

Erläuternde Bemerkungen
zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem die **Tiroler Bauordnung 2022** geändert wird

I.

Allgemeines

A.

Die Tiroler Bauordnung wurde mit der Kundmachung der Landesregierung unter LGBl. Nr. 44/2022 als Tiroler Bauordnung 2022 wiederverlautbart. Die wiederverlautbarte Fassung ist seit dem 1. Mai 2022 anzuwenden. Die Tiroler Bauordnung 2022 wurde zuletzt durch die Novelle LGBl. Nr. XX/2024 geändert. Mit der nunmehr im Entwurf vorliegenden Novelle soll sie gleichzeitig mit einer ebenfalls im Entwurf vorliegenden Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in mehreren Belangen geändert werden; dies betrifft vor allem folgende Gesichtspunkte:

- Laut Informationen des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen, wonach sich einerseits aufgrund von verbesserten Messtechniken und andererseits aufgrund von Bodenbewegungen Änderungen an Grundgrenzen bzw. lagemäßigen Abweichungen von baulichen Anlagen ergeben können; darauf soll in baurechtlicher Hinsicht adäquat reagiert werden.
- Weiters wird der Entschließung des Tiroler Landtags vom 16. Mai 2024, ZI 1003/23, betreffend die Frage der Versiegelung in urbanen Räumen dahingehend Rechnung getragen, dass eine gesetzliche Grundlage für entsprechende Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften geschaffen wird.
- Durch die Ergänzung der Ausnahmetatbestände der einheitlichen Bauplatzwidmung für Bagatellflächen soll es für die Behörden zu einer Entlastung durch den Wegfall von Widmungsverfahren und zur Beschleunigung der baurechtlichen Verfahren kommen.
- Die vorgeschlagenen Änderungen zur Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen zu baurechtlichen Verfahren sollen diese zum einen beschleunigen und deren Kosten senken und zum anderen die Landesstelle für Brandverhütung entlasten.
- Zudem sollen mit der vorliegenden Novelle begleitende Maßnahmen zur Verordnung (EU) 2024/1309 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2024 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation, zur Änderung der Verordnung (EU) 2015/2120 und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung), ABl. L, 2024/1309, 08.05.2024, erlassen werden.

Konkret enthält der Entwurf in diesem Zusammenhang folgende Änderungen:

- Erweiterung der Ausnahmen vom Erfordernis der einheitlichen Bauplatzwidmung für Bagatellfälle,
- Ergänzung um die Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten bei der Festlegung der Mindestanzahl von Stellplätzen samt entsprechender Verordnungsermächtigung für die Gemeinden sowie Anpassung der Vorgaben für die Baubewilligung und der entsprechenden Strafbestimmung,
- Erweiterung des Katalogs der Änderungen von Grundstücksgrenzen, die der behördlichen Bewilligung bedürfen um Flächen außerhalb baulicher Entwicklungsbereiche bei Bestehen von Bebauungsplänen,
- Erleichterungen für die Erteilung der Bewilligung für die Änderung von Grundgrenzen,
- Einführung einer Regelung zur Erreichung einer nachträglichen Barrierefreiheit von bestehenden Gebäuden,
- Umsetzung der Gigabit-Infrastrukturverordnung,
- Einführung einer Verordnungsermächtigung für die Gemeinden zur Festlegung eines Grünflächenfaktors,
- Änderung der Regelung betreffend die Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen zu Bauverfahren,
- Erweiterung der Strafbestimmungen um unrichtige Angaben bei einem Bauansuchen im Zusammenhang mit der Verwendung eines Gebäudes als Freizeitwohnsitz oder als Einkaufszentrum,
- Erhöhung des Strafrahmens für Verwaltungsübertretungen.

Darüber hinaus erfolgen vereinzelte Klarstellungen und Präzisierungen aufgrund von Vollzugserfahrungen sowie neue Regelungen aufgrund fachlicher Anregungen. Im Einzelnen handelt es sich dabei im Wesentlichen um folgende Punkte:

- Klarstellung, dass bei durch Abgrabungen entstandene Geländeänderungen, die mehr als zehn Jahre zurückliegen, von diesem Geländeniveau auszugehen ist,
- Ergänzung des Ausnahmekatalogs der Bauteile, die bei der Berechnung der Mindestabstände außer Betracht gelassen werden dürfen,
- Ergänzung der in den Mindestabstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen,
- Präzisierungen der Vorgaben für die Bauunterlagen aufgrund der Bauunterlagenverordnung 2024, LGBl. Nr. 42/2024.

B.

