

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag.Irene Kreschischnig

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parifizierungen
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8
ATU Nr. 66928337
e-mail: office@petritschhof.at



Johann Kreschischnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des
LG Klagenfurt: 41 S 30/25 x

Villach, 16.5.2025

An das
Landesgericht Klagenfurt
Josef-Wolfgang-Dobernig-Straße 2
9020 Klagenfurt

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Konkursverfahren

41 S 30/25 x

ACTS COMMUNICATION GmbH

(FN 66716m)

Gegenstand:

Liegenschaft EZ 50039, GB 72127 Klagenfurt

Eigentümer:

ACTS COMMUNICATION GmbH

1/1



Ergebnis:

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 50039, GB 72127 Klagenfurt

beträgt rund € 2.600.000,--.

Einzelverkauf:

nördlicher unbebauter Teil: € 1.403.000,--

südlicher Teil „Herbertstöckl“: € 1.373.000,--

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens	3 bis 5
3. Befund	6 bis 22
4. Bewertung	23 bis 28
5. Verkehrswert	29

Beilagen: Grundbuchsauszug
 Bescheid Denkmalschutz
 Auszug aus dem digitalen Kataster
 Widmungsplan
 HORA-Pass
 Altlastenkataster
 Fotodokumentation
 Bebauungsplanverordnung

1. **Allgemeine Daten**

Auftraggeber: RA Hon.-Prof. Dr. Bernhard Fink
Masseverwalter

Auftrag an: SV Mag. Irene Kreschischnig

Auftrag: **Bewertung der Liegenschaft**
EZ 50039, GB 72127 Klagenfurt

Stichtag: 24.3.2025 (Tag der Konkurseröffnung)

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 Allgemeines

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.
Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.

Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Untersuchungen des Bauzustandes, der Qualität der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Auf sichtbare Bauschäden wurde im Gutachten hingewiesen.

Das Gutachten darf nicht für Versicherungszwecke verwendet werden.

2.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 30.4.2025 um 9.00 Uhr.

2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 9.4.2025
- Anfrage hinsichtlich Bauakt beim Magistrat Klagenfurt
 - **Es ist kein Bauakt vorhanden.**
- Einsichtnahme in den Akt beim Bundesdenkmalamt Klagenfurt
- Landesarchiv Kärnten
- Anfrage hinsichtlich Widmung und Bebauungsmöglichkeit bei der Stadtplanung, DI Pichl, Magistrat Klagenfurt
- Bebauungsplan des Magistrates Klagenfurt
- Einsichtnahme in den Kataster des BEV
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Höhengschichtenplan
- Verdachtsflächenkataster
- Hora-Pass
- Leitungsauskunft Kärnten Netz
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Bienert/Funk „Liegenschaftsbewertung Österreich, 4. Auflage 2022“
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

2.4 ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Die Abkürzung ESG fasst die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammen: „E“ für Environmental (Umwelt), „S“ für Social (Soziales) und „G“ für Governance (Unternehmensführung).

Folgt man Marktberichten und Publikationen der letzten Jahre, so soll das Thema ESG künftig eine wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielen und sowohl Nachfrage als auch Kauf- bzw Mietpreise maßgeblich beeinflussen, da immer mehr Marktteilnehmer auch aufgrund der zunehmenden gesetzlichen Regulierungen auf derartige Nachhaltigkeitsaspekte achten werden.

Die grundsätzliche Aufgabe des Immobilien-SV im Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit ist – wie bei sämtlichen anderen Einflussfaktoren der Bewertung –, den Markt abzubilden. Bei der Wertermittlung stellt sich daher die Frage, ob zum Bewertungsstichtag ein Einfluss auf den Verkehrswert durch Nachhaltigkeitsaspekte feststellbar ist. Ein wertmäßiger Vorteil nachhaltiger Gebäude kann gegeben sein durch: höhere Mieterträge, geringere Bewirtschaftungskosten, reduzierte Instandhaltungskosten, bessere Vermietbarkeit (geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit, Minimierung der Lebenszykluskosten, positives Image, Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen und ein geringeres Risiko, welches sich auf einen höheren Marktwert und bessere Finanzierungskonditionen auswirkt.

(ESG-Kriterien, Arch.BM DI Roland Popp/DI Julia Neuruhrer, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung MANZ - ZLB 2022/48)

2.5 Altlastenportal des Umweltbundesamtes (siehe Beilagen)

Im Kartenausschnitt **(siehe Beilagen)** sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>

2.6 Risikolandkarte HORA-Pass (siehe Beilagen)

Ersteinschätzung der Gefahrensituation: Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) bezogen auf einen Standort können damit angezeigt werden. www.hora.gv.at

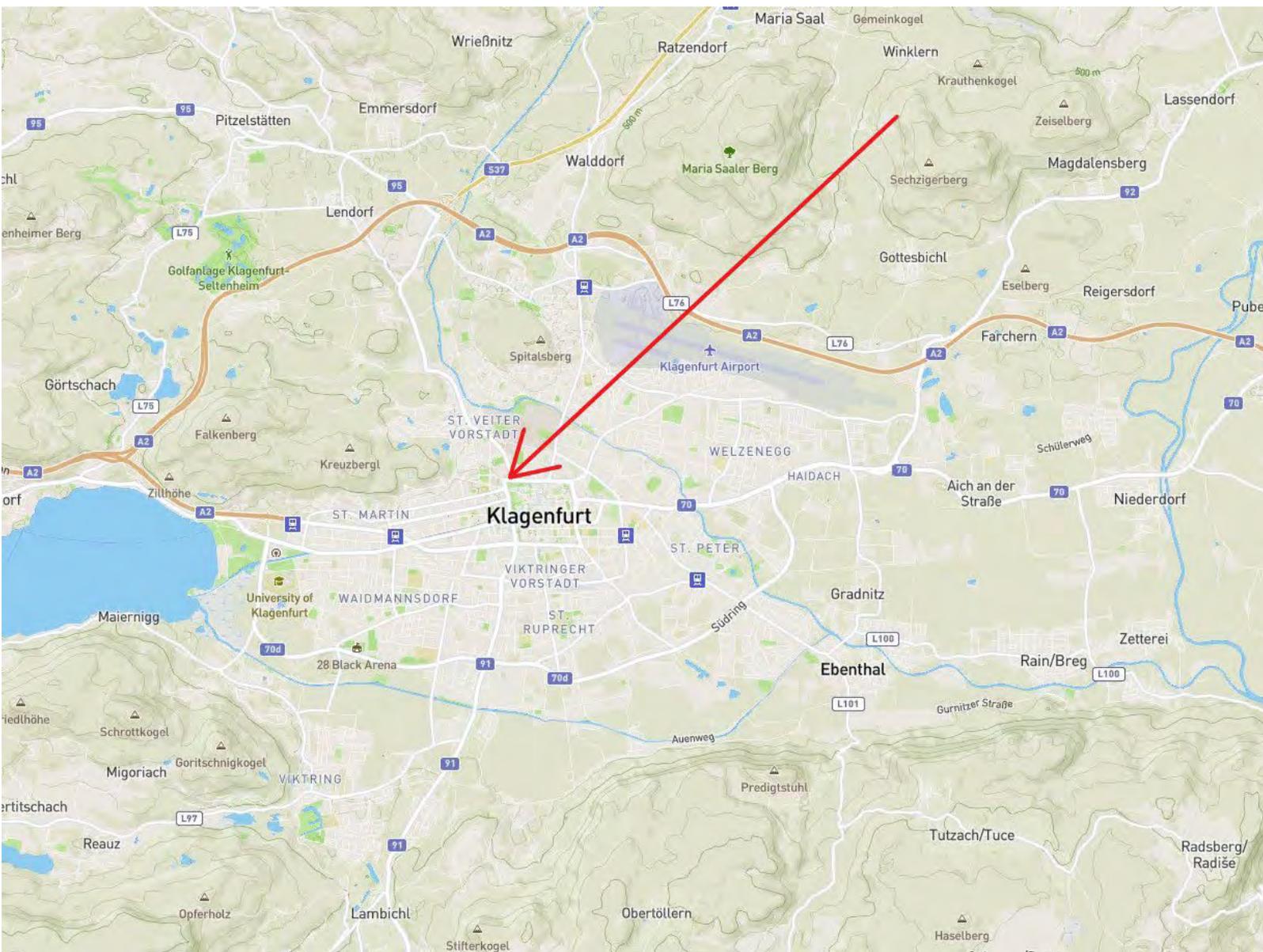
3.

Befund

3.1 Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Klagenfurt am St. Veiter Ring in unmittelbarer Nähe zum Landes- und Bezirksgericht und der Innenstadt von Klagenfurt. Das Zentrum ist 700 m entfernt.

In unmittelbarer Nähe sind viele infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.



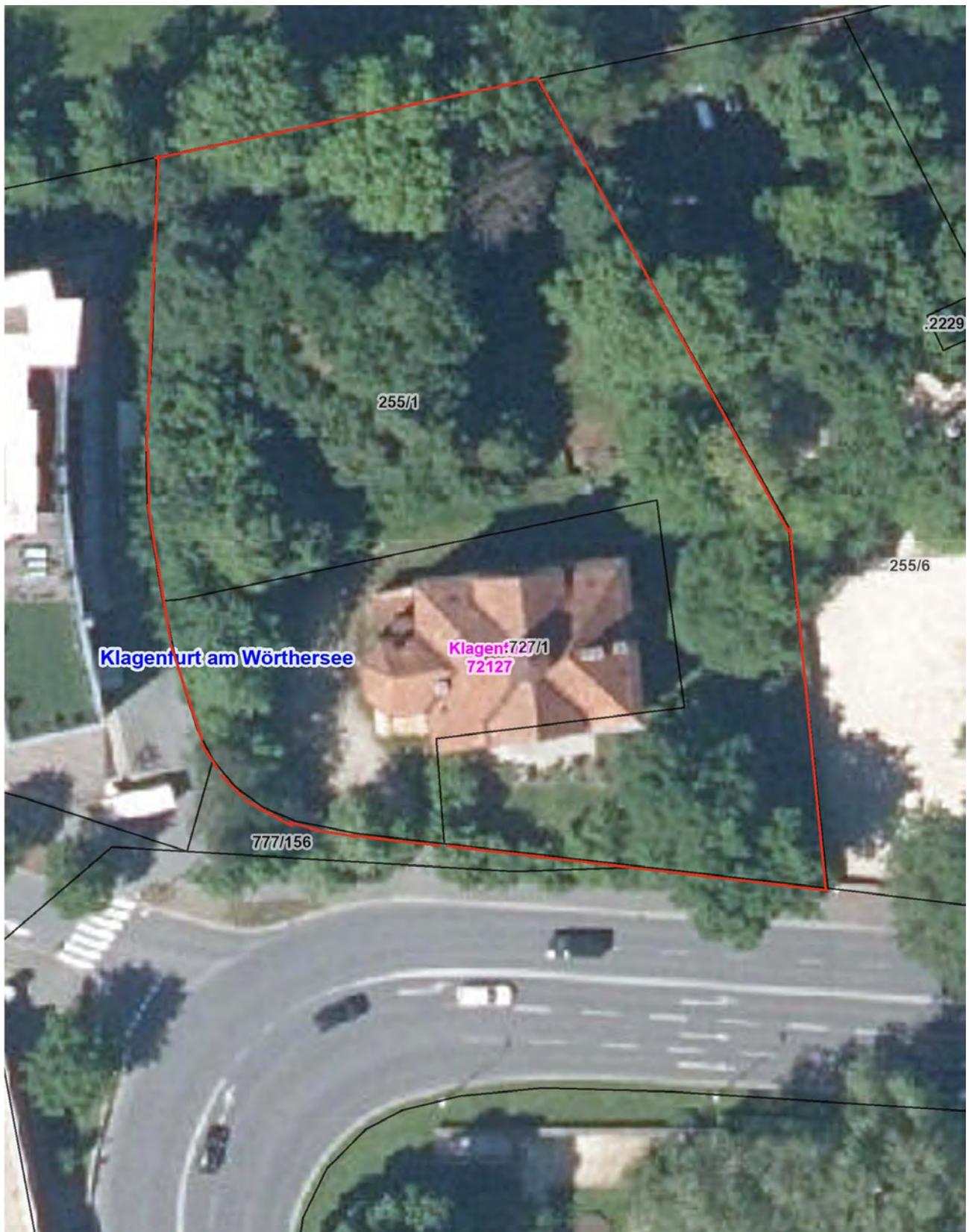
3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das denkmalgeschützte Schloss steht viele Jahre leer.

Das Parkfläche wurde teilweise gepflegt.

3.3 Grundstücke

Gst. 255/1 mit	2.320 m ²
<u>Gst. .727/1 mit</u>	<u>831 m²</u>
	3.151 m ²



Grundstück .727/1 mit 831 m²

Bebaut mit dem denkmalgeschützten Schloss „Herbertstöckl“, der Rest ist Hof- und Parkfläche.

Gewidmet als **Bauland-Wohngebiet**, der westliche Teil ist **Bauland-Geschäftsgebiet**, im Süden ein kleiner Teil **Grünland-Schutzstreifen als Immissionsschutz**

Grundstück 255/1 mit 2.320 m²

Nördlich an das Schloss angrenzende Parkfläche, bestockt mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlichen Alters.

Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt, vom Schloss kommend liegt dieses Grundstück eine Stufe (ca. 1 m bis 1,5 m) tiefer.

Das Grundstück ist im nördlichen Teil als **Bauland-Wohngebiet** bzw. **Bauland-Geschäftsgebiet** gewidmet.

Der Streifen südlich des Schlosses ist **Grünland-Schutzstreifen als Immissionsschutz**.

Anschlüsse

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Klagenfurt.

Die Abwässer werden in das Kanalnetz der Stadtwerke eingeleitet.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Kelag;

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt vom St. Veiter Ring aus durch ein denkmalgeschütztes schmiedeeisernes Tor.

