KUFSTEIN
Stadt

Richtlinie für die Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss

der Stadtgemeinde Kufstein vom 12.09.2025

Der Bauausschuss dient als beratendes politisches Gremium für den Stadt-, und Gemeinderat.

1 Zuständigkeitsbereich

Bauvoranfragen die eines der folgenden Raumordnungsinstrumente bedingen
1) Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖROK)
2) Änderungen von Flächenwidmungen (FLÄWI)
3) Bebauungspläne und ergänzender Bebauungsplan (BPL)
4) Sonstiges

2 Der Bauausschuss wird tätig durch:

1) Ansuchen durch Antragsteller
2) Notwendigkeit nach gesetzlichen Vorgaben (TROG) durch das Bauamt Kufstein

3 Vorgangsweise / Ablaufschema

3.1 Formloses Ansuchen durch Antragsteller (Grundeigentümer oder Bevollmächtigter) auf Änderung, Erlassung:

1) ÖROK,
2) FLÄWI,
3) BPL,
4) Bauvoranfrage,
5) Sonstiges,

unter Bezugnahmen auf Grundstück, Einlagezahl, Eigentümer.

3.2 Projekt-, Entscheidungsunterlagen

Die Projektunterlagen sind dem Bauamt **vorab** zu übermitteln.
Diese müssen entsprechend aufbereitet und auf den Anlass bezogen **beurteilungsfähig** sein. Für die Prüfung und interne Bearbeitung der Projektunterlagen wird ein Vorlauf von **mindestens 10 Arbeitstage benötigt und können nicht mehr ausgetauscht werden**. Die Abgabefristen werden mit den Tagungsterminen bekanntgegeben.
Sind die Unterlagen nicht beurteilungsfähig, erfolgt eine Verbesserungsempfehlung durch das Bauamt oder direkt durch den Bauausschuss. Werden die Verbesserungen nicht fristgereich nachgereicht, wird das Projekt von der Tagesordnung genommen.
Beurteilungsfähig bedeutet:

- Die städtebauliche Einpassung muss ersichtlich sein (Schwarzplan, Darstellung der Nachbargebäude in den Ansichten / Schnitten bzw. 3D-Modell)
- Die Planung muss

Folgende Unterlagen sind beizulegen (PDF).bzw. erstellen zu lassen:

3.2.1 Änderung ÖROK

- Schriftliche Begründung für eines öffentlichen Interesses
- Plangrundlagen

- Nutzung
- EV. Raumordnungsvertrag
- EV. Umweltprüfung
- EV. Naturschutz
- EV. Vermessung / Grenzfeststellungsverfahren

3.2.2 Änderung FLÄWI nach § 36 TROG 2022

- Unterlagen wie oben
- Einheitliche Widmung / Grenzanpassungen
- Raumordnungsvertrag
- Infrastrukturanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Zufahrt)
- EV. Dienstbarkeiten / Abtretungen
- EV. Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung
- EV. Stellungnahme BH (Betriebsanlagengenehmigung)
- EV. Stellungnahme BBA (Hochwasser)
- EV. ÖBB / ASFINAG
- EV. Projektsicherungsvertrag
- EV. Stellungnahme Bundesdenkmalamt / SOG

3.2.3 BPL / Ergänzender BPL

- Unterlagen wie oben

Werden gleichzeitig mehrere Grundstücke mit gemeinsamer Infrastruktur (z.B. Zu- und Abfahrten) geplant, wird ein **Projektsicherungsvertrag** notwendig.

3.3 Architekturwettbewerb / Gestaltungsbeirat

Neue Wohnbauten oder Mischbauten mit einer oberirdischen Baumasse von mehr als 10.000 m³ bedürfen einer positiven Stellungnahme des Gestaltungsbeirats (Land Tirol) oder einen Architekturwettbewerb in Abstimmung mit dem Bauamt.

3.4 Reihung

Die Reihung als Tagesordnungspunkt in den unterjährigen Bauausschüssen erfolgt prinzipiell chronologisch nach dem Datum des Antrageingangs im Bauamt und nach Vollständigkeit der beurteilungsfähigen Projektunterlagen.

3.5 Teilnahme

Der Bauausschuss tagt grundsätzlich unter Ausschluss der Öffentlichkeit bzw. der betroffenen Parteien. Wenn ein Begehren die Anwesenheit der betroffenen Partei notwendig macht, erfolgt eine zeitnahe Einladung durch das Bauamt. Diese ist umgehend zu bestätigen.

3.6 Ergebnisse

Die Ergebnisse des Bauausschusses werde protokolliert und den Parteien zwei bis drei Tage nach dem Tagungstermin schriftlich durch das Bauamt mitgeteilt.

Die Ergebnisse sind nicht rechtsverbindlich und dienen nur als Empfehlung für den Stadt-, und Gemeinderat.