtung her wohl ähnlich einzustufen sind wie normale Wohnhäuser in der Umgebung. Beim Haupthaus wird die Beleuchtung im Vergleich mit den Chalets wahrscheinlich etwas stärker ausfallen. Eine nennenswerte Belastung für die umliegenden Anrainer sollte sich daraus aber nicht ergeben.

Eine Beleuchtung der Wege und Wasserflächen am Abend wird sicherlich erforderlich sein. Eine besondere, die Anrainer erheblich beeinflussende Lichtemitterung ist aber auch dadurch nicht zu erwarten, zumal davon wohl auch die Gäste des Chaletdorfes betroffen wären.

Im Übrigen ist die Beleuchtungssituation der geplanten Anlage eine Thematik, die im Rahmen des Bauverfahrens mit der Gemeinde abzustimmen ist.

Fazit: Die unter Punkt 20 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 21 (Strategische Umweltprüfung):

Die Einschreiter sind der Ansicht, dass für die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes eine strategische Umweltprüfung erforderlich sei. Sie begründen dies u. a. mit der durch das Vorhaben gegebenen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild und ökologisch wertvolle Bereiche.

Zu den gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes liegt eine ausführliche Stellungnahme der Planalp ZT

GmbH vom 12.12.2017 vor. Diese Stellungnahme wurde unter besonderer Bedachtnahme allfälliger erheblicher Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung erstellt. Auch die von den Einschreibern ins Treffen geführten Themenbereiche wurde dabei behandelt. Insbesondere unter Berücksichtigung der vorliegenden Ausgleichsflächenregelung und der geringen Bauhöhe, die durch einen Bebauungsplan abgesichert wird, wurde zusammenfassend festgestellt, dass es für das Projekt keiner Umweltprüfung bedarf.

Fazit: Die unter Punkt 21 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 22 (Wettbewerbsverzerrung):

Nach Ansicht der Einschreiter kommt es durch die „Zurverfügungstellung der Ausgleichsflächen seitens der Gemeinde Wenns“ zu einer „Ungleichbehandlung gegenüber bereits bestehenden Betrieben“.

Dazu ist festzuhalten, dass dieser Punkt im Rahmen des naturschutzrechtlichen Verfahrens zu behandeln ist. Aus den naturkundefachlichen Unterlagen ist jedenfalls zu entnehmen, dass ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Raumplanungs- und naturschutzfachlich sind die Eigentumsverhältnisse nicht relevant.

Fazit: Die unter Punkt 22 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 23 (Nutzungsbeschränkungen):

Die Einschreiter bemängeln, dass die im Projektgebiet vorhandene Leitungsinfrastruktur nicht vollständig enthalten sei. Außerdem liege für die geplante Verkabelung der bestehenden TIWAG – Freileitungen keine Stellungnahme der TIWAG vor.

Hierzu ist festzuhalten, dass die Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes schon der besseren Übersicht halber nicht alle Leitungen in der Gemeinde umfassen, sondern sich in der Regel auf die Hauptleitungen konzentrieren. Die Gemeinde ist in Kenntnis der vorhandenen Leitungsinfrastruktur.

Die von den Einschreitern genannte Stellungnahme der TIWAG wurde von der Gemeinde Wenns bereits angefordert.

Fazit: Die unter Punkt 23 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 24 (Planzeichen im Raumordnungskonzept):

Lt. den Einschreiter fehlt in der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für das geplante Chaletdorf im Sondernutzungsstempel S07 eine Ziffer für die Zeitzone.

Dazu ist festzuhalten, dass sämtliche Sondernutzungsstempel im Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Wenns im Feld Zeitzone keine Ziffer aufweisen.

Die Sondernutzungsstempel gelten nur für kleinere Bereiche und sind genau auf eine spezifische Nutzung aus- und festgelegt. Eine nähere Beschreibung des Nutzungszeitraum wird daher nicht für erforderlich erachtet. Auch anlässlich des geplanten Chaletdorfs ergibt sich dafür keine Notwendigkeit. Die dafür beabsichtigten Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes beziehen sich auf ein konkretes Projekt. Mit den gegenständlichen Änderungen wird das Projektgebiet genau für diese Nutzung abgesichert und mit dem zeitgleich ausgearbeiteten Bebauungsplan wird eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung gewährleistet.

Fazit: Die unter Punkt 24 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

Zu Punkt 25 (Archäologie):

Die Einschreiter bemängeln, dass zum Thema Archäologie in der raumplanungsfachlichen Stellungnahme zu den Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes nichts angeführt sei. Es führe „ein alter Handelsweg aus der Römerzeit (...) am Projektgebiet vorbei. In unmittelbarer Nähe wurden bereits wertvolle archäologisch Funde und alte Siedlungsbauten entdeckt. Damit ist auch im Projektbereich mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen“.

Gem. den vorliegenden Daten des Bundesdenkmalamtes besteht im Projektgebiet kein archäologisches Funderwartungsgebiet (Datenstand 2013). Im Zuge der Bauarbeiten besteht für allfällige, denkmalschützerisch relevante Funde eine Meldepflicht.