Die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 B-VG. Nach dieser Kompetenzbestimmung verbleibt eine Angelegenheit im selbstständigen Wirkungsbereich der Länder, soweit sie nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist. Der Kompetenztatbestand Baurecht umfasst nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes insbesondere Regelungen über die Errichtung von Gebäuden und die Baupolizei. Eine Zuständigkeit des Bundes auf dem Gebiet des Baurechts besteht nur in jenen Fällen, in denen zwischen der in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallenden Materie und den einschlägigen baurechtlichen Regelungen ein unlöslicher Zusammenhang besteht, wie dies etwa im Bereich des Bergwesens hinsichtlich bergbautechnischer Anlagen, des Eisenbahnwesens, der Schifffahrt und der Luftfahrt zutrifft.

C.

Die Erlassung eines dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Gesetzes führt zu keinen Kostenmehraufwänden für das Land Tirol; auch für den Bund ergeben sich keine Kostenauswirkungen.

Durch die Ausweitung der Bewilligungspflicht für Änderungen von Grundstücksgrenzen ist nicht auszuschließen, dass den Gemeinden ein geringfügiger Mehraufwand entsteht. Insbesondere aufgrund der Ergänzung des Ausnahmekatalogs vom Erfordernis der einheitlichen Bauplatzwidmung für Bagatellfälle ist jedoch mit einer erheblichen Reduktion des Verwaltungsaufwands für die Rechtsträger zu erwarten.

D.

Nach Punkt 4. des auf Regierungsbeschlüssen vom 22. September 2021 und 5. Juli 2022 beruhenden Erlasses des Landesamtsdirektors Nr. 93 vom 25. August 2022, Zl. LaZu-KS-S-8/17-2022, über die Anwendung des Klima-Checks bei klimarelevanten Gesetzesvorhaben wurde die Tiroler Bauordnung 2022 als klimarelevantes Landesgesetz eingestuft. Bei Gesetzesnovellen bezieht sich der Klima-Check nach Punkt 3. des angeführten Erlasses auf den neu zu beschließenden Normtext. Der somit verpflichtend durchzuführende Klima-Check hat ergeben, dass mit der gegenständlichen Novelle geringfügig positive Klimaauswirkungen zu erwarten sind. Dies einerseits durch die Möglichkeit der Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung, wodurch insbesondere für Unternehmen ein Anreiz geschaffen wird, verkehrsreduzierende Maßnahmen umzusetzen und andererseits durch die Verordnungsermächtigung für die Gemeinden zur Festlegung eines Grünflächenfaktors.

E.

Nach Punkt 4. des auf dem Regierungsbeschluss vom 5. Juli 2022 beruhenden Erlasses des Landesamtsdirektors Nr. 94 26.09.2023, Zl. WA-432/4-2023, über die Anwendung des Standort-Checks bei standortrelevanten Gesetzesvorhaben wurde die Tiroler Bauordnung 2022 als standortrelevantes Landesgesetz eingestuft. Bei Gesetzesnovellen bezieht sich der Standort-Check nach Punkt 3. des angeführten Erlasses auf den neu zu beschließenden Normtext. Der somit verpflichtend durchzuführende Standort-Check hat ergeben, dass mit der gegenständlichen Novelle geringfügig positive Klimaauswirkungen zu erwarten sind:

Durch die Ergänzung des Ausnahmekatalogs vom Erfordernis der einheitlichen Bauplatzwidmung für Bagatellfälle ist davon auszugehen, dass ca. 10% der jährlichen Verwaltungsverfahren für

Flächenwidmungen entfallen. Neben den damit einhergehenden Erleichterungen bei den Genehmigungsverfahren sollen durch die Neuformulierung betreffend die Hinzuziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen die baurechtlichen Verfahren beschleunigt, die Landesstelle für Brandverhütung entlastet und die Verfahrenskosten für die Bauwerber reduziert werden.

Durch die Möglichkeit der Berücksichtigung von Mobilitätskonzepten im Rahmen der Erteilung der Baubewilligung, ist davon auszugehen, dass insbesondere Unternehmen verkehrsreduzierende Maßnahmen umsetzen und somit einerseits das Verkehrsaufkommen reduziert bzw. eine Verlagerung des Verkehrs auf umweltfreundliche Verkehrsmittel erfolgen wird.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Art. I:

Zu den Z 1, 10, 24, 27, 28 und 32 (§§ 1 Abs. 3 lit. g, 6 Abs. 7, 34 Abs. 2, 54 Abs. 6, 67 Abs. 1 und 71 Abs. 11):

In diesen Bestimmungen erfolgen jeweils Zitanpassung.

Zu Z 2 (§ 1 Abs. 3 lit t):

Diese Bestimmung soll aufgrund der im Oktober-Landtag beschlossenen Änderung des § 6 Abs. 1 des Tiroler Campinggesetzes 2001 (siehe Art. I Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. XX/2024) angepasst werden.

