



Aktenzeichen: 131-9/132/5-2026

Datum: 19.08.2026

## **Verständigung**

Umbau des bestehenden Wohnhauses und Anbau einer Terrasse westseitig auf Grundstück Nr. 476/3, KG Weerberg, EZ 539

## **Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme**

Herr Tobias Wechselberger, Tratenweg 16, 6133 Weerberg hat bei der Gemeinde Weerberg um die baurechtliche Bewilligung für das Vorhaben: Umbau des bestehenden Wohnhauses und Anbau einer Terrasse westseitig auf Grundstück Nr. 476/3, KG Weerberg, EZ 539 angesucht.

Die Behörde kann, sofern das Bauansuchen nicht nach § 32 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022 - TBO 2022, LGBl.Nr. 44/2022 zurückzuweisen oder ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist, eine Bauverhandlung durchführen, wenn dies insbesondere im Hinblick auf die Art oder Größe des betreffenden Bauvorhabens, die Anzahl der im Verfahren beizuziehenden Sachverständigen oder die Anzahl der Parteien und Beteiligten im Interesse einer möglichst raschen und zweckmäßigen Verfahrensabwicklung gelegen ist. Aufgrund der Art und Größe des Bauvorhabens wurde aus verfahrensökonomischen Gründen von der Durchführung einer Bauverhandlung abgesehen und eine schriftliche Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen eingeholt:

### **Schriftliche Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen**

#### **Beurteilung im Hinblick auf die Widmung und das Tiroler Raumordnungsgesetz:**

Das Bauvorhaben entspricht der vorliegenden Widmung und unterschreitet die Grenzwerte der Bausperrenverordnung der Gemeinde Weerberg vom 29.04.2022:

- Wohnnutzfläche weniger als 250m<sup>2</sup> (IST 245,59m<sup>2</sup>)
- Baumassendichte über 1,00 (IST 1,95)
- Nutzflächendichte unter 0,40 (IST 0,31)
- weniger als 2 oberirdische Geschoße (IST 2 -> Untergeschoß kein oberirdisches Geschoß im Sinne des TROG)

Das Bauvorhaben ist somit aus raumordnungsrechtlicher Sicht zulässig.

Die Erschließung zum Bauplatz ist sichergestellt.

Da die baulichen Maßnahmen lediglich in Ebene +01, also im Obergeschoß durchgeführt werden, kann bezüglich der gelben Gefahrenzone auf die Einholung einer Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung verzichtet werden.

#### **Beurteilung im Hinblick auf die Tiroler Bauordnung:**

Auf Grund der vorliegenden Widmung ist beim gegenständlichen Bauvorhaben gemäß TBO § 6 Abs. 1 lit. b ein horizontaler Abstand von mind. dem 0,6fachen des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Gebäudepunkt und dem ursprünglichen Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter einzuhalten. Weiters ist gemäß TBO § 6 Abs. 4 lit. a im genannten Mindestabstandsbereich die Errichtung von Nebengebäuden mit einer mittleren Wandhöhe von 2,80m, vom bestehenden Gelände gemessen, zulässig. Die Einhaltung der o.g. Vorschriften kann auf Grund des vorliegenden Einreichplanes bestätigt werden. Zur Verkehrsfläche entspricht der Abstand des Zubaus in Ebene +01 dem Abstand des Bestandsgebäudes in Ebene 00. Laut TBO § 5 Abs. 4 kann daher von einem einheitlichen Abstand ausgegangen werden und die baulichen Maßnahmen sind daher zulässig.

Gemäß der Stellplatzverordnung der Gemeinde Weerberg sind für das Bauvorhaben keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich, da bereits die Genehmigung von zwei Wohneinheiten vorliegt. Laut Bauakt sind im Bestand 2 Stellplätze erforderlich. Im Einreichplan können insgesamt vier Stellplätze nachgewiesen werden.

