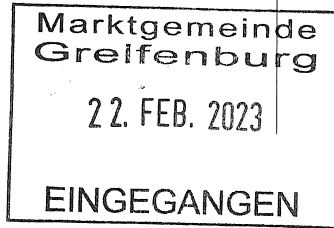




BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT  
SPITTAL AN DER DRAU  
Bereich 2 - Gewerberecht



LAND  KÄRNTEN

|           |   |
|-----------|---|
| Datum     | 20.02.2023  |
| Zahl      | SP4-BA-3238/1-2022 (031/2023)<br>Bei Eingaben Geschäftszahl anführen! |
| Auskünfte | Mag. (FH) Reiter Alexandra  |
| Telefon   | 050 536 62201   |
| Fax       | 050 536-62407   |
| E-Mail    | bhsp.gewerberecht@ktn.gv.at   |
| Seite     | 1 von 4   |

**Klosterbad Waisach Projektentwicklungs GmbH,  
Waisach 1, 9761 Greifenburg;**

Ansuchen um gewerbebehördliche  
Genehmigung für die Errichtung und den  
Betrieb einer gewerblichen Betriebsanlage (Hotel) im  
Standort 9761 Greifenburg, Waisach 1, GstNr.: 1449/1,  
der KG 73102 (Bruggen);

## ANBERAUMUNG EINER MÜNDLICHEN VERHANDLUNG

Sehr geehrte Frau!  
Sehr geehrter Herr!

Wir haben folgende Angelegenheit zu bearbeiten:

Ansuchen der Klosterbad Waisach Projektentwicklungs GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Wilfried Seywald, Waisach 1, 9761 Greifenburg um gewerberechtliche Genehmigung zur **Errichtung und den Betrieb einer Betriebsanlage (Hotel) samt bädertechnischen Einrichtungen, Aufzugsanlage, Tiefgarage, Parkplätze, sowie einer PV-Anlage und E-Ladestationen** im Standort 9761 Greifenburg, Waisach 1, GstNr.: 1449/1 (Hotel) sowie GstNr.: 1300, 1302, 1303/2 und Teilfläche 1296 (Parkplätze), alle KG 73102 (Bruggen).

### Kurzbeschreibung des Projektes:

Die Klosterbad Waisach Projektentwicklungs GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Wilfried Seywald, Waisach 1, 9761 Greifenburg plant das ehemalige Hieronymitenkloster im Standort Waisach 1, 9761 Greifenburg, GstNr.: 1449/1 der KG 73102 (Bruggen) zu sanieren und auszubauen. Es soll ein **Hotel mit rund 54 Zimmern mit einer Gesamtanzahl von 98 Betten** entstehen, welches der Beherbergung und Verpflegung von Gästen dient. Neben therapeutischen Anwendungen und Gesundheitsberatungen werden auch Weiterbildungen und Seminare angeboten. Im Erdgeschoss des östlichen Bettenflügels sind der Eingangsbereich samt Rezeption, Foyer, Restaurant und Küche geplant. Einzelne PKW Stellplätze (5 Parkplätze) sind zum Einchecken der Gäste in diesem Bereich angedacht. Die übrigen PKW Stellplätze (58 Parkplätze) werden südöstlich der Bundesstraße auf GstNr.: 1300, 1302, 1303/2 und Teilfläche 1296, alle KG 73102 (Bruggen) situiert. Im östlichen Bereich soll unterhalb der Neubaukubatur und darüberhinausgehend eine Tiefgarage (26 Parkplätze) samt der erforderlichen Technik- und Lagerräume errichtet werden. Die Einfahrt erfolgt an der Ostseite über eine Abfahrtsrampe.

**Schwimmbad im Klosterhof:** Wesentliche Idee ist die Schaffung eines abgesenkten Atriums im Klosterhof. Dafür wird der Hof im Zentrum um ein Geschoss tiefer gelegt, um ein schwimmbares Außenbecken samt gut belichteten Ruhe- und Therapieräumen und einem Außenliegebereich in unterschiedlichen Höhenlagen zu schaffen. Im Bestandskeller ist geplant, eine „Wasserkapelle“ als Innenpool einzubauen. Der Saunabereich befindet sich im Südwesten und im Zentrum – südlich des Bestandskörpers – werden die Ruheräume angeordnet.