Zu Z 3 (§ 2 Abs. 12):

Erst mit dem 1968 eingeführten Grenzkataster gibt es einen verbindlichen Nachweis über den Verlauf von Grundstücksgrenzen, soweit ein Grundstück darin bereits erfasst ist. Zum Stand Anfang August 2024 gibt es in Tirol 730.000 Grundstücke, von welchen jedoch nur etwa 153.000 im Grenzkataster enthalten sind. Abhängig davon, wann ein Grundstück vermessen wurde, gelten unterschiedliche Messtoleranzen (5-20 cm). Aufgrund von verbesserten Messtechniken (insbesondere mit Satellitenunterstützung) können Änderungen bei den Grundstücksgrenzen auftreten und kommt es auch regelmäßig zu amtswegigen Katasterbereinigungen. Hinzu kommt, dass es ebenfalls aufgrund von Bodenbewegungen sowie durch die (neue) Vergabe von homogeneren Koordinaten für die Festpunkte, zu Änderungen beim Grenzverlauf kommen kann.

Die Änderungen von Grundstücksgrenzen haben oftmals zur Folge, dass aufgrund einer geringfügig abweichenden Grundstücksfläche kein einheitlich gewidmeter Bauplatz (mehr) besteht und vor Durchführung eines Bauverfahrens ein entsprechendes Widmungsverfahren durchzuführen ist.

Auswertungen haben ergeben, dass eine große Anzahl der Umwidmungsverfahren (20,1% der Einzelumwidmungsflächen bzw. 10,6% der Planungsbereichflächen im Jahr 2024) für lediglich kleinflächige Widmungsanpassungen durchgeführt werden. Da bei diesen kleinflächigen Widmungsanpassungen die raumordnungsrechtlichen Interessen entsprechend gering ausgeprägt sind, diese Umwidmungsverfahren jedoch deutlichen Verwaltungsaufwand für die Gemeinden bedeuten und zudem die baurechtlichen Verfahren durch die erforderlichen Umwidmungen verzögert werden können, scheint die Schaffung einer Ausnahmeregelung sachgerecht und geboten.

Zur Sicherstellung, dass nur die vom Gesetzgeber beabsichtigten Bagatellfälle von dem Grundsatz der einheitlichen Bauplatzwidmung ausgenommen werden, soll vorgesehen werden, dass lediglich maximal 3 m breite Flächen mit einem Ausmaß von maximal 50 m² bzw. Grundstücke mit um bis zu 50 cm verschobenen Katastergrenzen in den Genuss der Privilegierung gelangen.

Im Hinblick auf das Erste Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetz, LGBl. Nr. XX/2024, ist ebenso für Solarenergieanlagen die Ausnahme vom Grundsatz der einheitlichen Bauplatzwidmung abzusehen.

Im Interesse der besseren Lesbarkeit soll die Bestimmung außerdem in lit. gegliedert werden.

Zu den Z 4, 16, 17, 29, 33 und 34 (§§ 2 Abs. 39, 18 Abs. 1, 20 Abs. 1, 67 Abs. 2 lit. k, 72 Abs. 4 und Abs. 5):

In diesen Bestimmungen sollen jeweils begleitende Maßnahmen zu Art. 10 und 15 der Verordnung (EU) 2024/1309 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2024 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation, zur Änderung der Verordnung (EU) 2015/2120 und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung), ABl. L, 2024/1309, 08.05.2024, festgelegt werden.

So bestimmt Art. 10 Abs. 1 der Gigabit-Infrastrukturverordnung, dass alle neuen Gebäude und Gebäude, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, einschließlich Komponenten, die im gemeinsamen

Eigentum stehen, für die Baugenehmigungen nach dem 12. Februar 2026 beantragt wurden, mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat, ausgestattet werden müssen.

Art. 10 Abs. 3 der Gigabit-Infrastrukturverordnung legt fest, dass ab dem 12. Februar 2026 alle Gebäude – einschließlich deren Komponenten, die im gemeinsamen Eigentum stehen –, die größeren Renovierungen im Sinn des Art. 2 Z 10 der Richtlinie 2010/31/EU unterzogen werden, mit einer glasfaserfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur und gebäudeinterner Glasfaserverkabelung, einschließlich Verbindungen bis zu dem physischen Punkt, an dem der Endnutzer eine Anbindung an das öffentliche Netz hat, ausgestattet werden müssen, sofern dies die Kosten der Renovierungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erhöht und technisch durchführbar ist. Alle Mehrfamilienhäuser, die solchen größeren Renovierungen unterzogen werden, müssen ebenfalls mit einem Zugangspunkt ausgestattet werden.

