KUFSTEIN
Stadt

Bau- und Raumordnung,
Umwelt
Geschäftszahl:
VIII-135/6-2020-2
Ansprechperson:
Benedikt Sparber - DW 809

Kufstein, 18.04.2024

Partoll Invest GmbH, 6233 Kramsach;
Änderung zum Bauvorhaben Umbau und Renovierung des Objektes Kinkstraße 4, Abbruch des Objektes Kinkstraße 6 und Errichtung eines zweiten Baukörpers im hinteren Teil des Grundstückes mit einer Tiefgarage

KUNDMACHUNG

Die Partoll Invest GmbH, Achenrain 35d, 6233 Kramsach, hat beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Kufstein um die Genehmigung für eine Planänderung des genehmigten Vorhabens Umbau und Renovierung des Objektes Kinkstraße 4, Abbruch des Objektes Kinkstraße 6 und Errichtung eines zweiten Baukörpers im hinteren Teil des Grundstückes mit einer Tiefgarage auf Gst .162, KG 83008 Kufstein, 1484, KG 83008 Kufstein, Kinkstraße 4, 6, angesucht.

Das bereits genehmigte Vorhaben beschreibt sich wie folgt:

Es ist geplant, das bestehende Geschäftshaus Kinkstraße 4 zu sanieren und umzubauen, das bestehende Geschäftshaus Kinkstraße 6 abzubrechen und auf dem Bauplatz (Gst .162) eine Wohnanlage, bestehend aus zwei oberirdischen Baukörpern mit insgesamt 18 Wohnungen (im 1.,2. und 3.OG) und einer Tiefgarage zu errichten. Die kombinierte Ein-/Ausfahrt zur/aus der - aufgrund der Lage und Topographie am Fuße des Festungsberges - unterirdischen - Tiefgarage erfolgt ebenerdig von der Kinkstraße, im südlichen Grundstücksbereich, über eine 4 % geneigte Rampe. Die ca. 290 m² große Tiefgarage beherbergt 11 Kfz-Abstellplätze sowie (versperrbare) Stellplätze für Fahrräder und Mopeds. Angrenzend an die Tiefgarage sind der Kellerabteilbereich, ein Müll-, ein Technikraum und der Stiegenaufgangsbereich inkl. Personenaufzug situiert. Der Hauptzugang zu den oberirdischen Wohnungen in den beiden Baukörpern, welche - den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes folgend - einen lichten Abstand von 6,26 m zueinander aufweisen, erfolgt im nördlichen Bereich des Grundstückes. Über das Stiegenhaus des straßenseitigen Gebäudes und über eine (barrierefreie) Wegverbindung wird das westliche/hintere Wohnhaus (mit 7 Wohneinheiten) erschlossen, welches wiederum ein eigenes Treppenhaus mit Personenaufzug aufweist. Die vom straßenseitigen Gehsteig erschlossenen, bestehenden Geschäftsräumlichkeiten im sanierten Haus Nr. 4 sollen um eine daran angebaute Geschäftsfläche erweitert werden.

Stadtamt Kufstein · Oberer Stadtplatz 17 · 6330 Kufstein Austria
T +43 5372 602 · F +43 5372 602-75
stadtamt@kufstein.at · www.kufstein.at
UID ATU 37886908 · DVR 0035955
Sparkasse Kufstein · BIC SPKUAT22XXX · IBAN AT86 2050 6000 0000 0521
Volksbank Kufstein-Kitzbühel · BIC VBOEATWWKUF · IBAN AT32 4377 0000 0002 4562
Hypo Tirol Bank AG · BIC HYPTAT22 · IBAN AT41 5700 0002 5000 3007

Das gegenständliche Ansuchen umfasst folgende Änderungen:

Aufbauend auf der genehmigten Einreichung vom 08.03.2021 erfolgt eine Planänderung der mit Bescheid GZl.. VIII-135/6-2020 genehmigten Planung von Arch. DI Meder.

Sämtliche Änderungen halten die von der genehmigten Planung vorgegebenen Außenkontur sowie die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans von Terra Cognita KG vom 21.01.2020 ein.
Ebenso der vom PGI GmBH vorgeschlagene Steinschlagschutzzaun bleibt in der Umplanung unverändert enthalten.

Die Umplanung sieht folgendes vor:

Wie gehabt, ein Sockelgeschoß auf dem Niveau der Kinkstraße bestehend aus Bodenplatte, (teilweise) Fertigbetonwänden sowie -decken mit Geschäftslokal samt Sanitärraum und Lager, dem Zugang zur Wohnanlage inkl. zwei Aufzügen, Neben- und Technikräumen, Fahrradabstellraum, sowie Tiefgarage mit zehn Stellplätzen.

Änderungen zur Planung Arch. DI Meder aus dem Jahre 2020:

Reduktion TG um einen Stellplatz, separaten Fahrradabstellraum, Neuorganisation der Erschließung des hinteren Baukörpers mittels Stiegenhaus gem. OIB 2 sowie separatem Aufzug (Barrierefreiheit);
Umplanung Geschäftslokal; Teilung Haustechnik- und Elektroraum in zwei separate Räume;
Darauf aufgesetzt zwei separate Baukörper, straßenseitig — unter Erhalt der Fassade des Bestandsgebäudes Kinkstraße 4 wie in der Planung von Arch. DI Meder aus dem Jahre 2020 - mit drei Obergeschoßen mit zwölf Wohneinheiten, erschlossen über ein Stiegenhaus gem. OIB 2 mit Aufzug.
Die Vorkehrungen betreffend Hochwasserschutz wurden gem. Vorgaben des rechtskräftigen Bescheides GZl.: VIII-135/6-2020 erfüllt.
Separate Treppe als Erschließung für den hinteren Baukörper, geringe, grundrissliche Adaptionen;
Neuorganisation der Außenanlagen mit Zugang sowie größeren Mieter-/Privatgärten;
Dahinter ein hofseitiger Baukörper, welcher über den Zugang von der Kinkstraße durch den vorderen Baukörper sowie vorn Niveau OG 1 über ein Stiegenhaus gem. OIB 2 und von der Tiefgarage aus mit einem separaten Aufzug erschlossen ist. Dieser beherbergt auf drei Obergeschoßen fünf Wohneinheiten mit je eigenem Freibereich, inkl. einem Penthouse, welches sich über zwei Geschoße mit Dachterrasse erstreckt.
Barrierefreie Erschließung mittels Aufzug vom EG her, Reduktion der Wohneinheiten von sieben auf fünf TOPs, Verkleinerung des Stiegenhauses (inkl. RWA) auf zwei Geschoße, da die DG-Wohnung auch vom OG 2 aus betreten wird; Umplanung des DGs mit verkleinertem Satteldach, um die Dachlandschaft, von oben betrachtet, homogener zu erhalten und gestalten.
Die Baukörper werden in Stahlbetonbauweise mit WDVS errichtet und mit vom SOG-Sachverständigenbeirat vorgeschriebenen Satteldächern in Holzbauweise sowie blecherner Dachhaut (gem. Vorgabe SOG) gedeckt.
Keine Veränderungen an der Fassade Kinkstraße, Adaption der Balkone und Fenster im Hofbereich, Reduktion der Baumasse des hinteren Baukörpers, Verkleinerung des Daches des hinteren Baukörpers, Neuplanung der jeweiligen Dachentwässerungen.
Neuorganisation der Außenanlagen mit Zugang sowie größeren Mieter-/Privatgärten;

Über dieses Ansuchen wird gem. § 40 ff AVG sowie § 32 TBO 2022 die mündliche Verhandlung auf

Donnerstag, den 16.05.2024 um 11:00 Uhr

an Ort und Stelle angeordnet.

Hinweise:

1) Beteiligte (Bauwerber, Nachbarn, sonstige Beteiligte) können persönlich zur mündlichen Verhandlung erscheinen, an ihrer Stelle einen Bevollmächtigten entsenden oder gemeinsam mit ihrem Bevollmächtigten zur Verhandlung kommen (§ 10 Abs. 1 AVG).

Bevollmächtigter kann eine eigenberechtigte natürliche Person, eine juristische Person, eine Personengesellschaft des Handelsrechtes oder eine eingetragene Erwerbsgesellschaft sein. Personen, die unbefugt die Vertretung anderer zu Erwerbszwecken betreiben, dürfen nicht bevollmächtigt werden. Der Bevollmächtigte muss mit der Sachlage vertraut sein und sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen können.

Eine schriftliche Vollmacht ist nicht erforderlich,
- wenn es sich bei dem Bevollmächtigten um eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person – z.B. einen Rechtsanwalt oder Notar – handelt,
- wenn es sich beim Bevollmächtigten um ein Familienmitglied (bzw. einen Haushaltsangehörigen, Angestellten, Funktionär einer Organisation), das (der) der Behörde bekannt ist, handelt und kein Zweifel an dessen Vertretungsbefugnis besteht,
- wenn der Beteiligte gemeinsam mit seinem Bevollmächtigten zur Verhandlung erscheint.

2) Nachbarn verlieren ihre Stellung als Partei, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Bauverhandlung während der Amtsstunden bei der Stadtgemeinde Kufstein oder während der Bauverhandlung Einwendungen erheben. Wenn ein Nachbar jedoch durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben und ihn kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens trifft, kann er binnen 2 Wochen nach Wegfall des Hindernisses, welches ihn an der Erhebung der Einwendung gehindert hat, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache, bei der Behörde Einwendungen erheben. Diese Einwendungen gelten dann als rechtzeitig erhoben. Es ist zu beachten, dass eine längere Ortsabwesenheit kein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis darstellt.

3) Für den Fall, dass der Bauwerber oder sein Bevollmächtigter die Verhandlung versäumt, kann entweder in seiner Abwesenheit verhandelt werden oder die Verhandlung auf seine Kosten auf einen anderen Termin verlegt werden.

4) Die für das Verfahren eingereichten Pläne und Behelfe liegen bis zum Tage der Verhandlung bei der Stadtgemeinde Kufstein (Rathaus, Bauamt, 4. Stock) zur öffentlichen Einsicht auf.

5) Es wird darauf hingewiesen, dass die Verhandlung durch persönliche Verständigung der der Behörde bekannten Beteiligten im Verfahren und durch öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel kundgemacht wurde.

Ergeht an: Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag - sowie siehe Verteiler!

Partoll Invest GmbH
Ingrid Dremmel
Christine Feiersinger
Kufsteiner Immobilien GmbH & Co KG
Josef Müller
Öffentliches Gut
Ritzer - Wurzrainer Immobilien GmbH
Stadtgemeinde Kufstein

Abwasserverband Kufstein und Umgebung
Finanzamt Kufstein-Schwaz
Öffentliches Gut Gewässer BBA Kufstein Abt. Wasserwirtschaft
Stadtgemeinde Kufstein, Abteilung I - Archiv, im Hause per E-Mail
Stadtwerke Kufstein GmbH
Wurzer Nagel ZT GmbH

Der Bürgermeister:
i.A. Lukas Bitterlich, MSc.

Elektronisch gefertigt und amtssigniert von Lukas Bitterlich
Informationen unter www.kufstein.gv.at/amtssignatur
Signatur aufgebracht am 19.04.2024

Angeschlagen am 19.04.24
Abgenommen am 16.05.24