

Hinweise für Bauwerber

Bitte bei Ihrer Projektentwicklung jedenfalls beachten!
(unverbindliche Hinweise – Katalog jederzeit anpassbar)

Ablauf Planungs- & Genehmigungsverfahren (Checklist!):

- Planungsgrundlagen** von Beginn an beachten:
 - Festlegungen [REK / REP MG Hard](#)
 - [Flächenwidmungsplan](#)
 - Sonstige Kartendarstellungen VOGIS (Beschränkungszonen, Landesraumpläne, Gefahrenzonen, Altstandorte, ...)
 - [Bebauungspläne / Bebauungsrichtlinien der MG Hard](#)
 - [Raumrelevante Verordnungen der MG Hard](#)
 - u.U. [Baugrundlagenbestimmung](#) (s.u.)

- [Raumordnung](#) – Voraussetzungen Liegenschaft:**
Abklärungen Widmungs-, Grundteilungs- und Grundvermessungsangelegenheiten!

- [Baurecht](#) – Ersteinschätzung & Vorabklärung Projekt:**
Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Baurecht Hard zur Ersteinschätzung

- [Raumplanung](#) – Ggf. Termin zur Erstabstimmung** (spätestens Vorentwurf!)
Gründe (exemplarische Auflistung):
 - Überschreitung Dichte- / Höhevorgaben / Inanspruchnahme Bonuspunkte
 - Größer gleich 4 Wohneinheiten in Planung
 - Kritische Ersteinschätzung der Wirkung aufs Ortsbild
 - Kritische Ersteinschätzung sonstiger Aspekte wie Zufahrt, Parkierung, ...

- [Tiefbau / Wasserwerk](#) – Vorabklärung** bez. Anschlüsse / Leitungstrassen etc.

- [Fachbeirat](#)** – Ggf. Termin zur **Begutachtung** (NACH Freigabe durch Raumplanung)

- [Raumplanung](#)** - Ggf. Folgetermin(e) bis finale Projektabstimmung

- [Raumplanung](#)** - Ggf. Beantragung **[Baugrundlagenbestimmung](#)**
(kann auch früher erfolgen)

- [Baurecht](#) – Einreichung** des Projekts (NACH Freigabe Raumplanung/Fachbeirat)
- Baurecht – Baubewilligungsverfahren inkl. Bauverhandlung**
- Bescheid**

Baugrundlagenbestimmung:

Vor Baugenehmigung ist per Bescheid eine Baugrundlagenbestimmung einzuholen sofern:

- das **Baugrundstück größer gleich 1000m² ist** und / oder
- **größer gleich 4 Wohneinheiten** geplant sind.

Dies wurde von der Marktgemeinde Hard zugunsten der Wahrung des Ortsbilds, der Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs und des häuslicherischen Umgangs mit Grund und Boden, gültig per 01.01.2023, verordnet.

[Antrag Baugrundlagenbestimmung Downloaden](#)

[Verordnung zur Baugrundlagenbestimmung](#)

Selbiges gilt für **Baugrundstücke innerhalb des Ortskerns:**

[Baugrundlagenbest. Ortskern – Geltungsbereich](#)

[Baugrundlagenbest. Ortskern - Erläuterungsbericht](#)

Wir empfehlen **frühzeitig** in einen **Planungsdialog** mit der Gemeinde zu treten um den Planungsprozess möglichst effizient zu gestalten. Hierbei werden seitens der Behörde die Rahmenbedingungen zur Planung bereits in Form einer Erstinformation definiert. Der Bescheid über die verbindlichen Baugrundlagen kann jedoch bis kurz vor dem Bauantrag eingeholt werden. Hierdurch kann im Laufe der Planung noch Spielraum für leichte Abweichungen von den avisierten Baugrundlagen zugunsten besserer Architektur oder einer höherwertigen Quartiersentwicklung erhalten bleiben.

Dichte (BNZ, BMZ), Geschossigkeit, Mindesthöhen:

Die **Maßgaben im REK** ([Link REK Hard](#)) bzw. Nachfolgerichtlinien / -verordnungen sind zu beachten! (Räumlicher Entwicklungsplan gerade in Ausarbeitung)

Für Flächen mit der Widmung als Betriebsgebiet wird zudem ein Mindestmaß der baulichen Nutzung in Form einer Baumassenzahl von mindestens 100 festgelegt. (Verordnung im Genehmigungsprozess)

Die realisierbare Dichte und das Bauvolumen im jeweiligen Gebiet sind von der im REK (Nachfolger: REP) ausgewiesenen Zone abhängig. Die Erhöhung der Dichte über **Bonuspunkte** (im Rahmen der Vorgaben des REKs / REP!) muss jedenfalls schriftlich und schlüssig argumentiert werden (Kombination Bonusgründe entsprechend REK / REP).