Dementsprechend sollen die allgemeinen bautechnischen Erfordernisse baulicher Anlagen in Bezug auf Neubauten und Renovierungen in § 18 Abs. 1 lit. g ergänzt und klargestellt werden, dass hierbei umfangreiche Renovierungen im Sinn der genannten Gigabit-Infrastrukturverordnung sowie (wie bisher) größere Renovierungen nach § 2 Abs. 33 erfasst sind. Bei den genannten umfangreichen Renovierungen handelt es sich um Bauarbeiten am Standort des Endnutzers, die strukturelle Veränderungen an den gesamten gebäudeinternen physischen Infrastrukturen oder einem wesentlichen Teil davon umfassen und gemäß nationalem Recht eine Baugenehmigung erfordern. Begleitend zu Art. 15 der Gigabit-Infrastrukturverordnung soll in diesem Zusammenhang auch eine entsprechende Strafbestimmung geschaffen bzw. die bisherige entsprechend angepasst werden (Z 29).

Bisher bezieht sich der Begriff der umfangreichen Renovierung nach § 2 Abs. 39 lit. c auf die Richtlinie 2014/61/EU, welche nach Art. 18 Abs. 1 der Gigabit-Infrastrukturverordnung mit Wirkung vom 11. Mai 2024 aufgehoben wurde. Nach Art. 18 Abs. 2 lit. b tritt Art 8 der Richtlinie 2014/61/EU, welcher im derzeit geltenden § 18 Abs. 1 lit. g umgesetzt wurde und für den die Begriffsbestimmungen nach § 2 Abs. 39 gelten, jedoch erst mit 12. Februar 2026 außer Kraft. Die Art. 10 Abs. 1 und 3 sowie Art. 15 der Gigabit-Infrastrukturverordnung treten ebenso mit 12. Februar 2026 in Kraft.

Dementsprechend sollen mit 12. Februar 2026 die auf die Richtlinie 2014/61/EU bezugnehmenden Begriffsbestimmungen in § 2 Abs. 39 aufgehoben (Z 4) und korrespondierend dazu die Bestimmungen in § 18 Abs. 1 lit. g (Z 16) samt entsprechender Strafbestimmung in § 67 Abs. 2 lit. k (Z 29) in Kraft gesetzt werden.

Weiters soll auch in § 20 Abs. 1, wonach die Landesregierung durch Verordnung nähere Bestimmungen darüber zu erlassen hat, welchen bautechnischen Erfordernissen nach § 18 Abs. 1, 2 und 4 baulichen Anlagen und Bauteile allgemein oder im Hinblick oder auf ihre Art jedenfalls entsprechen müssen, hinsichtlich der dort genannten umfangreichen Renovierungen Bezug auf die Gigabit-Infrastrukturverordnung genommen werden (Z 17). Da Art. 10 Abs. 4 der Gigabit-Infrastrukturverordnung vorsieht, dass die Mitgliedstaaten die einschlägigen Normen oder technischen Spezifikationen, die für die Durchführung der Absätze 1, 2 und 3 erforderlich sind, bis 12. November 2025 zu erlassen haben, soll diese Bestimmung mit diesem Zeitpunkt in Kraft treten (Z 17 und 34).

Zu Z 5 (§ 5 Abs. 4):

Es soll klargestellt werden, dass § 5 Abs. 2 auch auf den Abstand von baulichen Anlagen zu Verkehrsflächen anzuwenden ist.

Zu Z 6 (§ 6 Abs. 2):

Entsprechend der bisherigen Regelung in § 6 Abs. 1, wonach bei mehr als zehn Jahren zurückliegenden Geländeänderungen durch Aufschüttungen die Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücken vom bestehenden Geländeniveau auszugehen ist, soll durch die Ergänzung des § 6 Abs. 2 normiert werden, dass auch bei mehr als zehn Jahren zurückliegenden Geländeänderungen durch Abgrabungen von diesem Geländeniveau auszugehen ist.

Zu Z 7 (§ 6 Abs. 3 lit. d):

Bei Bauteilen, die aus arbeitnehmerschutzrechtlichen Gründen zur Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen, Telekommunikationsanlagen und vergleichbaren Anlagen erforderlich sind, ist davon auszugehen, dass diese aufgrund ihrer Dimensionierung die nachbarrechtlichen Interessen nicht oder nur sehr geringem Ausmaß berühren und das Interesse des Eigentümers der Anbringung derartige Bauteile überwiegt. Die angeführten Bauteile sollen daher künftig bei der Berechnung der

Mindestabstände außer Betracht bleiben und innerhalb der Mindestabstandsflächen errichtet werden dürfen.