Die Gesamtanzahl der Verabreichungsplätze für Gäste beträgt gesamt 172, davon 104 im Innenbereich und 68 im Außenbereich/ Gastgarten. Die Betriebszeiten für den Hotelbetrieb sind ganzjährig von Montag bis Samstag, sowie an Sonn- und Feiertagen 00:00 Uhr bis 23:59 Uhr festgelegt. Der Gastgartenbetrieb erfolgt in der Zeit von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Grundsätzlich wird als Beschallung Hintergrundmusik dargeboten. Geplant ist ebenso die Durchführung von Live Musik in Form von Konzerten (Klassikkonzerte – Kammermusik, Gesang).

Voraussichtlich werden im Hotelbetrieb 30 ArbeitnehmerInnen beschäftigt. Gesamt werden 10 Personalzimmern, ebenso Aufenthalts- und Umkleieräume, sowie Sanitäranlagen etc. zur Verfügung gestellt.

Dem Projektvorhaben liegt ein Brandschutzkonzept bei. Die Beheizung der Hotelanlage erfolgt zukünftig mittels Pelletsheizung und zusätzliche Energie soll mittels einer PV-Anlage erzeugt werden. Die betrieblichen Abwässer werden ins öffentliche Kanalnetz verbracht.

Die **Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer** (Dach- und Parkplatzflächenwässer) erfolgt durch Versickerung mittels Versickerungsanlagen auf Eigengrund. Beigelegtes wasserrechtliches Einreichprojekt zur „Verbringung von Oberflächenwässer des Hotels sowie der zugehörigen Verkehrs- und Abstellflächen durch Versickerung auf Eigengrund“, GstNr.: 1449/1, 1444, 1450/4, 801/2, 1296, 1300, 1302, 1303/2 und 2138/7, alle KG 73102 (Bruggen) erstellt von der ibg – Ingenieurbüro für Geologie und Geotechnik ZT GmbH, Mitterlingweg 14, 9520 Sattendorf vom 21.06.2022, wurde bereits vorgeprüft und vom wasserbautechnischen Amtssachverständigen positiv beurteilt.

Die näheren Einzelheiten sind den Projektunterlagen zu entnehmen.

Wir ersuchen Sie, als Beteiligter zur Augenscheinverhandlung zu kommen.

**Treffpunkt: Klosterbad Waisach „Raum Kräuterschule“, Waisach 1, 9761 Greifenburg**  
(nach Projekterörterung erfolgt der OAS am Betriebsgrundstück mit GstNr.: 1449/1 der KG 73102 (Bruggen))

**Datum: Donnerstag dem 16.03.2023 Zeit: 09:00 Uhr.**

Bitte bringen Sie zur Verhandlung diese Verständigung mit. Hinweise auf sonst erforderliche Unterlagen finden Sie auf der Rückseite nach Ihrem Namen.

Sie können selbst kommen oder einen Vertreter entsenden. Der Vertreter muss mit der Sachlage vertraut, voll handlungsfähig und bevollmächtigt sein. Von einer Vollmacht können wir allerdings absehen, wenn Sie durch Familienmitglieder (Haushaltsangehörige, Angestellte oder Funktionäre von Organisationen), die uns bekannt sind, vertreten werden und kein Zweifel an deren Vertretungsbefugnis besteht. Es steht Ihnen auch frei, gemeinsam mit Ihrem Vertreter zu kommen.

Sie können bis **spätestens 15.03.2023** während der Amtsstunden in die Projektunterlagen Einsicht nehmen.