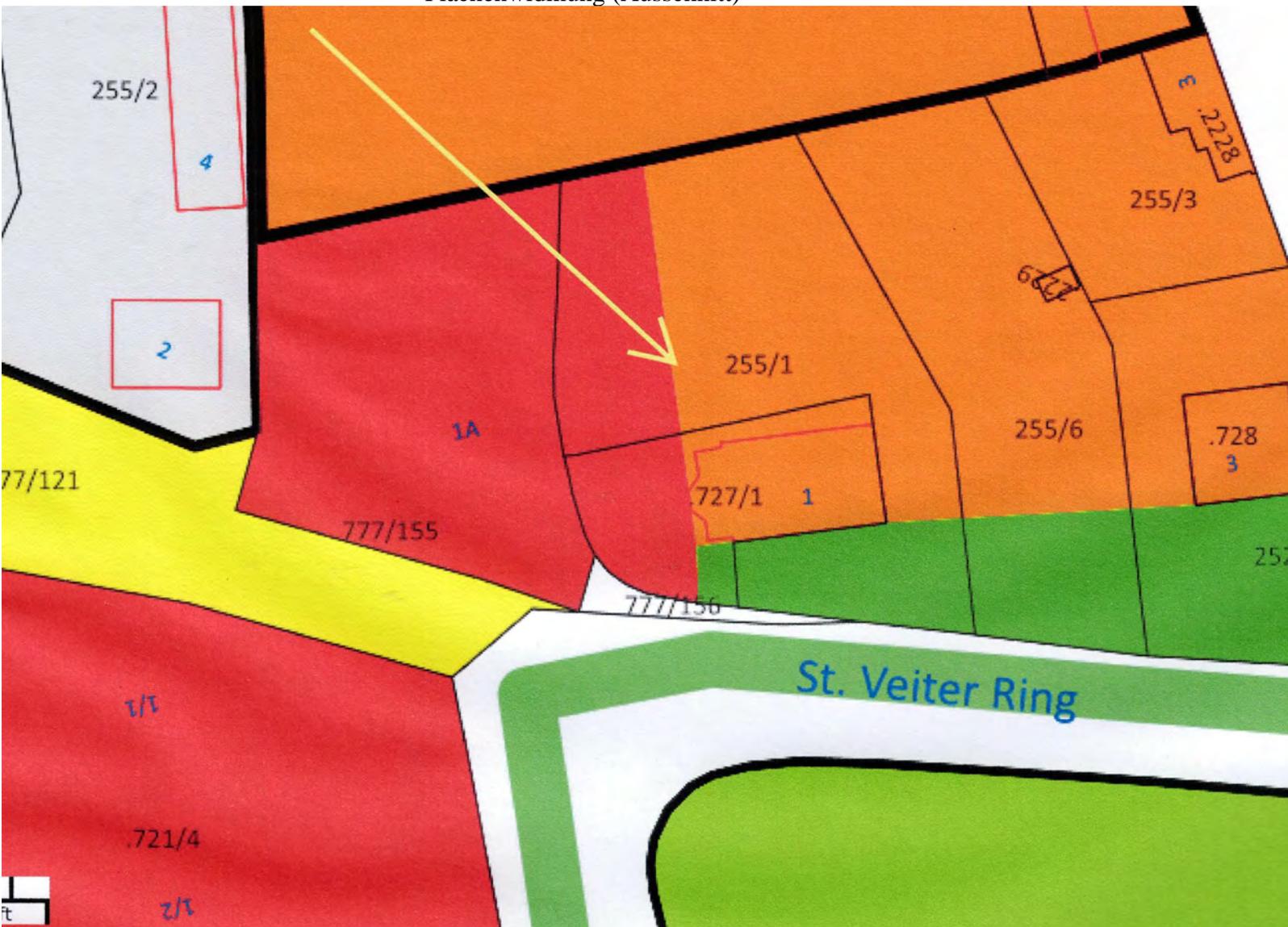
Auskunft des Magistrates Klagenfurt, Abteilung Stadtplanung, DI Robert Piechl

Die Flächenwidmung lautet überwiegend auf „Bauland-Wohngebiet“.

Lediglich die Bereiche südlich (an den St. Veiter Ring anschließend) sind als Grünland ausgewiesen.

Die westlichen Bereiche von 255/1 und .727/1 sind als „Bauland-Geschäftsgebiet“ ausgewiesen.

Flächenwidmung (Ausschnitt)



Zonenplan – Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – Auskunft der Stadtplanung

Im Bebauungsplan sind die betroffenen Grundstücke – soweit sie als Bauland ausgewiesen sind – der Zone 1 („rot“) der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung (KBPLVO) zugeordnet.

Das bedeutet, dass eine maximale GFZ von 1,2 und maximal bis zu 6 Geschöße erzielbar wären. Es wird jedoch auch auf die Bestimmungen des §2 Abs 5 der KBPLVO verwiesen, wonach diese maximale Ausnutzung insoweit erzielbar ist, als auf die maßgebliche Umgebungsbebauung Rücksicht genommen wird.

Laut Stadtplanung gibt keinen speziellen Teilbebauungsplan für diesen Bereich.



(3) Die Mindestgröße und die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die zulässige Geschößanzahl ergeben sich aus folgender Tabelle:

Zone	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 25 Abs. 1 lit a Gemeindeplanungsgesetz 1995)	Geschlossene Bauungsweise	Maximal zulässige Geschößflächenzahl (§ 25 Abs1 lit b Gemeindeplanungsgesetz 1995)	Maximal zulässige Geschößanzahl (§ 25 Abs 1 lit d Gemeindeplanungsgesetz 1995)
1	500 m ²	200 m ²	1,2 bei offener Bauungsweise 1,5 bei geschlossener Bauungsweise	6 Geschöße
2	400 m ²	200 m ²	0.5 bei offener. 1-	3 Geschöße

Zusammenfassung: Bebauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft befindet sich in Zone 1 der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung, die maximale Geschößflächenzahl beträgt 1,2, maximal 6 Geschoße.

➤ Laut Auskunft DI Piechl ist die maximale Ausnutzung nur in Form einer untergeordneten Bebauung insoweit möglich, als es der Umgebungsbebauung entspricht, auf diese muss Rücksicht genommen werden. Das Herbertstöckl muss „freigestellt“ bleiben.

Grenzkataster – Grundsteuerkataster

Laut Auskunft des Vermessers, DI Kollenprat, sind **alle Grundstücke der Liegenschaft noch im Grundsteuerkataster eingetragen.**

An der südlichen Grundstücksgrenze wurde das Grundstück 777/156 im Eigentum der Stadt Klagenfurt neu vermessen und ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Daher sind lediglich die an das Grundstück 777/156 angrenzenden Grenzpunkte „neu vermessen“.

Eine Vermessung ist dringend zu empfehlen.

Grundsteuerkataster:

Der noch aus Zeiten Maria Theresias stammende Grundsteuerkataster stellt im Wesentlichen die faktischen Nutzungs- und Naturgrenzen dar und ist daher keine verbindliche Grenzfestlegung. Für diese Grundstücke ist grundsätzlich der letzte ruhige Besitzstand (Grenzzeichen, Mauern, bestehende Zäune, Ackerraine, Waldgrenzen etc.) maßgeblich, wie er sich aus geeigneten Urkunden, Luftbildern oder aus der Natursituation ergibt

Grenzkataster:

Der Grenzkataster bietet hingegen einen (rechts)verbindlichen, jederzeit nachvollziehbaren, elektronischen Nachweis von Grundstücksgrenzen. Damit wird etwa eine Ersitzung durch andere Personen ausgeschlossen.

Bauplatznutzung – optimale Verwertung – TEILUNGSMÖGLICHKEIT

Es wurde weiters der Auftrag erteilt, die Liegenschaft unter dem Aspekt einer Teilung bzw. Teilbarkeit zu bewerten, und zwar in:

- I. Südlicher Teil – Schloss – Grünfläche – MIT ZUFAHRT
- II. Nördlicher Teil – unbebaute Fläche

Zu diesem Zweck wurde untenstehende Grafik erstellt.

Der südliche Teil der Liegenschaft mit rund 1500 m² ist mit dem Schloss bebaut (Widmung Bauland-Wohngebiet). Die Fläche zwischen Schloss und St.Veiter Ring ist als Grünland-Schutzstreifen-Immissionsschutz gewidmet.

Der nördliche Teil der Liegenschaft mit circa 1650 m² ist derzeit Grünfläche, die eine Widmung als Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Geschäftsgebiet aufweist. Sie liegt in der „Zone 1“ mit einer Gfz von 1,2. Hier fehlt die Zufahrt.

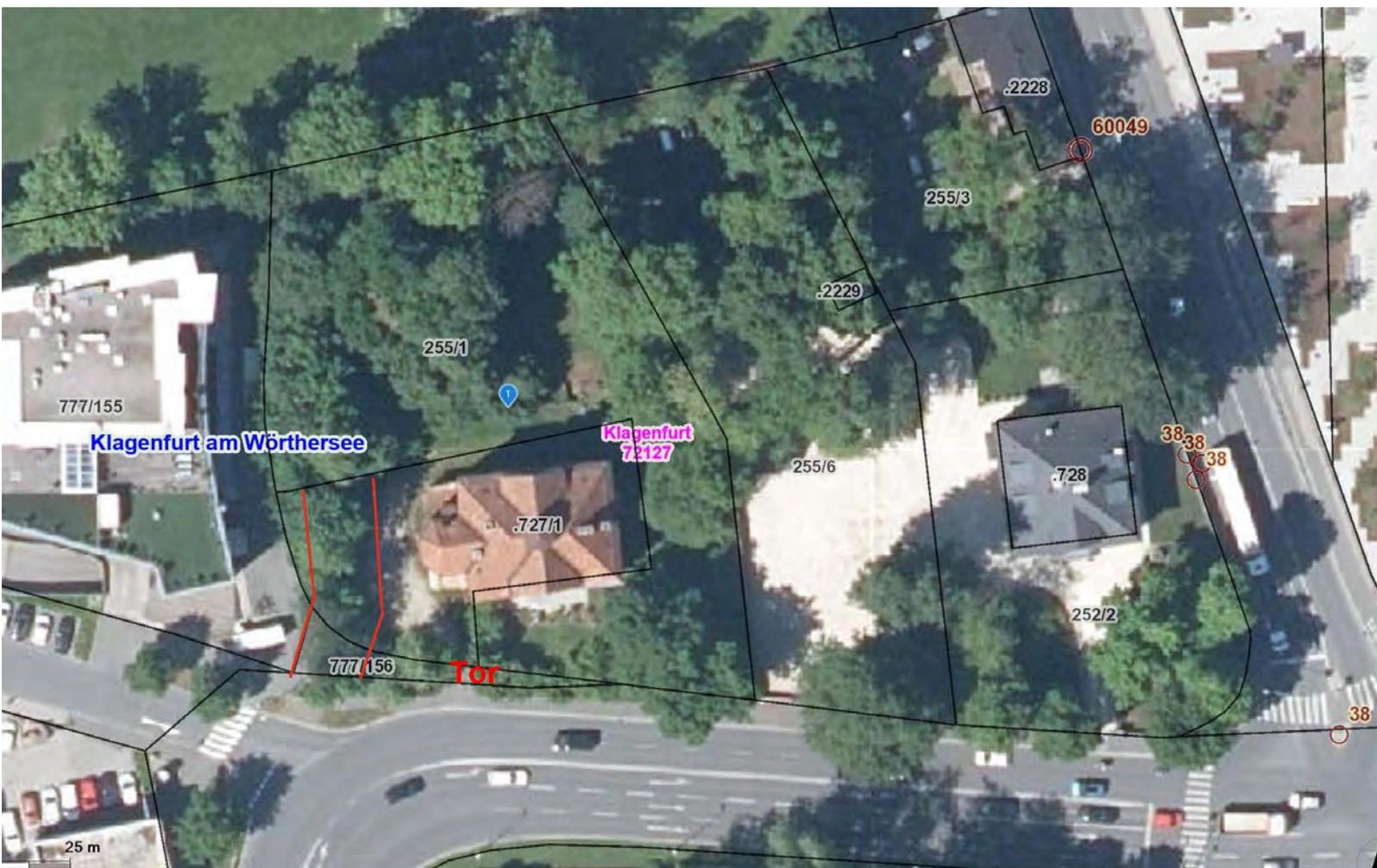


Problematik „Zufahrt“

Die derzeitige Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt durch das „Tor“ vom St. Veiter Ring aus. Durch das Tor ist ein Befahren nur für PKW möglich.

Eine Verbreiterung oder Umbau des Tores ist nicht möglich, da es unter Denkmalschutz steht.

Um zum nördlichen Grundstück zu gelangen, muss eine Zufahrt geschaffen werden.



Unter der Voraussetzung, dass das nördliche Grundstück eine Zufahrt hat, wäre eine Teilung in zwei verwertbare Liegenschaftsteile möglich.

Das Grundstück 777/156 steht im Eigentum der Stadt Klagenfurt. Das Tor steht laut Auskunft des Vermessers, ZT DI Kollenprat auf diesem Grundstück.

Es sollte mit der Stadt Klagenfurt hinsichtlich dieses Grundstückes und der in diesem Bereich neu zu errichtenden Zufahrt gesprochen werden.



Auszug DI Kollenprat

Zusammenfassung Grundstücke

- 1.) Neuvermessung empfohlen – derzeit noch im Grundsteuerkataster
- 2.) Schaffung einer neuen Zufahrt an der Westseite empfohlen
- 3.) das denkmalgeschützte Tor steht auf Fremdgrund (Stadt Klagenfurt)
- 4.) Teilbarkeit nach Schaffung einer Zufahrt und Neuvermessung möglich

3.4 Eintragungen im C-Blatt bzw. A2-Blatt

A2-Blatt

1a – TZ 8567/1964 - Sicherheitszone Flughafen

2a – TZ 3947/1972 - Enteignung bezüglich Gst. .727/1 und 255/1

5a – TZ 8823/1985 – Unterschutzstellung des Gebäudes St. Veiter Ring 1

C-Blatt

3b – Pfandrecht (nicht bewertungsrelevant)

3.5 Unterschutzstellung des auf Gst. .727/1 stehenden Gebäudes St. Veiter Ring 1 - „Herbertstöckl“

Nach Anfrage im Landesarchiv zu Grundbuch, TZ 8823/1985 wurde mir lediglich der Bescheid vom 26.9.1939, Zl. 5496/Dach ex 1939, der „Zentralstelle für Denkmalschutz im Ministerium für Inneres und kulturelle Angelegenheiten“ übermittelt. Mit diesem Bescheid wurde festgestellt, dass das „Herbertstöckl“ als Denkmal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. *(Bescheid vom 26.9.1939 - siehe Beilagen)*

Weiters habe ich Einsicht in den Akt beim Bundesdenkmalamt genommen. Dabei konnte folgende Frage hinsichtlich der „Supraporten“ geklärt werden: In mehreren, teilweise instanzlichen Verfahren wurde vom Bundesdenkmalamt festgestellt, dass die im großen Salon im 1. Obergeschoß angebrachten „Supraporten“ (fünf wandfeste Bilder über den Eingangstüren, „Grisaillemalerein“ von C.F.Sambach, 1715-1795) zum Ensemble des Gebäudes gehören und gemeinsam mit dem Gebäude unter Denkmalschutz stehen. (Anmerkung: Die Bilder befinden sich derzeit aus Sicherheitsgründen nicht an ihrem Platz.)

Weitere Bestandteile des Gebäudes, die ebenfalls zum Ensemble gehören, siehe nächste Seite

Die Unterschutzstellung erfolgte mit Bescheid vom 26.9.1939

Laut Stellungnahme vom 28.1.2022 des Landskonservatoriates für Kärnten haben folgende integrative Bestandteile des Denkmals im Objekt zu verbleiben:

EG: - Steinboden aus Pörschacher Marmor im Stiegenhaus und Flur
- Türen und Fenster des 19. Jahrhunderts
- 1 weißer zweigeschossiger Kachelofen (um 1880)

1.OG: - Parkettböden (Birne/Nuss)
- Dielenböden
- Türen, Fenster inkl. Stöcke (1800)
- Eichenparkett Salon (1932)
- Kaminfassung Marmor Salon
- Holzkassettendecke Salon
- Supraporten mit 5 auf Leinwand gemalten Grisailen (C.F. Sambach)
- 4 Marmorplastiken (L. Grossi)

2.OG: - Fenster und Türen (19. Jahrhundert)

Tor: Spätbarock, schmiedeeisernes Gittertor
zwischen Mauerpfeilern am Ring (erbaut 1780, restauriert 1991)

3.7 Gebäude

Laut Auskunft der Abteilung Baurecht am Magistrat Klagenfurt ist kein Bauakt im Archiv vorhanden.

office@petritschhof.at

Von: Gugl-Angerer Diana <Diana.Gugl-Angerer@klagenfurt.at>
Gesendet: Freitag, 23. Mai 2025 10:17
An: office@petritschhof.at
Cc: Herrenhof Doris
Betreff: AW: Einsichtnahme Bauakt

Guten Tag,

wie bereits telefonisch besprochen ist – vermutlich aufgrund des Alters des Gebäudes - bei uns kein Bauakt mehr im Archiv vorhanden.

Allenfalls gibt es im Landesarchiv noch Unterlagen zu dieser Liegenschaft.

