

## Infoblatt Baubewilligung

Dieses Merkblatt soll den Bürgern einen Überblick darüber geben, wann ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss. Im Zweifel ist auf jeden Fall der Kontakt mit der Behörde herzustellen.

Aus dieser Übersicht können keinerlei Rechtsfolgen abgeleitet werden.

Eine Baubewilligung ist zu beantragen bei

- a) **Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;**
- b) **sonstiger Änderung von Gebäuden** oder Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen, **wenn allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt** werden;
- c) **Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden** oder Gebäudeteilen, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes oder Gebäudeteiles nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann;
- d) Verwendung von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen als Freizeitwohnsitz;

*(auszugsweise § 28 Abs. 1 TBO 2022)*

## Erforderliche Unterlagen

Vorlage bei der Einreichung:

- **Baubewilligung Bauansuchen**  
(Formular zum downloaden unter [www.kramsach.at](http://www.kramsach.at) / Formulare / Baubewilligung Ansuchen)
- **Einreichplan** inkl. Lage- und Übersichtsplan (**3-fach und digital**)  
(von einem Architekten, Baumeister oder einen sonstigen befugten Techniker)
- **Vermessungsplan** gemäß § 31 TBO (**3-fach und digital**)  
(von einem Zivilgeometer oder einen sonstigen befugten Techniker)
- **Energieausweis** - meist nur bei Neubauten (**3-fach und digital**)  
(von einem Energieausweis-Aussteller – Informationen dazu auf [www.energieausweis.at](http://www.energieausweis.at))
- nachvollziehbare **Berechnung der Baumasse** (Kubaturen) nach TVAG 2011,  
**Nutzflächenberechnung**

## Baueinreichung Textvorschläge

- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
- Errichtung eines Doppelwohnhauses
- Errichtung einer Doppelhaushälfte
- Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses
- Errichtung eines Mietwohnhauses
- Errichtung eines Reihenhauses
- Errichtung einer Wohnanlage
- Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes / Büro- und Wohngebäudes
- Errichtung eines Betriebsgebäudes / einer Büro- und Lagerhalle
- Errichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes / Stalles / Almhäuses
- Errichtung eines Laufstalles / Hackschnitzzellagers
- Errichtung eines Schuppens / Holzschuppens / Geräteschuppens
- Errichtung eines Lagerschuppens / Fahrradraumes
- Errichtung einer Photovoltaikanlage / Solaranlage
- Errichtung einer Gartenmauer / Grenzmauer / Einfriedung
- Errichtung einer Garage / Doppelgarage / eines Carports / Flugdaches
- Errichtung einer Mehrzweckhalle, Sporthalle
- Errichtung eines Gartenhauses / Wintergartens / Gartentores
- Errichtung einer Pergola / Dachterrasse
- Errichtung eines Veranstaltungszeltes vorübergehenden Bestandes
- Errichtung eines Balkons / einer Überdachung
- Errichtung einer Standortkennzeichnung / Rangierfläche / Parkplatzerweiterung
- Errichtung einer Freitreppe / Außentreppe
- Abbruch des bestehenden Wohnhauses / Gebäudes / Schuppens
- Anbau an das bestehende Wohnhaus / Gebäude / eines Wohnraumes
- Umbau des bestehenden Wohnhauses / Gebäudes / Eingangsbereiches
- Aufbau des bestehenden Wohnhauses / Gebäudes

### **Erweiterungstext:**

- mit Carport
- mit Garage / Doppelgarage
- mit Nebengebäude
- mit Schuppen
- mit Parkflächen für PKW
- mit Tiefgarage

## Bauverhandlungstermine 2023

Einreichfrist (spätestens 12:00 Uhr)	Bauverhandlungsdatum (Nachmittag)
02.01.2023	06.02.2023
06.02.2023	06.03.2023
06.03.2023	03.04.2023
03.04.2023	09.05.2023
09.05.2023	05.06.2023
05.06.2023	11.07.2023
11.07.2023	07.08.2023
07.08.2023	04.09.2023
04.09.2023	10.10.2023
10.10.2023	08.11.2023
08.11.2023	04.12.2023

Kurzfristige Terminverschiebungen bleiben dem Bauamt vorbehalten.

## Bauvorhaben – Anschlussgebühren 2023

### Erschließungskosten:

Bauplatzanteil	€ 7,83 x m <sup>2</sup> Baufläche
Baumassenanteil	€ 3,65 x m <sup>3</sup> Baumasse

Wasseranschlussgebühr: € 1,70 x m<sup>3</sup> Baumasse

Kanalanschlussgebühr: € 6,00 x m<sup>3</sup> Baumasse

Energieausweis - Rechtliche Anforderungen		
Wann wird welcher Energieausweis benötigt?	Baurecht Anforderungen nach gültiger TBO/TBV/RL6	Wohnbauförderung Anforderungen nach gültiger WBF-Richtlinie
<p>Neubau</p> 	Energieausweis erforderlich Anforderung Neubau	Energieausweis erforderlich Anforderung Neubau lt. Richtlinie WBF
<p>Bauteil-Renovierung &lt; 25 % der Gebäudehülle</p>  <p>größere Renovierung ≥ 25 % der Gebäudehülle</p> 	<p><u>Bauteil-Renovierung:</u> kein Energieausweis erforderlich Anforderung U-Werte f. betroffene Bauteile</p> <p><u>größere Renovierung:</u> Energieausweis erforderlich Anforderung größere Renovierung</p>	<p><u>Bauteil-Renovierung:</u> kein Energieausweis erforderlich Anforderung U-Werte f. betroffene Bauteile WBF</p> <p><u>größere Renovierung:</u> Energieausweis erforderlich Anforderung größere Renovierung WBF</p>
<p>Erweiterung bildet <u>keine</u> selbständige Einheit:</p>  	<p><u>Erweiterung:</u> Anforderung U-Werte f. neue Bauteile</p> <p><u>Bestand:</u> kein Energieausweis, kein Nachweis U-Werte</p>	<p><u>Erweiterung:</u> Anforderung U-Werte lt. WBF f. neue Bauteile</p> <p><u>Bestand:</u> kein Energieausweis, kein Nachweis U-Werte</p>
<p>Erweiterung bildet <u>keine</u> selbständige Einheit, gesamtes Gebäude wird renoviert (Größere Renovierung)</p>  	<p><u>Erweiterung und Bestand:</u> ein EA für gesamtes Gebäude inkl. Erweiterung; Anforderung Größere Renovierung</p>	<p><u>Erweiterung und Bestand:</u> ein EA für gesamtes Gebäude inkl. Erweiterung; Anforderung Größere Renovierung WBF</p>
<p>Erweiterung bildet eine selbständige Einheit (Zubau)</p>  	<p><u>Zubau (Aufstockung bzw. Anbau):</u> ein EA für die neue Einheit; Anforderung Größere Renovierung</p> <p><u>Bestand:</u> kein Energieausweis, kein Nachweis U-Werte</p>	<p><u>Zubau (Aufstockung bzw. Anbau):</u> ein EA für die neue Einheit Anforderung Neubau WBF</p> <p><u>Bestand:</u> kein Energieausweis, kein Nachweis U-Werte</p>
<p>Erweiterung bildet eine selbständige Einheit (Zubau), gesamtes Gebäude wird renoviert (Größere Renovierung)</p>  	<p><u>Zubau (Aufstockung bzw. Anbau):</u> ein EA für die neue Einheit; Anforderung Größere Renovierung</p> <p><u>Bestand:</u> ein EA für die bestehende Einheit; Anforderung Größere Renovierung</p> <p><i>Achtung: 2 Ausweise!</i></p>	<p><u>Zubau (Aufstockung bzw. Anbau):</u> ein EA für die neue Einheit; Anforderung Neubau WBF</p> <p><u>Bestand:</u> ein EA für die bestehende Einheit vor und nach Sanierung; Anforderung Ökobilanzsanierung</p> <p><i>Achtung: 3 Ausweise!</i></p>
<p>Erweiterung bildet eine selbständige Einheit (Zubau), gesamtes Gebäude wird renoviert und erweitert (Größere Renovierung)</p> 	<p><u>Zubau (Aufstockung bzw. Anbau):</u> ein EA für die neue Einheit; Anforderung Größere Renovierung</p> <p><u>Bestand + Erweiterung:</u> ein EA für die bestehende Einheit samt Erweiterung; Anforderung Größere Renovierung</p> <p><i>Achtung: 2 Ausweise!</i></p>	<p><u>Zubau (Aufstockung bzw. Anbau):</u> ein EA für die neue Einheit; Anforderung Neubau WBF</p> <p><u>Bestand + Erweiterung:</u> ein EA für die bestehende Einheit samt Erweiterung vor und nach Sanierung; Anforderung Ökobilanzsanierung</p> <p><i>Achtung: 3 Ausweise!</i></p>

# BAUEN MIT PLAN

## WORAN SIE ALS BAUWERBER DENKEN SOLLTEN:

- Katasterstand für Grundteilung/-vereinigung
- Lage-/Höhenplan für Abstände zur Nachbargrenze
- Schnurgerüstkontrolle und Höhen beim Bau
- Bestandsplan nach Fertigstellung

## ➤ AUFGEPASST! OHNE AKTUELLEN KATASTERSTAND GEHT NICHTS

### bei Grundteilung und Grundstücksvereinigung (§ 13 TBO)

Jede Grundstücksveränderung im Bauland, ob Grundteilung oder Grundstücksvereinigung, muss durch die Baubehörde (Gemeinde) genehmigt werden.

Was Sie als gut informierter Bauwerber sicher schon wissen: § 13 der Tiroler Bauordnung (TBO) verpflichtet Sie, einen Plan vorzulegen, der den aktuellen Katasterstand und die beabsichtigte Änderung der Grenzen zeigt.

**Zeit sparen und Ärger vermeiden.** Die Planvorlage bei der Baubehörde hat ihren Sinn. Geht es doch später

darum, die nötigen Mindestabstände zum Nachbarn einzuhalten. Wer in der Gemeinde alte Pläne abliefern, die mit der Realität nicht mehr übereinstimmen, riskiert Ärger und unangenehme Verzögerungen bei der Genehmigung. Reden Sie lieber gleich mit dem Zivilgeometer. Er erledigt diese Aufgabe gerne für Sie. Der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen ist – gemeinsam mit dem Vermessungsamt – die einzige befugte Stelle für die Festlegung oder Änderung von Grundstücksgrenzen.

## DAS BAUEN MIT PLAN MACHT SINN

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass mühsame Verzögerungen und langwierige Streitereien durch das Bauen mit Plan vermieden werden können. Vorausschauende Bauherren wissen, dass es unterm Strich billiger kommt, wenn das Fundament kontrolliert wird, bevor die Mauer zum Nachbarn aufgezogen wird. Misst ein befugter Fachmann die Höhe der letzten Ziegelreihe bevor das Dach aufgesetzt wird, wächst das Haus nicht unrechtmäßig in den Himmel.

Mit Planunterlagen vom Zivilgeometer überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet teure Prozesse.

**Ihr Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen (Zivilgeometer)**



## ➤ WIEVIEL ABSTAND ZUM NACHBARN BRAUCHE ICH?

Der Lageplan gemäß § 24 TBO gibt Ihnen die Sicherheit, dass alles seine Ordnung hat

Wie ihr Haus aussehen und wo es im Grundstück positioniert werden soll bestimmen Sie gemeinsam mit Ihrem Planer.