Es besteht **kein Anspruch auf Gewährung der Bonuspunkte!** Bonuspunkte werden grundsätzlich durch das Bauamt im Zuge des Baubewilligungsverfahrens unter Inanspruchnahme der Expertise der hauseigenen Raumplanung sowie des Fachbeirats als externes Expertengremium gewährt.

Zufahrt:

Eine **angemessene Zufahrt** zum Baugrundstück muss jedenfalls rechtlich gesichert sein und dargelegt werden. Die Zufahrt ist **je nach Ausmaß** des Bauvorhabens entsprechend **zu dimensionieren**.

Sollte es sich um eine kritische Zufahrtssituation handeln oder sollten maßgebliche Änderungen im Verkehrsaufkommen zu erwarten sein, möchten wir Ihnen frühzeitig die **Erstellung eines Verkehrsgutachtens** (Leistungsnachweis Straßennetz, Schleppkurven, Wendemöglichkeiten Einsatz-, Müllfahrzeuge etc., Ausweichmöglichkeiten, ...) nahelegen.

Kinderspielplätze:

Die Berechnungsgrundlagen und -methoden zur Ermittlung der benötigten Kleinkind- und Kinderspielplatzflächen ist schlüssig auf den Plänen oder in der Projektbeschreibung darzustellen.

Die Marktgemeinde Hard schreibt per Verordnung eine **Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze** statt der Schaffung neuer Kinderspielplätze am Baugrundstück vor, wenn im Umkreis von 500m des Bauprojekts ein öffentlicher Spielplatz bereits besteht oder in Planung ist. Dies soll eine angemessene Dichte sowie Qualität öffentlicher Kinderspielplätze sicherstellen. Der Projektwerber ist im Anlassfall damit von der Pflicht der Schaffung eines Kinderspielplatzes entbunden und muss im Rahmen des Bauprojekts nur die **Spielflächen für Kleinkinder** schaffen.

Bitte beachten Sie jedenfalls die Mindestvorgaben der Kinderspielplatzverordnung des Landes Vorarlberg! [RIS - Kinderspielplatzverordnung - Landesrecht konsolidiert Vorarlberg, Fassung vom 14.10.2022 \(bka.gv.at\)](#)

Einige wichtige Aspekte möchten wir dennoch betonen:

- Kinder- und Kleinkinderspielplätze sind grundsätzlich so zu positionieren, dass die **Nutzerinnen weder beim Zugang zu noch bei der Benützung des Spielplatzes durch den motorisierten Verkehr gefährdet** sind. Sie sollten somit **nicht direkt an Verkehrsflächen** (einschließlich solcher auf dem Baugrundstück) grenzen noch sollten solche zum Erreichen des Spielplatzes überquert werden müssen.
- Zumindest **ein Zugang muss barrierefrei** ausgeführt sein.
- Der Spielplatz sollte möglichst **windstill** und zumindest **teilweise besont sowie beschattet** sein.
- Er sollte von möglichst vielen Wohnungen aus **einsehbar** sein.
- Die Kinderspielplätze sind hinsichtlich der Form, der Geländegestaltung, der Bepflanzung und der Oberflächenbeschaffenheit so herzustellen und mit solchen Einrichtungen und Geräten auszustatten, dass sie den altersgemäßen Spiel- und

Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder und Kinder angepasst sind und eine **vielseitige Betätigung und Verwirklichung von Spielideen ermöglichen** sowie ein möglichst gefahrloses Spielen gewährleisten.

- Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Spielflächen müssen begehbare naturbelassene Flächen sein. Dabei ist darauf Bedacht zu nehmen, dass ein **hoher Anteil an natürlichen Spiel- und Erlebniselementen, wie standortgerechte Pflanzen, Wasser, Steine, veränderbare Bodenflächen und Spielgeräte aus natürlichem Material**, vorkommen. Die Oberfläche der Spielflächen muss so beschaffen sein, dass diese auch nach Regenfällen benutzbar bleiben.
- Kinderspielplätze sind mit **ausreichenden Sitzgelegenheiten** und mit Papierkörben auszustatten. Der Kinderspielplatz soll nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass er auch der **Naherholung von Erwachsenen** dienen kann.

Fahrradabstellanlagen:

Die Marktgemeinde Hard hat einen [Gesamtbebauungsplan zur „Regelung von Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen“](#) erlassen (gültig seit 18.03.2024).

Dieser soll die Qualität sowie das Ausmaß von Fahrradabstellanlagen erhöhen, um nachhaltige Mobilitätsformen zu unterstützen. Die Festlegungen des Bebauungsplans sind jedenfalls einzuhalten!