Mit freundlichen Grüßen
Diana Gugl-Angerer

MMag. Diana Gugl-Angerer
Abteilung Baurecht.Gewerberecht

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
9010 Klagenfurt am Wörthersee, Paulitschgasse 13, Austria
Tel.: +43 (0) 463 537 3421 | Fax: +43 (0) 463 537 6242
E-Mail: diana.gugl-angerer@klagenfurt.at
Web: <http://www.klagenfurt.at>



Von: office@petritschhof.at <office@petritschhof.at>
Gesendet: Freitag, 23. Mai 2025 10:14
An: Gugl-Angerer Diana <Diana.Gugl-Angerer@klagenfurt.at>
Betreff: WG: Einsichtnahme Bauakt

Von: office@petritschhof.at <office@petritschhof.at>
Gesendet: Dienstag, 6. Mai 2025 19:10
An: 'baurecht.gewerberecht@klagenfurt.at' <baurecht.gewerberecht@klagenfurt.at>
Betreff: WG: Einsichtnahme Bauakt

Sehr geehrte Damen und Herren,
mir wurde vor kurzem mitgeteilt, dass es zum Gebäude „Herbertstöckl“ St. Veiter Ring 1, keinen Bauakt gibt.

„Herbststöckl“ – Sankt Veiter Ring

In [Kärnten](#) versteht man unter einem „Stöckl“ ein kleines Herrenhaus.

Im 17. Jahrhundert von der Familie Mittnacht zu Werthenau erbaut, gilt es als Musterbeispiel des Kärntner Stöckltyps.

Das dreigeschoßige Bauwerk wurde über einem rechteckigen Grundriss errichtet.

Westseitig ist ihm nachträglich ein Stiegenhaus angegliedert worden.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts erfuhr es eine Renovierung und Neufassadierung.

1741 wechselte es in den Besitz der Familie Kulmer, das Stift Ossiach kaufte es 1747.

Der Besitzer der ersten Bleiweißfabrik Österreichs, [Johann Michael Freiherr von Herbert](#), kaufte es im Jahre 1764, in dessen Familie es bis ins 19. Jahrhundert verblieb.

[Siegfried Hartwagner](#) erwähnt, dass zum Kärntner Stöckltyp eigentlich eine den Bau durchquerende „Labn“ genannte Halle im Erdgeschoß gehört. Diese ist jedoch beim Herbststöckl durch das angefügte Stiegenhaus im Westen ersetzt.

https://de.wikipedia.org/wiki/St._Veiter_Vorstadt#Herbstst%C3%B6ckl

Aus Kranewitter „Liegenschaftsbewertung 2017, 7. Auflage“

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, so darf dieses nicht abgerissen werden. Darüber hinaus dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die den denkmalgeschützten Charakter beeinträchtigen würden. Für den SV ist zu klären, inwieweit der Denkmalschutz zu Beschränkungen bzw. Beeinträchtigungen in der Nutzung der Liegenschaft führt. Nicht in jedem Fall bedeutet die Unterschutzstellung einen Nachteil und kann bei der Vermarktung auch ein Vorteil sein.

Ob eine negative oder positive Wertbeeinflussung durch den Denkmalschutz gegeben ist und wie sich diese auf den Wert der Liegenschaft auswirkt, hat der SV im Einzelfall zu prüfen.

Bauweise:	Massivbauweise
Decken:	über KG Gewölbedecke Über EG teilweise Gewölbe- teilweise Holztramdecke über 1.OG und 2. OG Holztramdecke
Dach	Holzkonstruktion großteils in Ordnung, Eindeckung schadhaft 1973 Konstruktion und Eindeckung erneuert
Zubauten:	Pulldach über Eingang – schadhafte Konstruktion sichtbar
Fassade:	verputzt, Südfassade Pilaster-Rahmung und Risalite <u>Die Fassade wurde ca. 1975 saniert</u>
Balkone:	im 1. OG nördlich und südlich, später angebaut Massivplatte auf Konsolen, Metallgeländer geschmiedet
Fenster:	Holzfenster inklusive Stöcke im EG, 1.OG und 2.OG unter Denkmalschutz , BJ 1800, Gläser großteils bereits erneuert ➤ Fenster und Fensterstöcke, Innenläden sehr schadhaft
Türen:	im EG, 1.OG und 2.OG unter Denkmalschutz
Böden:	Parkette „Eiche“ „Birne/Nuss“ im 1. OG denkmalgeschützt im 2.OG – Parkette schadhaft EG: Marmorboden im Stiegenhaus und Flur Denkmalschutz
Decken:	Holzkassettendecke Salon Denkmalschutz Abgehängte Decken in den Bädern (Installationsleitungen)
Heizung:	Öl-Zentralheizung ABGEBAUT – im 2.OG Vorraum Heizleitungen und Radiatoren in vielen Räumen vorhanden

Öfen: zweigeschoßiger Kachelofen im EG (1880) **Denkmalschutz**
 offener Kamin im Salon 1.OG – Marmoreinfassung **Denkmalschutz**
 Kamine es bestehen 4-5 Kamine, die teilweise am Dach saniert sind

Installationsleitungen:

Elektro: Es wurden zuletzt in den 70/80er Jahren Leitungen verlegt bzw. erneuert, teilweise noch Schraubensicherungen
 Wasser: Bäder und Küchen – 70/80er Jahre inklusive Steigleitungen
 Abfluss: Bäder und Küchen - 70/80er Jahre inklusive Steigleitungen
 Heizung: Erdgeschoß: keine zentrale Heizung, Kachelofen
 1.OG: Elektroheizung
 2.OG: Etagenheizung Öl (abgebaut) Heizkörper eingebaut
 Heizungsinstallationen teilweise unter Putz verlegt !

3.8 Raumverteilung

Erdgeschoß

Der Eingang erfolgt von Westen über einen Zubau. Das Dach des Zubaus ist schadhaft, die Holztramdecke ist durch Wassereintritt geschädigt, an der Blecheindeckung ist kein Schaden sichtbar.

Die Räume und Böden im Erdgeschoß haben unterschiedliche Höhen.

Vorraum Marmorboden, Pörtschacher Marmor **Denkmalschutz**
 Stiegenhaus
 Raum 1 Kreuzgewölbe
 Raum 2
 Raum 3 Kreuzgewölbe,
 Raum 4 Kreuzgewölbe, Teppich, Kachelofen **Denkmalschutz**
 Raum 5 Kreuzgewölbe, Holzboden
 Trocken-WC
 Haustüre nach Norden

Aufgang über das Stiegenhaus in das **1.Obergeschoß**

Vorraum	Holzdielen
Küche	Fliesenboden
Bad	70er Jahre, Badewanne, WC, Waschbecken, Decke abgehängt
WC	70er Jahre, WC und Waschbecken
Zimmer 1	Parkett, Elektroofen
Großer Salon	Denkmalschutz: Parkett, Holzkassettendecke Supraporten (derzeit nicht im Haus), Marmorplastiken Türen mit aufwändigen Beschlägen, Balkontüren Offener Kamin mit Marmoreinfassung
Zimmer 2	Holzboden, Elektroheizung, Fenster
Zimmer 3	mit Rigips geteilt, Fenster
Zimmer 4	Holzboden, 2 Fenster

Aufgang in das Stiegenhaus in das **2.Obergeschoß**

Hier wurde eine Etagenheizung eingebaut, eine Kupferleitung führt in den Heizraum, der Heizkessel ist abgebaut, die Heizungsinstallationen in den Wohnräumen sind teilweise unter Putz geführt.

Die Parkettböden in den Räumen sind teilweise schadhaft.

Es fehlen Fensterflügel.

Vorraum	Fliesenboden, abgeteilter Raum für Heizung (abgebaut)
Küche	Fliesenboden, Heizkörper
Zimmer	sehr groß, Parkett, 2 große Heizkörper
Zimmer	Parkett, Heizkörper
Zimmer	Parkett, Heizkörper
Zimmer	groß, Parkett schadhaft, Heizkörper, 3 Fenster
Zimmer	Parkett, 2 Heizkörper
Bad	Vorraum, WC extra
Bad	Badewanne, Waschbecken, Heizkörper, Fenster

Aufgang über eine Holzstiege in den **Dachboden**

Dachkonstruktion unterschiedliche Formen, Satteldach mit mehreren Abschrägungen, Eindeckungen an vielen Stellen schadhaft. Decke mit Ziegel belegt, ein Metall-Spannband für die statische Sicherung der darunterliegenden großen Säle ist eingebaut.

Das **Dach** wurde laut Einsichtnahme in den Akt des Bundesdenkmalamtes im Jahr **1973 saniert**: Sanierung der Konstruktion, neue Dachlattung, neue Eindeckung.

Der **Holzturm** hat eine Aussichtskanzel mit 7 Fenstern, alles in Holzkonstruktion, sehr steile Aufgangsstiege in Holz.

Keller

Das Schloss ist im östlichen Teil unterkellert. Der Zugang erfolgt vom Garten aus über einen Gang. Der Keller hat Gewölbedecken, Erdboden und ist feucht, daher kaum nutzbar.

Außenanlagen

Eingangstor, Spätbarock, **Denkmalschutz**

Baujahr 1780, Circa 1991 restauriert von M.Pirker

Das Tor steht auf dem Grundstück der Stadt Klagenfurt (Gst. 777/156).

Derzeit führt die einzige Zufahrt zur Liegenschaft durch dieses Tor.

4. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft.

In § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Abs.2 Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs.3 Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

Dem Sachverständigen stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung: das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Eine Kombination dieser Methoden ist möglich.

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Soweit das Gericht nichts anderes anordnet, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

In der Bewertungslehre und in der Praxis werden bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwert- und das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

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

Bei der Ertragswertermittlung geht man davon aus, dass ein nachhaltiger Ertrag nur durch Weiterführung oder Vermietung erzielt werden kann.

Eine **Ertragswertermittlung** wäre in diesem Fall nicht zielführend, da eine wirtschaftliche Führung des Gebäudes auf Grund des großen Sanierungsrückstandes nicht möglich ist.

Im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und sonstiger Bestandteile zu ermitteln (Sachwert).

Der **Bodenwert** ist in der Regel als Vergleichswert (nach dem Vergleichswertverfahren, § 4 LBG) durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen ist.

Der **Wert der baulichen Anlagen** ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert wird auf Basis der verbauten Flächen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Alterswertminderungstabelle Berücksichtigung.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2024 veröffentlicht.

Die Ansätze werden in die Ausstattungsqualität: „normal“ „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt. In den Herstellungskosten enthalten sind Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer.

4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreishebungen konnten folgende Rechtsgeschäfte in zeitlicher und räumlicher Nähe zur Bildung eines Vergleichspreises ermittelt werden:

GB	TZ/Jahr	Fläche	EUR / m²
1.) Klagenfurt	8998/2021	2.025 m ²	410,00 €/m ²
2.) Klagenfurt	276/2023	6.102 m ²	450,00 €/m ²
3.) Klagenfurt	10731/2021	350 m ²	350,00 €/m ²
4.) Klagenfurt	7793/2023	2.905 m ²	240,00 €/m ²
5.) Klagenfurt	2735/2024	429 m ²	454,55 €/m ²
6.) Klagenfurt	9486/2024	160 m ²	368,98 €/m ²
7.) Klagenfurt	3412/2022	643 m ²	933,13 €/m ²
8.) Klagenfurt	6003/2022	1.944 m ²	797,33 €/m ²
9.) Klagenfurt	4812/2023	1.218 m ²	560,76 €/m ²
10.) Klagenfurt	10123/2024	1.463 m ²	451,13 €/m ²
11.) Waidmannsdorf	1582/2025	275 m ²	727,27 €/m ²
12.) Waidmannsdorf	7087/2023	600 m ²	399,33 €/m ²
13.) Waidmannsdorf	2739/2022	965 m ²	362,69 €/m ²
14.) Waidmannsdorf	7791/2022	637 m ²	313,97 €/m ²
15.) Waidmannsdorf	8470/2022	600 m ²	333,33 €/m ²
16.) St.Martin b.Klgft	3537/2023	2.535 m ²	477,00 €/m ²
17.) St.Martin b.Klgft	7649/2022	1.127 m ²	532,39 €/m ²
18.) St.Martin b.Klgft	8764/2023	733 m ²	613,92 €/m ²
19.) St. Martin b.Klgft.	4545/2023	6.333 m ²	325,00 €/m ²
20.) St. Martin b.Klgft.	5736/2024	1.034 m ²	435,20 €/m ²
21.) St. Martin/Klgft.	4545/2023	6.333 m ²	325,00 €/m ²
22.) Marolla	4205/2024	444 m ²	337,84 €/m ²
23.) Welzenegg	3031/2024	2.119 m ²	325,63 €/m ²
24.) Welzenegg	5119/2023	458 m ²	301,31 €/m ²
25.) Gurlitsch I	10079/2024	636 m ²	448,11 €/m ²

Auf Seiten 12 bis 15 wurde beschrieben, wie eine Teilung der Liegenschaft erfolgen könnte.

Der nördliche Teil könnte noch bebaut werden, auf Grund der Gfz von 1,2 ist hier eine höherrangige Bebauung möglich (unter der Voraussetzung der behördlichen Bewilligung – das „Herbertstöckl“ muss „freigestellt“ sein), jedoch fehlt hier die Zufahrt.

Der südliche Bereich ist mit dem Schloss bebaut, die Zufahrt zum Schloss und zum nördlichen Grundstücksteil sollte idealerweise westlich des Schlosses vorbeiführen.

Für den nördlichen, bebaubaren Teil mit 1650 m² in idealer, hochwertigster Stadtlage wird unter Heranziehung und Auswertung der obigen Vergleichspreise ein Quadratmeterpreis von € 850,-- zugrunde gelegt.

Für den mit dem Schloss bebauten Grundstücksteil von 1500 m² wird ein Quadratmeterpreis von € 750,-- zugrunde gelegt, da hier die Zufahrt berücksichtigt werden muss.

Der Teil zwischen Schloss und St. Veiter Ring ist als Immissionsschutz Grünland gewidmet, auf Grund der Situierung und des Denkmalschutzes für das Schloss wäre in diesem Bereich ohnehin nur eine „Park“- oder „Zufahrts“-Nutzung möglich.

Berechnung

Nördlicher Teil (unbebaut)	1.650 m ² à € 850,--	€ 1.402.500,--
Südlicher Teil („Herbertstöckl“)	1.500 m ² à € 750,--	€ 1.125.000,--
		€ 2.527.500
<u>Bodenwert gesamt</u>	rund	€ 2.528.000,--

4.3 Gebäudewert (nach Herstellungskosten)

Die Baupläne waren im Akt des Bundesdenkmalamtes einsehbar.

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung laut Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen.
(Kosten inkl. USt pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße)
Veröffentlicht in der Zeitschrift „Sachverständige“ Heft 3, Jahr 2024.

Der Keller wird nicht berücksichtigt.

Erdgeschoß	306 m ² á € 1.233,--	€ 377.298,--
1.Obergeschoß	284 m ² á € 1.457,--	€ 413.788,--
2.Obergeschoß	284 m ² á € 1.457,--	€ 413.788,--
Dachgeschoß mit Dach	284 m ² á € 893,--	€ 253.612,--
Herstellungskosten		€ 1.458.486,--

Technische Abwertung nach der linearen Alterswertminderungstabelle

Bestandsdauer im Durchschnitt: 70 Jahre

Lebensdauer: 100 Jahre

Abwertung (linear):	80 % -	€ 1.166.788,80
		€ 291.697,20

Wirtschaftliche Abwertung

- Denkmalschutz

	15 %	€ 43.754,58
		€ 247.942,62
BAUZEITWERT	rund	€ 248.000,--

4.5 Zusammenstellung Sachwert – GESAMTE LIEGENSCHAFT

Bodenwert	€	2.528.000,--
<u>Gebäudewert</u>	€	<u>248.000,--</u>
<u>SACHWERT</u>	€	<u>2.776.000,--</u>

Nördlicher unbebauter Teil

<u>Bodenwert</u>	€	<u>1.403.000,--</u>
------------------	---	---------------------

Südlicher Teil - „Herbertstöckl“

Bodenwert	€	1.125.000,--
<u>Gebäudewert</u>	€	<u>248.000,--</u>
<u>SACHWERT</u>	€	<u>1.373.000,--</u>

5.

