

Erläuternde Bemerkungen

zum Entwurf einer Verordnung der Landesregierung über den Inhalt und die Form der Unterlagen von Bauansuchen und Bauanzeigen (Bauunterlagenverordnung 2024)

I.

Allgemeines

A.

Die Landesregierung hat gemäß § 31 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 85/2023 durch Verordnung nähere Bestimmungen über den Inhalt und die Form der Bauunterlagen zu erlassen. Dabei sind jedenfalls die Anforderungen an die Bauunterlagen für bewilligungspflichtige Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, für sonstige bewilligungspflichtige und für anzeigepflichtige Bauvorhaben zu bestimmen. Darüber hinaus kann auch nach der Art der Bauvorhaben sowie nach sonstigen Merkmalen, wie insbesondere Größe, Art oder Verwendungszweck von baulichen Anlagen, unterschieden werden. Insgesamt ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Bauunterlagen in übersichtlicher und leicht fassbarer Form alle zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Angaben enthalten müssen.

Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten von Gebäuden haben die Bauunterlagen gemäß § 31 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2022 jedenfalls einen Lageplan zu umfassen, aus dem zumindest die Katastergrenzen des Bauplatzes und die Schnittpunkte mit den Grenzen der angrenzenden Grundstücke, die Umrisse und die Außenmaße des Neu- bzw. Zubaus und der am Bauplatz bereits bestehenden Gebäude, dessen bzw. deren Abstände gegenüber den Grenzen des Bauplatzes sowie das Fußbodenniveau des Erdgeschoßes des Neu- bzw. Zubaus, bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen Fixpunkt, ersichtlich sind. Dem Lageplan sind die äußeren Wandfluchten nach Baufertigstellung zugrunde zu legen.

Schließlich bestimmt § 31 Abs. 3 Tiroler Bauordnung jene Vorhaben, bei denen die Bauunterlagen einen Energieausweis zu umfassen haben. Bei Neubauten und größeren Renovierungen von Gebäuden ist in den Bauunterlagen weiters die Alternativenprüfung darzulegen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen über die zu erbringenden Nachweise und die Form der Alternativenprüfung erlassen. Dabei können technische Regelwerke, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaft und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet und von einer fachlich hierzu berufenen Stelle herausgegeben werden, ganz oder teilweise für verbindlich erklärt werden.

Basierend auf diesen Verordnungsermächtigungen wurde die Bauunterlagenverordnung 2020, LGBl. Nr. 132/2020 erlassen, die seit dem 18.12.2020 gilt und bisher nicht geändert wurde.

Unmittelbarer Anlass für die geplante Neuerlassung ist die ab 1. Juli 2024 bestehende Möglichkeit zur elektronischen Einbringung im Baurecht. Im Rahmen des Tiroler Digitalisierungsgesetzes 2023, LGBl. Nr. 85/2023, mit dem insgesamt 67 Landesgesetze geändert wurden, erfolgten im Artikel 52 die entsprechenden Ergänzungen der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022. Es steht daher ab dem 1.7.2024 den Bauwerbern grundsätzlich frei, ob sie Bauansuchen oder Bauanzeigen wie bisher in physischer Form oder digital bei der Behörde einbringen wollen. Da die geltende Bauunterlagenverordnung 2020 keine Regelungen über digitale Bauunterlagen enthält, ist eine entsprechende Überarbeitung erforderlich.

Die Landesregierung hat die Regierungsvorlage des Ersten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie (EU) 201/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates, ABl. 2023, Nr. L2413, S. 77 (RED-II-Richtlinie) beschlossen und dem Landtag zur Beschlussfassung zugeleitet. Aufgrund der Vorgaben der Richtlinie ist diese in einigen Punkten bis 1.7.2024 umzusetzen. Konkret sind davon Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie betroffen, die in Zukunft in einem neuen Abschnitt der Tiroler

Bauordnung 2022 zusammengefasst werden sollen. Unter Beachtung des Geltungsbereiches der Tiroler Bauordnung (§ 1 Tiroler Bauordnung 2022) handelt es sich dabei vor allem um Solarenergieanlagen, worunter sowohl Solarthermie- als auch Photovoltaikanlagen fallen. Korrespondierend zur vorgesehenen Änderung der Tiroler Bauordnung 2022 sollen auch in der neuen Bauunterlagenverordnung die Bestimmungen für Solarenergieanlagen in einem eigenen Abschnitt zusammengefasst werden.