Über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgehende Eckpunkte der Verordnung:

- **Größe Fahrradstellplatz:** 80cm breit, 200cm tief + Rangierfläche von mind. 180cm dahinter. Breite bei Anlehnbügel: 60cm; bei Hoch/Tief-Parksystemen: 50cm.
- **Spezialradstellplatz:** 100 cm breit, 250cm tief + Rangierfläche von mind. 180cm
- Erschließungen / Zufahrtswege dürfen nicht zum Stellplatz gerechnet werden.
- Stellplatzanzahl je Wohn**räume** – nicht Wohneinheiten !!
- Wohnraum: Alle Zimmer für längeren Aufenthalt außer Bäder, WCs, Küchen, Gänge, Abstellräume. (Wohnküchen zählen als Wohnraum!)
- Fahrradabstellplätze sind in Fahrradräumen **ebenerdig und fahrend erreichbar** unterzubringen!

Stellplatzanzahl:

- **Stellplatzanzahl Mehrfamilienhäuser:** 0,7 Stellplätze + 0,1 Spezialrad-Stellplätze je Wohnraum in ebenerdigen (wenige Ausnahmen möglich), geschlossenen, witterungsgeschützten Anlagen + 0,2 Stellplätze je Wohnraum für Kurzzeit-Parker überdacht in Eingangsnähe. Mindestens Ausmaß lt. Stellplatz-VO Land Vbg
- **Stellplatzanzahl andere Nutzungen:** Siehe [Verordnung](#)

Die Berechnungsgrundlagen und -methoden zur Ermittlung der benötigten Fahrradabstellflächen und -anlagen sind schlüssig auf den Plänen oder in der Projektbeschreibung darzustellen.

Neben der gemeindeeigenen Verordnung gelten natürlich die **gesetzlichen Mindeststandards hinsichtlich Fahrradstellflächen und -anlagen** ([Link Stellplatzverordnung](#)):

- Fahrradabstellflächen sind in **ausreichender Größe*** sowie in **geeigneter Beschaffenheit*** zur Verfügung zu stellen.
- Bei den nachstehend angeführten Bauwerken sind **leicht erreichbare Fahrradabstellflächen*** in der nachstehend angeführten Größe zu schaffen:

Mindest-Fahrradstellfläche

Wohngebäude

Mehrfamilienhäuser (3 oder mehr Wohnungen)

- **3,5 m² je Wohnung leicht erreichbare Fahrradabstellflächen im Innenbereich** und zusätzlich
- **0,5 m² je Wohnung im Eingangsbereich als ebenerdige, beleuchtete und überdachte Stellfläche** für Bewohner und Besucher.

*Die Gemeinde Hard nimmt diese Aspekte in der Auslegung besonders ernst. Fahrradfahren hat eine hohe Bedeutung für die Mobilitätswende. Es müssen daher zunehmend höhere Ansprüche an die Fahrrad-Infrastruktur gestellt werden, damit das Fahrradfahren in seiner Attraktivität und seinem Komfort dem PKW mindestens gleichwertig wird.

Wir empfehlen aus diesem Grund hohen Wert auf eine zeitgerechte Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen zu legen. Hierzu empfehlen wir auch den Ratgeber des Landes Vorarlberg ([Leitfaden Fahrradparken \(vorarlberg.at\)](#)), welcher eine gute Arbeitsgrundlage für die zeitgerechte Gestaltung der Fahrradparkierung darstellt.

Freiflächen (gemeinsam, öffentlich, Schnittstellen):

Besonders im verdichteten Wohnbau und damit einhergehend dem Wegfall großzügiger Privatgärten für eine Vielzahl an Einwohner stellen **wohnungsnahe nutzbare Freiflächen** ein wertvolles Gut dar. Es ist somit darauf zu achten, dass neben eventuellen Privatgarten-Bereichen auch **gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen für alle Bewohner** zur Verfügung stehen.

Diese sollen in ihrer Qualität mindestens den privaten Freiflächen entsprechen bzw. Möglichkeiten zum Aufenthalt und zur vielfältigen Nutzung bieten. Wir möchten hier die **hochwertige Außenraumgestaltung auch im Hinblick auf die Bepflanzung** betonen. Im Zweifel bitten wir frühzeitig einen Außenraumplaner hinzuzuziehen.

Den **Schnittstellen zum öffentlichen Raum** (Straße) kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung zu. Sie sollen entweder der Sozialisierung und dem Ankommen dienen (**platzartige Gestaltung**) oder mindestens attraktiv ausgestaltet sein (Bepflanzung, Beschattung,...)

Einfriedungen:

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind in Hard per Verordnung auf eine **Höhe von 1,20m** beschränkt. Wir legen daher nahe **Freiflächen grundsätzlich straßenabgewandt** zu situieren. [Einfriedungsverordnung](#)

KFZ: Abstell- und Einstellplätze (Situierung) und Zufahrt:

Die **Mindestanzahl an Stellplätzen** lt. Vorarlberger Stellplatzverordnung **ist zu schaffen** ([Link Stellplatzverordnung](#)). Bauwerber, welchen auf Grund des § 12 Abs. 7 Baugesetz Erleichterungen oder Ausnahmen von dieser Mindestanzahl gewährt werden, müssen gemäß geltender Verordnung **für jeden fehlenden Stellplatz eine Ausgleichsabgabe** entrichten!

KFZ-Parkplätze sollten so situiert werden, dass **bei Zu- und Abfahrt / Ein- und Ausparken keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen** werden. **Zu- und Abfahrt** zum Baufeld sollten **möglichst konzentriert** an einem zentralen Punkt stattfinden. Das Parken entlang öffentlicher Verkehrsfläche (Senkrecht-/Längsparker) ist nicht erwünscht.

Tiefgaragenzufahrten sollten Zugunsten des Ortsbilds sowie der einladenden Außenwirkung des Bauwerks grundsätzlich **unauffällig** und nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche situiert werden. Wenn möglich sind Tiefgaragenzufahrten **ins Gebäudevolumen zu integrieren**. **Oberirdische Stellplätze** sind möglichst unauffällig und **gestalterisch verträglich** zu gestalten (gute Einbindung, keine Versiegelung!!, Durchgrünung, möglichst nicht straßenseitig, ...) Die Berechnungsgrundlagen und -methoden zur Ermittlung der benötigten Stellplätze ist schlüssig auf den Plänen oder in der Projektbeschreibung darzustellen.

KFZ: Stellplätze in der Zone Zentrum & See:

Die Gemeinde Hard hat per 15.05.2024 die **Verordnung: Stellplätze für KFZ im Gebiet „Zentrum & See - Zone Stellplatzverordnung“ MG Hard** erlassen. Diese stellt eine maßgebliche Erleichterung hinsichtlich der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Zwecke abseits des Wohnens im Geltungsbereich Zentrum & See dar. **Gewerbeeinheiten oder -bauten müssen keine Stellplätze mehr nachweisen**. Einzig Beherbergungsbetriebe müssen weiterhin eine reduzierte Zahl von 0,25 Stellplätzen (zweispurig) / Zimmer schaffen.

Damit soll Zentrumsbelebung unterstützt, ein Anreiz für die Schaffung von Gewerbeeinheiten in zentralen Lagen gesetzt werden und Nachnutzung von Bestandsbauten für gewerbliche Zwecke erleichtert werden. Einer Schaffung von Stellplätzen aus betrieblichen Überlegungen steht diese Verordnung natürlich nicht im Wege!

Müllstation / -raum:

Zugunsten des Ortsbilds soll die **Müllstation** jedenfalls sinnhaft **ins Bauvolumen integriert** (Müllraum) sein. Isoliert stehende Müllinseln sind nicht erwünscht! Der Müllabholplatz (Abholtag) muss auf den Plänen ebenfalls ausgewiesen werden!

Nachhaltigkeit (sanfte (E-)Mobilität, Photovoltaik, Erdwärme, Nahwärme, Gründächer, Versiegelung, Wasserhaushalt):

Die Gemeinde Hard überarbeitet im Zuge des REP-Prozess (Räumlicher Entwicklungsplan) ihre Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit neuer Bauprojekte. Es ist anzunehmen, dass hierzu in nächster Zeit neue Zielsetzungen formuliert und entsprechende Verordnungen erlassen werden. Wir empfehlen Bauwerbern daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt den **Aspekt der Nachhaltigkeit und der Klimawandelanpassung in ihren Planungen maßgeblich zu berücksichtigen!**

Dies umfasst beispielsweise (NICHT abschließend!)

- die **Errichtung zeitgerechter Fahrradabstellanlagen** und
- **E-Ladestationen (PKW + Ebike – Plug-n-Play-Ausführung!),**
- die **Nutzung erneuerbarer Energiequellen** (z.B. Photovoltaik) und
- **moderner Heizsysteme** (z.B. Erdwärme, Nahwärme),
- ein **minimaler Grad der Versiegelung** bzw.
- **versickerungsoffene Oberflächengestaltung** aber auch
- Maßnahmen zur **natürlichen Kühlung** (z.B. Gründach, Fassadenbegrünung) sowie
- einen **Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts** am Baugrund (z.B. Verdunstungsflächen, Retentionsbecken, begrünte Fassaden und Dächer, ...).