V e r k e h r s w e r t

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 6,5 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Durch einen getrennten Verkauf der Liegenschaftsteile „Nord“ und „Süd“ (Zerschlagung) und Regelung der Zufahrt für den nördlichen Teil wäre ein höherer Preis zu erzielen

Daher:

Sachwert	€ 2.776.000,--
abzüglich 6,5 %	€ <u>180.440,--</u>
	€ 2.595.560,--

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 50039, GB 72127 Klagenfurt

beträgt rund € 2.600.000,--.

Einzelverkauf:

nördlicher unbebauter Teil: € 1.403.000,--

südlicher Teil „Herbertstöckl“: € 1.373.000,--



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 50039

Letzte TZ 2421/2025

Stöckl Mitternacht

Einlage elektronisch eingebüchert am 07.05.2012

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
255/1	Gärten(10)	2320	
.727/1	GST-Fläche	831	
	Bauf.(10)	359	
	Gärten(10)	472	St. Veiter Ring 1
GESAMTFLÄCHE		3151	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8567/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 255/1 .727/1
- 2 a 3947/1972 Enteignung bezüglich Gst .727/1 255/1
- 5 a 8823/1985 Unterschutzstellung des auf Gst .727/1 stehenden Hauses St. Veiter Ring 1 gem Par 3 BGBI 167/1978

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

ACTS COMMUNICATION GmbH (FN 66716m)

ADR: St. Veiter Ring 3, Klagenfurt am Wörthersee 9020

- a 2681/2022 IM RANG 6211/2021 Optionsvertrag 2021-06-18, Nachtrag zum Optionsvertrag 2021-11-15, Annahmeerklärung 2022-01-27, Zweiter Nachtrag zum Optionsvertrag 2022-02-25, Einantwortungsbeschluss 2021-10-21 Eigentumsrecht

- b 2396/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 24.03.2025 (41S 30/25x - LG-Klagenfurt)

***** C *****

- 3 b 1728/2023 IM RANG 2682/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-03-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Abschrift

Zl: 5496/Dsch ex 1939

1939
K2 V
F2 39, 87 422

8823/85

Wien, am 26. September 1939

Frau

Yella H e r b e r t

Dieser Bescheid ist
in Rechtskraft erwachsen



Soewald

in

Schloß K i r c h b i c h l
bei Wolfsberg, Kärnten

Die Zentralstelle für Denkmalschutz teilt bezüglich des "Herbertstöckels" St. Veiterring Nr. 1 in Klagenfurt (Kat. Gem. Klagenfurt V., R. Zl. 39), welches in Ihrem Miteigentume steht, die auf Grund des § 3 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. 533 erfolgte h. s. Feststellung mit, dass das eben angeführte Objekt als ein Denkmal zu betrachten ist, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse im Sinne des § 1 des zitierten Gesetzes besteht.

Für diese Stellung unter Denkmalschutz ist maßgebend, dass es sich um ein künstlerisch außerordentlich wertvolles Bauwerk des Empire handelt.

An diese Stellung unter Denkmalschutz knüpfen sich die in dem zitierten Denkmalschutzgesetze statuierten besonderen Rechtsfolgen (§§ 5, 7 und 8 dieses Gesetzes). Wie sich aus diesen Bestimmungen insbesondere ergibt, ist zur Zerstörung eines unter Denkmalschutz gestellten Objektes, sowie zu jeder Veränderung an demselben, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung desselben beeinflussen könnte, die ausdrückliche Zustimmung der Zentralstelle für Denkmalschutz erforderlich.

Die Veräußerung dieses Objektes ist an keine besondere Bewilligung geknüpft, der Verkäufer hat den Besitzwechsel jedoch unverzüglich unter Nennung des Erwerbers mit Angabe seines Wohnsitzes der Zentralstelle für Denkmalschutz anzuzeigen. Der Verkäufer ist auch verpflichtet, den Erwerber eines unter Denkmalschutz gestellten Objektes in Kenntnis zu setzen, dass dieses den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die Stellung eines Objektes unter Denkmalschutz wird durch einen Besitzwechsel nicht berührt.

./.

Überschreitungen der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden von den politischen Behörden gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes bestraft.

Gegen diesen Bescheid ist ein Rechtsmittel unzulässig.

Unter einem ergeht eine gleiche h.a. Zuschrift an die Miteigentümerin des in Rede stehenden Objektes:

Frau Ninon Kupelwieser - Herbert, Schloß Kirchbichl bei Wolfsberg in Kärnten.

Seiberl e.h.

Zentralstelle für Denkmalschutz
im Ministerium für Land- und
Forstwirtschaft
Wien 40/III, Rennweg 8.

Zl: 5496/Dsch ex 1939

Wien, am 26. September 1939

Wird dem

Landeskonservator

in

Klagenfurt

zur Kenntnisnahme übermittelt.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Seiberl

Seiberl

Landesdenkmalamt
— für Kärnten. —
Zl. 1633 Präs. am 12.10.39. rdt. P. 8.

Einlegen
Klagenfurt, 12. Okt. 1939

[Handwritten mark]

Stellungnahme zu GZ 2021-0.786.714
von Mag. Gorazd ZIVKOVIC (BMWKMS - KTN (BDA - Landeskonservatorat für Kärnten))

Am 28.1.22 fand eine Besichtigung des Gebäudes zwecks Abklärung des geplanten Versteigerungsumfanges statt. Dies erfolgte mit den beiden Anwesenden.

Anwesend: Fr. Boyneburg-Lengsfeld und Hr. Staus-Rausch.

Aller Voraussicht nach wird Hr. Jagerhofer das Haus demnächst erwerben. Der Kaufvertrag ist noch nicht unterschrieben.

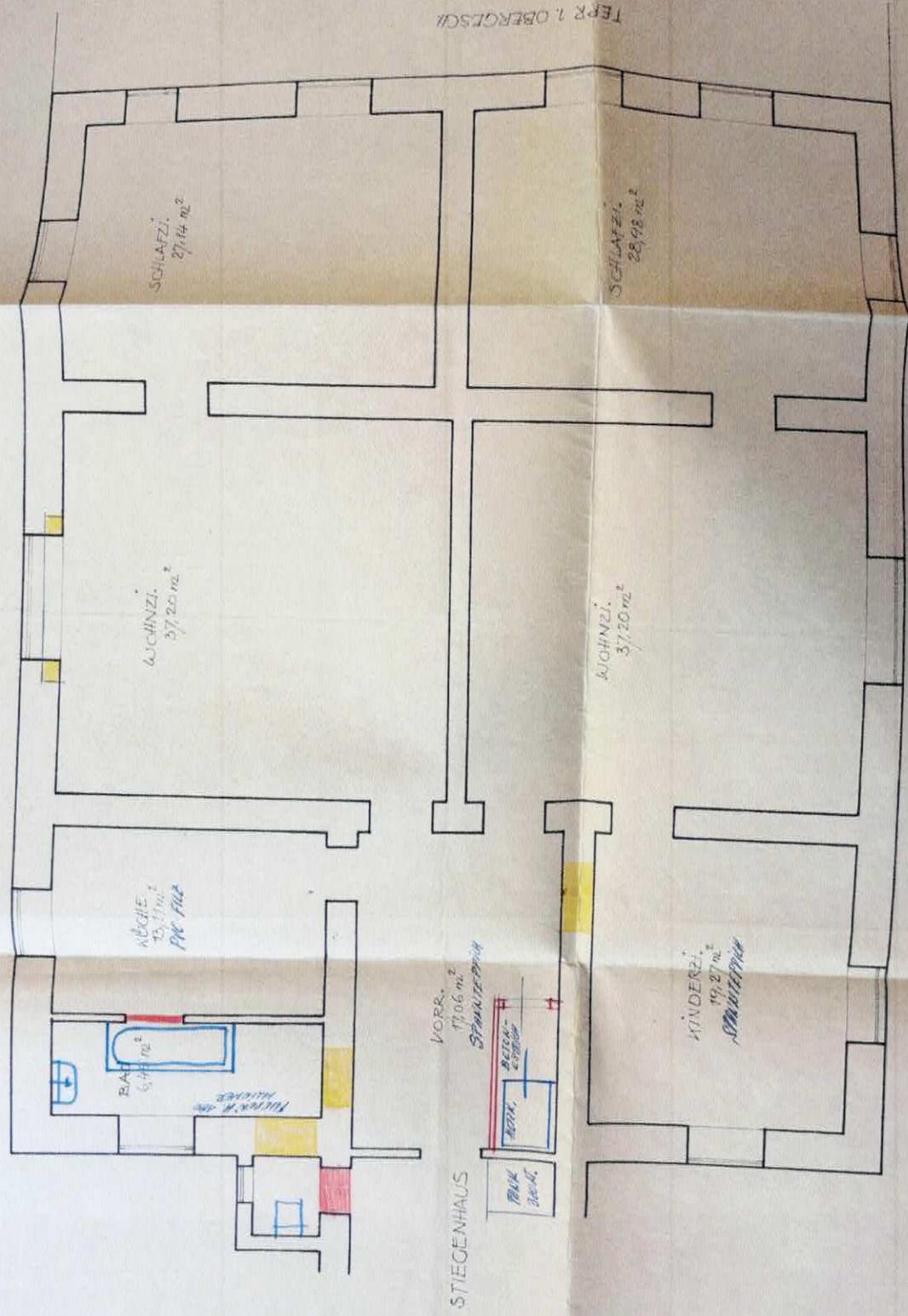
Integrative Bestandteile des Denkmals haben im Objekt zu verbleiben. Dazu zählen:

EG: Steinboden aus Pörschacher Marmor im Stiegenhaus und Flur, sowie Türen und Fenster des 19.Jhdts. 1 weißer zweigeschoßiger Kachelofen um 1880.

1.OG: Parkettböden (Birne/Nuss), Dielenböden sowie Türen und Fenster inklusive der Stöcke und Innenläden, alle aus der Zeit um 1800. Das Eichenparkett im Salon vor 1932. Kamineinfassung aus Marmor sowie die Holzkassettendecke. Supraporten mit fünf auf Leinwand gemalten Grisailen, C. F. Sambach zugeschrieben. (Die fünf gerahmten Originalbilder sind derzeit in „sicherer“ Verwahrung bei den noch Eigentümern und sollten mit dem Verkauf des Objekts zurück in die dafür vorgesehenen Wandfelder des Salons. Zurzeit sind dort lediglich Kopien der Bilder mit gemaltem Rahmen.) Vier Marmorplastiken, signiert L. Grossi

2.OG: Fenster und Türen des 19.Jhdts.

Spätbarockes schmiedeeisernes Gittertor zwischen Mauerpfeilern am Ring.



TERR. 1. OBERGESCH.