Zu Z 8 (§ 6 Abs. 4 lit. d):

Nach der bisherigen Rechtslage ist es möglich, offene Schwimmbecken in den Mindestabstandsbereichen zu errichten, ohne dass eine Begrenzung der Höhe vorgenommen wurde. Im Zuge einer Abwägung mit den nachbarrechtlichen Interessen soll nunmehr vorgesehen werden, dass offene Schwimmbecken nur noch bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m errichtet werden dürfen.

Weiters hat sich in der Praxis gezeigt, dass ein Bedarf an der Errichtung von Schwimmbadüberdachungen zu Schutzzwecken besteht, welche nach der bisherigen Rechtslage (im Gegensatz zu Planen) nicht im Mindestabstandsbereich errichtet werden dürfen. Es soll somit eine Ergänzung dahingehend vorgenommen werden, dass auch Schwimmbecken mit einer Überdachung bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m errichtet werden dürfen.

Zu Z 9 (§ 6 Abs. 4 lit. i):

Bei nach Bauvollendung auftretenden Umständen, die einen barrierefreien Zugang zu einer baulichen Anlage erforderlich machen, ist es bislang nicht möglich, im Mindestabstandsbereich eine entsprechende Erschließung vorzunehmen, wodurch eine weitere Benutzung der baulichen Anlage durch den Betroffenen erschwert bzw. verunmöglicht wird. In Umsetzung der UN-Behindertenkonvention, insbesondere unter Berücksichtigung von Art. 19 der UN-Behindertenkonvention, soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, eine bauliche Anlage nachträglich barrierefrei zu erschließen. Die nachbarrechtlichen Interessen werden dadurch gewahrt, dass einerseits die nachträgliche Errichtung einer Hebeanlage zur Personenbeförderung oder einer überdeckten Rampe im Mindestabstandsbereich nur zulässig sein soll, wenn die Umstände, die einen barrierefreien Zugang erforderlich machen, nachweislich nach Bauvollendung eingetreten sind, und andererseits die Zustimmung des betroffenen Nachbarn für die Errichtung eingeholt wird.

Zu den Z 11, 12, 26 und 28 (§ 8 Abs. 1 und 8, § 34 Abs. 15 bis 17 und § 67 Abs. 1 lit. b):

Die Tiroler Landesregierung hat am 25. Mai 2021 die Tiroler Nachhaltigkeits- und Klimastrategie „Leben mit Zukunft“ beschlossen. Handlungsfelder und Ziele sind dabei insbesondere die Verlagerung des Verkehrs auf ressourcenschonende Verkehrsmittel, die Sicherstellung der Wohnqualität, die Attraktivierung einer ökologischen und energieeffizienten Bauweise sowie die Forcierung von Konzepten zur sinnvollen Weiterentwicklung der räumlichen Struktur.

In Umsetzung der Tiroler Nachhaltigkeitsstrategie soll nunmehr die Möglichkeit geschaffen werden, bei der Festlegung der Mindestanzahl von Stellplätzen Mobilitätskonzepte entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere für Unternehmen soll damit ein Anreiz geschaffen werden, verkehrsreduzierende, ressourcenschonende Maßnahmen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Durch die aus einem Mobilitätskonzept resultierende geringere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen wird ein geringerer Grundflächenverbrauch erzielt, Bauerrichtungskosten gespart, und gleichzeitig die Wohnqualität für Nachbarn erhalten bzw. verbessert. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts soll dadurch gewährleistet werden, dass dieses Bestandteil des Genehmigungsbescheids werden und weiters deren Einhaltung entsprechend sanktioniert werden soll.

Zu Z 13 (§ 14 Abs. 1):

Mit der nunmehrigen Bestimmung soll eine Regelungslücke geschlossen werden, damit künftig auch Grundstücke außerhalb baulicher Entwicklungsbereiche, für welche ein Bebauungsplan vorliegt, der behördlichen Bewilligungspflicht unterliegen.

Zu den Z 14 und 15 (§ 16 Abs. 2 und 3):

Bislang war Voraussetzung für die Bewilligung der Änderung von Grundstücksgrenzen, dass bebaubare Grundstück entstehen bzw. erhalten bleiben. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass insbesondere ein Bedarf daran besteht, Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit Erschließungsflächen und Grünstreifen zu verändern. Es soll daher eine entsprechende Ausnahmeregelung geschaffen werden.