**Streitigkeiten vorbeugen.** Der Zivilgeometer rechnet für Sie die genauen Abstände zu den Nachbargrenzen aus und dokumentiert diese im Lageplan.

Der Lageplan gemäß § 24 der Tiroler Bauordnung (TBO) gibt Ihnen die Sicherheit, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände passen. Wer will schon in Schwierigkeiten kommen, weil er dem Nachbar zu nahe rückt.

Eine unabdingbare Voraussetzung für die Berechnung des Grenzabstandes ist die genaue Kenntnis des Grenzverlaufs, sei es durch

➤ eine kurz vorhergehende Grundteilung

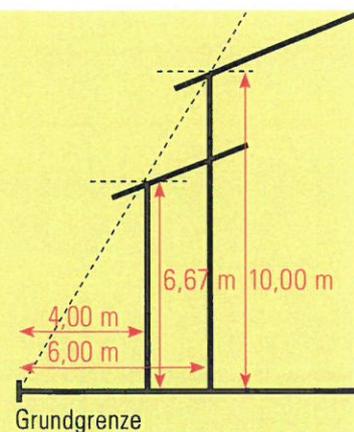
➤ oder die Grenzfeststellung

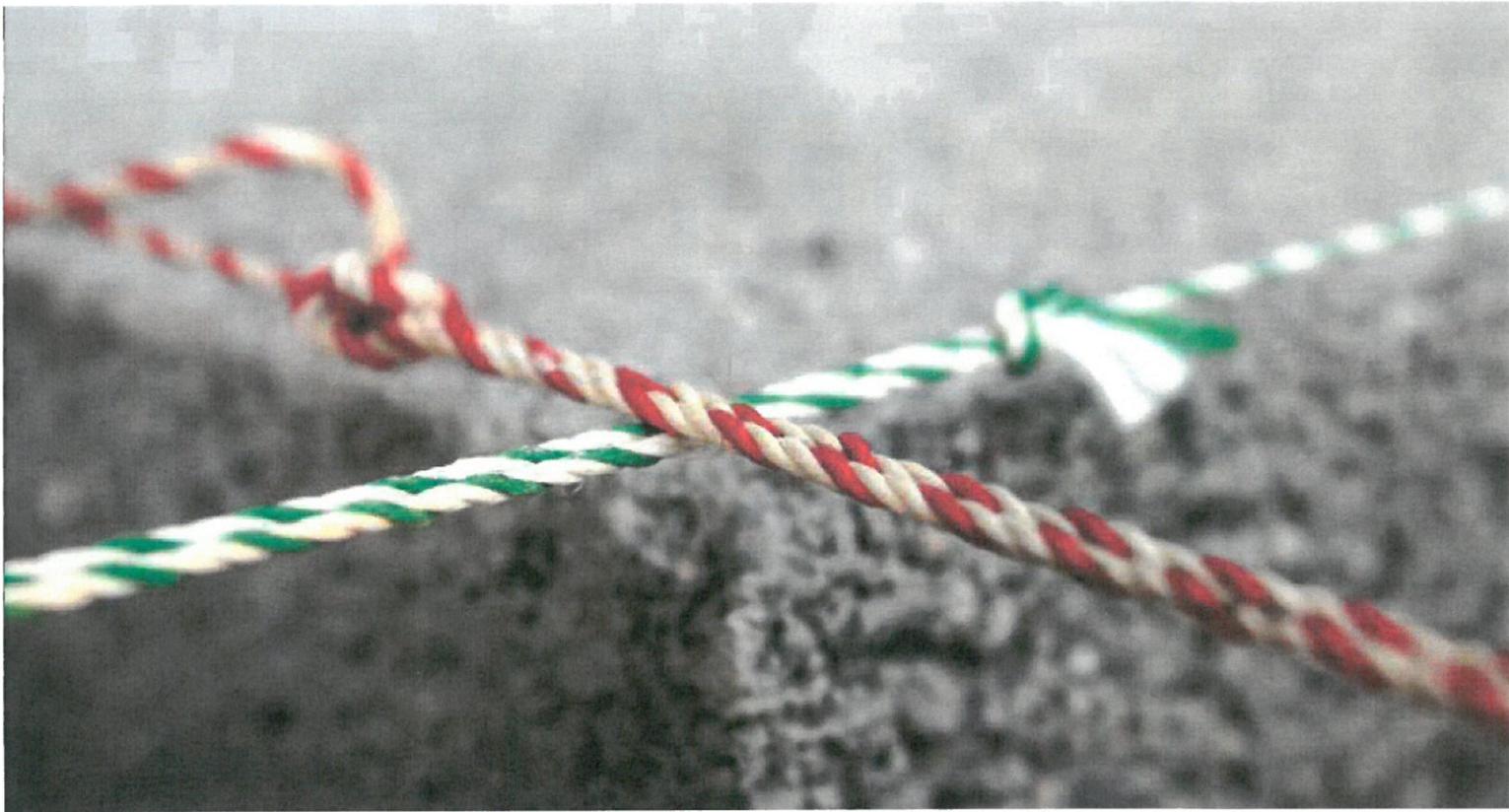
durch einen Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen.

Um den Mindestabstand zur Nachbargrenze beurteilen zu können (in Tirol normalerweise das 0,6-fache der Wandhöhe bis zur Dachhaut), muss der Vermessungsfachmann auch die Höhenverhältnisse des Bauplatzes registrieren. Normalerweise geschieht das, indem der Zivilgeometer einen Schichtenplan im Bereich des künftigen Bauwerkes erstellt. Eigentlich ist der Schichtenplan bereits für die Planung eines Hauses unerlässlich. Zur späteren Beweisführung für das korrekte Bauen kann der Zivilgeometer auch ein Höhenprofil entlang der künftigen Hauswände erstellen.

## LICHT, LUFT UND SONNE FÜR DEN BAUHERRN

Licht, Luft und Sonne für jeden Bauherrn – das sollen die in der Tiroler Bauordnung (TBO) festgeschriebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken garantieren. Wieviel Abstand vom Nachbarn man tatsächlich halten muss, hängt – vereinfacht gesprochen – vom 0,6fachen der „Wandhöhe bis zur Dachhaut“ ab. Das ist jener imaginäre Punkt, an dem die Fassade das Dach durchstößt. Die nebenstehende Skizze soll den Begriff der „Wandhöhe bis zur Dachhaut“ veranschaulichen. Genaueres sagt Ihnen der Zivilgeometer.





## ➤ SCHNURGERÜSTKONTROLLE: WO STEHT DAS FUNDAMENT?

Beim Mauern den Bauplan einhalten, sonst kann es für den Bauherrn teuer werden

Bei der Bauverhandlung wollen die Nachbarn sehen, wo künftig die Ecken Ihres Hauses sein werden. Wenn es ans Mauern geht, soll der eingereichte Bauplan auch eingehalten werden. Sonst kann es für den Bauherrn teuer werden!

**Den Zivilgeometer zum richtigen Zeitpunkt holen.** Die Tiroler Bauordnung sieht vor, den Zivilgeometer spätestens dann auf die Baustelle zu holen, sobald die Bodenplatte des Kellers fertig betoniert ist. Zu diesem Zeitpunkt ist es noch möglich, kleine Korrekturen anzubringen. Falls die

Baugrube falsch ausgehoben wurde und das aufgehende Mauerwerk bereits steht, kostet die Behebung des Fehlers viel mehr Geld.

Man sollte sich nicht die Frage stellen müssen: Verschiebe ich mein Haus mit einer großen Hydraulikpresse oder trage ich eine Wand ab?

Vor solchem Ungemach schützt der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Er ist Urkundsperson und kann dem Bauherrn die Verantwortung abnehmen.

## ➤ EINE ZIEGELREIHE ZUVIEL GEMAUERT?

Die Höhenkontrolle gemäß § 31 TBO bewahrt vor Fehlern

Wie oft schon ist ein Bauwerk höher geraten, als es ursprünglich eingereicht worden war. Ein Meter zuviel – das ist sogar ehrenwerten Persönlichkeiten passiert, die als Bauherrn wirklich keine Gesetzesbestimmung missachten wollten. Solche Fehler wird künftig die Höhenkontrolle gemäß § 31 der Tiroler Bauordnung (TBO) zu vermeiden helfen.

**Vermessungsurkunde schafft rechtliche Sicherheit.** Die „letzte Ziegelreihe“ wird auf ihre Höhe kontrolliert, damit in Zukunft nichts mehr passieren kann. Der mit der Kontrolle beauftragte Ingenieurkonsulent für Ver-

messungswesen verfasst eine Urkunde, die rechtliche Gültigkeit hat. In der Sprache der Juristen nennt man das: „Sie genießt öffentlichen Glauben“.

Wird eine Höhenkontrolle gemäß der Tiroler Bauordnung durchgeführt, brauchen sich die Nachbarn keine Sorgen mehr zu machen, dass die geplante Höhe eines Bauobjektes überschritten worden wäre. Und der Bauherr hat mit der Vermessungsurkunde des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen einen sicheren Beweis in der Hand, dass korrekt gebaut wurde.



Fotos: büro54, photocase, DieDidi, SirName.

## ➤ GESCHAFFT! DAS HAUS IST FERTIG GEBAUT

Ein Bestandsplan des Hauses erleichtert Ihnen später beim Um- und Anbauen das Leben

Geschafft! Das Haus ist fertig gebaut. Sie können Ihr neues Zuhause beziehen. Zwei Dinge sollten Sie nicht vergessen: Melden Sie der Baubehörde, dass Sie das eingereichte Bauverfahren abgeschlossen haben. Und lassen Sie einen Bestandsplan anfertigen.

**Sicherheit, dass alles passt.** Mit einem Bestandsplan des Zivilgeometers haben Sie zunächst einmal die rechtliche Absicherung, dass tatsächlich gebaut worden ist, worum Sie im Bauverfahren bei der Gemeinde angesucht haben. Niemand kann später behaupten, dass zum Zeitpunkt der Planerstellung etwas anderes dagestanden wäre. Oder gar, dass versehentlich ein Anbau dazugekommen wäre.

**Ein Plan für alle Fälle.** Als Bauherr werden Sie sich noch oft über den Bestandsplan freuen. Zum Beispiel, wenn Sie später den Wasseranschlussschieber suchen, ans Kabel-TV-Netz anschließen, den Garten gestalten oder eine Garage dazu bauen wollen.

Spätestens, wenn die Kinder nach einigen Jahren das Dachgeschoß ausbauen und ein Handwerker oder Architekt einen exakten Plan Ihres Hauses benötigt, wissen Sie den Wert eines Bestandsplanes wirklich zu schätzen. Denn für solche Fälle haben Sie sofort aktuelle und exakte Planunterlagen zur Hand.

Schlussendlich nützt der Bestandsplan auch der öffentlichen Hand. Der sogenannte Leitungskataster (Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Telefon-, Fernsehkabel usw.) für die Gemeinde macht nur dann Sinn, wenn die zu versorgenden Häuser alle enthalten sind.

Ihr Ansprechpartner

Alle im Folder verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen verstehen sich geschlechtsneutral.

TINETZ-Stromnetz Tirol AG  
Bert-Köllensperger-Straße 7  
6065 Thaur  
www.tinetz.at

Ein Unternehmen der  
TIWAG-Gruppe



## Netzanschlüsse im Verteilernetzgebiet der TINETZ-Stromnetz Tirol AG

Informationsblatt 2013

Ihr Ansprechpartner: Service Center  
Telefon: 050708 190  
E-Mail: [sc@tinetz.at](mailto:sc@tinetz.at)

Wir sind für Sie da: Montag bis Freitag, 7-18 Uhr

Fax Netzzugangsanfrage: +43 (0)50708 21568  
Fax Fertigmeldung: +43 (0)50708 21568



**Sie benötigen einen Stromanschluss?  
Bitte teilen Sie uns Ihren Anschlusswunsch rechtzeitig mit!**

### Die Anschlussanfrage

Ihren Anschlusswunsch - die „**Netzzugangsanfrage**“ - können Sie oder das von Ihnen beauftragte Elektrounternehmen online im Internet bekannt geben. Unter [www.tinetz.at](http://www.tinetz.at) direkt auf der Startseite die Schaltfläche „Stromanschluss“ anklicken und alle Daten eingeben. Auf Grundlage dieser Anfrage erhalten Sie ein Netzzugangsangebot. Sollten Sie über keinen Internetzugang verfügen, wenden Sie sich bitte an unser Service Center unter der Telefonnummer 050708 190.

### Der Baustromanschluss

- **Informieren Sie uns nach Annahme des Netzzugangsangebotes mindestens 2 Wochen vor Baubeginn, damit die Herstellung Ihres Baustromanschlusses rechtzeitig erfolgen kann!**

Bei Anschluss von Baukränen, Pumpanlagen sowie sonstigen Geräten, welche Netzurückwirkungen verursachen können, benötigen wir rechtzeitig deren elektrotechnische Daten (Datenblatt zur Beurteilung von Netzurückwirkungen TOR / D2 (Formular unter [www.tinetz.at](http://www.tinetz.at)), für die Beurteilung unter welchen Bedingungen der Anschluss dieser Geräte möglich ist).

#### **Voraussetzungen für die Inbetriebnahme des Baustromanschlusses:**

- Für den Netzanschluss von Baustromverteilern benötigen wir vor Anschluss eine **rechtsgültig unterschriebene Fertigmeldung** im Original bzw. vorab als Fax. Diese erhalten Sie von Ihrem Elektriker; (Formular unter [www.tinetz.at](http://www.tinetz.at))
- Bestellung Kurzzeitanschluss (Formular liegt dem Netzzugangsangebot bei)
- Bestellung des Netzzugangsangebotes
- Abschluss eines Energieliefervertrages mit einem Energielieferanten Ihrer Wahl

Für den Baustromanschluss fällt eine Pauschale von 216,- Euro inklusive USt. (Stand 01/2013) für die erforderlichen Arbeiten (An- und Abklemmen des Baustromverteilers etc.) an.

### Der endgültige Netzanschluss

#### **Voraussetzungen für die Zählermontage in Ihrem Hauptverteiler:**

- Fertigstellung der Anschlussanlage gemäß dem bestellten Netzzugangsangebot
- **rechtsgültig unterschriebene Fertigmeldung der Kundenanlage** (Formular unter [www.tinetz.at](http://www.tinetz.at))
- Abschluss eines Energieliefervertrages mit einem Energielieferanten Ihrer Wahl

Netzanschlüsse mit einer Hausanschlussicherung bis maximal 3x80 A werden im verbauten Gebiet in der Regel pauschaliert verrechnet. Üblicherweise wird der Anschluss über erdverlegte Kabel (Erdkabelanschluss) hergestellt.

Der **Standardanschluss eines Einfamilienhauses** im Verteilernetzgebiet der TINETZ-Stromnetz Tirol AG kostet im verbauten Gebiet **rund 2.550,- Euro inklusive USt.** (Stand 01/2013). Darin enthalten sind das pauschalierte Netzzutrittsentgelt, das Netzbereitstellungsentgelt für eine Absicherung von 3x20 Ampere und der Anschluss der Hauptleitung. Für Anschlüsse, die nicht pauschaliert verrechnet werden, erhalten Sie ein Angebot nach tatsächlich anfallenden Kosten.

**Bei Rückfragen erreichen Sie unser Service Center unter 050708 190.**