SCHLAFZ.
27,14 m²

WOHNZ.
37,20 m²

KÜCHE
13,11 m²
PVC Fliese

BAD
6,44 m²

VORR.
11,06 m²
Stauraum

STIEGENHAUS

BEST.-
STÄBE

WOHNZ.
37,20 m²

KINDERZ.
19,27 m²
SPARKETT

SCHLAFZ.
28,98 m²

WOHN.
37,2

KÜCHE
13,11 m²
PVC-FILZ

BAD
6,45 m²

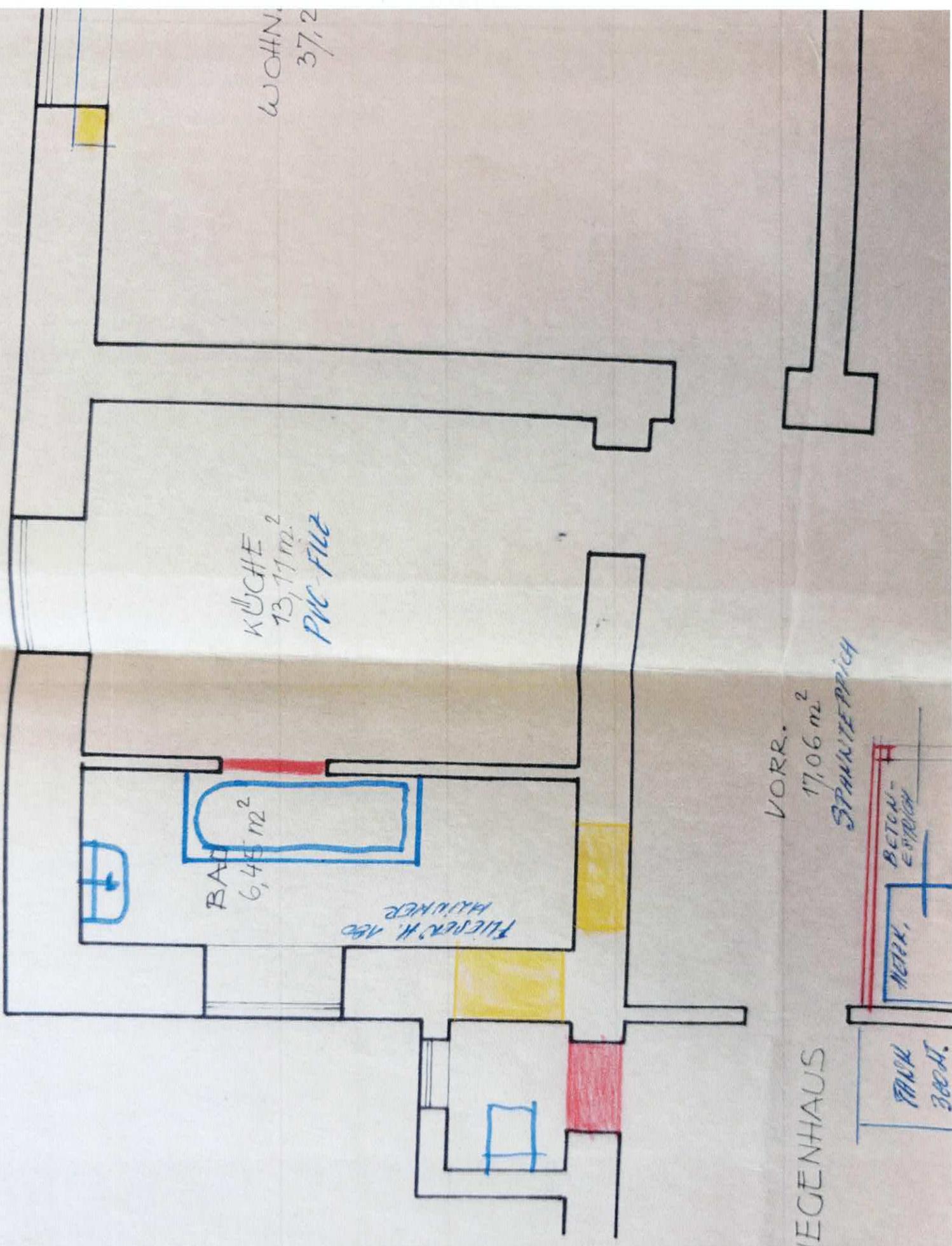
FLIESEN H. 150
KALKWOLLE

VORR.
17,06 m²
SPANNTERRICH

STIEGENHAUS

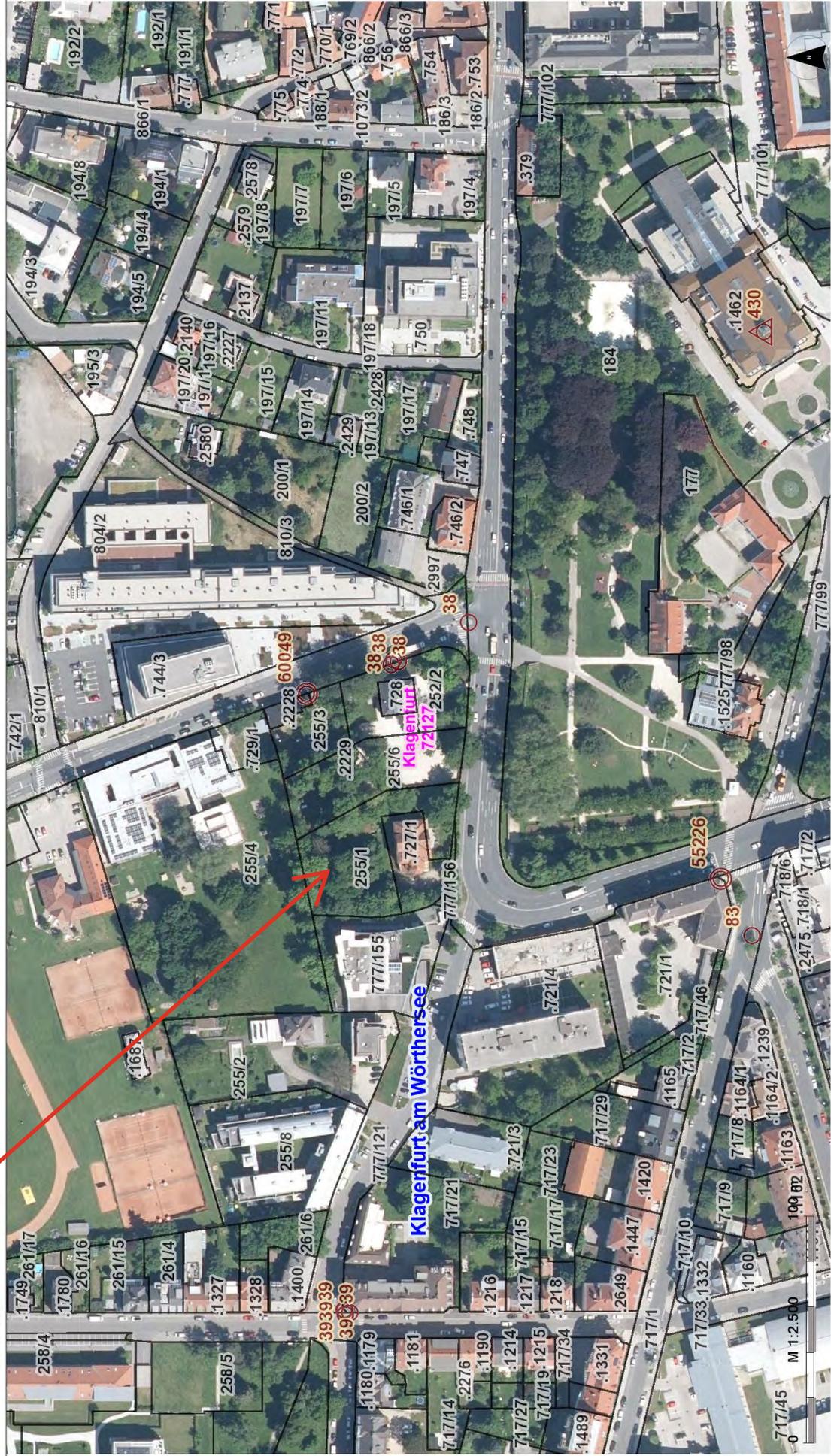
TANK
300 H.

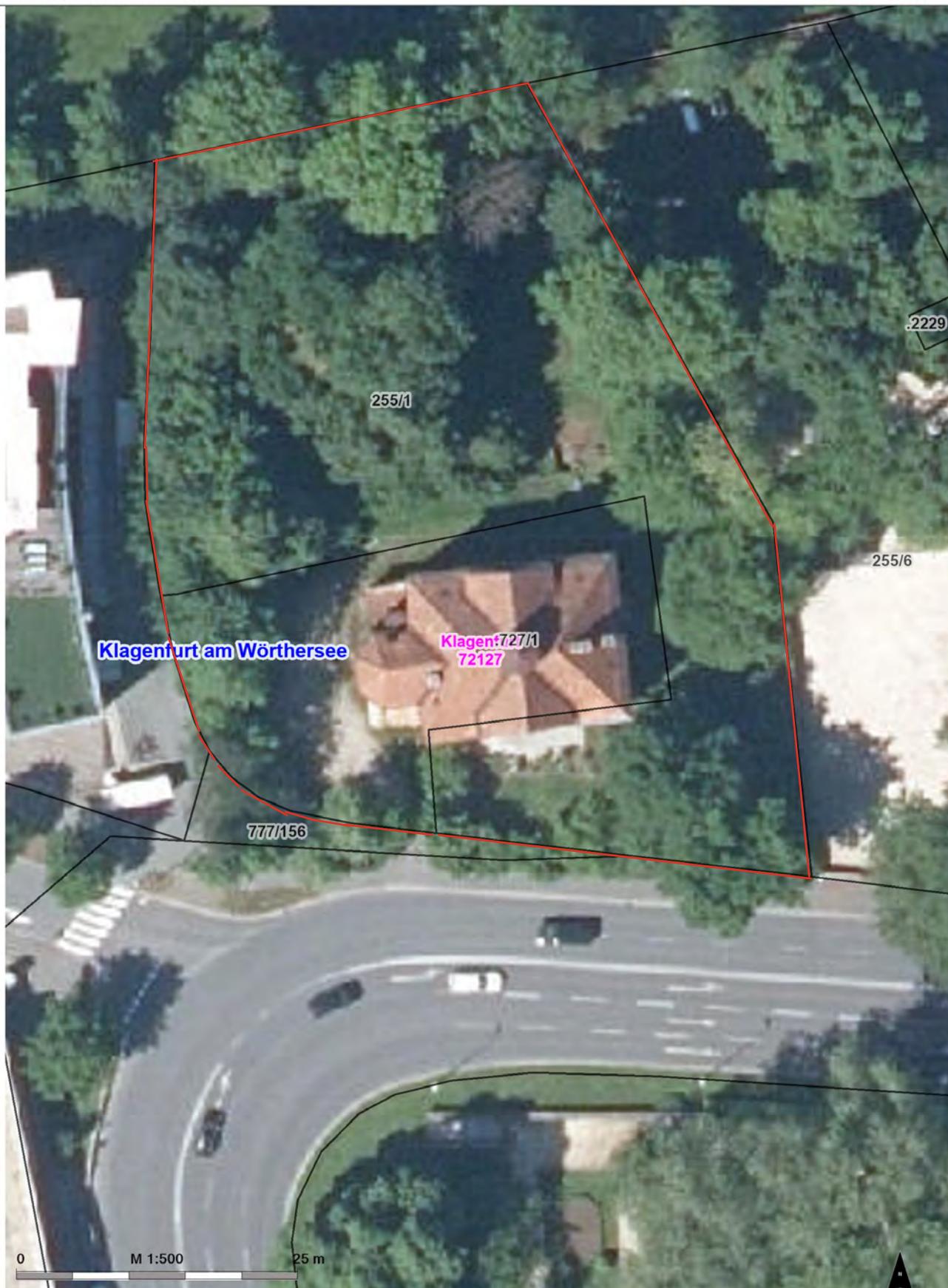
HEIZK.
BETON-
ESTRICH



Erstellt am: 26.05.2025 von:

Maßstab: 1:2500

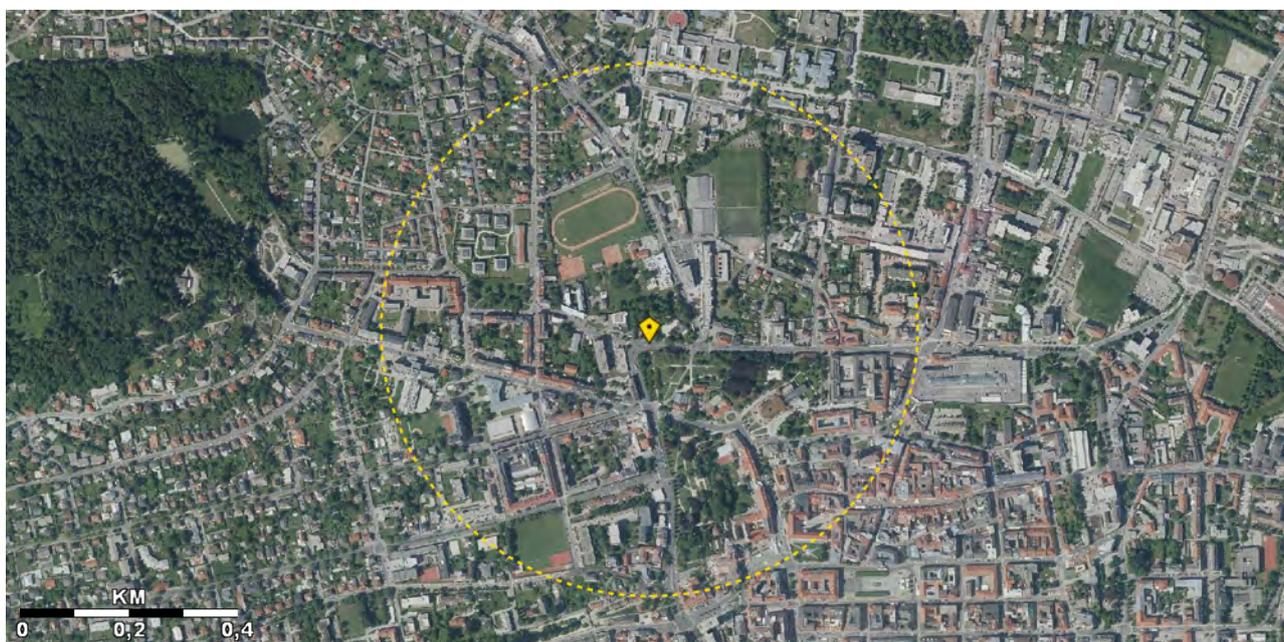




HORA-Pass

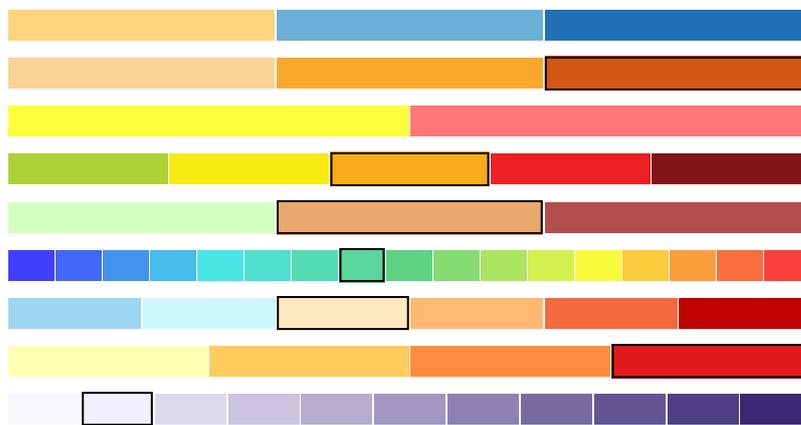
Adresse: St. Veiter Ring 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
 Seehöhe: 449 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 46,62832° N | 14,30225° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
 hoch
 keine Daten
 mittel
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

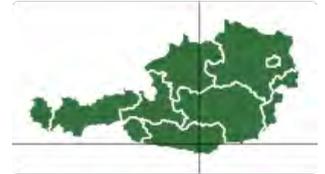
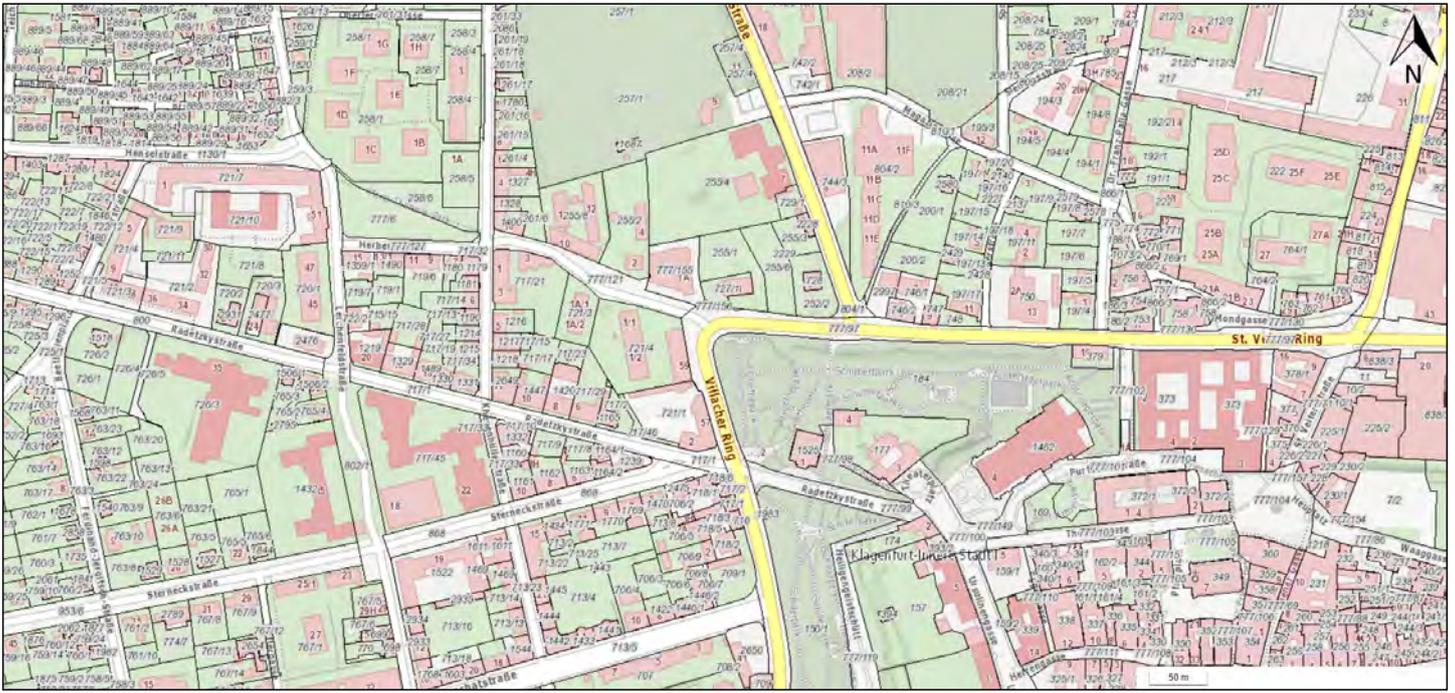
1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast
- dekontaminiert
- Beobachtung abgeschlossen
- Altlast vorgeschlagen
- gesichert

Verwaltungslayer

- Grundstücke
- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Herbertstöckl Südansicht