Ein wesentlicher Grundsatz bei der Erlassung des Tiroler Digitalisierungsgesetzes 2023 war die Einführung des Once-Only-Prinzips. Darunter versteht man die Verpflichtung der Behörden zum Abruf von Daten, die in einem ihnen zugänglichen Register vorhanden sind. Gemäß § 23 Abs. 6 Tiroler Bauordnung 2022 haben die Aussteller von Energieausweisen diese in der Energieausweisdatenbank zu registrieren. In der aktuellen Novelle der Tiroler Bauordnung 2022 soll daher durch eine Ergänzung des § 31 Abs. 3 Tiroler Bauordnung 2022 die bisherige Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises entfallen und stattdessen eine Abfrageverpflichtung für die Baubehörden geschaffen werden. Aus diesem Grund können mit Inkrafttreten dieser Änderung die bisherigen Verpflichtungen zur Vorlage eines Energieausweises sowie zur Angabe der für die Erstellung des Energieausweises relevanten Eingabedaten durch den Nachweis der ordnungsgemäßen Registrierung in der Energieausweisdatenbank ersetzt werden.

Weiters werden Vollzugserfahrungen berücksichtigt, weshalb die Anforderungen an den Lageplan geändert werden (§ 1 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2), eine Vereinfachung bei den Grundrissen erfolgt (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 3), sowie die Baubeschreibung um die Angabe der Gebäudeklasse erweitert werden soll (§ 1 Abs. 6 bzw. § 2 Abs. 5).

Schließlich erfolgen Zitat Anpassungen und legistische Korrekturen. Insgesamt ist der Änderungsbedarf so umfassend, dass einer formellen Neuerlassung gegenüber einer Novellierung der geltenden Verordnung der Vorzug zu geben ist.

B.

Aus kompetenzrechtlicher Sicht ist zunächst grundsätzlich auszuführen, dass nach Art. 15 Abs. 1 B-VG eine Angelegenheit im selbstständigen Wirkungsbereich der Länder verbleibt, 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. Die konkrete Zuständigkeit der Landesregierung zur Erlassung einer dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Verordnung ergibt sich aufgrund des § 31 Abs. 1, 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2022.

C.

Mit der Erlassung der dem vorliegenden Entwurf entsprechenden Verordnung sind für das Land Tirol und die Gemeinden keine relevanten Kostenauswirkungen verbunden. Insbesondere durch die vorgesehene Reglementierung der Seitengrößen digitaler Planunterlagen wird gewährleistet, dass die Baubehörden keinen zusätzlichen Aufwand für die Anschaffung großformatiger Ausgabegeräte und hohe Druckkosten auf sich nehmen müssen. Die neue Verpflichtung der Gemeinden zur Durchführung von Abfragen in der Energieausweisdatenbank ist für die Gemeinden mit keinen Kosten verbunden, da die Abfragen kostenlos sind.

II.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1:

Diese Bestimmung regelt die Anforderungen an Bauunterlagen für Neu- und Zubauten von Gebäuden. Abgesehen von Zitat Anpassungen und legistischen Korrekturen erfolgen gegenüber der geltenden Rechtslage folgende Änderungen

- Entfall der Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen (Abs. 1) und der relevanten Eingabedaten (Abs. 6), stattdessen Nachweis über die Registrierung des Energieausweises in der Energieausweisdatenbank (Abs. 1 lit. f) mit Inkrafttreten des Ersten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes (vgl. § 10 Abs. 3 Ziff. 1). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die bisherige Rechtslage in Geltung.
- Änderung der Anforderungen an Lagepläne (Abs. 2 lit. c und f)
- Entfall der Verpflichtung zur Darstellung von Installationsschächten in den Grundrissen (Abs. 3 lit. b)
- Einführung der Verpflichtung zur Angabe der Gebäudeklasse (Abs. 6 lit. f)

Zum Entfall der Notwendigkeit der Vorlage des Energieausweises bzw. damit in Zusammenhang stehender relevanter Eingabedaten wird auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil verwiesen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Registrierung in der Energieausweisdatenbank erfolgt durch die Bekanntgabe der Registrierungsnummer im Zuge des Bauansuchens.

