Bedürfnisse wachsen und brauchen Raum
Weil Freiheit mit viel Platz zu tun hat.
Und Wohnen Freiraum ist.

Sonnig und zentral gelegenes Einfamilien-haus in Lauterach

Mag. Günther Ammann
Panorama Wohnbau GmbH, Neustadt 14, A-6800 Feldkirch
Tel. 05522 / 23884, office@panorama-wohnbau.at
www.panorama-wohnbau.at

Großzügiges, Ein- oder Zweifamilienhaus in sonniger, zentraler Lage

Flurweg 1 in Lauterach

Dieses Ein-/Zweifamilienhaus liegt in sehr zentraler und sonniger Lage in Lauterach. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sowie das Ortszentrum von Lauterach, der Bahnhof sowie das Naherholungsgebiet sind in wenigen Gehminuten gut erreichbar.

Das nahe gelegene Lauteracher Ried mit dem Jannersee bietet vielfältige Freizeitaktivitäten und lässt Ihr Herz höher schlagen.

Detailinformationen

Grundbuch:	GB 91116 Lauterach, BG Bregenz GST-NR 3221/3
Grundstücksgröße:	854 m^2
Widmung:	Baufläche-Mischgebiet
Baugrundlagen:	BNZ 45 – max. 75, GZ: 3 Details siehe REK in der Anlage
Gefahrenzone:	Schutzzone IIb – Trinkwasserschutzgebiet Die Grundstücke .722 und 3221/3 befinden sich in der Schutzzone IIb des Grundwasserpumpwerks Lauterach. Details siehe Anlage
Einfamilienhaus	Baujahr 1957, Nutzfläche ohne Keller 154,00 m^2
ÖBB:	ÖBB-Gleisanlage im Westen Bauvorhaben brauchen im Vorfeld eine eisenbahnfachliche Beurteilung

Richtpreis:

€ 880.000,00

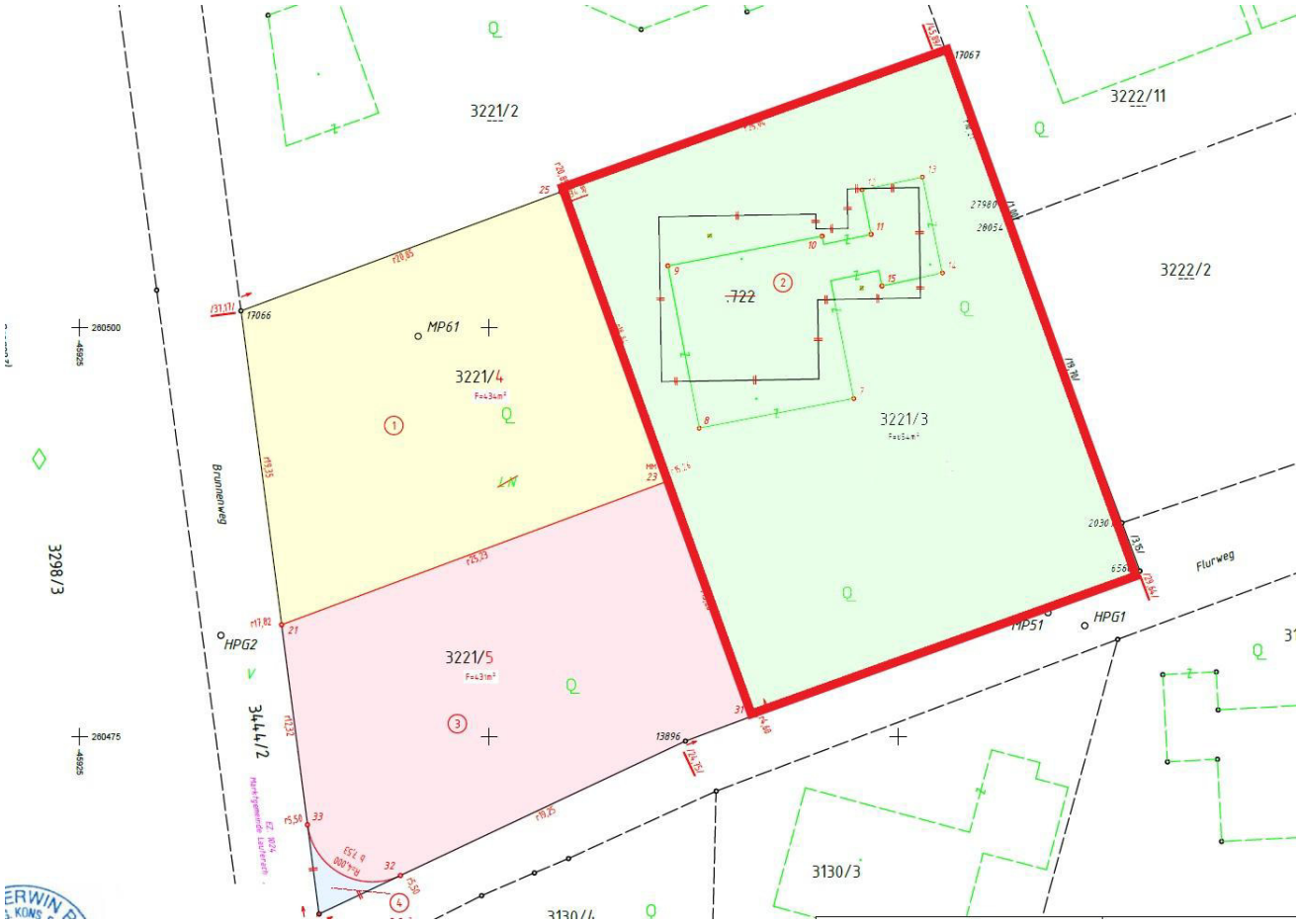
Der Verkauf erfolgt im Bieterverfahren. Es gilt das Best-Bieterprinzip. Die Eigentümer behalten sich die Annahme von Angeboten vor.

