

# 73. Gesetz vom 10. Oktober 2007, mit dem die Tiroler Bauordnung 2001 geändert wird

Der Landtag hat beschlossen:

## Artikel I

Die Tiroler Bauordnung 2001, LGBL. Nr. 94, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. Nr. 35/2005 und die Kundmachung LGBL. Nr. 60/2005, wird wie folgt geändert:

1. Im Abs. 3 des § 1 wird in der lit. j das Wort „Schleppliftanlagen“ durch das Wort „Seilbahnen“ ersetzt.

2. Im Abs. 3 des § 1 wird in der lit. k das Zitat „des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001, LGBL. Nr. 93,“ durch das Zitat „des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006, LGBL. Nr. 27,“ ersetzt. Weiters wird im § 2 Abs. 6, 12 und 21, § 4 Abs. 3 lit. a, § 8 Abs. 1, 2 und 5, § 20 Abs. 1 lit. d, § 21 Abs. 3, § 25 Abs. 3 lit. e, § 26 Abs. 3 lit. b und Abs. 4 lit. b, § 37 Abs. 4 lit. f und g, § 55 Abs. 1 lit. k und § 59 Abs. 11 das Zitat „des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001“ jeweils durch das Zitat „des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ ersetzt.

3. Der Abs. 23 des § 2 hat zu lauten:

„(23) Stand der Technik ist der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher bautechnischer Verfahren, Einrichtungen und Bauweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt oder sonst erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Bauweisen heranzuziehen.“

4. Im § 2 werden folgende Bestimmungen als Abs. 24, 25, 26 und 27 angefügt:

„(24) Energieausweis ist ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes.

(25) Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ist die Energiemenge, die veranschlagt wird, um den unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen der Standardnutzung eines Gebäudes, insbesondere hinsichtlich Be-

heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung, gerecht zu werden.

(26) Umfassende Sanierung ist die zeitlich zusammenhängende Sanierung eines Gebäudes, wenn

a) die Kosten der Sanierung einschließlich der Planungskosten 25 v.H. des Bauwertes des Gebäudes übersteigen oder

b) die Sanierung zumindest 25 v.H. der Gebäudehülle betrifft oder

c) bei der Sanierung

1. die Fensterflächen und das Dach oder die oberste Geschossdecke und die Fassade oder

2. die Haustechnik und zumindest zwei der in der Z. 1 genannten Teile der Gebäudehülle erneuert oder zum überwiegenden Teil instand gesetzt werden.

(27) Der Bauwert ist die Summe der Werte aller Gebäudeteile. Bei seiner Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie die Lage des Grundstückes, öffentlich-rechtliche Beschränkungen oder erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen.“

5. Im Abs. 1 des § 6 werden in der lit. a das Zitat „§§ 43 bis 47 und 50 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001“ durch das Zitat „§§ 43 bis 47, 50 und 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ sowie in den lit. a und b das Zitat „§§ 48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001“ jeweils durch das Zitat „§§ 48, 48a, 49, 49a, 49b und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ ersetzt.

6. Im Abs. 2 des § 12 hat die lit. b zu lauten:

„b) im Rahmen der §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 112/2003, und“

7. In den Abs. 1 und 2 des § 14 wird das Zitat „§ 55 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001“ jeweils durch das Zitat „§ 55 Abs. 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006“ ersetzt.

8. § 16 hat zu lauten:

„§ 16

### **Allgemeine bautechnische Erfordernisse**

(1) Bauliche Anlagen und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und entsprechend dem Stand der Technik die bautechnischen Erfordernisse insbesondere

- a) der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- b) des Brandschutzes,
- c) der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- d) der Nutzungssicherheit und der Barrierefreiheit,
- e) des Schallschutzes und
- f) der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes

erfüllen. Diese Erfordernisse müssen bei vorhersehbareren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der Verwendung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse nach lit. f sind bei Neubauten von Gebäuden und bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> zu erfüllen. Von den Erfordernissen nach lit. f sind denkmalgeschützte Gebäude sowie charakteristische Gebäude und bestehende Gebäude in Schutzzonen und Umgebungszonen nach dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003, LGBL. Nr. 89, in der jeweils geltenden Fassung ausgenommen, sofern dies zum Schutz ihrer Eigenart oder ihres Erscheinungsbildes erforderlich ist.