Nordansicht



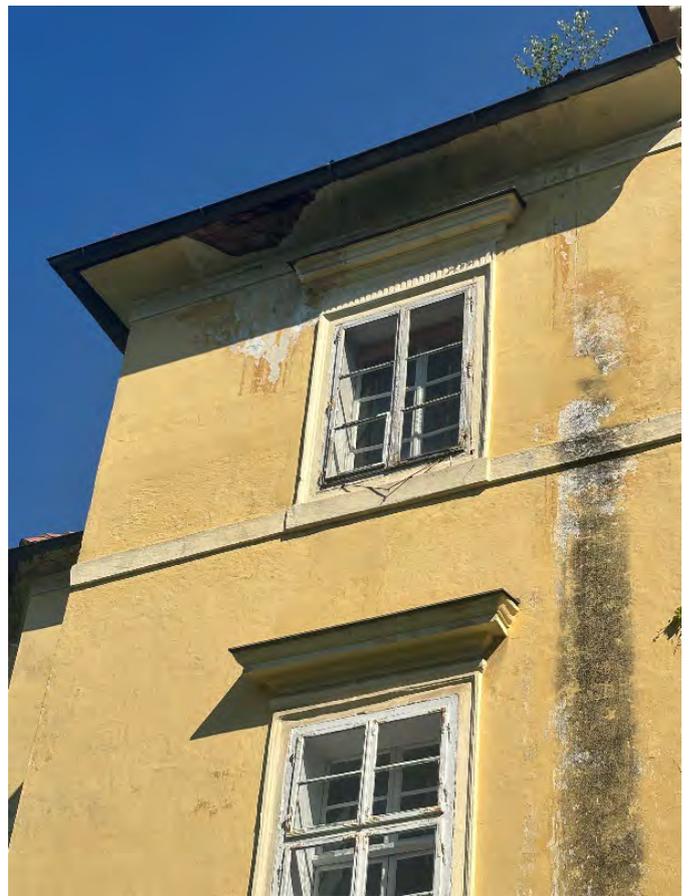
Westansicht mit Stiegenhaus (später angebaut)



Fassade Süd



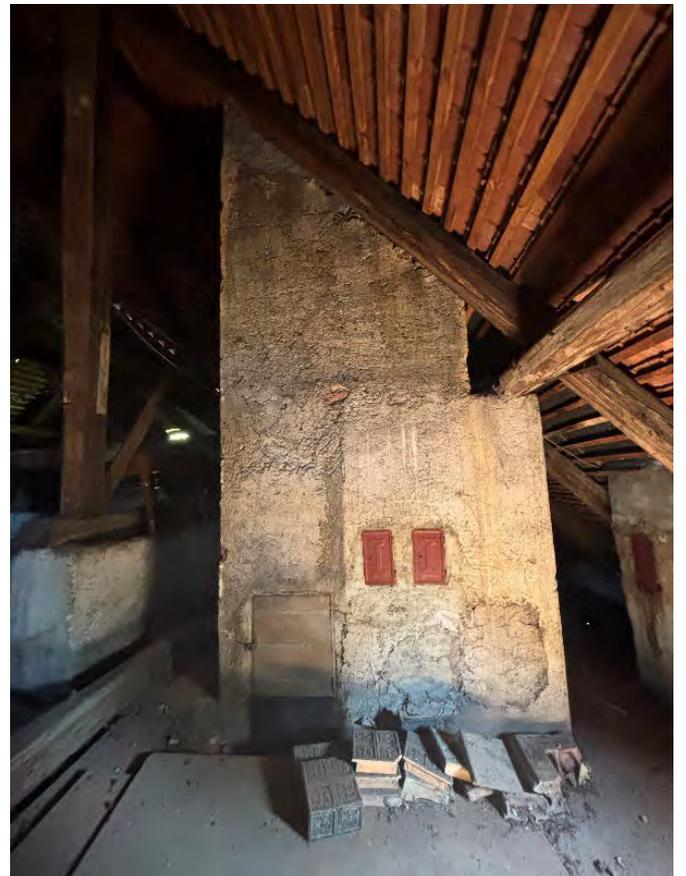
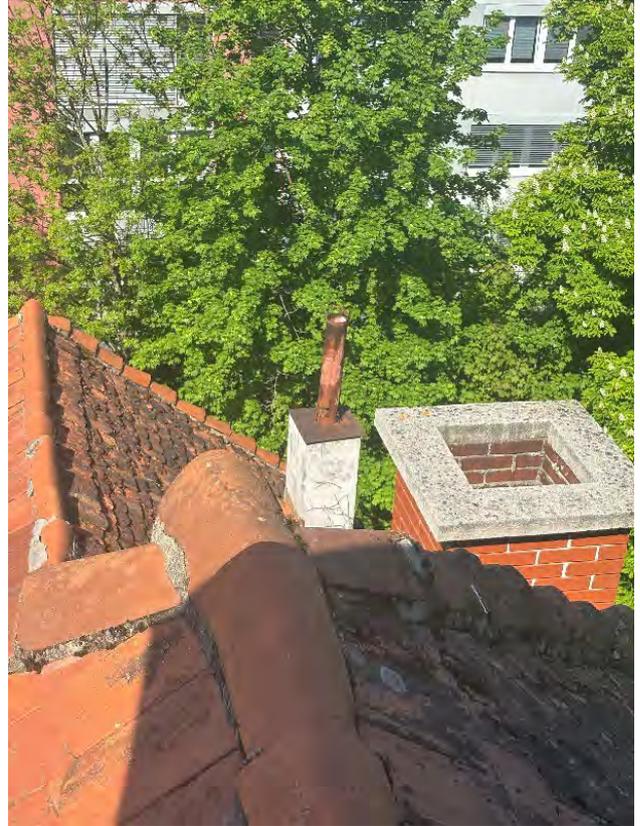
Schäden Untersicht wg. Dachrinne



Dacheindeckung - schadhaft



Kamine – tw. saniert



Eingang **Marmorboden**



Raum mit Kachelofen



Raum im EG



Kreuzgewölbe



veraltete Installationen



Abort



OFFENSICHTLICHE SCHÄDEN

Pultdach über Eingang



Gewölbe im EG



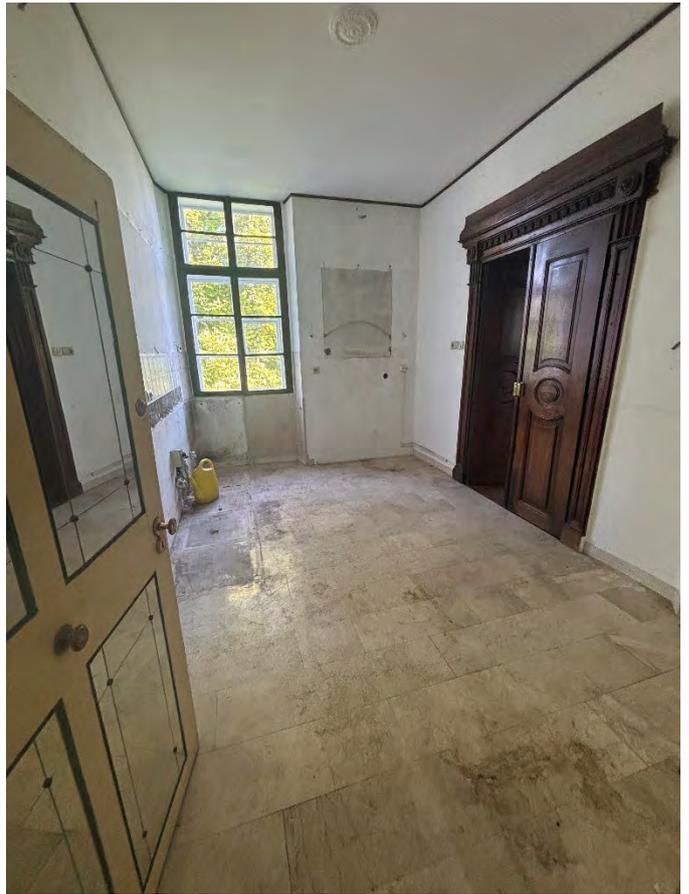
Risse in der Decke – Vorraum 2.OG



OG Vorraum



Küche



Vorraum

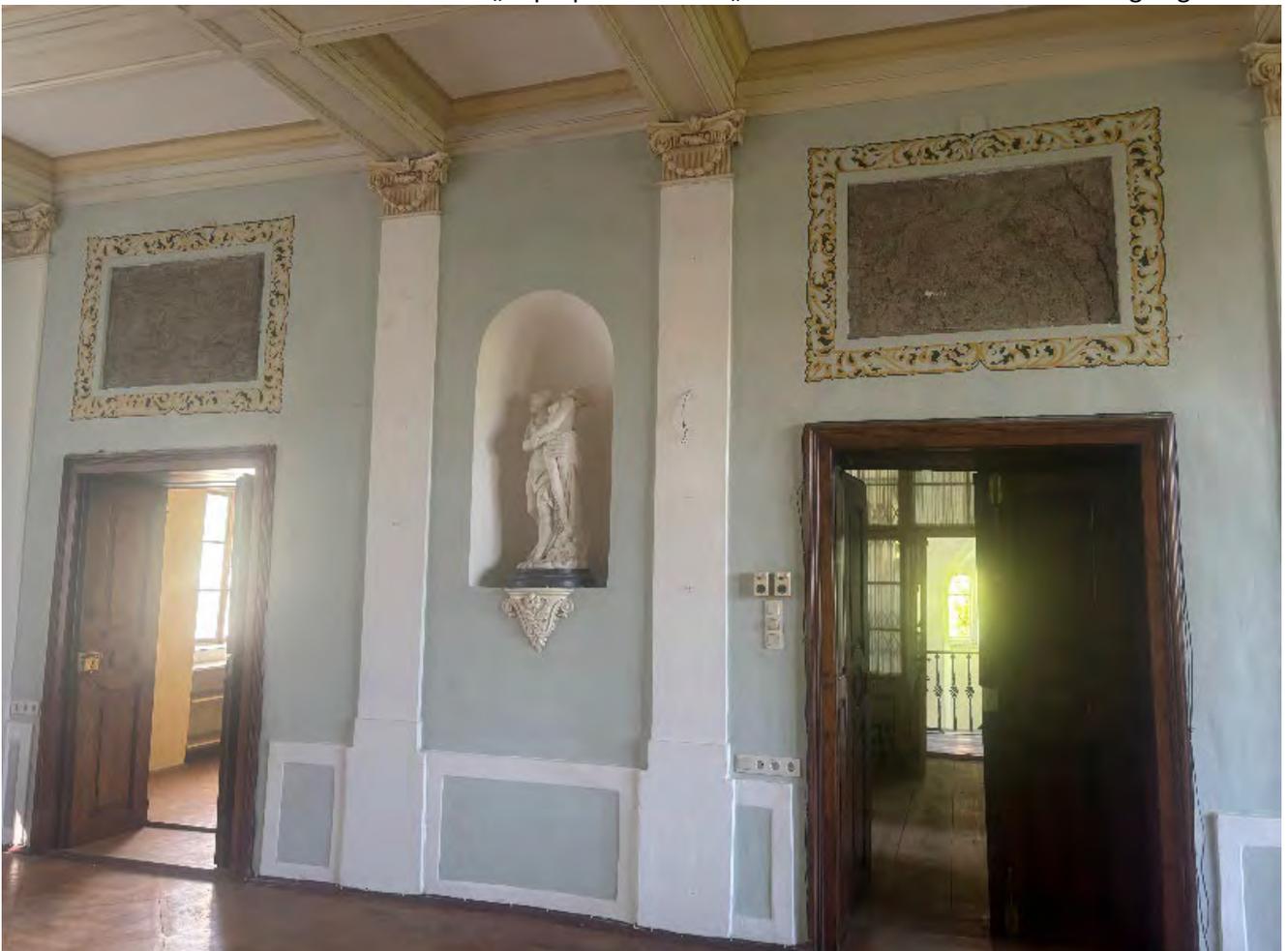


Prunkraum „Salon“ im 1. OG

Denkmalschutz: Eichenparkett und Holzkassettendecke



Denkmalschutz: im Salon 5 Gemälde „Supraporten“ von „C.F.Sambach“ – derzeit auswärts gelagert



Denkmalschutz: im gesamten 1.OG und 2.OG Türen und Türstöcke, um 1800



Denkmalschutz: Parkettböden Birne/Nuss



Denkmalschutz: im Salon 4 Marmorplastiken „L.Grossi“



Elektrokästen im EG, 1.OG und 2.OG



Heizleitungen in die Wand verlegt!