Nebenkosten:

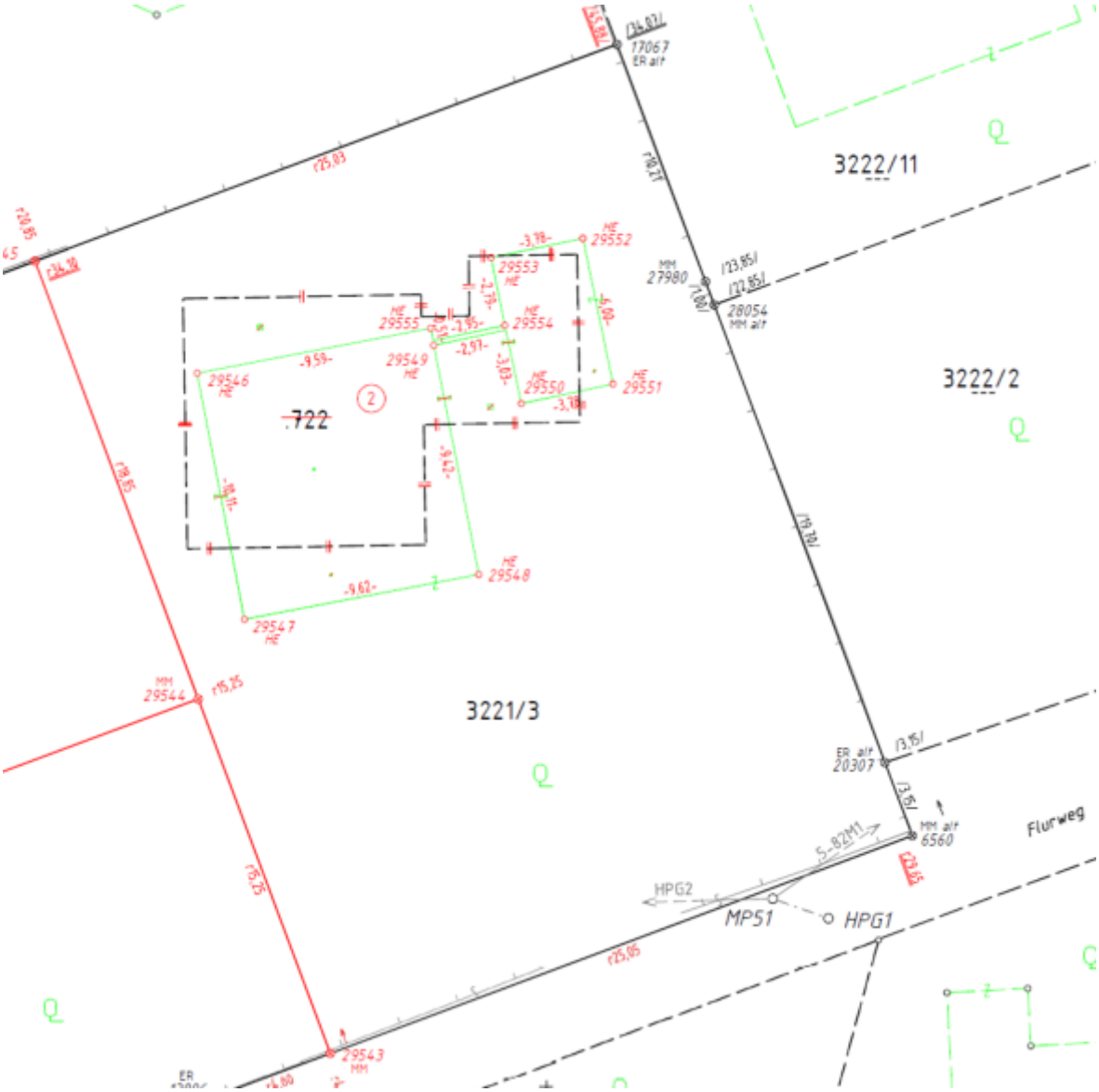
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragung
3,6 % Vermittlungsprovision inkl. USt
1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. USt, Barauslagen

Dieses Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Grundstück 3221/3 mit Einfamilienhaus – Übersichtsplan