Gemäß TBO § 29 (2a), bedarf es für das baurechtliche Verfahren der Zustimmung der betreffenden Grundstückseigentümer. Die Zustimmung des gleichzeitigen Bauwerbers, Herrn Tobias Wechselberger, ist durch die Unterschrift auf den Einreichunterlagen gegeben. Die Zustimmungen von

- Frau Martina Wechselberger, Tratenweg 16, 6133 Weerberg
- Frau Magdalena Wechselberger, Tratenweg 16, 6133 Weerberg
- Frau Tanja Wechselberger, Tratenweg 16, 6133 Weerberg

sind nachzufordern.

#### **Beurteilung im Hinblick auf die Technischen Bauvorschriften:**

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich gemäß den geltenden technischen Bauvorschriften und den darin als verbindlichen erklärten Regelwerken (OIB-Richtlinien, ÖNORMen) zu erstellen. Im Besonderen wird auf folgende Richtlinien und Punkte verwiesen:

#### **Beurteilung im Hinblick auf den Brandschutz (OIB-Richtlinie 2 und 2.2):**

Das Gebäude ist laut der vorliegenden Planunterlagen in die Gebäudeklasse 1 der OIB-Richtlinien einzuordnen. Es wird festgehalten, dass die Fluchtweglänge von 40m ins Freie in allen Bereichen unterschritten wird. Das bestehende Treppenhaus ist daher als Wohnungstreppe gemäß Definition der OIB-Richtlinie anzusehen. Die Bestimmung der OIB-Richtlinie 2 und 2.2 für Gebäudeklasse 1 sind zu beachten und einzuhalten.

#### **Beurteilung im Hinblick auf Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz (OIB-Richtlinie 3):**

Räume ohne natürliche Belüftung sind gemäß OIB-Richtlinie 3, ihrem Verwendungszweck entsprechend, mit einer mechanischen Belüftung auszustatten. Dies gilt auch für Räume im Untergeschoß oder in Nebengebäuden.

#### **Beurteilung im Hinblick auf die Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (OIB-Richtlinie 4):**

Absturzsicherungen im Außenbereich sind gemäß OIB Richtlinie 4 auszubilden und ab einer Absturzhöhe von 60cm anzuordnen.

#### **Beurteilung im Hinblick auf Energieeinsparung und Wärmeschutz (OIB-Richtlinie 6):**

Gemäß TBV § 33 Abs. 4 haben Um- und Zubauten, sofern dadurch Räume mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup> neu geschaffen werden, den Anforderungen gemäß Punkt 4.5.1 der OIB-Richtlinie 6 (2025) zu entsprechen und diese um mindestens 24 % zu unterschreiten. Dies betrifft in diesem Fall die neu erstellten Außenwände, die letzte Geschoßdecke in den nicht konditionierten Dachraum und die neu einzubauenden Fenster. Dieser Nachweis ist durch den Bauwerber nachzureichen.

#### **Zusammenfassung und baurechtliche Erwägungen:**

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung, Ergänzung bzw. Korrektur der Planunterlagen sowie bei Einhaltung der angeführten Auflagen, Hinweise und Bedingungen bestehen aus hochbautechnischer Sicht keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Da für das gegenständliche Bauvorhaben keine mündliche Verhandlung stattfindet, wird Ihnen gemäß § 45 Abs. 3 AVG 1991 in Wahrung des Grundsatzes des Parteiengehört die Möglichkeit der Akteneinsicht geboten.

Es steht Ihnen frei, binnen zehn Tagen ab Zustellung dieser Verständigung in den im Gemeindeamt Weerberg aufliegenden Bauakt Einsicht zu nehmen und zum geplanten Bauvorhaben Einwendungen vorzubringen bzw. eine Stellungnahme abzugeben. Der Bescheid wird auf der Grundlage des Ergebnisses der Beweisaufnahme und nach Vorlage der Zustimmungserklärungen sowie des Nachweises gemäß § 33 Abs. 4 TBV erlassen werden, soweit Ihre Stellungnahme nichts anderes erfordert.

Für den Bürgermeister  
Thomas Kneringer



Dieses Dokument wurde von Thomas Kneringer elektronisch gefertigt und amtssigniert  
Informationen unter [www.weerberg.at/amtssignatur](http://www.weerberg.at/amtssignatur)  
Signatur aufgebracht am 19.08.2026

Angeschlagen am 19.08.2026  
Abgenommen am 02.09.2026