Offener Kamin im Salon – **Marmoreinfassung**



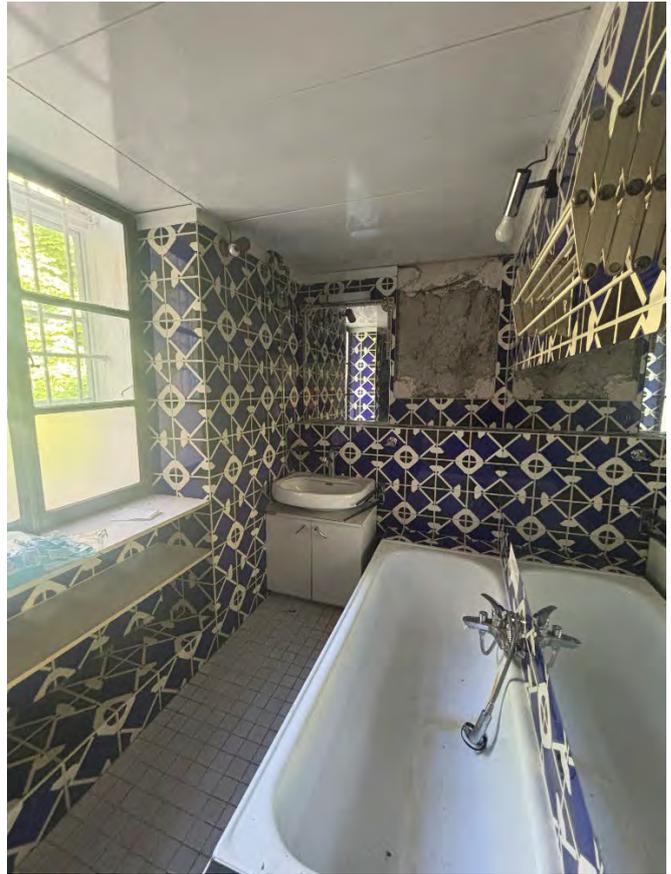
Nebenraum im 1.OG



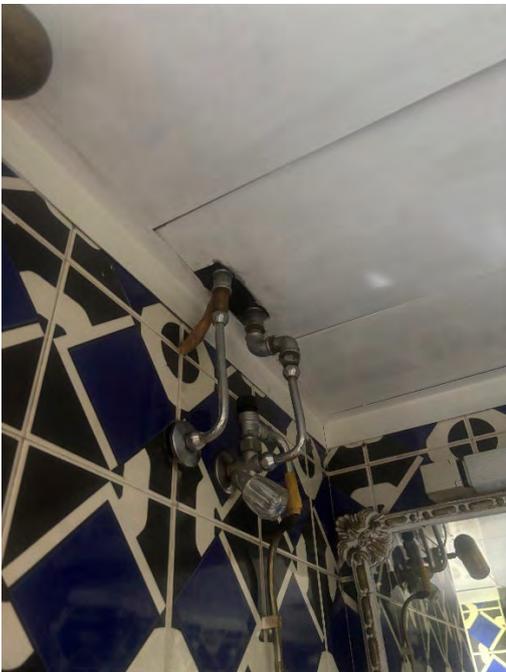
Raum im 2.OG



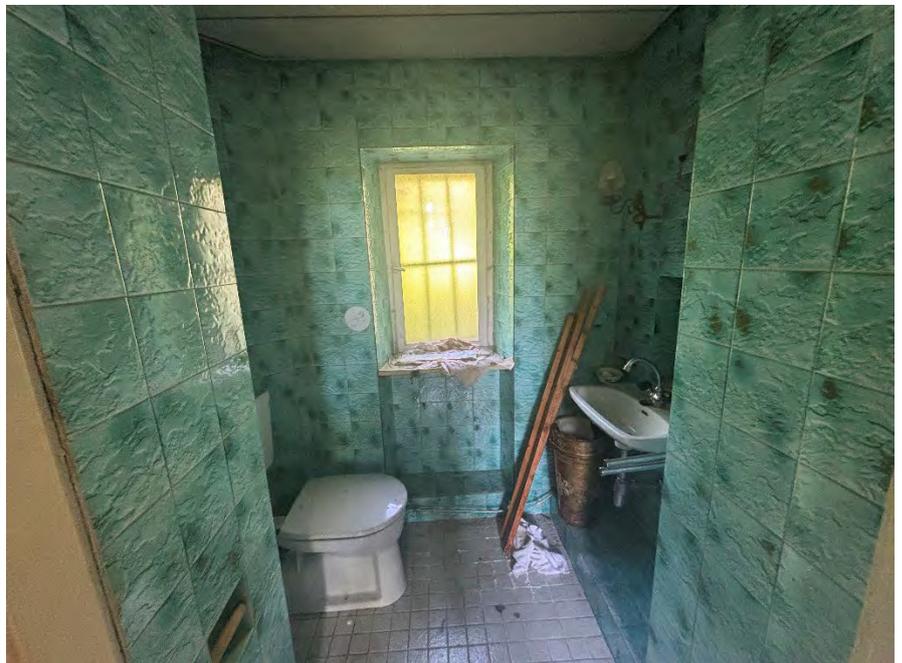
Bad im 1.OG



Wasserinstallationen abgehängte Decke



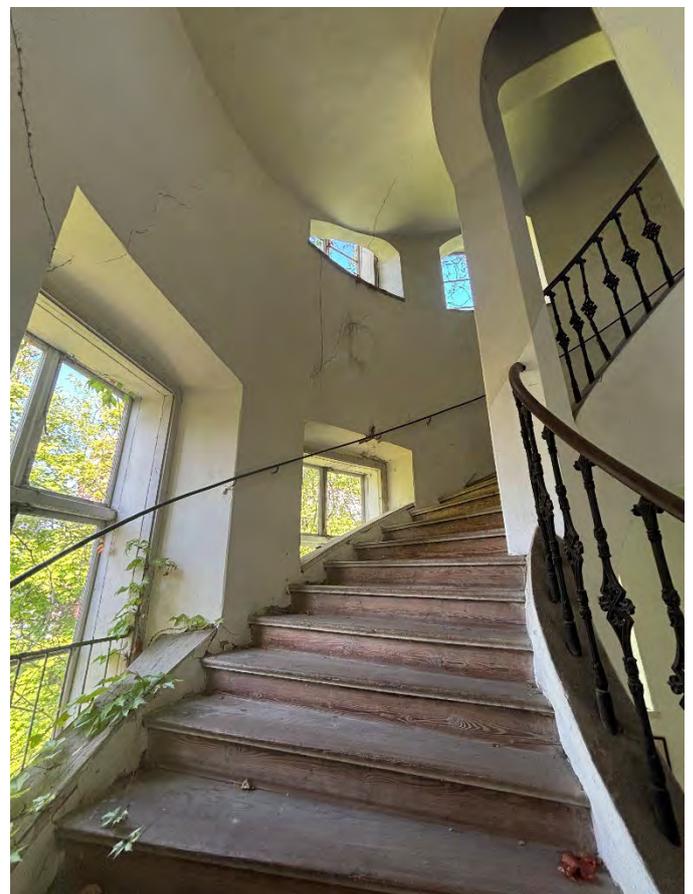
Bad im 1.OG



Fenster verschiedenster Ausführungen – im EG, 1.OG und 2.OG **Denkmalschutz**



Stiegenhaus



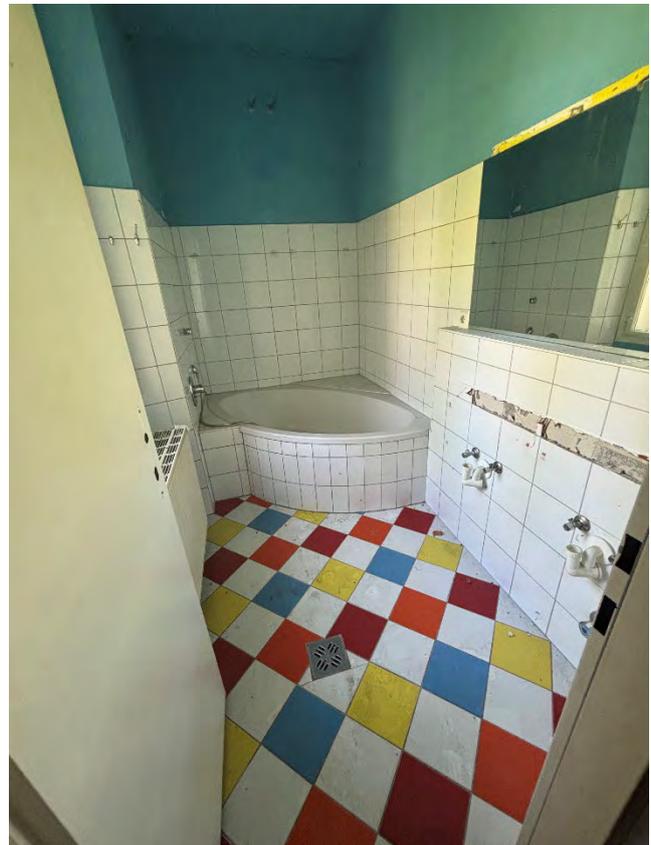
2.OG

Vorraum – rechts im Bild der abgemauerte Raum

ehemalige Öl-Zentralheizung



Bad im 2.OG



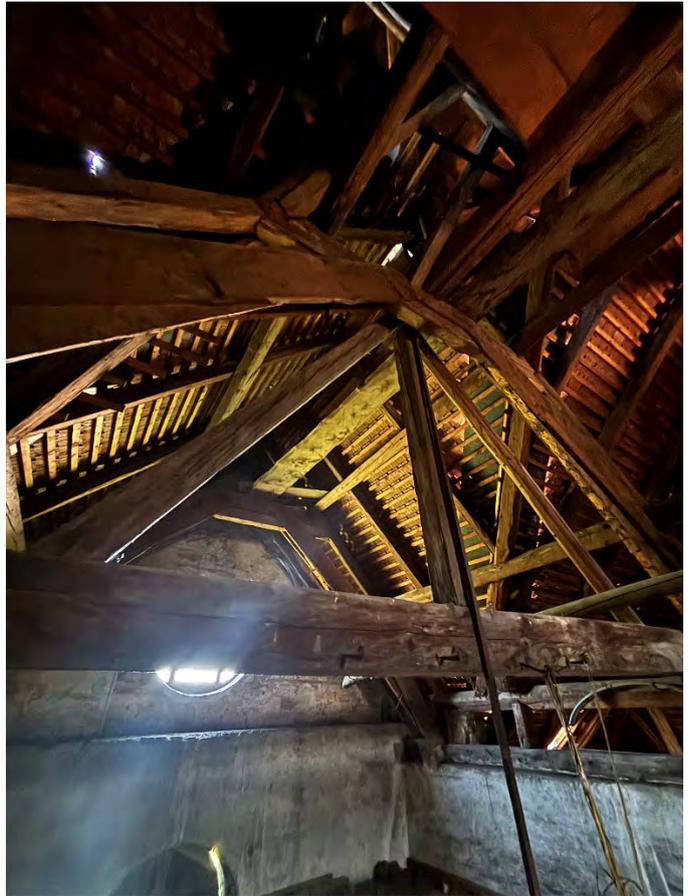
Zimmer im 2. Obergeschoß



Parkett schadhaft



Dachboden mit Ziegeldecke



Zangen



(älteres) Foto mit Holzturm



Aussicht vom Holzturm



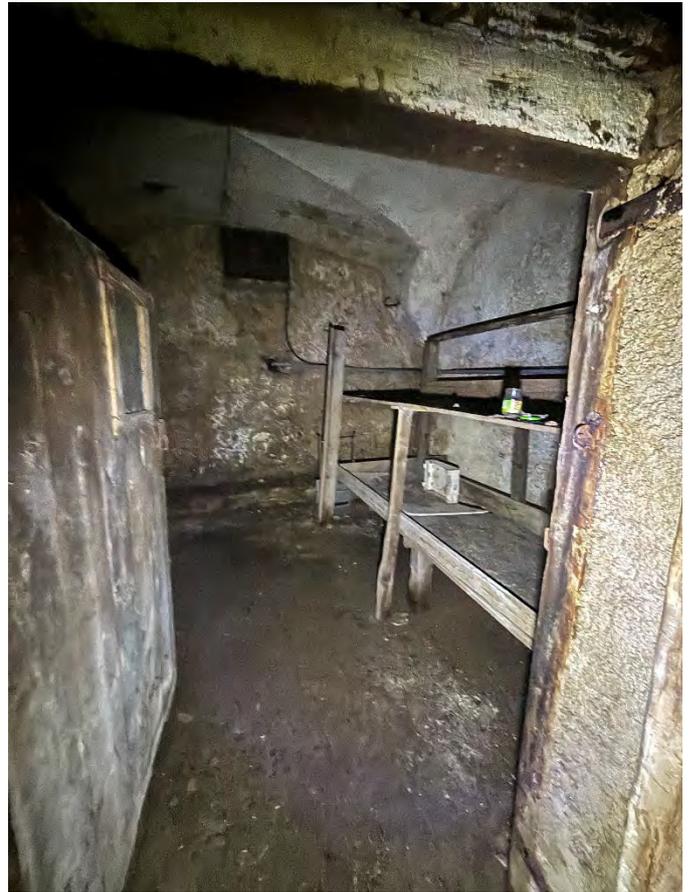
Garten – Park – Blick nach Nordosten



Zugang zum Keller – nördlich vom Schloss



Kellerräume



Mag. ZI. – PL 34/594/2016

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom **20. 9. 2016** mit der ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird (**Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO**).

Auf Grund der §§ 24 bis 26 iVm § 13 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

§ 1

Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

(1) Anwendungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle nicht durch Teilbebauungspläne erfassten Teile des im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee ausgewiesenen Baulandes.

(2) Begriffsbestimmungen

- a) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- b) Geschlossene Bauweise bedeutet, dass Gebäude zumindest mit einem Aufenthaltsraum an einer oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes unmittelbar angebaut, errichtet werden. Bei vorhandenem Baubestand ist eine geschlossene Bauweise auch dann gegeben, wenn zwei aneinandergrenzende Gebäude nur eine gemeinsame Trennwand aufweisen oder die Lage einer bestehenden Wand nicht exakt dem aktuellen Grenzverlauf entspricht.
- c) Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- d) Nebengebäude sind Garagen und andere nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Gebäude mit einer First- bzw. Flachdachhöhe bis zu 3,00 m. Weist ein als Nebengebäude in Betracht kommendes Gebäude auf Grund der bestehenden bzw. projektierten Geländekonfiguration unterschiedliche Gebäudehöhen auf, so ist die maßgebende Höhe an der der Aufschließungsstraße zugewandten Gebäudefront zu messen.
Bei einem Anbau an ein Hauptgebäude können bei der Errichtung eines Nebengebäudes Teile des Hauptgebäudes miteinbezogen werden. Dachaufbauten (wie Brüstungen, Geländer, Attika udgl.) werden höhenmäßig nur dann mitberechnet, wenn sie näher als 2,25 m an der Grundstücksgrenze liegen.
- e) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- f) Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung von der Außenwand bzw. Außenfront des Gebäudes zur Baugrundstücksgrenze.

- g) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem bestehenden bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Deckenoberkante bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände im Mittel mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 3,00 m über das bestehende bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über das projektierte Gelände hervorragt. Darunter liegende Geschoße (Kellergeschoße) sind in die Geschoßzahl nicht einzurechnen.

Bei aneinander gebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Anzahl der Vollgeschoße für jedes Gebäude, für jeden Gebäudeteil bzw. Gebäudeteilfront separat ermittelt. Lift und Stiegenanlagen bleiben unberücksichtigt.

In Hanglagen ist für die Ermittlung der Geschoßanzahl der Verlauf des projektierten Geländes an der Außenwand des Gebäudes maßgebend.

Der Geschoßanzahl sind bei überwiegender Wohnnutzung Geschoße mit einer durchschnittlichen Höhe von max. 3,50 m, bei überwiegend (mehr als 50 %) gewerblicher oder industrieller Nutzung von max. 4,00 m zugrunde gelegt, so dass sich die maximal zulässige Höhe der Deckenoberkante des obersten Geschoßes bei der Ausbildung von Vollgeschoßen aus zulässiger Geschoßanzahl mal zulässiger Höhe ergibt.

Die Geschoßhöhe wird im Dachgeschoß als gemittelte Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachebene und dem Firstpunkt errechnet.

- h) Ein Dachgeschoß ist ein innerhalb eines Daches liegendes Geschoß, wobei der Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der max. 45 ° geneigten Dachfläche max. 1,30 m über der Fußbodenoberkante des ersten Dachgeschoßes liegen darf.

Aus dem Dach dürfen Stiegen- und Liftschächte sowie Gaupen, Schleppdächer, technische Aufbauten udgl. maximal im Ausmaß von 50 % der jeweiligen Dachfläche herausragen.

Ein zurückgesetztes Obergeschoß, eine Sonderform des Dachgeschoßes, auf einem mit Flachdach konzipierten Gebäude hat innerhalb einer allseitig gedachten um 45 ° geneigten Dachfläche, gemessen von max. 1,30 m über der Fußbodenoberkante des obersten Geschoßes mit der Fassadenebene, an zumindest drei Ansichten zurückzuweichen.

Dachaufbauten auf Flachdächern (Stiegenaufgänge, Lifteinhausungen, technische Aufbauten udgl.), ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen ein maximales Ausmaß von 8 m² und insgesamt ein Ausmaß von 25 % der Dachfläche nicht überschreiten, darüber hinausreichende Dachaufbauten werden der Geschoßanzahl zugerechnet. Dachgeschoße werden bei der Berechnung der Geschoßanzahl mitgezählt, wenn sie Aufenthaltsräume, d. h. Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, enthalten (§ 18 Abs 2 K-BV). Nicht als Aufenthaltsräume gelten Flure, Treppenhäuser, Laubengänge, Toiletten, Bäder, Abstell-, Trocken-, Lager-, Heizräume u. ä., die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

- i) Die Geschoßflächenzahl ist der Quotient, der sich durch Teilung der Summe aller Geschoßflächen durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt. Flächenteile, für die eine Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes festgelegt wurde und solche, die für Zwecke einer öffentlichen Verkehrsfläche abgetreten werden, sind dabei nicht zu berücksichtigen.
- j) Die Summe der Geschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien. Laubengänge, die zumindest an der Längsseite als offene Erschließungsgänge ausgeführt werden, sind nicht in die Geschoßfläche einzurechnen. Die Grundflächen der Keller- und Dachgeschoße sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Aufenthaltsräumen (§ 18 Abs 2 K-BV) handelt, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben. Nebengebäude und Garagengeschoße, sind nicht zu berücksichtigen.
- k) Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild dem eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.
- l) Die in der Beilage angefügten Erläuterungsblätter 1, 2, 3, 4 und 5 bilden einen integrierten Bestandteil der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung.

§ 2

Mindestgröße und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie zulässige Geschoßanzahl

- (1) Die von dieser Verordnung erfassten Teile des Baulandes werden bezüglich der Mindestgröße, der maximalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke und der zulässigen Geschoßanzahl in 6 Zonen eingeteilt. Diese Zonen sind, mit Ausnahme der im Grünland als Bauland gewidmeten Bauflächen, aus dem einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Anhang (Bauzonenplan vom **1. 7. 2011** im Maßstab 1: 10.000), ersichtlich. Die im Grünland als Bauland gewidmeten Bauflächen sind im Flächenwidmungsplan 1: 5.000 dargestellt.