(2) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie möglichst ohne Erschwernisse ihrem Verwendungszweck entsprechend benützt werden können. Soweit der jeweilige Verwendungszweck dies erfordert, ist dabei insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Kindern sowie von älteren und behinderten Menschen Bedacht zu nehmen.

(3) Das Äußere von baulichen Anlagen ist weiters so zu gestalten, dass im Hinblick auf deren Einbindung in die Umgebung das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(4) Bauteile, die schädigenden Einwirkungen ausgesetzt sind, müssen aus entsprechend widerstandsfähigen

Bauprodukten hergestellt oder gegen diese Einwirkungen geschützt ausgeführt werden. Schädigende Einwirkungen sind insbesondere Umweltschadstoffe, Witterungseinflüsse, Erschütterungen und korrosive Einwirkungen.“

9. § 18 hat zu lauten:

„§ 18

### **Technische Bauvorschriften, Energieausweis**

(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen darüber zu erlassen, welchen bautechnischen Erfordernissen nach § 16 Abs. 1, 2 und 4 bauliche Anlagen und Bauteile allgemein oder im Hinblick auf ihre Art jedenfalls entsprechen müssen. Hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz sind insbesondere die Methode der Berechnung unter Berücksichtigung des allgemeinen Rahmens nach dem Anhang zur Richtlinie 2002/91/EG festzulegen sowie der Inhalt und die Form des Energieausweises zu regeln. Der Energieausweis hat jedenfalls die maßgebenden Gebäude- und Klimadaten sowie die einzuhaltenden Energiekennzahlen zu enthalten.

(2) In Verordnungen nach Abs. 1 können für umfassende Sanierungen von Gebäuden bestimmte Erfordernisse der Gesamtenergieeffizienz unter Bedachtnahme auf die technischen Möglichkeiten und die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit abweichend von jenen für Neubauten von Gebäuden festgelegt werden. Weiters können bestimmte Arten von Gebäuden unter Bedachtnahme auf ihren besonderen oder nur vorübergehenden oder zeitweisen Verwendungszweck, ihre geringe Größe oder ihren niedrigen Energiebedarf von diesen Erfordernissen ausgenommen werden.

(3) In Verordnungen nach Abs. 1 können technische Regelwerke, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaft und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet und von einer fachlich hierzu berufenen Stelle herausgegeben werden, für verbindlich erklärt werden. Die Landesregierung hat den Gegenstand, die Fundstellen und die Bezugsquellen dieser Regelwerke im Boten für Tirol kundzumachen und überdies im Internet in einem gegen unbefugte Änderungen geschützten Dateiformat bekannt zu machen. Die Regelwerke sind für die Dauer ihrer Geltung beim Amt der Tiroler Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden aufzulegen. In der Kundmachung ist auf die Auflegung hinzuweisen.

(4) Die Behörde kann von der Einhaltung einzelner Bestimmungen von Verordnungen nach Abs. 1 absehen, wenn der Bauwerber durch ein Gutachten nach § 12

Abs. 2 lit. e nachweist, dass durch andere geeignete Vorkehrungen den Erfordernissen nach § 16 Abs. 1, 2 und 4 entsprochen wird.

(5) Bei Umbauten und geringfügigen Zubauten von Gebäuden, die vor dem 1. Jänner 1975 errichtet wurden, und beim Ausbau von Dachgeschossen kann die Behörde von der Einhaltung einzelner Bestimmungen von Verordnungen nach Abs. 1 auch dann absehen, wenn deren Einhaltung wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht besteht.

