



BREGENZ



Bauen in Bregenz

Eine Information der Landeshauptstadt
Bregenz über das Bauverfahren

A. Bauantrag

Wann muss ein Bauantrag eingereicht werden?

- › Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden
- › Änderung des Verwendungszwecks (z. B. Büro in Wohnung)
- › Aufstellen und wesentliche Änderung von ortsfesten Maschinen und technischen Einrichtungen (z. B. Lift)
- › Errichtung oder wesentliche Änderung von bestimmten Bauwerken
- › bestimmte Werbeanlagen in bebauten Bereichen (z. B. über 1 m²)

1.1. Baugrundlagenbestimmung

Aufgrund einer städtischen Verordnung ist bei der Behörde bevor ein Bauantrag – betreffend die Errichtung sowie wesentliche Änderung (z. B. Zu- und Umbau) von Gebäuden bzw. bestimmten Bauwerken – eingebracht wird, ein Antrag auf Bestimmung der Baugrundlagen zu stellen. Dieser Antrag hat die Art des beabsichtigten Bauvorhabens und die beabsichtigte Verwendung des Gebäudes anzugeben. Dem Antrag ist jedenfalls ein Lageplan anzuschließen. Soweit es die öffentlichen Interessen erfordern, werden mit Bescheid die Baugrundlagen bestimmt (z. B. Baugrenze, Höhe des Gebäudes, Baunutzungszahl).

Die Baugrundlagenbestimmung ist grundsätzlich drei Jahre gültig.

Die Pflicht zur Stellung eines Antrages auf Bestimmung der Baugrundlagen entfällt, wenn in einer Verordnung nach dem Raumplanungsgesetz die Baugrundlagen bestimmt sind (z. B. Bebauungsplan).

1.2. Planung

Für das Bauvorhaben sind Plan- und Beschreibungsunterlagen auszuarbeiten. Als Planungsgrundlage sind die gültigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Leitfäden für den Baubereich einzuhalten. Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- › Vorarlberger Baugesetz
- › Bautechnikverordnung (BTV) sowie OIB-Richtlinien 1 – 6
- › Baueingabeverordnung, Stellplatz- und Kinderspielplatzverordnung
- › Vorarlberger Raumplanungsgesetz
- › Städtische Verordnungen (z. B. über die Höhe von Einfriedungen)

1.3. Bauantrag – Einreichung

Folgende Unterlagen sind dem Bauantrag beizulegen:

- › Baubeschreibung (3-fach)
- › Einreichpläne (3-fach)
- › Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück bzw. die Zustimmung des Eigentümers
- › Energieausweis (3-fach)

Im Einzelfall können weitere Unterlagen eingefordert werden.

Alle Unterlagen sind von Bauherr:in und Planer:in (z. B. Architekt:in, Baumeister:in etc.) zu unterzeichnen und in Papierform sowie digital dem Amt der Landeshauptstadt zu übermitteln.

1.4. Ermittlungsverfahren

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages werden Stellungnahmen zu folgenden Fachbereichen eingeholt:

- › Ortsbild- und Landschaftsschutz
- › Hochbau
- › Tiefbau
- › Stadt- und Verkehrsplanung
- › Brandschutz
- › Im Einzelfall sind weitere Gutachten bzw. Stellungnahmen notwendig (z. B. von der Feuerwehr, dem Umweltinstitut oder dem Bundesdenkmalamt).

Fehlen Informationen und Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens oder erfüllt der Bauantrag nicht alle gesetzlichen Vorschriften, wird der:die Bauherr:in darüber schriftlich informiert.

Nach der Fachbegutachtung führt die Baubehörde, falls erforderlich, eine Bauverhandlung oder ein Parteiengehör durch. Dabei haben die Nachbarn die Möglichkeit, Akteneinsicht zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben.

1.5. Baubewilligung

Die Baubewilligung wird mit Bescheid nach Abschluss des Verfahrens erteilt und dem/der Antragsteller:in sowie den Parteien des Verfahrens schriftlich zugestellt. Ab Zustellung dieses Bescheides haben alle Parteien eine vierwöchige Beschwerdefrist. Wenn keine Beschwerde einlangt, wird der Bescheid rechtskräftig und es kann mit dem Bau begonnen werden.

Die Baubewilligung ist grundsätzlich drei Jahre gültig.