Zu den Z 18 und 19 (§ 27 Abs. 1 lit. f):

Mit EntschlieÙung vom 16. Mai 2024, Zl 1003/23, hat der Tiroler Landtag die Tiroler Landesregierung zur Prüfung aufgefordert, ob die bestehenden rechtlichen Grundlagen (örtliche Bauvorschriften nach § 27 TBO 2022) ausreichen, um der weiteren Versiegelung in urbanen Räumen entgegenzutreten zu können oder ob ein Regelungsinstrument nach steirischem Vorbild implementiert werden sollte.

Damit Gemeinden im Sinn der angeführten EntschlieÙung künftig einen Grünflächenfaktor im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften regeln können, soll nunmehr eine entsprechende Verordnungsermächtigung

geschaffen werden, aufgrund der das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert und der nachhaltige Grundwasserhaushalt gesichert werden kann.

Zu den Z 20 und 21 (§ 28):

In dieser Bestimmung sollen legistische Bereinigungen aufgrund von novellierungsbedingten terminologischen Unschärfen erfolgen.

Zu Z 22 (§ 31 Abs. 2):

In dieser Bestimmung sollen Präzisierung anlässlich der bereits in der Bauunterlagenverordnung 2024 getroffenen Änderungen erfolgen.

Zu Z 23 (§ 32 Abs. 5 bis Abs. 13):

Einem baurechtlichen Verfahren ist jedenfalls ein hochbautechnischer Sachverständiger beizuziehen, welchem insbesondere die Beurteilung der allgemeinen bautechnischen Erfordernisse, zu welchen grundsätzlich auch die Beurteilung der Belange des Brandschutzes zählen, obliegt. Oftmals werden jedoch auch in Fällen, in denen die Belange des Brandschutzes durch einen hochbautechnischen Sachverständigen beurteilt werden könnten, dennoch brandschutztechnische Sachverständige der Landesstelle für Brandverhütung hinzugezogen. Dass die brandschutztechnischen Sachverständigen der Landesstelle für Brandverhütung über die in ihren eigentlichen Bereich fallenden Aufgaben wahrnehmen müssen, hat zur Folge, dass sich baurechtliche Verfahren verzögern oder durch die Hinzuziehung von privaten Sachverständigen zusätzliche Kosten für die Bauwerber anfallen.

Um daher eine Verwaltungsvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung in Bauverfahren zu erzielen und die Landesstelle für Brandverhütung zu entlasten, ist daher eine Klarstellung dahingehend erforderlich, welche Belange vom hochbautechnischen Sachverständigen zu beurteilen sind bzw. in welchen Fällen ein brandschutztechnischer Sachverständiger beizuziehen ist.

In Form einer taxativen Aufzählung in Abs. 6 sollen nunmehr jene Bauvorhaben festgelegt werden, bei welchen in Bezug auf die damit typischer Weise berührten baulichen Schutzinteressen zwingend ein brandschutztechnischer Sachverständiger beizuziehen ist. Korrespondierend dazu soll Abs. 7 festlegen, dass in allen anderen Fällen von dessen Beiziehung abzusehen ist.

Diese typisierende Betrachtung mit anhand der geltenden OIB-Richtlinien und den damit einhergehenden Brandschutzmaßnahmen festgelegt. Angestrebt wird, dass künftig nach Vollständigkeitsprüfung der eingereichten Bauunterlagen durch die Behörde eine Prüfung der Einreichunterlagen durch den hochbautechnischen Sachverständigen erfolgt, inwiefern es sich um ein baurechtliches Verfahren im Sinne der § 32 Abs. 6 lit. a bis n. handelt. Aufgabe des hochbautechnischen Sachverständigen ist es, das Bauvorhaben mit zusätzlichem Augenmerk auf den Brandschutz zu beurteilen. In weiterer Folge ist auf Grundlage des hochbautechnischen Gutachtens allenfalls ein brandschutztechnischer Sachverständiger bei Bauverfahren im Sinn der § 32 Abs. 6 lit. a bis n beizuziehen.

Zur besseren Lesbarkeit und Hervorhebung der Trennung der jeweiligen Aufgabenbereiche sollen nunmehr hochbautechnische Sachverständige und brandschutztechnische Sachverständige in eigenen Absätzen geregelt werden.

Zu Abs. 6 lit. a:

Unabhängig von § 20 Abs. 3 ist es bei Sondergebäuden im Sinn der (mit den Technischen Bauvorschriften 2016 für verbindlich erklärten) OIB-Richtlinien erforderlich, Brandschutzkonzepte vorzulegen. Brandschutzkonzepte müssen grundsätzlich gemäß dem Leitfaden der OIB-Richtlinie 2 (Zl. OIB-330.2-012/19) erstellt werden. Für die Prüfung solcher Konzepte sind weitreichende Kenntnisse des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes erforderlich, was die Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen erfordert. Auch hinsichtlich technischer Brandschutzeinrichtungen in Form von Brandmeldeanlagen, Löschanlagen und Entrauchungsanlagen aller Art sind spezielle Kenntnisse erforderlich. Rauchabzüge für Stiegenhäuser und Rauchwarnmelder sind davon ausgenommen.

Zu Abs. 6 lit. b:

Bei wesentlichen Abweichungen von den Technischen Bauvorschriften 2016 bzw. der darin für verbindlich erklärten OIB-Richtlinien, muss ein Gutachten zum Nachweis der Gleichwertigkeit erstellt werden. Eine wesentliche Abweichung liegt vor, wenn damit Auswirkungen hinsichtlich der Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen sowie hinsichtlich Brandausbreitung verbunden sind.

In dem erforderlichen Gutachten über die Gleichwertigkeit muss im Hinblick auf die OIB-Richtlinienreihe 2 als Brandschutzkonzept gemäß dem Leitfaden der OIB-Richtlinie 2 erstellt werden. Für

die Prüfung solcher Konzepte sind weitreichende Kenntnisse des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes erforderlich, was die Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen erfordert.

Zu Abs. 6 lit. c:

Aus den Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien (Zl. OIB-330-001/19) ergeben sich die verschiedenen Gebäudeklassen 1 bis 5. Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen entfallen dabei meist auf die Gebäudeklassen 1 bis 3, Gebäude mit nicht mehr als vier oberirdischen Geschossen und einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11 m zumeist auf Gebäudeklasse 4. Grundsätzlich sind erst ab der Gebäudeklasse 4 brandschutztechnische Maßnahmen, welche über das Grundlagenwissen im vorbeugenden Brandschutz hinaus gehen, erforderlich. Das betrifft insbesondere die Ausgestaltung von Fluchtwegen, Erfordernisse an technischen Brandschutzeinrichtungen, Erfordernisse im Fassadenbereich und Erfordernisse im Hinblick auf den abwehrenden Brandschutz (Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen für die Brandbekämpfung). Das Grundlagenwissen im vorbeugenden Brandschutz wird dem hochbautechnischen Sachverständigen im Laufe seiner Berufsausbildung vermittelt.

Zu Abs. 6 lit. d:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei Gebäuden mit mehr als zwei unterirdischen Geschossen ergibt sich aus den Erschwernissen für die Einsatzkräfte. Insbesondere sind in Bezug auf Entrauchungseinrichtungen, Brandabschnittsbildungen und technische Brandschutzeinrichtungen Kenntnisse im vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz über das Grundlagenwissen hinaus für objektive Beurteilungen im Bauverfahren erforderlich.

Zu Abs. 6 lit. e:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei Land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude ab einer Brutto-Grundfläche von mehr als 400 m² des Wirtschaftstraktes ergibt sich aufgrund der Vorgaben aus der OIB-Richtlinie 2. So kann als Planungsgrundlage für Wirtschaftsgebäude die OIB-Richtlinie 2.1 (Zl. OIB-330.2-013/19) – Betriebsbauten herangezogen werden. Bei Betriebsbauten im Sinne der Begriffsbestimmungen werden erst ab einer Bruttogrundfläche von mehr als 400 m² erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt, bei welchen das Grundlagenwissen für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind.

Zu Abs. 6 lit. f:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei Bildungseinrichtung ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 2, in der erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt werden, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind. Es handelt sich dabei insbesondere um Gebäude oder Gebäudeteile die von Bildungseinrichtungen wie insbesondere Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen genutzt werden, sowie andere Gebäude oder Gebäudeteile mit vergleichbarer Nutzung.

Zu Abs. 6 lit. g:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei derartigen Gebäuden oder Gebäudeteilen ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 2, in der erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt werden, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind. Bei den nach lit. g umfassten Gebäuden und Gebäudeteilen handelt es sich insbesondere um Krankenanstalten, Pflegeheime, Einrichtungen in denen stationäre oder ambulante Leistungen für Menschen mit Behinderungen erbracht werden, sowie andere Gebäude mit vergleichbarer Nutzung im Sinne der Begriffsbestimmungen der OIB Richtlinien. Durch die Festlegung des Erfordernisses der „Entgeltlichkeit“ soll klargestellt sein, dass privat genutzte Gebäude oder Gebäudeteile nicht umfasst sein sollen, selbst wenn sich dort Personen aufhalten, die im Evakuierungsfall auf fremde Hilfe angewiesen sind. Die Anzahl und Bezeichnung der betroffenen Menschen ist angelehnt an die Begriffsbestimmung des „Heims“ im Sinne des Tiroler Heim- und Pflegeleistungsgesetz, LGBl. Nr. 23/2005, in der geltenden Fassung.