(6) Für Gebäude mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, die der Unterbringung von Behörden oder von sonstigen Einrichtungen dienen, die öffentliche Dienstleistungen erbringen und aus diesem Grund regelmäßig von einer großen Anzahl an Personen aufgesucht werden, ist ein Energieausweis zu erstellen. Der Energieausweis ist alle zehn Jahre zu erneuern. Der Eigentümer des Gebäudes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte hat den jeweils aktuellen Energieausweis an einer allgemein gut sichtbaren Stelle im Gebäude anzubringen.“

10. Im Abs. 2 des § 20 wird in lit. e der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Bestimmung als lit. f angefügt:

„f) die umfassende Sanierung von Gebäuden, sofern sie nicht im Rahmen eines nach Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt.“

11. Im Abs. 2 des § 21 hat die lit. e zu lauten:

„e) im Fall des Abweichens von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 18 Abs. 4) eine Beschreibung der Abweichungen unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 16 Abs. 1, 2 und 4 entsprochen werden soll, sowie ein Gutachten über die Eignung dieser Vorkehrungen; das Gutachten muss von einer dazu befugten Person oder Stelle erstellt werden.“

12. Im Abs. 3 des § 22 hat der dritte Satz zu lauten:

„Ist das angezeigte Bauvorhaben nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften unzulässig oder liegt im Fall einer umfassenden Sanierung eines Gebäudes mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> der Energieausweis nicht vor, so hat die Behörde die Ausführung des Vorhabens innerhalb derselben Frist mit schriftlichem Bescheid zu untersagen.“

13. Im § 23 wird folgende Bestimmung als Abs. 3 eingefügt:

„(3) Bei bewilligungspflichtigen Neubauten und umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> haben die Planunterlagen außer in den Fällen des § 16 Abs. 1 fünfter Satz und des § 18 Abs. 2 zweiter Satz weiters einen Energieausweis zu umfassen. Dieser hat die Energiekennzahlen und Klimadaten sowie die im Zeitpunkt seiner Ausstellung bekannten Gebäudedaten zu enthalten. Bei Neubauten von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, für die ein konventionelles Energieversorgungssystem auf der Grundlage nicht erneuerbarer Energieträger vorgesehen ist, sind in den Planunterlagen weiters jene technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkte darzulegen, aufgrund deren der Einsatz von alternativen Systemen, wie Systeme auf der Grundlage erneuerbarer Energieträger, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Fern- und Blockheizungen bzw. Fern- und Blockkühlungen, Wärmepumpen, Brennstoffzellen und dergleichen, nicht in Betracht gezogen wurde.“

14. Die bisherigen Abs. 3 und 4 des § 23 erhalten die Absatzbezeichnungen „(4)“ und „(5)“.

15. Der Abs. 4 des § 24 hat zu lauten:

„(4) Dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist, sofern das Bauansuchen nicht nach § 26 Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, jedenfalls ein hochbautechnischer Sachverständiger beizuziehen. Ein brandschutztechnischer Sachverständiger ist jedenfalls beizuziehen:

a) im Fall des Abweichens von einzelnen brandschutztechnischen Erfordernissen in Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 18 Abs. 4),

b) im Fall, dass ein Brandschutzkonzept vorgelegt werden muss oder technische Brandschutzeinrichtungen mit Ausnahme von Rauchwarnmeldern, wie Brandmeldeanlagen, mechanische Wärme- und Brandrauchentlüftungen, Druckluftbelüftungen, Löschanlagen und dergleichen, vorgesehen werden müssen,

c) bei betrieblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Ausnahme von Bürogebäuden und von Gebäuden, die nur in einem untergeordneten Ausmaß betrieblich genutzt werden,

d) bei Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup>,

e) bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m; das Fluchtniveau ist die Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschosses und dem tiefsten Punkt des an das Gebäude anschließenden Geländes nach der Bauvollendung.

Dem Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden oder die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf Grundstücken, die einer Gefährdung im Sinn des § 3 Abs. 2 ausgesetzt sind, ist jedenfalls ein zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation geeigneter Sachverständiger (Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung, für Geologie, für Bodenmechanik und dergleichen) beizuziehen.“

16. Der Abs. 6 des § 24 hat zu lauten:

„(6) Als brandschutztechnische Sachverständige dürfen nur herangezogen werden:

a) allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige der Fachgruppe Sicherheitswesen mit dem Fachgebiet Brandschutzwesen ohne Einschränkungen,

b) Sachverständige der Tiroler Landeskommission für Brandverhütung und Amtssachverständige, deren Ausbildung und Praxis auf dem Gebiet des Brandschutzes den Anforderungen nach Abs. 5 lit. c Z. 1 oder 2 entspricht,

c) staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis,

d) akkreditierte Prüf- und Überwachungsstellen im Rahmen ihrer Akkreditierung.“

17. Im Abs. 3 des § 26 hat die lit. c zu lauten:

„c) das Bauvorhaben nach § 44 Abs. 7, § 54 Abs. 5, § 69 Abs. 3 zweiter Satz, § 74 Abs. 7, § 109 Abs. 5 dritter Satz, § 110 Abs. 3 dritter Satz, Abs. 5 dritter Satz, Abs. 6 erster Satz oder Abs. 8 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 unzulässig ist oder“

18. Im Abs. 3 des § 26 wird in der lit. d der Punkt durch das Wort „oder“ ersetzt und folgende Bestimmung als lit. e angefügt:

„e) entgegen dem § 23 Abs. 3 erster Satz der Energieausweis nicht vorliegt.“

19. Im Abs. 4 des § 26 wird folgende Bestimmung als lit. c eingefügt:

„c) wenn im Fall des § 23 Abs. 3 dritter Satz den Erfordernissen der Gesamtenergieeffizienz und der Energieeinsparung mit einem alternativen Energieversorgungssystem mit einem im Verhältnis zum erzielbaren Erfolg vertretbaren Aufwand wesentlich besser entsprochen werden könnte oder“

20. Im Abs. 4 des § 26 erhält die bisherige lit. c die Buchstabenbezeichnung „d“.

21. Im § 29 wird folgende Bestimmung als Abs. 5 eingefügt:

„(5) Der Bauherr hat die ordnungsgemäße Ausfüh-

rung und Funktion von notwendigen technischen Brandschutzeinrichtungen mit Ausnahme von Rauchwarnmeldern, wie Brandmeldeanlagen, mechanische Wärme- und Braandrauchentlüftungen, Druckluftbelüftungen, Löschanlagen und dergleichen, durch einen brandschutztechnischen Sachverständigen überprüfen zu lassen. Dieser hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen.“

22. Der bisherige Abs. 5 des § 29 erhält die Absatzbezeichnung „(6)“.

23. Der Abs. 1 des § 35 hat zu lauten:

„(1) Der Eigentümer der baulichen Anlage hat die Vollendung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens nach § 20 Abs. 1 lit. a, b oder e unverzüglich der Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige über die Bauvollendung kann auch hinsichtlich in sich abgeschlossener Teile eines Gebäudes oder selbstständiger Teile einer sonstigen baulichen Anlage erfolgen. Der Anzeige sind gegebenenfalls die Befunde nach § 29 Abs. 4 und 5 sowie die aufgrund der Baubewilligung vorzulegenden Unterlagen anzuschließen. Der Anzeige ist weiters ein neuer Energieausweis anzuschließen, wenn der einen Bestandteil der Planunterlagen bildende Energieausweis nicht sämtliche Gebäudedaten enthält oder wenn sich gegenüber der Baubewilligung Abweichungen in der Bauausführung ergeben haben, die Auswirkungen auf die Gesamtenergieeffizienz, die Energieeinsparung oder den Wärmeschutz haben können. § 22 Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.“

24. Im Abs. 3 des § 35 wird folgender Satz angefügt:

„Für umfassende Sanierungen von Gebäuden mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> gilt Abs. 1 vierter und fünfter Satz sinngemäß.“

25. Im Abs. 4 des § 40 werden im ersten Satz das Zitat „LGBL. Nr. 89, in der jeweils geltenden Fassung“ und im zweiten Satz die Wortfolge „erster und dritter Satz“ aufgehoben.

26. Im Abs. 6 des § 44 und im Abs. 4 des § 47 wird das Zitat „§ 29 Abs. 1 und 5“ jeweils durch das Zitat „§ 29 Abs. 1 und 6“ ersetzt.

27. Im § 54 hat die lit. b zu lauten:

„b) die Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das betreffende Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan oder einem Bebauungsplan widersprochen hat (§ 26 Abs. 3 lit. a) oder obwohl ein Abweisungsgrund nach § 26 Abs. 3 lit. b, c oder e vorgelegen ist.“

28. Im Abs. 1 des § 55 wird die Wortfolge „mit Geldstrafe bis zu 500.000,- Schilling, ab 1. Jänner 2002“ aufgehoben.

29. Im Abs. 2 des § 55 wird die Wortfolge „mit Geldstrafe bis zu 50.000.– Schilling, ab 1. Jänner 2002“ aufgehoben.

30. § 56 hat zu lauten:

„§ 56

### **Mitwirkung der Bundespolizei**

Die Organe der Bundespolizei haben der Behörde auf ihr Ersuchen bei der Durchsetzung von Maßnahmen nach § 33 Abs. 1 dritter Satz, gegebenenfalls in Verbindung mit § 33 Abs. 2 bis 6, § 44 Abs. 6 oder § 47 Abs. 4, von Maßnahmen nach § 37 Abs. 4 dritter Satz und § 39 Abs. 1, gegebenenfalls in Verbindung mit § 44 Abs. 6, sowie von Maßnahmen nach § 42 Abs. 2 zweiter Satz und § 43 Abs. 2 dritter Satz im Rahmen ihres gesetzmäßigen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.“

31. Die Überschrift des § 60 hat zu lauten:

### **„In-Kraft-Treten, Notifikation, Umsetzung von Gemeinschaftsrecht“**

32. Im § 60 wird folgende Bestimmung als Abs. 4 angefügt:

„(4) Mit diesem Gesetz wird die Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65 ff., umgesetzt.“

Der Landtagspräsident:  
**Mader**

Das Mitglied der Landesregierung:  
**Bodner**

Der Landesamtsdirektor:  
**Liener**

## **Artikel II**

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 2008 in Kraft.

(2) Art. I ist auf die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes anhängigen Baubewilligungsverfahren und Verfahren aufgrund von Bauanzeigen sowie auf die diesen Verfahren zugrunde liegenden Bauvorhaben nicht anzuwenden. Auf diese Verfahren bzw. Bauvorhaben ist die Tiroler Bauordnung 2001 in der Fassung der Gesetze LGBL. Nr. 89/2003 und 35/2005 und der Kundmachung LGBL. Nr. 60/2005 weiter anzuwenden.

(3) § 29 Abs. 5, § 35 Abs. 1 sowie § 54 lit. b in der Fassung des Art. I Z. 21, 23 bzw. 27 sind weiters nicht auf Bauvorhaben anzuwenden, für die die Baubewilligung im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes vorliegt.

(4) § 35 Abs. 3 in der Fassung des Art. I Z. 24 ist weiters nicht auf Bauvorhaben anzuwenden, die aufgrund einer vor dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes erstatteten Bauanzeige ausgeführt werden.

(5) § 18 Abs. 6 in der Fassung des Art. I Z. 9 ist auf im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bestehende und im Bau befindliche Gebäude ab 1. Jänner 2009, auf im Bau befindliche Gebäude frühestens jedoch von der Bauvollendung an, anzuwenden.

Der Landeshauptmann:  
**van Staa**