1.6. Bauausführung

Die Bauausführenden sind verpflichtet, Bauvorhaben bescheidgemäß auszuführen. Die baurechtlichen Vorschriften sind dabei einzuhalten und alle notwendigen Maßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen sowie den Schutz vor Schäden an Nachbarbauwerken zu gewährleisten und vermeidbare Belästigungen, besonders durch Staub und Lärm, zu vermeiden.

Sollte im Rahmen der Bauausführung eine Abweichung von den genehmigten Plänen erforderlich werden, ist vor der Ausführung ein Antrag auf Genehmigung der Planabweichung zu stellen.

1.7. Bauvollendung

Die Bauvollendung muss der Behörde schriftlich innerhalb von zwei Wochen nach Fertigstellung samt den im Bescheid vorgeschriebenen Nachweisen gemeldet werden. Mit der vollständigen Fertigstellungsmeldung ist die Berechtigung zur Benützung des Bauvorhabens gegeben.

Nur bei bestimmten Bauvorhaben, z. B. Bildungs- oder Sozialeinrichtungen, führt die Behörde nach der Fertigstellungsmeldung eine Schlussüberprüfung vorort durch.

B. Bauanzeige

Wann muss eine Bauanzeige eingereicht werden?

Sofern die gesetzlichen Mindestabstände und Abstandsflächen eingehalten werden, bei:

- › Errichtung oder wesentliche Änderung von bestimmten Gebäuden (z. B. Gartenhaus) und bestimmten Bauwerken (z. B. Schwimmbecken)
- › Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und Bauwerken
- › Errichtung oder wesentliche Änderung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die das Nachbargrundstück um mehr als 1,80 m überragen
- › In bestimmten Fällen bei Aufstellung von Zelten, Wohnwagen, beweglichen Verkaufsständen und sonstigen gebäudeähnlichen Einrichtungen

Für das Bauvorhaben sind Plan- und Beschreibungsunterlagen auszuarbeiten. Als Planungsgrundlage sind die gültigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Leitfäden für den Baubereich anzuwenden (siehe Bauantrag).

Der Bauanzeige sind folgende Unterlagen beizulegen:

- › Baubeschreibung (3-fach)
- › Einreichpläne (3-fach)
- › Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück bzw. die Zustimmung des Eigentümers

Alle Unterlagen sind von Bauherr:in und Planer:in (z. B. Architekt:in, Baumeister:in etc.) zu unterzeichnen und in Papierform sowie digital dem Amt der Landeshauptstadt Bregenz zu übermitteln.

Die vollständig eingebrachte Bauanzeige wird innerhalb von sechs Wochen erledigt. Dabei bestehen folgende Möglichkeiten:

- › Das Bauvorhaben wird mit schriftlichem Bescheid freigegeben.
- › Benötigt das Bauvorhaben eine Baubewilligung, erfolgt ein schriftlicher Bescheid.
- › Ist die Ausführung des Vorhabens aus bau- und/oder raumplanungsrechtlichen Gründen zu untersagen, erfolgt ein schriftlicher Bescheid.

Der Freigabebescheid wird dem/der Antragsteller:in schriftlich zugestellt.

Das anzeigepflichtige Bauvorhaben ist grundsätzlich innerhalb von drei Jahren zu vollenden. Eine Fertigstellungsmeldung ist nicht notwendig.

C. Freie Bauvorhaben

Was sind freie Bauvorhaben?

- › Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- › Anbringung von bestimmten Solar- und Photovoltaikanlagen an bestehenden Bauwerken
- › In bestimmten Fällen Anlagen zur Gartengestaltung wie Hochbeete, Grillkamine etc. sowie Kinderspielplätze einschließlich Spielplatzeinrichtungen
- › Baustelleneinrichtungen auf eigenem Grund
- › In bestimmten Fällen die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Einbau in bestehenden Gebäuden

Auskünfte und Informationen

Ortsbild, Gestaltung

Stadtentwicklung und Mobilität

› stadtentwicklung@bregenz.at

T 05574 410 1711

Baurecht

› baurecht@bregenz.at

T 05574 410 1132

Hochbau & Tiefbau

› bauabteilung@bregenz.at

T 05574 410 1311

Weitere Informationen: › bregenz.gv.at

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Landeshauptstadt Bregenz und der Autorin / des Autors ausgeschlossen ist. Rechtsausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autorin/des Autors dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgeifen.