Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-10.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 01.07.2004

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskunft:
Dr. Sabine Miessgang
Tel: #43(0)5574/511-27117

Betreff: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 117;
Baubemessungsverordnung;
Begriffsbestimmungen - Geschoßfläche und Gesamtgeschoßfläche

Nach der Baubemessungsverordnung kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Bemessungszahlen festgelegt werden:
...
b) Baunutzungszahl (§ 4)
...
d) Geschoßzahl (§ 6).

Die Baunutzungszahl gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Nettogrundfläche an und stellt – wie der Begriff klarstellt – auf das Ausmaß der Nutzungsmöglichkeit eines Gebäudes ab. Die Gesamtgeschoßfläche wird ausschließlich zur Berechnung der Baunutzungszahl herangezogen.

Die Geschoßzahl gibt die Anzahl der Geschosse an und stellt ua auf die Geschoßfläche ab. Die Anzahl der Geschosse ist insbesondere für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich.

In § 2 Baubemessungsverordnung sind die Begriffe „Geschoß“ (Anm: somit iVm § 6 Abs 4 lit e und f auch die Geschoßfläche) und „Gesamtgeschoßfläche“ definiert.

Ein Geschoß ist der Abschnitt eines Gebäudes zwischen den Oberflächen zweier übereinander liegender Fußböden oder zwischen einem Fußboden und der Oberfläche eines Daches; bei Lufträumen, Treppenhäusern, Schächten und dergleichen gelten die anstoßenden Fußböden als durchgehend; überdachte Balkone, Loggien, Laubengänge udgl sowie innen liegende Flächen zählen daher auch zur Geschoßfläche.

Die Gesamtgeschoßfläche ist die Summe aller Geschoßflächen – gemessen in 1,50 m über dem Fußboden -, wobei Wände aller Art, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut und ähnliche Bauteile einzurechnen sind, nicht hingegen Balkone, Loggien, Laubengänge udgl sowie innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen; bei Hang- und Untergeschoßen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschoßflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.

Ausgehend von vorgenannten Überlegungen und dem Verordnungstext ist der Begriff der „Geschoßfläche“ iSd § 2 lit a iVm § 6 Abs 4 lit e und f BBV somit nicht mit dem Begriff der „Gesamtgeschoßfläche“ iSd § 2 lit k BBV zu verwechseln.

Die Kurzinformationen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Landesregierung können hinkünftig - ebenso wie auch sämtliche Auflagenberichte im Rahmen der überörtlichen Raumplanung - auf unserer Homepage

www.vorarlberg.at/Raumplanung

nachgelesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesrat

Manfred Rein