

## LEITFADEN für BEHÖRDENANSUCHEN

### Ansuchen um Baubewilligung bei der Stadtgemeinde Leoben - Baudirektion:

Kontakt Hr.DI Berghold (Baudirektor/Leiter): Tel.: 03842/4062-251

Kontakt Fr.DI Pliem-Schwarzkogler: Tel.: 03842/4062-472

Formulare für diese Ansuchen finden Sie auf der Homepage der Stadtgemeinde unter:

<https://www.leoben.at/service/neubau-umbau/>

<https://www.leoben.at/service/neubau-umbau/#Formulare>

<https://www.leoben.at/service/abbruch-gebaeude/>

- Pläne müssen von Planersteller (Baumeister, Architekt bzw. einem befugten Planungsbüro), Grundstückseigentümer (BIG) und Bauwerber MUL (Rektorat) abgestempelt und unterschrieben sein.
- Grundbuchauszug, darf nicht älter als 6 Wochen sein.  
(bekommt man am Gericht gegen ein kleines Entgelt, EG Servicestelle)
- Anrainerverzeichnis, darf nicht älter als 6 Wochen sein (**nicht notwendig bei Innenumbauten**).  
(bekommt man am Gericht gegen ein kleines Entgelt, EG Servicestelle)
- Baubeschreibung beilegen.
- Deckblatt zur Einreichung kommt von GTB mit Unterschrift Rektorat - 1.Einreichung muß immer seitens Rektorat erfolgen, Nachreichungen zur bestehenden Einreichung können jederzeit vom Institut selbst durchgeführt werden.  
(Sämtliche Unterlagen die bei der Behörde eingereicht werden, müssen in Kopie in der GTB aufliegen !)
- Unterlagen 3 fach an Baudirektion / Kopie 1 fach an GTB mit Eingangsstempel von Baudirektion  
**(nur 2 fach an Baudirektion bei Innenumbauten).**

PS.: Vor dem Ansuchen um Baubewilligung müssen sämtliche Freigaben seitens Gebäudeverwalter BIG bzw. SFG aufliegen.

Bei der BIG muß dazu das sogenannte Genehmigungsansuchen für EIN-,UM- und ZUBAUTEN unterschrieben von BIG und Rektorat aufliegen.

In diesem Ansuchen sind unter Pkt. 10 Sonstiges Auflagen vorgegeben, die sowohl baulich als auch kostenmäßig von der jeweiligen OE zu berücksichtigen sind !

Bei der SFG sind bitte sämtliche Freigaben über Hr.Ing.Fessl DW 7088 einzuholen

- **Innenausbauten bleiben "bewilligungsfrei" wenn keine Eingriffe in Statik, Hygiene, Brandschutz und Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen stattfindet und weiters keine Fenster in Türen und umgekehrt umgewandelt werden und Nutzung gleich bleibt.**

-Jede Nutzungsänderung ist Baubewilligungspflichtig.

#### Informativ:

Prinzipiell gilt eine Baubewilligung 5 Jahre, solange mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

Wenn eine Maßnahme begonnen, jedoch nicht fertiggestellt wurde = anschließende Teilbenützung, gilt die Baubewilligung zeitlich unbeschränkt.



## LEITFADEN für BEHÖRDENANSUCHEN

### Arten von Bauvorhaben:

Es gibt drei „Stufen“ von Bauverfahren, die unterschiedlich gesetzlich geregelt sind:

- **Bauvorhaben mit Baubewilligung:** Gemäß §19 Stmk. Baugesetz müssen Neu- oder Umbauten sowie Abbrüche durch ein Bauverfahren bewilligt werden. Dazu müssen Sie ein [schriftliches Ansuchen für die Baubewilligung](#) stellen und [entsprechende Dokumente](#) einreichen.
- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben:** Gemäß § 20 Stmk. Baugesetz unterliegen kleine Bauvorhaben, wie die Errichtung und der Umbau von kleinen Garagen oder Carports, sowie Kleinhäuser einer Anzeigepflicht. Darunter fallen auch [Heizungsanlagen](#), Werbeanlagen sowie Einfriedungen gegen öffentliches Gut. Dazu müssen Sie ein [Ansuchen für anzeigepflichtige Vorhaben](#) stellen.
- **Bewilligungsfreie Bauvorhaben:** Gemäß §21 Stmk. Baugesetz gibt es Bauvorhaben, die keine Baugenehmigung oder -anzeige erfordern. Dies sind zum Beispiel kleine Gerätehütten und Carports bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup>. Trotzdem müssen Sie die Baudirektion der Stadt Leoben über die Vorhaben mit einer [kurzen Mitteilung](#) informieren.
-  **Ortsbildschutz**  
In Leoben stehen einige Gebiete unter [Ortsbildschutz](#). Die genauen Flächen sind dem [Flächenwidmungsplan](#) zu entnehmen. In diesen Gebieten sind alle Vorhaben, die sich auf das Ortsbild auswirken, bewilligungspflichtig. Alle geplanten Veränderungen werden durch eine Ortsbildsachverständige begutachtet.

## 2. NÖTIGE DOKUMENTE FÜR BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Für bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 19 Stmk. Baugesetz benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Ansuchen mit Unterschrift des Bauwerbers ([Baubewilligung Ansuchen](#))
- amtliche Grundbuch-Abschrift (nicht älter als sechs Wochen)
- Anrainerverzeichnis
- Angaben über die [Bauplatzeignung](#) gemäß § 5 Stmk. Baugesetz
- Projektunterlagen (zweifach):
- Lageplan Maßstab 1:1000
- Grundrisse Maßstab 1:100
- Schnitte Maßstab 1:100
- Ansichten Maßstab 1:100
- Baubeschreibung (zweifach)
- Dichteberechnung in nachvollziehbarer Form
- Energieausweis



## LEITFADEN für BEHÖRDENANSUCHEN

- eventuell: Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist
- eventuell: brandschutztechnische Stellungnahme
- zusätzlich bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen: positive Stellungnahme des [Bundesdenkmalamtes Graz, Landeskonservatorat für die Steiermark](#)
- zusätzlich bei Bauvorhaben in den [Ortsbildschutzgebieten](#): alle Projektunterlagen dreifach, Farbfotografie des Bestandes (zweifach)
-  Beachten Sie: Plandarstellung und technische Beschreibung sind von den Bauwerbern, den Grundstückseigentümern oder Bauberechtigten und den befugten Planverfassern (inkl. Firmenstempel) der Unterlagen zu unterfertigen.

### 3. NÖTIGE DOKUMENTE FÜR ANZEIGEPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 20 Stmk. Baugesetz benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Ansuchen mit Unterschrift des Bauwerbers ([Anzeigepflichtige Vorhaben, Ansuchen](#))
- amtliche Grundbuch-Abschrift (nicht älter als sechs Wochen)
- Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist
- Anrainerverzeichnis
- Angaben über die [Bauplatzeignung](#) gemäß § 5 Stmk. Baugesetz 1995
- Projektunterlagen (zweifach):
- Lageplan Maßstab 1:1000
- Grundrisse Maßstab 1:100
- Schnitte Maßstab 1:100
- Ansichten Maßstab 1:100
- Baubeschreibung (zweifach)
- Dichteberechnung in nachvollziehbarer Form
- Energieausweis bzw. bauphysikalischer Nachweis
- zusätzlich bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen: positive Stellungnahme des [Bundesdenkmalamtes Graz, Landeskonservatorat für die Steiermark](#)
- zusätzlich bei Bauvorhaben in den [Ortsbildschutz-Gebieten](#): alle Projektunterlagen dreifach, Farbfotografie des Bestandes (zweifach)
-  Beachten Sie: Plandarstellung und technische Beschreibung sind von den Bauwerbern, den Grundstückseigentümern oder Bauberechtigten und von den befugten Planverfassern (inkl. Firmenstempel) der Unterlagen zu unterfertigen. Die Nachbarn (lt. Anrainerverzeichnis) müssen durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben.



## LEITFADEN für BEHÖRDENANSUCHEN

### Abbruchvorhaben:

#### 1. WANN IST EIN BAUVERFAHREN NÖTIG?

Wenn Sie Gebäude abbrechen lassen möchten, benötigen Sie eine **Bewilligung durch ein Bauverfahren** gemäß § 19 [Steiermärkisches Baugesetz](#).

Nebenobjekte bis 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschoss-Fläche (inkl. Außenwände) sowie bauliche Anlagen wie Schutzdächer oder Brücken sind gemäß [§ 21 Steiermärkisches Baugesetz](#) baubewilligungsfrei – beachten Sie jedoch den Hinweis zur Abbruchmenge.

#### **ABBRUCHMENGE ÜBER 750 TONNEN:**

Überschreitet die Abbruchmenge 750 Tonnen, so ist sowohl **für bewilligungsfreie wie auch bewilligungspflichtige Abbrüche eine Schad- und Störstofferkundung durchzuführen sowie ein Rückbaukonzept** zu erstellen. Hier finden Sie die entsprechenden [Formblätter und weiterführende Informationen für Bauherren](#). Die Dokumentationen sind sieben Jahre aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzuweisen.