Die Änderungen bei Lageplänen erfolgen aufgrund von Vorschlägen des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen. Auch wenn nur von Vermessungsbefugten im Sinne des § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 190/2013, erstellte Vermessungsurkunden in den amtlichen Grenzkataster eingetragen werden können, sind auch Ingenieurbüros für Vermessung befugt, Lagepläne zu erstellen. Diese bundesrechtlich geregelten Befugnisse werden durch die Neuregelung nicht eingeschränkt. Die neue Verpflichtung zur Kontrolle der Richtigkeit der Grenzen in der Natur ist zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten und zur Qualitätssicherung des amtlichen Katasters erforderlich und somit sachlich geboten. Werden bei der Begehung Abweichungen vom aktuellen Stand der Katastralmappe festgestellt, so sind diese dem Bauherrn mitzuteilen. Die Erstellung von Protokollen über Grenzbegehungen ist gemäß § 43 Abs. 6 Vermessungsgesetz, BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 116/2022, jedoch den Vermessungsbefugten nach § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz vorbehalten. Durch die zusätzliche Verpflichtung zur Angabe der für die dargestellten Grenzen geltenden Messtoleranzen, werden die Baubehörden in die Lage versetzt, die Rechtmäßigkeit von Baubeständen auch im Falle nach der Bauführung durch amtswegige Berichtigungen des Katasters erfolgte Grenzänderungen festzustellen. Die ebenfalls neue Verpflichtung zur Angabe der Koordinaten der Eckpunkte der Umriss des Bauvorhabens ermöglicht den Baubehörden unabhängig von späteren Veränderungen der Grenzverläufe die Feststellung der lagerichtigen Ausführung des Neu- oder Zubaus.

Der Ergänzung der erforderlichen Angaben in der Baubeschreibung um die Gebäudeklasse im Sinne der der aktuellen OIB-Richtlinie „Begriffsbestimmungen“, entspricht einem häufig geäußerten Wunsch der Baubehörden, da es sich dabei um eine wesentliche Angabe für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens insbesondere im Hinblick auf brandschutztechnische Erfordernisse handelt.

Zu § 2:

Die Anforderungen an Bauunterlagen für Umbauten von Gebäuden bleiben im Wesentlichen unverändert, hauptsächlich erfolgen auch hier Zitat Anpassungen und legistische Korrekturen. Auch für Umbauten entfällt mit Inkrafttreten des Ersten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes (vgl. § 10 Abs. 3 Ziff. 2) die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen (Abs. 1) und der damit in Zusammenhang stehenden relevanten Eingabedaten (Abs. 5), stattdessen ist der Nachweis über die Registrierung des Energieausweises in der Energieausweisdatenbank vorzulegen (Abs. 1 lit. e). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die bisherige Rechtslage in Geltung. Weiters wird auch bei Umbauten die Verpflichtung zur Angabe der Gebäudeklasse aufgenommen (Abs. 5 lit. e), dafür entfällt die Verpflichtung zur Darstellung der Installationsschächte (Abs. 2 lit. b).

Zu § 3:

Bei den Bestimmungen über Bauunterlagen für die Errichtung oder Änderung sonstiger baulicher Anlagen kommt es analog zu den Regelungen für die Errichtung oder den Zubau von Gebäuden zu den beschriebenen Änderungen bei Lageplänen (Abs. 2 lit. c und lit. f), ansonsten erfolgen nur Zitat Anpassungen, legistische Korrekturen und der Entfall der Verpflichtung zur Darstellung der Installationsschächte (Abs. 3 lit. a).

Zu § 4:

Die für anzeigepflichtige Bauvorhaben und sonstige Vorhaben geltenden Regelungen bleiben bis auf Zitateanpassungen unverändert. Es entfällt jedoch mit Inkrafttreten des Ersten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes (vgl. § 10 Abs. 3 Ziff. 3) auch im Falle größerer Renovierungen die Verpflichtung zur Vorlage des Energieausweises (Abs. 1), welche durch den Nachweis der Registrierung des Energieausweises in der Energieausweisdatenbank ersetzt wird (Abs. 1 lit. d). Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die bisherige Rechtslage in Geltung.

Zu § 5:

Diese Bestimmung ist völlig neu und regelt die Anforderungen an Bauunterlagen für die Errichtung, Anbringung oder Änderung von Solarenergieanlagen. Inhaltlich wird der Umfang auf die für diese Vorhaben spezifischen Anforderungen beschränkt, wobei die Unterlagen auch von einem befugten Fachplaner aus dem Bereich Elektrotechnik erstellt werden können.