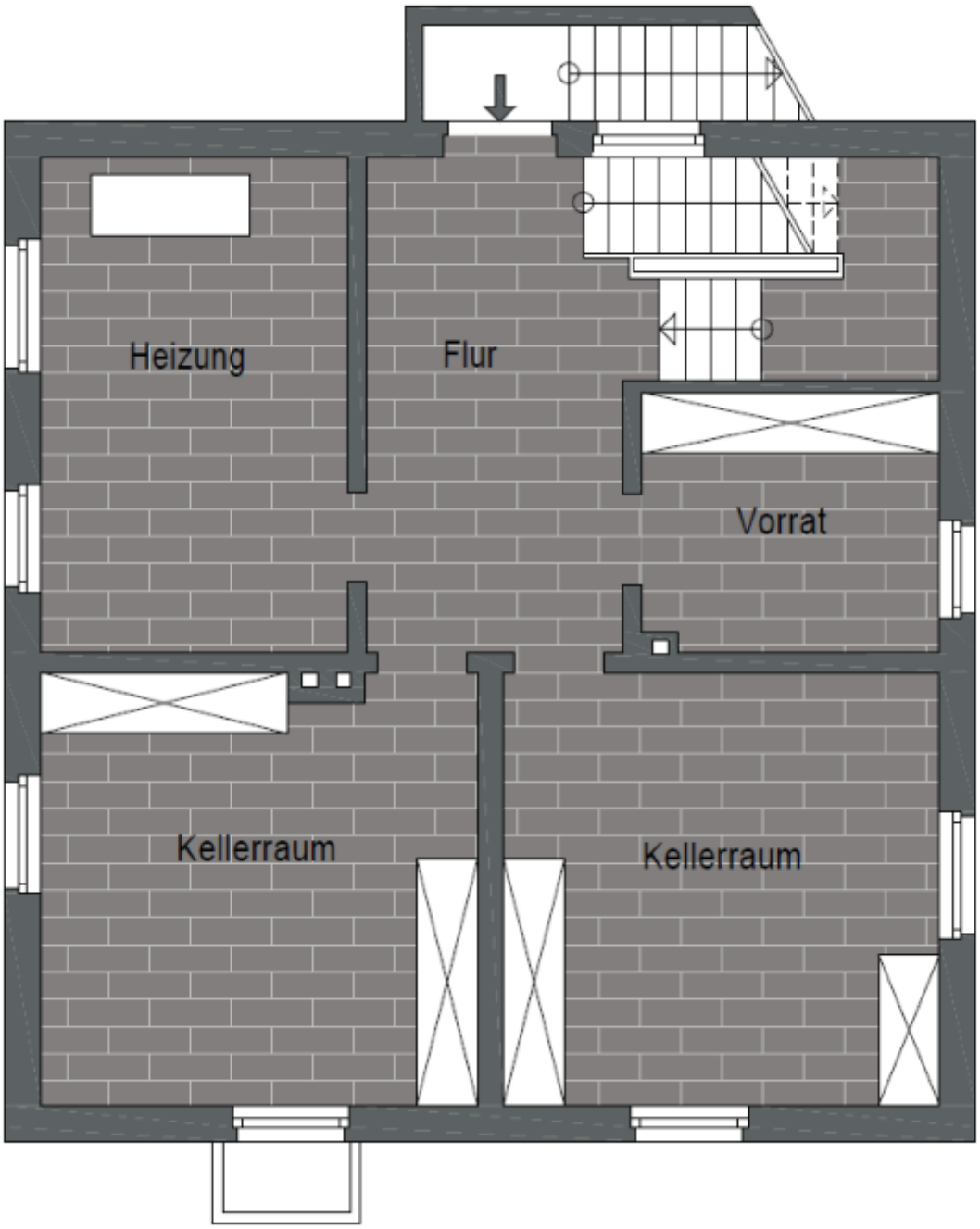
Grundstück Nr. 3221/3 mit 854 m²



Lageplan und Widmung (Quelle: Vorarlberg Atlas, Land Vorarlberg)

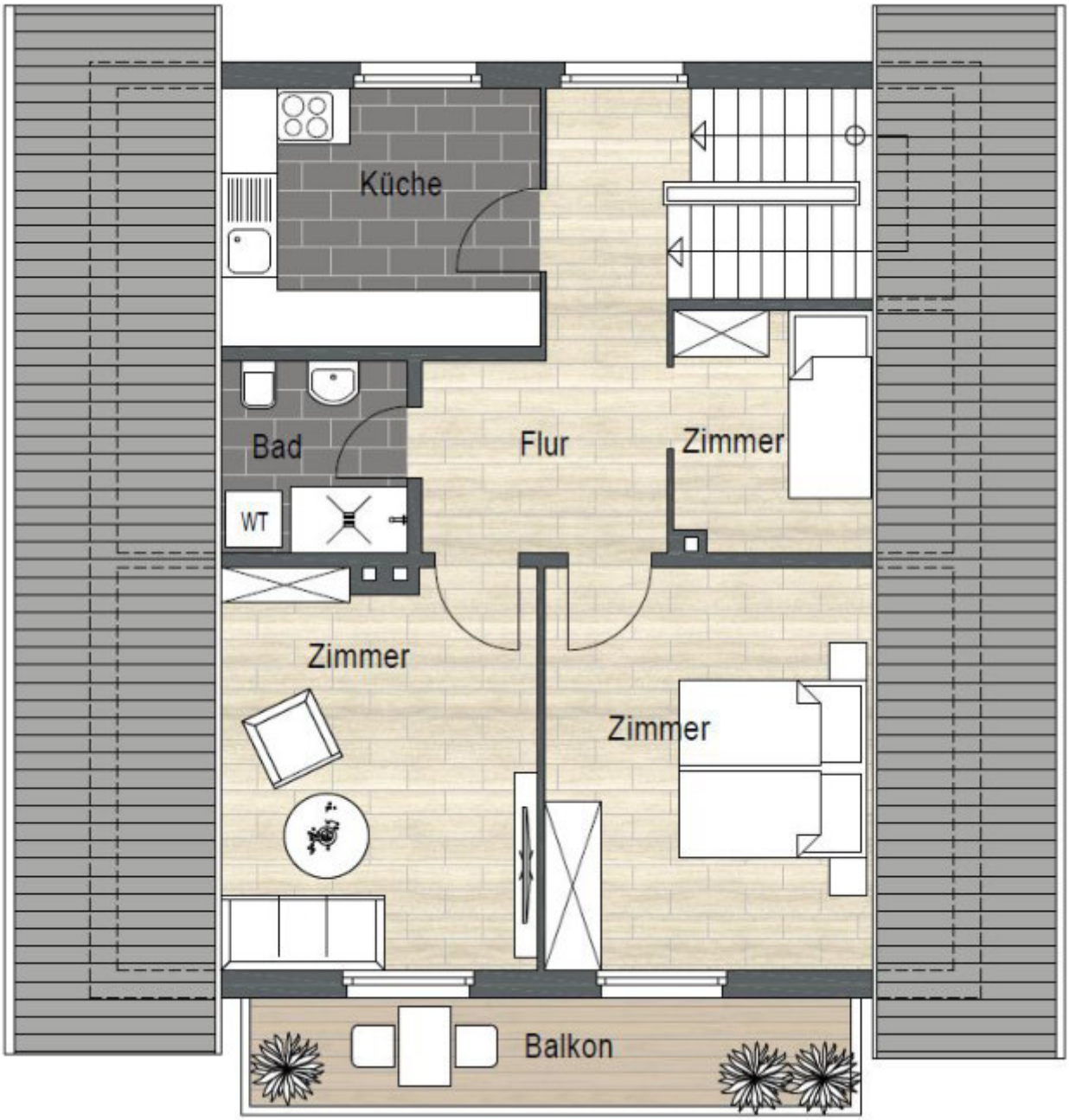
Grundrisse

Hinweis: Bei diesen Grundrissen handelt es sich nicht um eine maßstabsgetreue Naturaufnahme und die Darstellungen können von den Gegebenheiten vor Ort abweichen.