#### 2. NÖTIGE DOKUMENTE FÜR EIN ABBRUCH-VERFAHREN

Für einen bewilligungspflichtigen Abbruch von Gebäuden gemäß § 19 Stmk. Baugesetz benötigen Sie folgende Unterlagen:

- Ansuchen mit Unterschrift des Bauwerbers ([Abbruchbewilligung Ansuchen](#))
- amtliche Grundbuch-Abschrift (nicht älter als sechs Wochen)
- Anrainerverzeichnis
- Lageplan mit einer Darstellung der zum Abbruch bestimmten Gebäude oder Gebäudeteile (zweifach)
- Bruttogeschossflächen-Berechnung aller Geschosse
- Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruchs, der Sicherheits-Maßnahmen, der Maßnahmen für Lärm- und Staubschutz sowie Angaben über die Sortierung und den Verbleib des Bauschuttes und der abschließenden Vorkehrungen (zweifach)
- eventuell: Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist



## LEITFADEN für BEHÖRDENANSUCHEN

Zusätzlich bei mehr als 750 Tonnen Bau- und Abbruchabfällen (ausgenommen Bodenaushubmaterial); dies gilt auch für bewilligungsfreie Abbrüche:

- **Orientierende Schad- und Störstofferkundung (Formblatt):** Bei einem Gebäude mit einem Rauminhalt bis 3.500 m<sup>3</sup> ist eine orientierende Schad- und Störstofferkundung durch eine rückbaukundige Person (z.B. Baumeister) vorzunehmen und zu dokumentieren. Bei einem Gebäude mit Rauminhalt über 3.500 m<sup>3</sup> ist die Schad- und Störstofferkundung durch eine extern befugte Fachperson oder Fachanstalt durchzuführen und zu dokumentieren.
- **Rückbaukonzept (Formblatt):** Die Dokumentation des Rückbaus hat gemäß ÖNORM B 3151 zu erfolgen. Die Dokumentation muss vor Beginn und während des Abbruchs eines Bauwerks auf der Baustelle aufliegen und ist der Behörde auf Verlangen vorzulegen. Hierfür sind der Bauherr und das Bauunternehmen verantwortlich.

Der Bauherr muss diese Dokumentationen sieben Jahre aufbewahren und der Behörde auf Verlangen vorlegen.



## LEITFADEN für BEHÖRDENANSUCHEN

### **Denkmalschutz:**

Kontakt Hr. DI Murnig (Bundesdenkmalamt Österreich, Landeskonservatorat Steiermark):  
Tel.: 01/53415 850751 oder Mobil.: 0676/88 325 451

<https://bda.gv.at/ueber-uns/abteilungen-in-den-bundeslaendern/steiermark/>  
<https://bda.gv.at/service/download/#formulare>

Einreichung um „**denkmalpflegerische Genehmigung**“ – folgende Unterlagen werden dazu benötigt:

- Pläne, Fotomontagen (zB über Führung der Lüftungskanäle außen am Objekt), Technische Beschreibung (Baubeschreibung) und Begleitschreiben in 3-facher Ausfertigung.  
**Achtung:** Umbauten müssen farblich gekennzeichnet sein !!
- Unterlagen sind auch digital an das BDA zu übermitteln (Anlagen nicht größer als 10 MB)
- Die Pläne und das Begleitschreiben sind firmenmäßig zu unterfertigen (Planverfasser, Grundeigentümer und Bauwerber)
- Ein Satz der Einreichung ist an die GTB zu übermitteln!
- Einreichung hat über Rektorat durch die GTB zu erfolgen.

### **Reinholdungsverband Leoben – Indirekteinleiterverordnung (IEV):**

Kontakt Hr. Andreas Stetina (Betriebsleiter):  
Tel.: 03842-81008-114 / [stetina@rhv-leoben.at](mailto:stetina@rhv-leoben.at)

Für die Einleitung in die Verbandskläranlage Leoben

[http://www.iev.cc/kal/Klaeranlage\\_Detail.aspx?KAL\\_SID=998019328](http://www.iev.cc/kal/Klaeranlage_Detail.aspx?KAL_SID=998019328)



**Montanuniversität Leoben**  
**Abteilung für Gebäude, Technik und Beschaffung**  
**Infrastruktur / Projektmanagement**  
**Ing. Christian Petelinc**  
Franz-Josef-Straße 18, A-8700 Leoben  
Tel.: +43 3842 402-7060, Fax-DW: 7702  
[christian.petelinc@unileoben.ac.at](mailto:christian.petelinc@unileoben.ac.at)