Fazit: Die unter Punkt 25 vorgebrachten Einwendungen beinhalten keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes widerlegen.

5 Zusammenfassung und Empfehlung

Die eingegangene Stellungnahme beinhaltet keine Argumente, die die fachliche Sinnhaftigkeit und/oder die inhaltliche Korrektheit der gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes nachvollziehbar widerlegen.

Der Gemeinde wird daher empfohlen, an den gegenständlichen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie am Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan festzuhalten.

i. A. Mag. Bernd Golas

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der

1. **Gemeinde W e n n s**, vertreten durch deren zeichnungsberechtigten Organe, Unterdorf 9, 6473 Wenns und
2. **Herrn Albert R a i c h**, Matzlewald 866, 6473 Wenns

I

Präambel

Auf den Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881, KG Wenns soll eine Hoteldorfanlage errichtet werden. Als Voraussetzung für dieses Bauvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Wenns (Gemeinderatsbeschluss vom 22.12.2016), die genannten Grundstücke als Sonderfläche gem. § 43 Abs. 1 TROG 2016 wie nachstehend umzuwidmen:

„Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Wenns im Bereich der Grundstücke 3878, 3879/1, 3879/2, 3880, 3881, KG Wenns, von derzeit Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2016 in künftig Sonderfläche Hoteldorfanlage mit mindestens 14 und maximal 20 Gebäuden zur Beherbergung von Gästen mit insgesamt mindestens 60 und maximal 90 Betten, Haupthaus mit Rezeption, Büro, öffentlich zugänglichem Restaurant, Shop und Nebenräumen, Badeteich sowie Wellness- und Freizeitinfrastruktur gem. §43 Abs. 1 lit. a TROG 2016.“

Zweck der vorliegenden Vereinbarung ist die Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung der Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 insbesondere im Hinblick auf die Hintanhaltung von Freizeitwohnsitzen in eben diesem Bereich sowie die rasche und gesicherte Umsetzung nach Vorliegen sämtlicher öffentlich rechtlicher und zivilrechtlicher Voraussetzungen. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Wenns und dem Widmungswerber und Grundeigentümer Albert Raich, Matzlewald 866, 6473 Wenns, folgende privatrechtliche Vereinbarung geschlossen:

II

- (1) Herr Albert Raich ist Alleineigentümer der Gpn 3880 und 3881 in EZ 205 und außerbücherlicher Eigentümer der Gpn 3878 und 3879/1 (siehe GR Beschluss vom 22.12.2016) in EZ 200 sowie der Gp 3879/2, in EZ 917, alle KG Wenns und hat um die Umwidmung der Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 angesucht.

- (2) Der Widmungswerber und Eigentümer nach (1) verpflichtet sich, innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Widmung als Sonderfläche gem. § 43 Abs. 1 TROG 2016 ein der Widmung entsprechendes Bauansuchen einzureichen, innerhalb eines weiteren Jahres ab Rechtskraft mit dem Bau zu beginnen, sowie diesen innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen und widmungsgemäß zu nutzen. Sollte die Errichtung in zwei Bauphasen erfolgen wird ab Vollendung der Bauphase 1 eine Frist für den Beginn der Bauphase 2 von zwei Jahren gesetzt. Eine einmalige Verlängerung dieser obgenannten Fristen um maximal zwei weitere Jahre kann bei ausreichender Begründung auf Antrag des Eigentümers von der Gemeinde Wenns genehmigt werden.
- (3) Die auf den Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 geplanten Chalets dürfen nicht zur Errichtung von Freizeitwohnsitzen verwendet werden. Ein Verkauf einzelner oder mehrerer Chalets ist aufgrund der Widmung ausgeschlossen.
- (4) Die Nutzung der Chalets ist ausschließlich im Rahmen der gewerblichen Hotel-
dorfanlage zur Vermietung an während des Jahres jeweils kurzzeitig wechselnde Personen zulässig. In diesem Sinne darf keine Dauervermietung erfolgen.
- (5) Eine Veräußerung der Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten der Widmung ist nur mit Zustimmung der Gemeinde Wenns zulässig. Die Zustimmung der Gemeinde zu einem Verkauf ist nur dann zu erteilen, wenn der künftige Erwerber sich zur widmungsgemäßen Verwendung der Fläche gemäß (2) und (3) verpflichtet oder die Gemeinde Wenns selbst als Käuferin auftritt.
- (6) Der Widmungswerber und Eigentümer gemäß (1) verpflichtet sich, bei Nichteinhaltung der Vereinbarung gemäß (2), (4) und (5) eine Konventionalstrafe in Höhe von 20 % des Wohnbauförderungssatzes entsprechend der Größe des betreffenden Grundstückes an die Gemeinde Wenns zu entrichten.

III

Der Widmungswerber und Grundeigentümer der Gpn 3878, 3879/1, 3879/2, 3880 und 3881 verpflichtet sich, die aus dieser Vereinbarung resultierenden Verpflichtungen auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden.