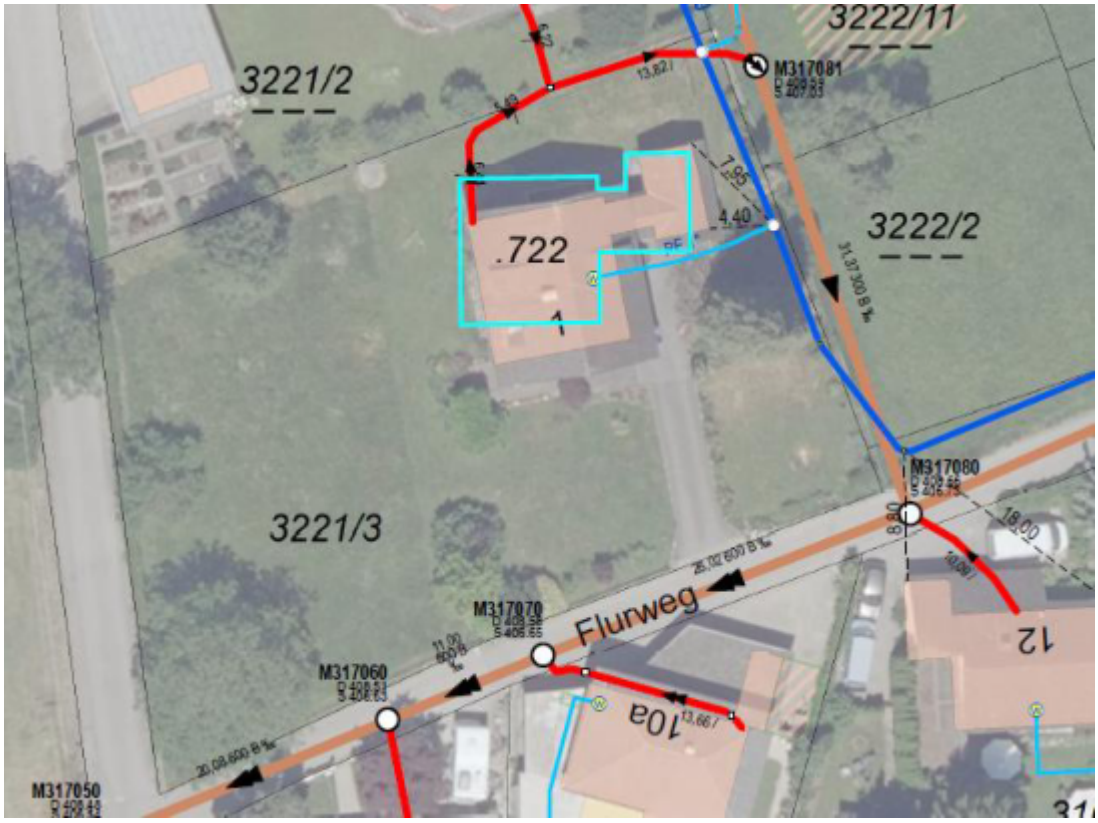
Kellergeschoss

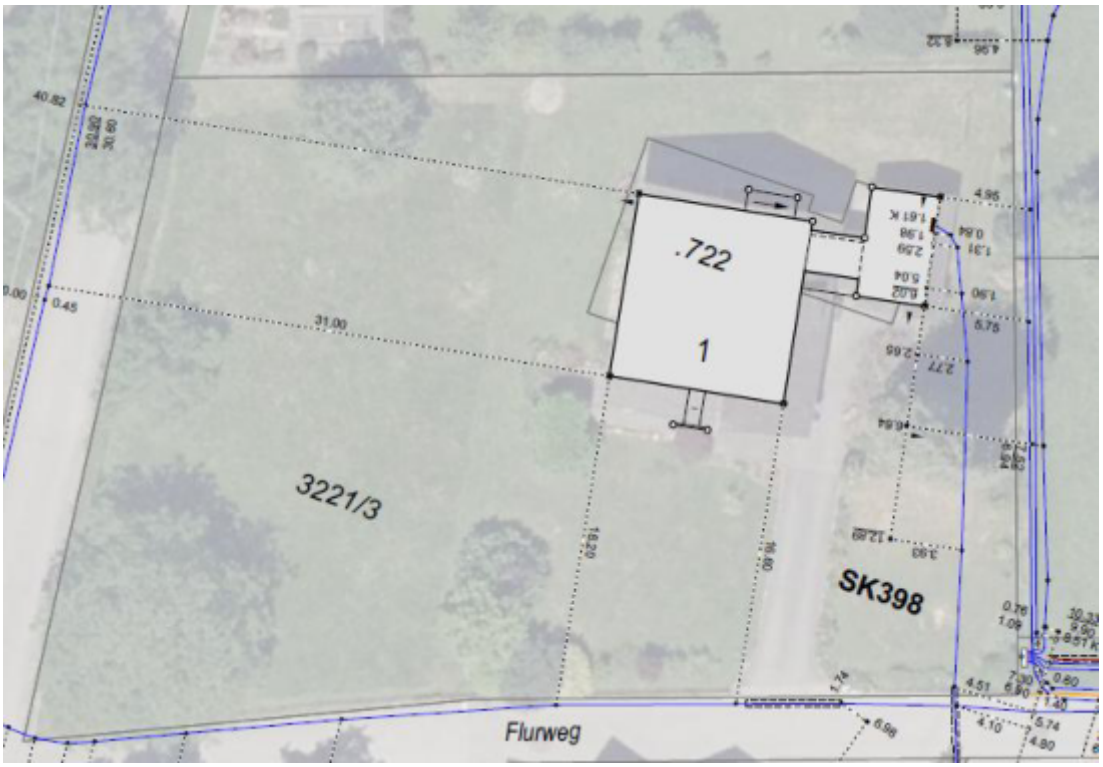
Erdgeschoss

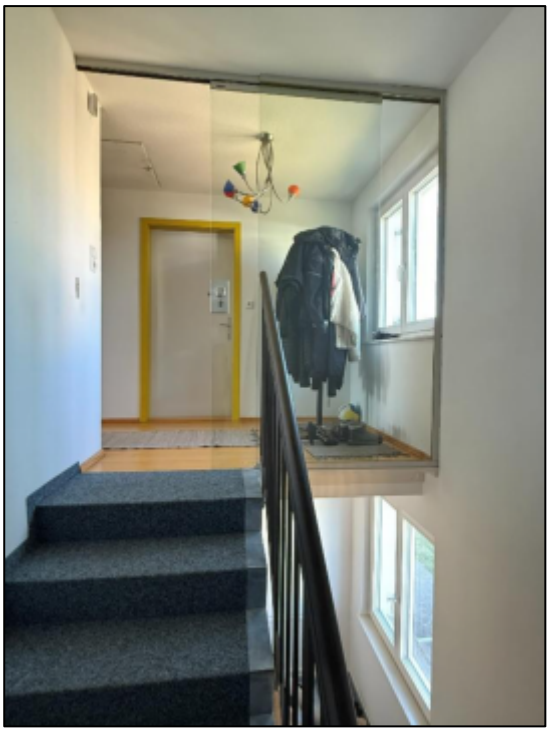


Obergeschoss

Leitungslagen Wasser/Kanal und Strom







ANLAGEN

Anlage - Schutzzone IIb – Auszug aus dem Bescheid der BH Bregenz vom 04.10.1991:

„1. Alle baulichen Maßnahmen, bei denen Grabungen vorgenommen werden, die tiefer als 2 m unter Flur (derzeitige Geländeoberkante) gehen, sind untersagt. Ausgenommen hievon sind dichte Kanäle zur Ableitung von Abwässern.

2. Die Errichtung von Betrieben, in denen mit Produktion bzw. Verwendung und Anfall toxischer und wassergefährdender Substanzen zu rechnen ist, ist untersagt.