#### **Ort der Einsichtnahme:**

- **Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau, Gewerbereferat, Amtsgebäude III, Lutherstraße 6-8, 3.Stock, Zi. 307, 9800 Spittal an der Drau (nach telefonischer Terminvereinbarung).**

#### **Rechtsgrundlagen:**

§§ 74, 77, 333, 356 und 356b der Gewerbeordnung 1994 - GewO 1994, BGBl. Nr. 194/1994, idgF.;  
§§ 40 bis 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG, BGBl. Nr. 51/1991, idgF.;

Als Antragsteller beachten Sie bitte, dass die Verhandlung in Ihrer Abwesenheit durchgeführt oder auf Ihre Kosten vertagt werden kann, wenn Sie die Verhandlung versäumen (Ihr Vertreter diese versäumt). Wenn Sie aus wichtigen Gründen - z.B. Krankheit oder Urlaubsreise - nicht kommen können, teilen Sie uns dies sofort mit, damit wir allenfalls den Termin verschieben können.

In diesem Verfahren sind nur jene Nachbarn Parteien, die spätestens bei der Augenscheinverhandlung Einwendungen gegen die Anlage im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1, 2, 3 oder 5 GewO 1994 erheben, und zwar vom Zeitpunkt ihrer Einwendungen an. Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach dem ersten Satz zu erlangen, so darf er seine Einwendungen gegen die Anlage im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1, 2, 3 oder 5 der Gewerbeordnung 1994 auch nach Abschluss der Augenscheinverhandlung und bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Angelegenheit vorbringen und ist vom Zeitpunkt seiner Einwendungen an Partei; solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Augenscheinverhandlung anberaumt hat, und von dieser oder von der Berufungsbehörde in gleicher Weise zu berücksichtigen, als wären sie in der mündlichen Verhandlung erhoben worden. Als sonst Beteiligter beachten Sie bitte, dass Einwendungen gegen den Gegenstand der Verhandlung, die nicht spätestens am Tag vor der Verhandlung der Behörde bekannt



gegeben oder während der Verhandlung vorgebracht werden, keine Berücksichtigung mehr finden und angenommen wird, dass Sie dem Gegenstand der Verhandlung zustimmen.

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. (FH) Reiter Alexandra

## I. Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag

an der Amtstafel der Marktgemeinde Greifenburg, Hauptstraße 240, 9761 Greifenburg, und Verlautbarung auf der Internetseite (Homepage) der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau

## II. Ergeht an:

1. die Klosterbad Waisach Projektentwicklungs GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Wilfried Seywald, Waisach 1, 9761 Greifenburg;
2. die Klosterbad Waisach Projektentwicklungs GmbH, vertreten durch die Architekten Ronacher ZT GmbH, Khünburg 86, 9620 Hermagor (Bevollmächtigter Projektant);
3. die Marktgemeinde Greifenburg, Hauptstraße 240, 9761 Greifenburg, mit dem Ersuchen,
  - a. eine **Kundmachung an der Amtstafel anzuschlagen**;
  - b. die **Kundmachung durch Anschlag auf dem Betriebsgrundstück sowie in den der Betriebsanlage unmittelbar benachbarten Häusern bekannt zu geben**.  
Hinweis: Die Eigentümer dieser Häuser haben derartige Anschläge zu dulden; statt durch Anschlag kann die Kundmachung aus Gründen der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit durch persönliche Verständigung der Nachbarn bekanntgegeben werden.
  - c. **an der Verhandlung teilzunehmen und vor deren Beginn der Verhandlungsleiterin die Verständigungsnachweise, die an der Amtstafel angeschlagene Kundmachung, versehen mit dem Anschlag- und Abnahmedatum zu übergeben**;
  - d. zum gegenständlichen Betriebsanlageansuchen unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der öffentlichen Interessen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 2 – Z. 5 GewO 1994 Stellung zu nehmen;
3. Herrn Dr. Wilfried Seywald, Florianigasse 33/11, 1080 Wien (Grundstückseigentümer);
4. das Arbeitsinspektorat für den 13. Aufsichtsbezirk, Dr.-Herrmann-Gasse 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, mit dem höflichen Ersuchen um Entsendung eines Arbeitsinspektors (Projektunterlagen am 16.02.2023 persönlich Herrn Ing. Kurt Walker übergeben);
5. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 - Umwelt, Energie und Naturschutz, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, mit dem höflichen Ersuchen um Entsendung der Amtssachverständigen **Herrn Ing. Andreas Langer, Herrn DI Martin Köffler, Herrn Ing. (FH) Lukas Koschutnik sowie Herrn Mag. Friedwin Sturm**, unter Anschluss einer Ausfertigung der Projektunterlagen;
6. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, mit dem höflichen Ersuchen um Entsendung des **Herrn Mag. Franz Goldschmidt** (wie telefonisch vereinbart – mit Verweis auf die bereits ergangene **geologische Stellungnahme vom 07.06.2022, Zahl: 08-BA-25111/1-2022**);
7. den Kärntner Landesfeuerwehrverband, Brandverhütungsstelle, Roseneggerstraße 20, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, mit dem höflichen Ersuchen um Entsendung eines Amtssachverständigen (Projektunterlagen am 16.02.2023 persönlich Herrn Ing. Oswald Murisciano übergeben);
8. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 - Wasserbauamt, Lutherstraße 6-8, 9800 Spittal an der Drau, im Hause z.H. Herrn Ing. Mag. (FH) Martin Rohr, als wasserwirtschaftliches Planungsorgan – wasserwirtschaftliche Stellungnahme vom 29.08.2022, 12-SP-ASV-3954/2-2022 bereits ha. eingelangt;
9. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 Wasserwirtschaft, UA Wasserwirtschaft, Lutherstraße 6-8, 9800 Spittal an der Drau, mit dem höflichen Ersuchen um Entsendung des wasserbautechnischen Amtssachverständigen Herrn Ing. Robert Palle – **wasserbautechnische Stellungnahme vom 23.05.2022**