Zu Abs. 6 lit. h:

Bei Beherbergungsbetrieben handelt es sich in diesem Zusammenhang um Gebäude oder Gebäudeteile, die der Beherbergung von Personen dienen und mehr als zehn Gästebetten aufweisen. Beherbergungsbetriebe mit bis zu 30 Gästebetten benötigen entsprechend der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung, BGBl II Nr. 80/2015, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. II Nr. 172/2018 keine eigene gewerbliche Betriebsanlagengenehmigung. Aus brandschutzrechtlicher Sicht kann zudem bei Beherbergungsbetrieben nach der OIB-Richtlinie 2 mit vernetzten Rauchwarnmeldern das Auslangen gefunden werden. Ab einer Gesamtanzahl von 30 Gästebetten, zu welchen auch Zustell- bzw. Kinderbetten zu zählen sind, werden jedoch in der OIB-Richtlinie 2 erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind. Basierend auf den obigen Ausführungen ist daher das Erfordernis der Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei Beherbergungsbetrieben ab 30 Gästebetten gegeben,

Zu Abs. 6 lit. i und j:

Ab einer Anzahl von 120 Personen sind entsprechend der OIB-Richtlinie 2 zwei voneinander unabhängige Fluchtwege zu gewährleisten. In der OIB-Richtlinie 2 werden daher für die von diesen Bestimmungen geregelten Gebäude bzw. Gebäudeteile erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt, für welche Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht. Da umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind, ist die Beiziehung eines brandschutztechnischen Sachverständigen für derartige Gebäude oder Gebäudeteile erforderlich.

Zu Abs. 6 lit. k:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei derartigen Gebäuden oder Gebäudeteilen ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 2, in welcher bei Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m² erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt werden, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind.

Zu Abs. 6 lit. l:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei Betriebsbauten ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 2.1 (Zl. OIB-330.2-013/19), in der erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt werden, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind. Bei einem Betriebsbau in diesem Zusammenhang handelt es sich um ein Bauwerk oder Teil eines Bauwerks, welches der Produktion (Herstellung, Behandlung, Verwertung, Verteilung) bzw. der Lagerung von Produkten oder Gütern dient.

Zu Abs. 6 lit. m:

Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei derartigen Garagen, Parkdecks oder überdachten Stellplätzen ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 2.2 (OIB-330.2-014/19), in der erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt werden, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind.

Zu Abs. 6 lit. n:

Bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m handelt es sich um klassische Hochhäuser. Das Erfordernis eines brandschutztechnischen Sachverständigen bei derartigen Gebäuden ergibt sich aus der OIB-Richtlinie 2.3 (Zl. OIB-330.2-015/19), in der erhöhte Anforderungen an den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gestellt werden, bei welchen das Grundlagenwissen über die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes für eine objektive Beurteilung nicht ausreicht und umfassende Kenntnisse des baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutzes erforderlich sind.

Zu Z 25 (§ 34 Abs. 4 lit. e):

Die Bestimmung ist aufgrund der in § 2 Abs. 12 ergänzten Ausnahmetatbestände von der einheitlichen Bauplatzwidmung entsprechend anzupassen.

Zu Z 30 (§ 62 Abs. 2 lit. m):

Die Strafbestimmungen sollen um die Ahndung unrichtiger Angaben bei Erklärungen über die Verwendung eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines über einen Freizeitwohnsitz bzw. bei Erklärungen über die Verwendung eines Gebäudes oder mehrerer Gebäude als Einkaufszentrum ergänzt werden.

Zu Z 31 (§ 67 Abs. 2):

Mit der 4. Bauordnungsnovelle, LGBl Nr. 74/2001, wurde der Strafrahmen für die in (damals § 54) Abs. 2 angeführten Verwaltungsübertretungen ab dem 1. Jänner 2002 mit 3.600,- Euro festgesetzt. Der Strafrahmen blieb seit dem Jahr 2002 unverändert. Inflationsbedingt und unter Berücksichtigung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex soll nunmehr eine Anpassung des Strafrahmens erfolgen.

Zu Art. II:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten.

Aufgrund des in der Verordnung (EU) 2024/1309 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2024 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation, zur Änderung der Verordnung (EU) 2015/2120 und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung), ABl. L. 2024/1309, 08.05.2024, vorgesehenen gestaffelten Inkrafttreten (Inkrafttreten mit 12. November 2025, Geltung ab 12. Februar 2026), war eine entsprechende Umsetzung vorzunehmen. Es wird auf die obigen Ausführungen zu den Z 4, 16, 17, 29, 33 und 34 verwiesen.