3. Die Durchleitung, Lagerung und der Umschlag von wassergefährdenden Stoffen, mit Ausnahme dichtheitsgeprüfter Abwässerkanäle, dichtheitsgeprüfter bestehender Jauchegruben und Mistlager sowie Öltanks in flüssigkeitsdichten und einsehbaren Auffangwannen, ist untersagt.

4. Die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zur Herstellung oder Instandhaltung von Straßen- und Kraftfahrzeugabstellplätzen sowie sonstige Baumaßnahmen sind untersagt.

5. Die Anlage von Müllplätzen und Abfallbeseitigungsanlagen, das Lagern von Autowracks ist untersagt.

6. Die Versickerung von häuslichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Abwässern, ausgenommen hievon sind unverschmutzte Dachwässer, ist untersagt. Abwässer von befestigten Flächen müssen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Ausgenommen hievon ist bei Garagenzufahrten die flächenhafte Versickerung von Oberflächenwässern über die Grasnarbe bzw. bei bestehenden Zufahrten die Versickerung offensichtlich unbelasteter Oberflächenwässer.

7. Jede über den örtlichen Privatbedarf hinausgehende Ausbringung und Lagerung von Schädlingsbekämpfungs- und Pflanzenschutz- sowie Aufwuchsmitteln ist untersagt. Die Verwendung von Herbiziden, Bodenentseuchungsmitteln sowie der flächenhafte bodennahe Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

8. Die Versickerung von Kühlwässern ist untersagt.

9. Die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen mit anschließender Rückführung des abgekühlten Wassers in den Grundwasserkörper ist untersagt.

10. Die Eröffnung von Sand-, Kies- und Schottergruben ist untersagt.

11. Die Errichtung von Campingplätzen ist untersagt.

12. Die Neuanlage von LKW-Abstellplätzen ist untersagt.

13. Die Grundwasserentnahme für private Zwecke ist untersagt. Ausgenommen hievon sind die bestehenden und dem Stand der Technik entsprechenden Hauswasserbrunnen.

14. Die Errichtung von Stallungen und Gärfuttersilos ist untersagt.

15. Jede Düngung, ausgenommen mit ausgefaultem Mist und ausgefaultem Kompost, sofern diese Düngestoffe sofort nach der Anfuhr verteilt werden, ist untersagt. Die Ausbringung hat zwischen dem 15. März und 31. Oktober zu erfolgen.

16. Ölwechsel und Wagenwaschen, ausgenommen auf asphaltierten Flächen mit vorhandenem Anschluss an die öffentliche Kanalisation, ist untersagt.

17. Sprengungen sind untersagt.

18. Die Anlage von Fischteichen ist untersagt.

19. Die neuerrichteten öffentlichen und privaten Kanäle müssen vor Inbetriebnahme auf ihre Dichtheit überprüft werden. Die bestehenden öffentlichen und privaten Kanäle und Kanalanlagen (Jauchegruben) sind von der Gemeinde auf deren Kosten innerhalb von fünf Jahren auf ihre Dichtheit oder ihren Zustand zu überprüfen. Die Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht, zusammengefasst von der Gemeinde, der Wasserrechtsbehörde vorzulegen. Aufgrund dieser Ergebnisse werden dann die weiteren Überprüfungsintervalle festgelegt.

20. Die Lagerungen von bestehenden Öltanks und Auffangwannen derselben sowie die Manipulationsflächen für die Betankung der Öltanks sind innerhalb von einem Jahr nach Rechtskraft des Schutzgebietsbescheides auf ihre Dichtheit, Funktionstüchtigkeit und ihren Zustand von der Gemeinde auf deren Kosten zu überprüfen. Die Ergebnisse sind in einem Abschlussbericht zusammenzufassen und der Wasserrechtsbehörde vorzulegen. Aufgrund dieses Ergebnisses werden die weiteren Überprüfungsintervalle festgelegt.“

Anlage – Auszug aus REK-Lauterach 170913 (Seite 25 – 28)

2.2 Ziele + Maßnahmen zur Bebauungsdichte

- Als Richtwert für die maximal zulässige Baunutzungszahl wird für das gesamte Gemeindegebiet eine maximale Baunutzungszahl (BNZmax) von 45 festgelegt. Ausgenommen davon sind die als BB1 oder BB2 festgelegten Flächen. Hier erfolgt eine Beurteilung der Bebauungsdichte, im Anlassfall unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der Standortumgebung.
- Über die BNZmax 45 hinaus besteht kein Rechtsanspruch.
- Eine BNZ von über 45 kann bewilligt werden, wenn das Projekt öffentlichen Interessen an der Quartiers- und Siedlungsentwicklung im besonderen Maß Rechnung trägt; siehe Kap 2.3 „Rahmenbedingungen für Bonus zur Bebauungsdichte".
- Eine über die BNZmax 45 hinausgehende Baunutzungszahl kann auch bewilligt werden, wenn das Bauvorhaben in zentraler Lage liegt, und über eine gute Infrastrukturausstattung (öffentliche und private zentrale Einrichtungen, ÖPNV-Anschluss etc) verfügt.

