



Bauen in Reuthe

Ein kleiner Leitfaden

Stand Mai 2021

Reuthe ist eine wunderschöne Gemeinde in der es sich gut leben lässt. Daher wird auch viel gebaut. Architekten aus dem In- und Ausland besuchen Vorarlberg und auch unsere Gemeinde. In Reuthe sind in den letzten Jahren viele interessante Gebäude entstanden. Das liegt an den Bauherren, Architekten und Handwerkern, aber auch daran, dass das Vorarlberger Baurecht für neue Entwicklungen offen ist. Ein wichtiger Leitgedanke dabei ist, dass sich ein Haus in die Umgebung und gewachsene Ortsbild von Reuthe einfügen sollte [und Bezug nimmt auf traditionelle und moderne baukulturelle Werte, die sich im Bregenzerwald entwickelt haben.]

Seit September 2017 hat die Baurechtsverwaltung Bregenzerwald die allgemeine öffentliche Verwaltung in Bauangelegenheiten, die baurechtliche Aufgabenabwicklung und die bescheidmäßige Erledigungen übernommen.

Die Hoheit in Bauangelegenheiten bleibt in der Gemeinde, d.h. die Bürgermeisterin bleibt Baubehörde 1. Instanz und erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger.

Bauanträge können bei der Gemeinde Reuthe oder direkt im Büro der Baurechtsverwaltung in Egg abgegeben werden.

Kontakt Baurechtsverwaltung Bregenzerwald: B R E G E N Z E R W A L D Baurechtsverwaltung
Impulszentrum 1135, 6863 Egg
T +43 5512 26000; F +43 5512 26000 4
E baurecht@regiobregenzerwald.at
W www.regiobregenzerwald.at

Zur Information der Bauwerber hat die Gemeinde Reuthe in Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat diesen Leitfaden zusammengestellt. Wir möchten Bauwerbern einen Überblick über die wichtigsten Informationen geben - alle Einzelheiten darzustellen, ist hier leider nicht möglich.

Unwissenheit oder Ignoranz schützt jedoch auch beim Baurecht nicht vor unliebsamen **Konsequenzen**.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Gemeindeamt oder die Baurechtsverwaltung Bregenzerwald.

Welche Voraussetzungen muss ein Bauvorhaben erfüllen, damit es ausgeführt werden darf?

Das geplante Haus oder Bauvorhaben muss unter anderem:

- dem Flächenwidmungsplan entsprechen;
- erschlossen sein, d.h. vor allem eine Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung haben;
- vor Naturgefahren sicher sein;
- die Abstände zu den Nachbarn einhalten;
- das Orts- und Landschaftsbild beachten;
- bautechnisch in Ordnung sein.

In welchen Verfahren werden die Voraussetzungen geprüft?

Grundsätzlich wird im Vorarlberger Baugesetz § 18 und §19 genau geregelt, ob Bauvorhaben bewilligungspflichtig oder anzeigepflichtig sind.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000736>.

Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben muss ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Sie dürfen erst gebaut werden, wenn eine Baubewilligung vorliegt.

Einer Bewilligungspflicht bedürfen u.a.:

- die Errichtung oder wesentliche Änderung
- von Gebäuden (Hausneu-/umbau);
- Bauwerke, die nur mit Abstandsnachsicht
- zulässig sind;
- die wesentliche Änderung der Verwendung
- von Gebäuden (Nutzungsänderung);

Wie läuft ein Bewilligungsverfahren ab?

Der Ablauf des Verfahrens ist in der Baueingabeverordnung geregelt.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000736>

Schritt 1: **Baugrundlagenbestimmung**

Vorprüfung durch Gemeinde und Gestaltungsbeirat

Wir bitten einen Vorentwurf auf der Gemeinde bei Frau Bürgermeisterin Bianca Moosbrugger-Petter (wenn möglich digital) einzubringen.

Der Vorentwurf wird vom Gestaltungsbeirat geprüft und eventuelle gestalterisch erforderliche Änderungen können noch vor der Einreichung besprochen und bei der Antragstellung berücksichtigt werden.

Schritt 2: **Bauantrag**

- Beschreibung des Bauvorhabens (Pläne)
- Behörde prüft, ob der Antrag vollständig ist

- Behebung der Mängel durch den Bauwerber, wenn der Antrag unvollständig ist

Schritt 3: **Ermittlungsverfahren**

Behörde prüft die Voraussetzungen: amtliche Gutachten und Anhörung der Nachbarn

Schritt 4: **Bescheid**

- Positiver Bescheid (Baubewilligung, Auflagen sind möglich)
- Negativer Bescheid (Ablehnung)

Welche Bauvorhaben sind anzeigepflichtig?

Eine Bauanzeige reicht bei folgenden Bauvorhaben aus:

Wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden, sind folgende Bauvorhaben u.a. anzeigepflichtig: (Auszug aus dem Baugesetz)

- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden, wenn das Nebengebäude eine überbaute Fläche von höchstens 25 m² und eine Höhe von höchstens 3,5 m über dem Gelände hat und in einer Baufläche liegt;
- die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen Unterkünften für die Dauer von mehr als einem Monat auf demselben Grundstück oder auf einer Baustelle für die Dauer von mehr als zwei Jahren;
- der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;

Diese Bauvorhaben unterliegen einem einfacheren Anzeigeverfahren, in dem die Nachbarn nicht beteiligt werden.

Nur wenige Bauvorhaben sind frei; d.h. sie dürfen gebaut werden, ohne dass die Baubehörde zu befragen ist (z.B. unwesentliche Änderungen eines Bauwerks).

Wie läuft ein Bauanzeigeverfahren ab?

Schritt 1: **Bauanzeige**

Beschreibung des Bauvorhabens muss bei der Gemeinde eingebracht werden.

Schritt 2: **Ermittlungsverfahren**

keine mündliche Verhandlung

- Behörde prüft die Voraussetzungen
- Keine Beteiligung der Nachbarn (Einparteienverfahren)

Schritt 3: Die Behörde, hier die Gemeinde, muss spätestens innerhalb von 6 Wochen ab Einlangen der vollständigen Bauanzeige eine Erledigung treffen.

Positive Erledigung:

Freigabebescheid oder „Untätigkeit“ der Behörde

Negative Erledigung:

- Feststellung, dass das Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist
- Bloße schriftliche Mitteilung der Gründe, die der Freigabe entgegenstehen
- Untersagungsbescheid (wenn auch eine Änderung des Projekts nicht zielführend ist)

Ab wann darf ein Bauwerk benützt werden?

Die Fertigstellung eines Bauwerkes, das bewilligungspflichtig war, muss der Behörde zur Schlussüberprüfung gemeldet werden. Falls die Behörde gravierende Mängel feststellt, muss sie die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen verfügen. Unter Umständen muss sie bis zur Behebung der Mängel die weitere Benützung untersagen.

Die Fertigstellung von Bauwerken, die nur anzeigepflichtig waren, muss nicht gemeldet werden.

Gestaltungsbeirat der Gemeinde Reuthe:

- Univ.-Prof. DI Hermann Kaufmann
Sportplatzweg 5, 6858 Schwarzach, T 05572/58174, office@hermann-kaufmann.at
- Architekt Mag. Matthias Bär
Steinebach 13, 6850 Dornbirn, T 05572/31270 70, mail@baer.studio

Bauanträge werden **nur mit Zustimmung** des Gestaltungsbeirates weiterverfolgt.

Grundsätzliche gestalterische Richtlinien:

Der Gestaltungsbeirat beurteilt jedes Projekt nach seiner Art, seiner Funktion und seiner Lage in der Nachbarschaft und den Bezug zum Ort und kann auch von den nachfolgenden Gestaltungsempfehlungen abweichende Beurteilungen vornehmen. Daher sind diese nicht als bindend für alle Bauvorhaben zu sehen, sondern als Leitlinien.

Folgende Erkenntnisse lassen sich aus der gewachsenen historischen Typologie ableiten und sind im Normalfall einzuhalten:

- Hausform: Die Form des Gebäudes ist in Abhängigkeit seiner Funktion, der umgebenden Bebauung, der Topographie zu entwickeln. Im Normalfall als ruhiger Längsbaukörper mit integrierten Nebenräumen wie Garage etc. (möglichst alles unter einem Dach)
- Dach: Bevorzugt wird das Satteldach, symmetrisch, mit Dachneigungen je nach Bautyp von 25 bis 35 Grad. Dachflächen mit einheitlicher Neigung, Dacheindeckung dunkel. Das Dach hat eine wichtige gestalterische Funktion als fünfte Fassade, es sollte möglichst ruhig belassen werden. Gauben und Kreuzgiebel sind nur in Ausnahmen möglich und dann sehr zurückhaltend in der Dimensionierung und der Gestaltung zu halten.
- Fassaden: Grundsätzlich sollten sie der ruhigen und gediegenen Haltung der gewachsenen Bregenzerwälderhäuser entsprechen, sollen diese aber nicht gedankenlos kopieren. Somit wird dem naturbelassene Baustoff Holz der Vorzug vor anderen Materialien gegeben. Die

Fensterformate sollen innerhalb eines Hauses auf wenige Formate sich beschränken. Erker sowie Bogenfenster sind fremde Elemente und somit gestalterisch nicht tragbar. Garagentore sind möglichst in die Fassadenstruktur zu integrieren, wenn sie ein eigenständiges Element sind, ist besonderes Augenmerk auf eine gestalterische Übereinstimmung mit dem Gebäude zu achten. (Design, Materialwahl Farbe)

- Farbgestaltung: Farbkonzepte sind der Gemeinde als Teil der Baubewilligung rechtzeitig vorzulegen. Grundsätzlich sollten die Holzfassaden naturbelassen bleiben und so konstruiert werden, dass sie in Würde verwittern können.
- Balkone: sind ebenfalls fremde Architekturelemente und müssen daher besonders sorgfältig gestaltet und bemessen und möglichst in das Bauwerk integriert werden.
- Gelände: Das Gebäude hat sich dem Gelände anzupassen und nicht umgekehrt. Eventuell notwendige Veränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und weich in die Landschaft einzufügen. Allfällig notwendige Stützmauern sind wichtige architektonische Elemente und bedürfen sorgfältiger Gestaltung. Mauern sind bewilligungspflichtig, Zyklopenmauern aus Flussbausteinen sind nicht zulässig. Ebenfalls sind umlaufende Begrenzungsmauern an Grundstücksgrenzen Fremdkörper in der kontinuierlich durchfließenden Landschaft des Bregenzerwaldes. (städtisches Element) In jedem Fall ist das gewachsene Gelände sowie die Geländeänderungen in den Plänen exakt und anschaulich zu vermerken.
- Ausnahmen: Ausnahmen von den Richtlinien sind zulässig, müssen aber mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt werden.

Allgemeine Grundsätze zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen

- Anlagen müssen derart in die Gebäudegestaltung und in die Umgebung eingegliedert werden, dass sie das Orts-, Landschafts- und Straßenbild nicht stören.
- Bei der Auswahl ist auf weitgehend blendfreie Kollektoren zu achten. Gleiches gilt für deren Montage. Die Einfassung der Kollektoren, sowie die Verkleidung sichtbarer Leitungen sind in matten und dunklen Farbtönen auszuführen oder farblich an die Dacheindeckung anzupassen.
- Bei der Anbringung von Sonnenkollektoren an mehreren Gebäuden in geschlossener oder verdichteter Bauweise ist auf eine gestalterische Abstimmung der Anlagen untereinander zu achten.
- Ein Plan über die Errichtung der Anlage ist der Behörde zur Prüfung vorzulegen.
- Bei der Situierung von Solaranlagen ist auf die allfällige Gefährdung durch Abrutschen von Schnee Rücksicht zu nehmen.
- Bei Neubauten sind grundsätzlich nur dachintegrierte Lösungen erlaubt.

Gestaltungsgrundsätze für Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern

- Solaranlagen sind dachbündig einzubauen, jedenfalls darf der Kollektoraufbau maximal 20 cm betragen. Dieser wird im Bereich der Anlage rechtwinkelig zur Dachfläche bis zur Oberkante der Anlage gemessen.
- Horizontlinien dürfen nicht überschritten werden (kein überragen des Firstes, der seitlichen Vordächer oder der Traufe). Der Abstand zum Dachrand muss zumindest der des Dachüberstandes betragen.
- Kollektoren haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie Dachkanten und Dachflächen.

Gestaltungsgrundsätze für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern

- Aufgeständerte Anlagen sind parallel zur Dachkante zu errichten.
- Der Dachüberstand der Kollektoren darf maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand wird im Bereich der Anlage, von der Dachfläche zum höchsten Punkt der Anlage gemessen.
- Der Abstand zum Dachrand muss mindestens 1,50 m betragen.
- Verfügt das Gebäude über unterschiedliche Dachformen, ist die Anlage nach Möglichkeit auf einem Gebäudeteil mit geneigtem Dach zu installieren.

Gestaltungsgrundsätze für Solar- und Photovoltaikanlagen an Balkonen oder Fassaden

- Anlagen an Gebäudefassaden sind als in die Fassadengestaltung integrierte Elemente anzubringen, wobei dem Ordnungsprinzip, im Zusammenhang mit anderen Fassadenelementen, besondere Bedeutung zukommt.
- Solaranlage an Balkonen oder Terrassenbrüstungen haben die gleiche Orientierung und Neigung aufzuweisen wie die wesentlichen Fassaden gestaltenden Elemente und Gebäudekanten, wobei der körperhaften Einbindung sowie einer materialmäßigen und farblichen Abstimmung besondere Bedeutung zukommt.

Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Förderungen der Gemeinde Reuthe:

- Solaranlagen werden zu 1/3 der Landesförderung unterstützt.
Vor allem bei einem nachträglichen Einbau, muss ein Bauantrag, samt Plan sowie eine detaillierte Beschreibung eingereicht werden!
- Alte Bausubstanz, Fassadenaktion Bregenzerwald, die gewährte Förderung setzt sich aus 1/3 Land, 1/3 Bundesdenkmalamt und 1/3 Gemeinde zusammen.

Förderungen des Landes:

Die vielfältigen Fördermöglichkeiten sind beim Amt der Vorarlberger Landesregierung zu erfragen bzw. im Internet unter www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbauforderung/start.htm nachzulesen.