**und vom 25.08.2022, 12-SP-ASV-3954/1-2022 (002/2022)** bereits ha. eingelangt);

10. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 7 – Wirtschaft, Tourismus, Infrastruktur und Mobilität, z.Hd. **Herrn Ing. Höher**, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee; mit dem höflichen Ersuchen um Teilnahme als verkehrstechnischer ASV – mit Verweis auf die bereits ha. eingelangte **verkehrstechnische Stellungnahme vom 01.12.2022, Zahl: 07-P-VPST-1071/3-2022**;
11. Land Kärnten, Landesstraßenverwaltung, öffentliches Gut, Straßenbauamt Spittal, Feichtendorf 16, 9851 Lieserbrücke (Beilage: Verkehrstechnische Stellungnahme vom 01.12.2022, Zahl: 07-P-VPST-1071/3-2022);
12. Herrn Peter Klammer, Bachweg 3, 9754 Steinfeld;
13. Herrn Arnold Müller, Oberdorfer Straße 29, 9800 Spittal an der Drau;
14. Herrn Heimo Unterpirker, Waisach 21, 9761 Greifenburg;
15. Frau Isabella Elisabeth Gasser, Waisach 23, 9761 Greifenburg;
16. Frau Heidemarie Sturm, Waisach 27, 9761 Greifenburg;
17. Frau Maria Jost, Waisach 28, 9761 Greifenburg;
18. Herrn Benjamin Jost, Waisach 28, 9761 Greifenburg;
19. Herrn Gebhard Jost, Waisach 28, 9761 Greifenburg;
20. Herrn Werner Sturm, Waisach 27, 9761 Greifenburg;
21. Frau Notburga Jobst, Bruggen 25, 9761 Greifenburg;
22. Frau Nina Jobst, Waisach 29/1, 9761 Greifenburg;
23. Herrn Alois Jobst, Bruggen 25, 9761 Greifenburg;
24. Herrn Alexander Kurz, Waisach 16a, 9761 Greifenburg;
25. Herrn Markus Heregger, Waisach 26, 9761 Greifenburg;
26. Herrn Ing. Johann Stotter BSc, Waisach 14, 9761 Greifenburg;
27. Herrn Theodor Thaler, Waisach 7, 9761 Greifenburg;
28. Frau Jost Stephanie, Waisach 28, 9761 Greifenburg;
29. Herrn Johann Schader, Waisach 25, 9761 Greifenburg;

Nachrichtlich an:

30. Herrn Bezirkshauptmann Dr. Brandner, im Hause;
31. Verwaltungsdirektion, AG I; mit der Bitte um Verlautbarung auf der Internetseite der Behörde – per E-Mail.