Die einzelnen Zonen umfassen:

- a) **Zone 1**
Dicht bebautes Wohn- und Geschäftsgebiet bzw. Gemischtes Baugebiet
 - b) **Zone 2**
Wohn- und Geschäftsgebiet mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung sowie als Bauland gewidmeten Bauflächen im Grünland bzw. Gemischtes Baugebiet
 - c) **Zone 3**
Wohn- und Geschäftsgebiet, wobei Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhaustypen in geschlossener oder offener Bauungsweise errichtet werden dürfen.
 - d) **Zone 4**
vorwiegend Kurgebiet und Kurgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
 - e) **Zone 5**
vorwiegend Gemischtes Baugebiet und Gewerbegebiet
 - f) **Zone 6**
vorwiegend Industriegebiet
- (2) Bei neu festgelegten – vom Bauzonenplan noch nicht erfassten – Baulandflächen gilt jene Zone, die im betreffenden, planerisch der Fläche zuordenbaren Gebiet überwiegend ausgewiesen ist.

- (3) Die Mindestgröße und die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die zulässige Geschoßanzahl ergeben sich aus folgender Tabelle:

Zone	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 25 Abs. 1 lit a Gemeindeplanungsgesetz 1995)	Offene Bauungsweise	Geschlossene Bauungsweise	Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (§ 25 Abs 1 lit b Gemeindeplanungsgesetz 1995)	Maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 25 Abs 1 lit d Gemeindeplanungsgesetz 1995)
1	500 m²		200 m²	1,2 bei offener Bauungsweise 1,5 bei geschlossener Bauungsweise	6 Geschoße
2	400 m²		200 m²	0,5 bei offener, 1-geschoßiger Bauungsweise 0,65 bei offener, 2- bis 3-geschoßiger Bauungsweise 0,8 bei geschlossener Bauungsweise	3 Geschoße
3	400 m²		200 m²	0,5 bei offener Bauungsweise 0,8 bei geschlossener Bauungsweise	2 Geschoße + 1 Dachgeschoß
4	1.000 m²		1.000 m²	0,5	3 Geschoße
	200 m² mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz		200 m² mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	0,35 mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	1 Geschoß + Dachgeschoß mit Sonderwidmung Freizeitwohnsitz
5	1.000 m²		750 m²	0,5 bei überwiegender Wohnbebauung und offener 1-geschoßiger Bauungsweise 0,65 bei überwiegender Wohnbebauung und offener 2- bis 3-geschoßiger Bauungsweise 0,8 bei geschlossener Bauungsweise oder überwiegender gewerblicher Bebauung	3 Geschoße
	400 m² bei überwiegender Wohnbebauung		200 m² bei überwiegender Wohnbebauung		
6	1.000 m²		750 m²	1,2	4 Geschoße

- (4) a)** In den Zonen 1 - 6 gelegene Grundstücke, die bereits bei Inkrafttreten dieser Verordnung die Mindestgröße als Baugrundstück nicht aufwiesen, sind im Rahmen der Ausnutzung nach Abs.3 bebaubar.
- b)** Die Mindestgröße der Baugrundstücke kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse stehen, wie Strom-, Gas-, Wasser-, Kanal-, Fernwärme-, Fernmeldeeinrichtungen, unterschritten werden, wenn dies aufgrund der Größe des Projektes vertretbar erscheint.
- c)** Sofern die maximal zulässige Geschoßanzahl nach Abs 3 durch vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensgemäß errichtete Objekte überschritten wird, gilt für diese Objekte die durch Bestand gegebene Geschoßanzahl als zulässig.
- d)** Bei vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensgemäß bebauten Grundstücken, bei denen die Ausnutzung gem. Tabelle nach Abs 3 bereits überschritten ist, sind nur solche Baumaßnahmen zulässig, bei denen die gegenwärtige Ausnutzung nicht erhöht wird.
- (5)** Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als
- a)** die nach § 18 Abs 5 der Kärntner Bauordnung erforderlichen Kinderspielplätzen geschaffen werden können. Dies gilt gleichfalls für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen entsprechend der Vorschreibung gemäß der geltenden Klagenfurter Stellplatzrichtlinie, sofern hierfür nicht die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe nach dem Parkgebühren- und Ausgleichsabgabengesetz 1996 in Betracht kommt.
Die erforderlichen Stellplätze können auch außerhalb des Baugrundstückes auf Grundstücken, die von der baulichen Anlage nicht mehr als 250 m - gemessen nach der kürzesten Wegeverbindung - entfernt sind, errichtet werden, sofern deren Errichtung und Benützung rechtlich und tatsächlich gewährleistet ist.
- b)** Grünflächen im Ausmaß von mindestens 25 % der für Wohnzwecke gewidmeten Geschoßfläche errichtet werden. Hiefür sind auch Grünflächen anrechenbar, die auf Decken von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen errichtet werden. Bei einer gewerblichen oder industriellen Bebauung hat der Mindestanteil an Grünflächen 5 % der Grundstücksgröße zu betragen. Kfz-Stellplätze auf Rasen sind bei der Ermittlung des Grünflächenausmaßes nicht zu berücksichtigen, von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauten im Gewerbe und Industriegebiet.
- c)** der maßgeblichen Bebauung der Umgebung entsprochen wird und die Bebauung sich nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung und Bauweise einfügt. Speziell in Kleinsiedlungsgebieten soll die vorgegebene kleinteilige Bebauungsstruktur und deren Dachlandschaft berücksichtigt werden, wobei eine maßvolle Verdichtung erwünscht ist.
- (6)** Im Wohngebiet (§ 3 Abs 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995) sind Stellplätze und Garagen nur für Pkw und gleichwertige Lieferwagen zulässig.

§ 3

Bebauungsweise

- (1) Geschlossene Bebauungsweise ist, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht eine offene Bebauung erfordern, an jenen Baugrundstücksgrenzen zulässig, an denen bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, besteht, oder hinsichtlich der die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einer geschlossenen Bebauungsweise zustimmen.
- (2) Bei offener Bebauungsweise hat in den Zonen 1 bis 6, unbeschadet der sich nach Abs. 3 ergebende Mindestabstände, der Gebäudeabstand zur Baugrundstücksgrenze mindestens 3,00 m zu betragen.
- (3)
 - a) In den Zonen 1 bis 6 hat bei drei- und mehrgeschoßiger Bebauung die für den Gebäude- bzw. Gebäudeteilabstand nach Abs 4 maßgebende Höhenkante zur Baugrundstücksgrenze einen Horizontalabstand im Mindestausmaß ihrer halben Höhe (bei geneigtem Gelände- und /oder Kantenverlauf ist hierfür der gemittelte Höhenwert maßgebend) aufzuweisen.
 - b) In den Zonen 1 bis 4 ist bei einer Gebäude- bzw. Gebäudeteilfront von mehr als 18,00 m – Nebengebäude, offene Erschließungsflächen, Gebäude gemäß § 3, Abs. 5 b und über 45° horizontal bzw. vertikal rückspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt - ein Horizontalabstand der für den Gebäude- bzw. Gebäudeteilabstand nach Abs 4 maßgebenden Höhenkante zur Baugrundstücksgrenze im Mindestausmaß ihrer Höhe (bei geneigtem Gelände- und/oder Kantenverlauf ist hierfür der gemittelte Höhenwert maßgebend) erforderlich.
 - c) Vor Gebäudeecken hat die maßgebende Höhenkante einen Horizontalabstand in der Winkelsymmetralen, gemessen im Mindestausmaß von 6/10 ihrer Höhe aufzuweisen. Der Übergang zu den übrigen maßgeblichen Horizontalabständen lt. Abs 3 a und b verläuft linear.
- (4) Die für den Gebäude- bzw. Gebäudeteilabstand zur Baugrundstücksgrenze maßgebende Höhenkante ist
 1. bei Gebäuden mit einer der Baugrundstücksgrenze zugewandten Dachfläche
 - a) bis 45°Neigung die Traufkante;
 - b) über 45°Neigung die Firstkante bzw. jene Kante, ab der die Dachneigung wieder maximal 45°beträgt;
 2. bei Gebäuden mit einer der Baugrundstücksgrenze zugewandten Giebelmauer, die sich im Mittel zwischen First- und Traufhöhe ergebende gedachte Kante;
 3. bei Gebäuden mit Flachdächern jene Kante, die den oberen Abschluss der der Baugrundstücksgrenze zugewandten Außenwand bzw. Gebäudefront bildet. Sind zurückgesetzte Obergeschoße oder sonstige Bauteile (Brüstungen udgl.) vorhanden, die einen von dieser Kante aufsteigenden Winkel von 45° überragen, so ist jene Kante maßgebend, die den oberen Abschluss dieser Bauteile bildet. Untergeordnete Aufbauten (wie Liftkästen, Lüftungsbauten udgl.) bleiben dabei unberücksichtigt.
- (5) Die in den Abs (2) und (3) angegebenen Mindestabstände gelten nicht
 - a) für Nebengebäude;
 - b) für Gebäude oder Gebäudeteile, die unter dem Gelände gelegen sind oder das Gelände nicht mehr als 1,00 m überragen;
 - c) an jenen Grundstücksgrenzen, an denen durch ein bereits bestehendes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, ein geringerer Abstand festgelegt ist und öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) eine Unterschreitung der Mindestabstände zulassen;
 - d) soweit durch auf Nachbargrundstücken bereits bestehende Gebäude, die nicht als Nebengebäude anzusehen sind, eine den Mindestabstand unterschreitende Baulinie vorgegeben ist und öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) eine Unterschreitung der Mindestabstände zulassen;

- e) bestehende Dachräume in vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensgemäß errichteten Gebäuden dürfen, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden, ausgebaut werden, mit Ausnahme von Änderungen gemäß §1 (2) lit h;
 - f) für Vorbauten nach § 4, Abs 2;
 - g) für Gebäudeabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Grundstücken, die im Kataster als Privatwege ausgewiesen sind;
 - h) in der Zone 4, für Grundstücke mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, wenn und soweit auf Grund einer bestehenden Grundstücksconfiguration die Errichtung eines Gebäudes mit max. 6,00 m Breite unter Einhaltung der Mindestabstände nicht möglich wäre und öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) nicht dagegen stehen.
- (6)** Nebengebäude sind, sofern die Interessen des Ortsbildes oder die verkehrsmäßige Erschließung dies erfordern, in geschlossener Bebauungsweise und in gleicher Baulinie zu errichten. Im 3,00 m-Bauwich zur Baugrundstücksgrenze darf jede dieser zugewandte, durch ein oder mehrere Nebengebäude gebildete Gebäudefront im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze mit dem jeweilig betroffenen Anrainergrundstück eine Länge von 10,00 (Vordächer, Carports, Flugdächer udgl. zählen mit) nur dann überschreiten, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betreffenden Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) nicht verletzt werden. Für die Errichtung von zumindest an zwei Seiten offenen Carports und Flugdächer darf die maximale Gebäudehöhe im 3,00 m-Bauwich eine Höhe von 3,50 m nicht überragen.
- (7)** Die Mindestabstände gemäß den Kärntner Bauvorschriften von Gebäuden auf einem Baugrundstück zueinander können reduziert werden, wenn und soweit öffentliche Interessen (z. B. Sicherheit, Gesundheit) nicht dagegen stehen.
- (8)** Stützmauern können bis zu einer Höhe von 1,80 m ohne Einhaltung eines Abstandes zu Grundstücksgrenzen errichtet werden, soweit dadurch Rücksichten der ordnungsgemäßen Straßenverwaltung nicht beeinträchtigt werden. Wenn Interessen des Orts- und Landschaftsbildes es erfordern, sind aufgesetzte Bauteile, wie Absturzsicherungen, transparent auszuführen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Eine Ausführung bis zu einer Höhe von 2,00 m ist dann zulässig, wenn Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzt werden. Eine Überschreitung der Höhe von 2,00 m ist nur erlaubt, wenn öffentliche Interessen der Sicherheit und/oder Gesundheit es erfordern.

§ 4

Baulinien

- (1)** Die Baulinien verlaufen, sofern nicht eine Regelung nach den Absätzen 3 - 5 zum Tragen kommt, parallel zu den Baugrundstücksgrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu diesen. Wenn öffentliche Interessen (z. B. Mindestabstand gemäß § 3, Schutz des Ortsbildes, Gesundheit, Ausbildung einer Lärmschutzzone, Anordnung einer Grünfläche, Verkehrsinteressen) es erfordern, ist das Gebäude von dieser Baulinie entsprechend abzurücken.
- (2)** Vorbauten von Gebäuden (z. B. Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinie um max. 75 cm überragen. Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um max. 1,30 m überragen. Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei Objekten, die vor in Kraft treten dieser Verordnung konsensgemäß errichtet wurden, dürfen die Baulinie überragen.
- (3)** Der in Abs 1 angegebene Baulinienabstand von 3,00 m gilt - unbeschadet der Regelung nach Abs 4 - nicht für die im § 3 Abs 5, lit a) bis g) angeführten Ausnahmefälle sowie an jenen Baugrundstücksgrenzen, an denen geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist.

- (4) Der in Abs. 1 angegebene Baulinienabstand von 3,00 m verringert sich entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang von Grundstücken, die im Kataster als Privatwege ausgewiesen sind, insoweit, als öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit, Gesundheit) dies erforderlich machen oder zulassen.
- (5) Für Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, verläuft die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von dieser Baugrundstücksgrenze, es sei denn, dass die Verkehrsverhältnisse auf der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche und die Interessen des Schutzes des Ortsbildes wie das Vorliegen einer örtlich prägenden Baulinie oder die Ausführung als transparentes Carport einen geringeren Abstand zulassen.

§ 5

Ausmaß der Verkehrsflächen

Für das Ausmaß der Verkehrsflächen sind folgende Nutzungsansprüche maßgebend:

Fußgängerverkehr, Radverkehr, öffentlicher Personenverkehr, Kfz-Verkehr, Begrünung, Straßenraumgestaltung, Umweltschutz, Versorgung und Entsorgung u. ä.

Je nach ihrer Bedeutung und auf die örtliche Situation Bedacht nehmend, sind für die Neuschaffung von öffentlichen Verkehrsflächen (§ 1 STVO) **mindestens** folgende Breiten anzuwenden:

- a) **Straßen** in Gebieten mit
- | | |
|--------------------------------|--------|
| °überwiegender Wohnfunktion | 7,00 m |
| °überwiegender Gewerbefunktion | 9,00 m |
- b) **Grünstreifen** mit Baumpflanzungen
- | | |
|--|--------|
| | 2,50 m |
|--|--------|

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen sind zusätzlich Flächen für Radwege, Parkspuren, Gehsteige, Straßenentwässerung (Rasenmulden, Rigole etc.), Wendeanlagen bei Sackgassen, Flächen für Böschungen (Damm, Einschnitt), Flächen für Lärmschutz, Flächen für Bankette in unverbauten Gebieten u. ä. bei der Dimensionierung einzuplanen. Die angeführten Maße können, wenn es die örtlichen Verhältnisse zwingend erfordern, über kurze Streckenabschnitte unterschritten werden, sofern keine öffentlichen Interessen dagegen stehen.

§ 6

Inkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung wird die Verordnung des Gemeinderates vom 27. 9. 2011, Zl. 34/201/2011, außer Kraft gesetzt. Mit der genannten Verordnung außer Kraft gesetzte Verordnungen treten nicht wieder in Kraft.

§ 7

Wirksamkeitsbeginn

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Abteilungsleiter:

