

Baumöglichkeiten im Gastgewerbe



KOMPETENZENTRUM SERVICESTELLE FÜR BAU- UND
LANDSCHAFTSANGELEGENHEITEN GEMEINDE TIROL

23.02.2026

Stefan Waldner

HGJ / HGV Dorf Tirol - Vereinshaus

Gesetzliche Grundlagen



**Beschluss Landesregierung vom 10. Oktober 2023,
Nr. 887**

**Richtlinien und Grenzen für die Erweiterung der
gastgewerblichen Betriebe**

Gesetzliche Grundlagen



**Beschluss Landesregierung vom 06. Februar 2026,
Nr. 106**

**Landschaftsleitbild – Anhang 5 - Regelung der
Bautätigkeiten in Natur- und Agrargebieten**

**Regelung der Bautätigkeiten in Natur- und
Agrargebieten**

Gesetzliche Grundlagen

• Artikel 1 Anwendungsbereich

- 2. Gastgewerbliche Betriebe dürfen unter Einhaltung der **Nachhaltigkeitskriterien** laut Artikel 3 erweitert werden. Im Zuge der Erweiterung ist die Errichtung zusätzlicher Gästebetten im Sinne des [Dekrets des Landeshauptmanns vom 26. September 2022, Nr. 25](#), zulässig.
- 3. Die Bestimmungen über die Erweiterung werden auf die Beherbergungsbetriebe laut [Landesgesetz vom 14. Dezember 1988, Nr. 58](#), „Gastgewerbeordnung“, in der Folge als solche bezeichnet, in geltender Fassung, angewandt, die **am 1. Oktober 1997 rechtmäßig bestanden**, auch wenn sie zu diesem Zeitpunkt nicht die entsprechende Tätigkeit ausgeübt haben.
- 5. Die Bestimmungen über die Erweiterung finden auch auf die **Schank- und Speisebetriebe** laut Artikel 3 der Gastgewerbeordnung Anwendung, die **am 1. Jänner 2018 rechtmäßig bestanden**, auch wenn sie zu diesem Zeitpunkt nicht die entsprechende Tätigkeit ausgeübt haben.

Gesetzliche Grundlagen



- **Artikel 2**

- Grundlage für die Erweiterung von Beherbergungsbetrieben**

- 1. Grundlage für die Erweiterung der Beherbergungsbetriebe ist die **am 1. Oktober 1997** der für den Tourismus zuständigen Organisationseinheit des Landes **mitgeteilte Bettenzahl** des Betriebes. Als Maßeinheit gilt die **Bruttofläche**. **Zwischen Gebäudeteilen über oder unter der Erde wird nicht unterschieden.**

Gesetzliche Grundlagen

• Artikel 3 Nachhaltigkeitskriterien

- 1. Gastgewerbliche Betriebe, die mehr als um 300 m² Bruttofläche erweitert werden, müssen die in Anhang C vorgesehenen Nachhaltigkeitskriterien einhalten. Davon ausgenommen sind gastgewerbliche Betriebe, die nach der Erweiterung eine Einstufung von weniger als 4 Sterne aufweisen und maximal 40 Gästebetten haben.
- 2. Die Erweiterung von thermisch nicht konditionierten Gebäudeteilen unterliegt nicht den Nachhaltigkeitskriterien und deren Fläche wird nicht in die Berechnung der Bruttofläche laut Absatz 1 einbezogen.

• Artikel 4 Bebauungsrichtlinien

- 1. Beherbergungsbetriebe sowie Speise- und Schankbetriebe dürfen bei einer Erweiterung der entsprechenden Gebäude die in den Artikeln 5 und 8 angegebenen Bruttoflächen durch Errichtung neuen ober- oder unterirdischen Volumens erreichen, auch in Abweichung von der Dichtevorschrift des Gemeindeplans Raum und Landschaft und nach Ausschöpfung der Baudichte. Die übrigen in den geltenden Planungsinstrumenten enthaltenen Bauvorschriften bleiben aufrecht.

Gesetzliche Grundlagen

• Artikel 4 - Bebauungsrichtlinien

- 2. Die Erweiterung von Beherbergungsbetrieben kann nach architektonischer, landschaftlicher und denkmalpflegerischer Bewertung ebenfalls durch die Errichtung von Nebengebäuden auf der in den Planunterlagen graphisch dargestellten angrenzenden Zubehörsfläche erfolgen, *auch in Abweichung von der Flächenwidmung*. Auf der anliegenden Fläche ist die Errichtung von Anlagen, die keine Erhöhung des umbauten Raumes und der begehbaren Nutzfläche bilden, wie Liegeflächen, nicht versiegelte Parkplätze, Spielplätze, Sportplätze und Schwimmbäder, zulässig. Als anliegende Fläche gilt eine Fläche, die durch Anwendung der Baudichte von 0,6 Kubikmeter/Quadratmeter auf die am 1. Oktober 1997 bestehende Baumasse berechnet wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann bei öffentlichen Straßen eine Unter- oder Überführung vorgeschrieben werden.

Gesetzliche Grundlagen

• Artikel 5 - Bruttoflächenstandards bei Erweiterung von Beherbergungsbetrieben

- 1. Bezogen auf den gemäß Artikel 6 errechneten Erweiterungsindex und auf die angestrebte Einstufung laut Gastgewerbeordnung werden die in Anhang A enthaltenen Höchstwerte in Quadratmeter für die Bruttofläche des Betriebes festgelegt.
- 2. Die Bruttoflächen laut Absatz 1 beziehen sich auf den gesamten Nutzflächenbedarf des Betriebs; dazu zählen auch die Flächen für die Verabreichung von Speisen und Getränken, Terrassen ausgenommen, für die Zubereitung und Lagerung von Speisen und Getränken, Konferenzräume, Wellnessräume und Hallenbad, Mitarbeiterunterkünfte und die Dienstwohnung. Die Dienstwohnung darf ein Gesamtausmaß von 160 Quadratmetern Nutzfläche nicht überschreiten. Nicht zur Bruttofläche zählen die unbedingt notwendigen technischen Räumlichkeiten, wie z.B. Technikräume für Schwimmbadtechnik, Saunatechnik oder Beauty, Heizräume, Technikräume für Aufzüge oder Belüftung usw., sofern sie nicht anderweitig genutzt werden.

Gesetzliche Grundlagen

• Artikel 5 - Bruttoflächenstandards bei Erweiterung von Beherbergungsbetrieben

- 3. Unbeschadet der subjektiven Voraussetzungen und der notwendigen Ermächtigungen können die Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken, die Konferenzräume, der Wellnessbereich, die Badeanlagen und die Garagen auch von externen Gästen benutzt werden.
- 4. Zusätzlich zu den gemäß Absatz 1 realisierbaren Bruttoflächen können Betriebe mit mindestens **drei Sternen** zusätzliche Bruttofläche errichten, welche sich aus der Multiplikation des Erweiterungsindex laut Artikel 6 mit **22 Quadratmeter** ergibt. Betriebe mit **bis zu zwei Sternen** können zusätzliche Bruttofläche errichten, welche sich aus der Multiplikation des Erweiterungsindex laut Artikel 6 mit **acht Quadratmeter** ergibt. Zusätzlich kann für **je zwei Gästebetten** ein Garagenplatz errichtet werden. Die so errechnete Anzahl der Garagenplätze kann um **20 Prozent für Mitarbeiterparkplätze** erhöht werden.

Gesetzliche Grundlagen

- **Artikel 5 - Bruttoflächenstandards bei Erweiterung von Beherbergungsbetrieben**

- 5. Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung für die Erweiterung ist ein positives Gutachten der für den Tourismus zuständigen Organisationseinheit des Landes, aus dem hervorgeht, dass die baulichen Merkmale der im Bauantrag angegebenen Einstufungsklasse laut Artikel 33 der Gastgewerbeordnung entsprechen.

- **Artikel 6 - Erweiterungsindex**

- 1. In den gemäß Anhang B als touristisch entwickelt, touristisch stark entwickelt oder strukturschwach bezeichneten Gebieten wird der Erweiterungsindex zur Berechnung der maximal zulässigen Bruttofläche auf der Grundlage der gemäß Artikel 2 berechneten Bettenanzahl folgendermaßen festgelegt:
 - b) in touristisch hoch entwickelten Gebieten kann zur Anzahl der Betten die Zahl 5 addiert werden, wobei eine Höchstbettenanzahl von 140 Betten gilt.

Gesetzliche Grundlagen



- **Artikel 7**

Denkmalgeschützte Gebäude

- 1. Bei **denkmalgeschützten Gebäuden** kann von den in Artikel 5 angegebenen **maximalen Bruttoflächenhöchstwerten abgewichen werden**, wenn es angesichts der vorhandenen Gebäudestruktur aus Denkmalschutzgründen nicht möglich ist, jene Arbeiten zur baulichen Umgestaltung durchzuführen, die für eine qualitative Verbesserung des Betriebs notwendig sind, bei gleichzeitiger Beachtung der zulässigen Bruttoflächen. Eine Ausnahmegewilligung kann erteilt werden, wenn das **Landesamt für Bau und Kunstdenkmäler ein entsprechendes positives Gutachten ausstellt**.

Gesetzliche Grundlagen

- **Artikel 8**
Standards für die Erweiterung von Speise- und Schankbetrieben
- 1. **Speisebetriebe** laut Artikel 3 der Gastgewerbeordnung, die **am 1. Jänner 2018 bereits bestanden**, können aus Gründen der qualitativen Verbesserung erweitert werden. Die Anzahl der bestehenden Sitzplätze wird berechnet, indem die **Nettofläche des bestehenden Speisesaales durch 1,2 dividiert wird**. Für die so festgestellte **Sitzplatzzahl kann eine Bruttofläche von fünf Quadratmetern pro Sitzplatz** errichtet werden.
- 2. Die **Schankbetriebe** laut den Artikeln 2 und 4 der Gastgewerbeordnung, die **am 1. Jänner 2018 bereits bestanden**, können im **Ausmaß von 50 Prozent der bestehenden Bruttofläche erweitert** werden, um die Qualität des Betriebs zu verbessern.

Gesetzliche Grundlagen

- **Artikel 8 - Standards für die Erweiterung von Speise- und Schankbetrieben**
- 3. Für **Speise- und Schankbetriebe**, die **bereits** aufgrund von Sonderbestimmungen **erweitert wurden**, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung galten, **muss diese Erweiterung bei der Berechnung des Ausmaßes der nunmehr zulässigen Bruttofläche abgezogen werden**.
- 4. In den laut den Absätzen 1 und 2 berechneten Bruttoflächen **sind die Flächen für die Dienstwohnung im Ausmaß von 110 Quadratmetern Nutzfläche und für die laut Gesetz erforderlichen Garagenplätze nicht inbegriffen**. Das Ausmaß der **Dienstwohnung kann um 50 Quadratmeter Nutzfläche erhöht** werden. Die sich daraus ergebende zusätzliche Fläche ist in den **Bruttoflächen** enthalten.
- 5. Die am 1. Jänner 2018 **bestehenden Speisebetriebe** können im Rahmen der gemäß den Absätzen 1 und 4 berechneten Bruttofläche **Mitarbeiterbetten im Ausmaß von einem Bett pro 25 Quadratmeter Nettofläche des Speisesaales** errichten.

Gesetzliche Grundlagen

• Anhang A

ANHANG A BLR 887/2023 HÖCHSTWERTE FÜR DIE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE						
Erweiterungsindex	*	**	***	***superior	****	****superior ****
I bis 19	36	41	46	53	58	70
II von 20 bis 29	33	38	43	50	55	66
III von 30 bis 39	30	35	40	46	52	62
IV von 40 bis 49	30	34	38	44	50	60
V von 50 bis 59	29	33	37	43	48	58
VI von 60 bis 69	29	33	36	41	47	56
VII von 70 bis 79	28	32	35	40	46	55
VIII von 80 bis 99	28	32	35	40	45	54
IX von 100 bis 119	27	31	34	39	44	53
X von 120 bis 149	27	31	34	39	43	52
XI von 150 bis 199	26	30	33	38	42	50
XII über 200	25	29	32	37	41	50

Gesetzliche Grundlagen

• Anhang B

Touristisch stark entwickelte Gebiete

- Abtei
- Kastelruth
- Kurfar
- Olang
- Schenna
- St. Christina in Gröden
- St. Ulrich
- **Tirol**
- Wolkenstein in Gröden

Zone turistiche fortemente sviluppate

- Badia
- Castelrotto
- Corvara in Badia
- Valdaora
- Scena
- S. Cristina Val Gardena
- Ortisei
- **Tirol**
- Selva di Val Gardena

Das Landschaftsleitbild



**Beschluss Landesregierung vom 06. Februar 2026,
Nr. 106**

**Landschaftsleitbild – Anhang 5 - Regelung der
Bautätigkeiten in Natur- und Agrargebieten**

- **Regelung der Bautätigkeiten in Natur- und
Agrargebieten**

Das Landschaftsleitbild



- **Art. 8**
- **Erweiterung von gastgewerblichen Betrieben**
- (1) Vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen im Landschaftsplan ist im Landwirtschaftsgebiet die **Erweiterung von bestehenden gastgewerblichen Betrieben** gemäß den von der Landesregierung im Sinne des Artikels 35 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 genehmigten Richtlinien gestattet, sofern die **maximale überbaute Fläche 30%** der am **8. November 2022** im Landwirtschaftsgebiet **bestehenden** überbauten Fläche nicht überschreitet.

Das Landschaftsleitbild



- Bei **Überschreitung dieses Grenzwertes** durch die angestrebte Maßnahme, ist eine Erweiterung bestehender gastgewerblicher Betriebe, gemäß der angeführten Richtlinien, ausschließlich nach **Erstellung eines Durchführungsplanes** laut Artikel 57 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 zulässig. **Die Vergrößerung der versiegelten freien Zuhörsflächen ist nicht gestattet**, ausgenommen die **Errichtung von unterirdischer Baumasse** für den Nutzflächenbedarf des gastgewerblichen Betriebes im Sinne der in diesem Absatz genannten Richtlinien, welche sich auf **die überbaute Fläche des Gebäudes und auf eine anschließend zweimal so große Fläche** ausdehnen darf.

Das Landschaftsleitbild



- Diese Bestimmungen kommen, unter Einhaltung der dort angeführten Voraussetzungen, auch für gastgewerbliche Betriebe zur Anwendung, deren Betriebsgebäude sich teilweise im Mischgebiet und teilweise im Landwirtschaftsgebiet befinden.

Die Baukommissionen 2026

¶

BAUKULTUR--VORGESPRÄCH ←

Zuständig für Erweiterung gastgewerblicher Betriebe um mehr als 300 m² Bruttofläche ¶

←

1. Dr.ⁱⁿ Arch. Evelyn Steiner → → → **Expertin Baukultur** → → → (Ersatz Dr.ⁱⁿ Arch. Kathrin Schiefer) ¶

¶

Die Baukommissionen 2026

11

GEMEINDEKOMMISSION FÜR LANDSCHAFT ←

Zuständig für Bauprojekte, Baugenehmigungen, landschaftsrechtliche Genehmigungen, Beratungen ←

Der/die Bürgermeister/in hat das Recht, zum zur Behandlung anstehenden Projekt von der Kommission angehört zu werden ¶

1. → **Dr. Arch. Ulrich Weger (Vorsitzender)** → Experte Landschaftsschutz → → (Ersatz Geom. Karl Höller) ¶
2. → **Dr.ⁱⁿ Arch. Evelyn Steiner (2. Vorsitzende)** → Expertin Baukultur → → (Ersatz Dr.ⁱⁿ Arch. Kathrin Schiefer) ¶
3. → **Dr. Agr. Ernst Sebastian Gassebner** → Experte Land- und Forstwirtschaft → → (Ersatz p.a. Klaus Kapauer) ¶

□

Die Baukommissionen 2026

GEMEINDEKOMMISSION FÜR RAUM UND LANDSCHAFT

Zuständig für Bauleitplan, Durchführungsplan, Gemeindeentwicklungsprogramm, Planungsinstrumente

Der gebietsmäßig zuständige Feuerwehrkommandant muss zu den Sitzungen eingeladen werden, bei Genehmigung von Durchführungsplänen oder deren Änderungen in Bezug auf öffentliche und Gemeinschaftsflächen

1. → **Bürgermeister Christoph Pircher (Vorsitzender)** → → → → → (Ersatz Vize-BM Peter Schöpfl)
2. → **Dr. Arch. Ulrich Weger** → → → Experte Landschaftsschutz → → (Ersatz Geom. Karl Höller)
3. → **Dr.ⁱⁿ Arch. Evelyn Steiner** → → → Expertin Baukultur → → → (Ersatz Dr.ⁱⁿ Arch. Kathrin Schiefer)
4. → **Dr. Agr. Ernst Sebastian Gassebner** → → → Experte Land-/Forstwirtschaft → → → (Ersatz p.a. Klaus Kapauer)
5. → **RA Dr.ⁱⁿ Silvia Paler** → → → Expertin Sozial-/Wirtschaftswissenschaften → (Ersatz Dr.ⁱⁿ Olivia Holzner)
6. → **Dr. Ing. Elmar Oberrauch** → → → Experte Raumplanung → → → (Ersatz Dr. Arch. Zeno Bampi)
7. → **Dr. Ing. Philipp Kerschbaumer** → → → Experte Naturgefahren → → → (Ersatz Dr. Ing. Florian Pirpamer)

Die Sitzungen der Baukommissionen

25.03.2026 Mittwoch	02.03.2026 Montag	Schenna
29.04.2026 Mittwoch	07.04.2026 Dienstag	Tirol (auch GKRL)
27.05.2026 Mittwoch	04.05.2026 Montag	Tirol
08.07.2026 Mittwoch	15.06.2026 Montag	Hafling (auch GKRL)
29.07.2026 Mittwoch	13.07.2026 Montag	Schenna
26.08.2026 Mittwoch	03.08.2026 Montag	Tirol (auch GKRL)
23.09.2026 Mittwoch	31.08.2026 Montag	Tirol
21.10.2026 Mittwoch	28.09.2026 Montag	Hafling (auch GKRL)
18.11.2026 Mittwoch	26.10.2026 Montag	Schenna
16.12.2026 Mittwoch	23.11.2026 Montag	Tirol (auch GKRL)

Die Sitzungen der Baukommissionen



- Die **vollständigen Bauanträge** für die private Bautätigkeit werden den Baukommissionen erst nach **Überprüfung** durch die **Bauämter** und durch die **Gemeindetechniker** vorgelegt.
- Neue oder abzuändernde Planungsinstrumente (**Bauleitplan, Landschaftsplan, Durchführungsplan**) sollen **vorab** von der **Gemeindepolitik gesichtet** und frei gegeben werden.

Ästhetische Richtlinien neu definiert 2026



- Allgemeine Ansprüche an die Planung
- Grundsätzlich muss bei der Entwicklung des Entwurfs das Augenmerk sowohl auf die natürliche Umgebung als auch auf den gebauten Bestand gelegt werden. Dabei liegt der Fokus sowohl auf die Einbindung in den Kontext der Landschaft als auch in der Verwendung einer harmonischen Architektursprache.

Ästhetische Richtlinien neu definiert 2026



In der Gestaltung des **Daches** sind **einfache, traditionelle Dachformen** entsprechend der Baukultur zum Erhalt ruhiger **Dachlandschaften** zu wählen. Die Planung von **Flachdächern, Mansardendächern oder Pultdächern** bei Hauptgebäuden ohne maßgeblich architektonisch nachvollziehbares Konzept, sowie dem **kurzlebigen Trend** unterworfenen, künstlichen **Ornament- und Zierbauten** sind zu vermeiden.

Ästhetische Richtlinien neu definiert 2026



Der Anspruch in der Gestaltung liegt in einer Form der **zeitlosen Architektur**, die **keinem modernen Trend** folgt, sondern eine dauerhafte Funktionalität verspricht, welche sich von kurzlebigen Ästhetiken löst und sich auf die **langfristige Nutzbarkeit und ökologische Vernunft** konzentriert.