2.3 Rahmenbedingungen für Bonus zur Bebauungsdichte

- **Bonus „Tiefgarage" - maximal 15**
  Eine im Rahmen des REK-Prozesses durchgeführte Raum- und Projektanalyse zeigt, dass neben BNZ und Gebäudehöhe die Freiflächennutzung bedeutenden Einfluss auf das örtliche Erscheinungsbild hat. Insbesondere dann, wenn Freiflächen zum Gutteil für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden müssen, sind negative Auswirkungen auf Ortsbild, öffentlichen Raum und Freiraumversorgung (zB mit Spielplätzen) zu erwarten. Die vorrangige Situierung von Kfz-Abstellplätzen in Tiefgaragen (oder Sammelgaragen) ist daher ein vordringliches öffentliches Interesse und wird daher bei der Gewährung eines Bonus (auf die BNZ und die Gebäudehöhe) vorrangig gewichtet. Die konkreten Rahmenbedingungen für die Gewährung eines Bonus bei Errichtung einer Tiefgarage (zB: ab welcher Projektgröße / Zahl der Wohneinheiten; ab welchem Anteil von Tiefgaragenplätzen an den Stellplätzen insgesamt) werden ergänzend und vertiefend zum REK festgelegt, ggf im Rahmen eines Verkehrskonzeptes.

- **Bonus „Zentrale Lage" - maximal 20**
  Im öffentlichen Interesse liegt auch eine vorrangige bauliche Verdichtung in zentralen, mit öffentlichen und privaten Einrichtungen gut versorgten Quartieren im und um das Ortszentrum, die zudem über gute ÖPNV-Anbindung verfügen. Tägliche Erledigungen sind auf kurzem Weg (zu Fuß / mit dem Rad) möglich. Daher wird auch die zentrale Lage bei der Gewährung eines Bonus vorrangig gewichtet.
  Der „Lage-Bonus" kann daher in der nachstehend dargestellten „Zentralen Zone" zur Anwendung kommen.
  Höhere Baunutzungszahlen direkt an L190, L3 und ÖBB sollen dabei im Zusammenhang stehen mit einer zumindest teilweisen gewerblichen Nutzung. Keinesfalls darf es zu einer Verdichtung der Wohnnutzung in stark vom Verkehrslärm vorbelasteten Zonen kommen. Höhere Baunutzungszahlen entlang der Verkehrsbänder werden daher u.a. vom Nutzungsmix und von einer Lärmfreistellung abhängig gemacht.

Zentrale Zone (rot markierter Bereich in nachstehender Plandarstellung)
Umfasst die Baugebiete beidseits von L190 und L3, die Quartiere zwischen L190 und der ÖBB-Strecke Bregenz-Feldkirch sowie Flächen um die ÖBB-Haltestelle Lauterach und gilt als Rahmenbedingung für Beurteilung und Festlegung der Bebauungsdichte.

Sonstige Bonusgründe - insgesamt maximal 15

- Architektur / Gestaltung / städtebauliche Einbindung / Ortsbild - Erdgeschoßzone (Gestaltung / Funktionalität / zentrumsgerechte bzw zentrumsfördernde Nutzungen) - Freiraumgestaltung und –funktion
- Spielraumangebot (Fläche und Qualität - vgl Spielraumkonzept) - Weitreichende Maßnahmen zur Barrierefreiheit im Wohnbau und im öffentlichen Raum - Durchwegung
- Fahrradinfrastruktur
- Schaffung / Verbesserung von Bildungseinrichtungen und von Einrichtungen zur Kinderbetreuung - Sanierung und In-Wert-Setzung von Gebäudealtbestand
- Struktur-, standort- und ortsbildverträgliche Nachverdichtung
- Sonstige am jeweiligen Standort insbesondere relevante öffentliche Interessen werden besonders berücksichtigt.

- Als Grundlage für die Gewährung eines Bonus müssen öffentliche Interessen der Gemeinde im besonderen Maß berücksichtigt bzw in ein Projekt integriert werden. Maßgeblich sind dabei die am jeweiligen Standort relevanten/bedeutenden öffentlichen Interessen. Von einem besonderen Maß kann auch dann ausgegangen werden, wenn auch in anderen Konzepten geforderte Mindeststandards „übererfüllt“ werden. Die reine Erfüllung derartiger Standards oder verpflichtender Vorgaben allein begründet keinen Anspruch auf einen Bonus.

- Die maximale bauliche Ausnutzung ist in jedem Fall mit einer BNZmax von 75 gedeckelt; innerhalb der Zentralen Zone (s.o.) mit einer BNZmax von 95.

  Eine Ausnahme bildet hier die „struktur-, standort- und ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Bestand“. Hier ist unter Berücksichtigung von Lage, Parzellenstruktur und Standortumgebung eine Überschreitung der o.a. BNZ-Deckelung möglich.

- Die Gemeinde behält sich vor, Überschreitungen der BNZmax 45 aufgrund einer umfassenden fachlichen Analyse und Beratung (Gestaltungsbeirat, sonstige Fachexperten) zuzulassen. Grundlage dafür ist die Betrachtung und Beachtung der individuellen Standorteigenschaften und Standortanforderungen.

- Die o.a. „Bonusgründe“ werden laufend hinsichtlich Umsetzbarkeit evaluiert.
  (Anmerkung: Dies gilt auch für die Festlegung der Geschoßanzahl; siehe Kap 2.4).