Da in den Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung 2022 größtenteils anzeigepflichtige Vorhaben fallen, werden für diese detaillierte Regelungen vorgesehen, und zwar unterschieden nach solchen, die die Anbringung oder Änderung an baulichen Anlagen vorsehen (Abs. 1) und freistehenden Anlagen (Abs. 2). Für bewilligungspflichtige Vorhaben sind die entsprechenden Anforderungen sinngemäß anzuwenden (Abs. 3).

Diese Bestimmung kann erst nach Kundmachung des Ersten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes in Kraft treten (vergleiche § 10 Abs. 2).

Zu § 6:

Die Regelungen für die Form physischer Planunterlagen bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben bleiben abgesehen von legislatischen Anpassungen unverändert.

Zu § 7:

Diese Bestimmung regelt die Form digitaler Planunterlagen bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben und orientiert sich dabei an den bestehenden Regelungen für physische Planunterlagen. Konkret betrifft dies die erforderlichen Angaben auf den Planunterlagen (Abs. 2), die zulässigen Maßstäbe (Abs. 3) und die Anforderungen an die farbliche Darstellung (Abs. 1 und 4).

Gemäß § 29a Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2022 sind digitale Beilagen, die keine inhaltliche Einheit bilden, der Behörde als getrennte Anhänge zu übermitteln. Weiters sind sie mit einer Bezeichnung zu versehen, die ihren Inhalt zum Ausdruck bringt. In Umsetzung dieser Bestimmung müssen Lagepläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten als getrennte Dateien übermittelt werden, die zudem eine eindeutige und leicht verständliche Bezeichnung aufweisen müssen (Abs.1).

Um einerseits sowohl den Behörden als auch allen am Verfahren Beteiligten einen möglichst uneingeschränkten Zugang zu den digitalen Daten zu ermöglichen, andererseits jedoch ein ausreichendes Maß an Datensicherheit zu gewährleisten, wird vorgesehen, dass digitale Planunterlagen im pdf-Format mit einer maximalen Seitengröße, die DIN A3 entspricht, zu übermitteln sind (Abs. 1). Es wird jedoch den Baubehörden die Möglichkeit eingeräumt, durch entsprechende Regelungen in einer Bekanntmachung nach § 13 Abs. 2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz größere Seitenformate zuzulassen.

Gemäß § 31 Abs. 5 Tiroler Bauordnung 2022 sind die Bauunterlagen von ihrem Verfasser zu unterfertigen, wobei es sich im Fall der elektronischen Einbringung um eine elektronische Signatur handeln muss (Abs. 2).

Zu § 8:

Planunterlagen für anzeigepflichtige Bauvorhaben und sonstige Vorhaben müssen, so wie bisher, grundsätzlich den Anforderungen für bewilligungspflichtige Bauvorhaben entsprechen, wobei jedoch weiterhin nur eine für das jeweilige Vorhaben hinreichend übersichtliche und genaue Darstellung erforderlich ist. Diese Vorgaben gelten dabei sowohl für physische (Abs. 1) als auch digitale Planunterlagen (Abs. 2).

Zu § 9:

Diese Bestimmung enthält die Umsetzungshinweise von einschlägigen Richtlinien der Europäischen Union.

Zu § 10:

Diese Bestimmung regelt das Inkrafttreten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Erste Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetz nach seiner Beschlussfassung im Juli-Landtag erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft treten wird. Da dieses Gesetz jedoch für die Bauunterlagenverordnung 2024 relevante Änderungen der Tiroler Bauordnung 2022 enthält (siehe dazu schon einleitend unter A.), sollen diese bereits jetzt im Verordnungsentwurf berücksichtigt werden. Weil eine gesetzliche Deckung dieser Neuregelungen erst durch die betreffenden Änderungen der Tiroler Bauordnung 2022 gegeben sein wird, muss deren Inkrafttreten bis zum Inkrafttreten des Ersten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes hinausgeschoben werden. Regelungstechnisch wird dabei auf den Ablauf des Tages der Kundmachung des Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes im Landesgesetzblatt für Tirol abgestellt. Damit ist sowohl eine ausreichende Publizität und Bestimmtheit des Inkrafttretenszeitpunktes als auch ein gleichzeitiges Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelungen und der darauf Bezug habenden Verordnungsbestimmungen gewährleistet.