2.4 Ziele + Maßnahmen zur Gebäudehöhe

- Als Richtwert wird für das Siedlungsgebiet (BW, BM, BK; BB1 und BB2 werden getrennt behandelt; siehe unten) eine maximale Gebäudehöhe von 3 Geschoßen (E+2) festgelegt.
- Über diese Geschossanzahl hinaus besteht kein Rechtsanspruch.
- Über diese Geschossanzahl hinausgehende Gebäudehöhen können bewilligt werden, wenn das Projekt öffentlichen Interessen an der Quartiers- und Siedlungsentwicklung im besonderen Maß Rechnung trägt - siehe Kap 2.3 „Rahmenbedingungen für Bonus zur Bebauungsdichte“.
- Soweit ein differenzierterer Beurteilungsraster erforderlich ist, wird dieser in Form eines „Höhenleitbildes“ erarbeitet. Dieses soll vorrangig auch Aussagen über Standorte / Standorträume enthalten, wo eine Überschreitung des o.a. Richtwertes denkbar und sinnvoll ist. Als Grundlage dafür wird auch die Abgrenzung der „Zentralen Zone“ herangezogen.
- Entlang der L190 und der L3 werden mindestens drei Geschoße angestrebt (E+2)
- Für als BB1 oder BB2 festgelegte Flächen erfolgt die Beurteilung der Gebäudehöhe unter besonderer Berücksichtigung der Standortumgebung und der architektonischen und städtebaulichen Qualität.

  Im Bereich des Gewerbegebietes Lauterach-Süd ist durch den Bestand und aktuelle Projekte eine maximale Gebäudehöhe von 25m bis 30m vorgegeben. Diese soll zukünftig nicht überschritten werden. Vielmehr wird eine sensible standort- und vor allem nachbarschaftsverträgliche Höhenentwicklung angestrebt, wobei unter nachbarschaftsverträglich sowohl eine Abstimmung mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet und mit angrenzenden Riedflächen verstanden wird.

  Soweit ein differenzierterer Beurteilungsraster erforderlich ist, wird dieser in Form eines „Höhenleitbildes“ für zusammenhängende Betriebsgebiete bzw für das Betriebsgebiet Lauterach-Süd erarbeitet.

2.5 Ziele + Maßnahmen zur Parkierung

- Kfz-Stellplätze werden weitest möglich in Tiefgaragen situiert (vgl Kap 2.3 „Rahmenbedingungen für Bonus zur Bebauungsdichte“). Das Ortsbild wird damit entlastet, private und halböffentliche Freiflächen werden im Sinne der Wohn- und Wohnumfeldqualität für andere Nutzungen freigespielt: zB für Freiflächenversorgung, Spielplätze, Treffpunkte etc.
- Aufgrund der Standort- und Projektgegebenheiten trotzdem erforderliche Kfz-Stellplätze im Straßenraum (auf öffentlichem Grund, auf Privatgrund, öffentlich erlebbar) werden gestaltet und begrünt.

Hinweis für detailliertere Vorgaben, die ggf im Rahmen eines Verkehrskonzeptes zu definieren sind: Mindestforderung: Nach jedem dritten Stellplatz ein Baum.

- Detaillierte Festlegungen zur Stellplatzversorgung und Stellplatzgestaltung werden unter Berücksichtigung übergeordneter Festlegungen (zB Stellplatzverordnung) im Verkehrskonzept Lauterach formuliert.

  Das Ziel der Vermeidung / Minimierung von motorisiertem Individualverkehr und die Verlagerung von Verkehr auf den ÖPNV und den Langsamverkehr wird dabei zugrunde gelegt.

  Im Rahmen eines Verkehrskonzeptes können auch alternative (gemeinsame/kommunale) Stellplatzlösungen angedacht werden.

2.6 Handlungshinweise zur Gesamtbetrachtung

- Größere Flächenreserven werden nach einem Gesamtkonzept und ggf schrittweise entwickelt; dabei wird am Umfeld und den erwartbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft „Maß genommen“.
- Diese Gesamtbetrachtung (räumlich und inhaltlich) nutzt inhaltliche Vorgaben und Methoden/Vorgangsweisen der Quartiersbetrachtung und erfolgt
  - für alle Vorhaben ab 25 Wohneinheiten und
  - bei all jenen Vorhaben, auch jene unter 25 Wohneinheiten, die eine BNZ von über 45 aufweisen und eine Gebäudehöhe von E+2 (drei Geschoße) überschreiten.
- Eine in Detaillierungsgrad und Aussageschärfe der Objektplanung entsprechende Freiraumkonzeption ist Bestandteil dieser Gesamtbetrachtung.
  Von Bedeutung ist dabei insbesondere auch die plangetreue Umsetzung des Freiraumkonzeptes. Zu vermeiden sind spätere mit einer gestalterischen und funktionalen Entwertung verbundene „Umnutzungen“ von Freiflächen.
- Im Rahmen dieser Gesamtbetrachtung werden auch Entwicklungsoptionen und Entwicklungspotenziale über Projektgrenzen (Grundstücksgrenzen) hinaus untersucht, auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszeiträume.
- Die Erhaltung, Sanierung und In-Wert-Setzung des Gebäudealtbestandes ist Bestandteil dieser Gesamtbetrachtung.