

Ltg.-924/B-23/3-2002

Betrifft

Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996.

B e r i c h t
des
BAU-AUSSCHUSSES

Der Bau-Ausschuss hat in seinen Sitzung am 14.März 2002 und am 18.April 2002 und in der Sitzung des Unter-Ausschusses am 16.April 2002 über die Vorlage der Landesregierung betreffend Änderung der NÖ Bauordnung 1996 beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Der Gesetzentwurf wird laut beiliegendem Antrag der Abgeordneten Dipl.-Ing.Toms, Rupp, Dkfm.Rambossek u.a. geändert und in der geänderten Fassung angenommen.

Begründung

Zu Punkt 2 und 9 bis 11:

Die NÖ Bauordnung 1996 sieht keine Zulassungsverpflichtung für Bauprodukte vor. Die Landesregierung hat jedoch auf Antrag neuartige Bauprodukte mit Bescheinigung gemäß § 46 Abs.1 NÖ Bauordnung 1996 zuzulassen.

Seit Einführung der österreichischen technischen Zulassung (ÖTZ) ist durch die Anerkennung derartiger Zulassungen anderer Bundesländer die Zulassungstätigkeit in Niederösterreich praktisch zum Stillstand gekommen. Die Aufgaben der Zulassungsstelle werden von der Abteilung Bau-, Agrar- und Verkehrstechnik wahrgenommen, deren Personal mit der Amtssachverständigentätigkeit für Behörden zur Gänze ausgelastet ist. Im Vergleich zu Niederösterreich haben andere Bundesländer eigene Zulassungsabteilungen.

Die österreichischen technischen Zulassungen sind nationale Zulassungen mit Geltung im jeweiligen Bundesland und werden mit Einführung der zum CE-Zeichen führenden europäischen technischen Spezifikationen (europäische harmonisierte Normen und europäische technische Zulassungen) auslaufen. Für die Erteilung der europäischen technischen Zulassung (ETZ) ist gemäß § 45 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) zuständig.

Im Rahmen der europäischen Spezifikationen (europäische harmonisierte Normen und europäische technische Zulassungen) ist es notwendig, in Österreich ein Netz von Zertifizierungsstellen einzurichten. Solche Zertifizierungsstellen bestehen bereits in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Wien.

Niederösterreich hat bisher keine Zertifizierungsstelle eingerichtet, weil hierfür eine eigene Stelle mit Fachpersonal geschaffen werden müsste.

Mit der 2. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 wurde die Vereinbarung (der Bundesländer) gemäß Art. 15a B-VG über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten umgesetzt. Diese sieht vor, dass die in der Baustoffliste ÖA angeführten Bauprodukte nur dann verwendet werden dürfen, wenn sie das Einbauzeichen (ÜA-Zeichen) tragen. Voraussetzung für das Einbau- bzw. ÜA-Zeichen ist in der Mehrzahl der Fälle ein Übereinstimmungszeugnis, ausgestellt von einer Zulassungs- oder Zertifizierungsstelle oder einer vom Österreichischen Institut für Bautechnik ermächtigten privaten Stelle. Derzeit gibt es in NÖ nur eine vom Österreichischen Institut für Bautechnik ermächtigte private Stelle für die Ausstellung von Übereinstimmungszeugnissen für eine geringe Anzahl von Bauprodukten.

Diese Übereinstimmungszeugnisse und ÜA-Zeichen haben, wie die österreichische technische Zulassung (ÖTZ), ebenfalls nur nationale Bedeutung und werden sukzessiv durch das europäische System (CE-Zeichen) abgelöst. Für die Ausstellung der hierfür erforderlichen Konformitätsbescheinigungen sind ausschließlich Zertifizierungsstellen zuständig.

Nachdem Niederösterreich keine Zertifizierungsstelle eingerichtet hat und die Ausstellung von Übereinstimmungszeugnissen durch die bestehende Zulassungsstelle eine vorübergehende umfangreiche Personalaufstockung erfordern würde, wäre es zweckmäßig und zielführend, wenn diese Ausstellung bereits jetzt seitens der Bundesländer mit bestehenden Zertifizierungsstellen (Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Wien) erfolgt. Es wird angenommen, dass durch diese

Einrichtungen dem Bedarf entsprochen wird. Damit wäre auch eine Kontinuität beim Übergang vom nationalen zum europäischen System gegeben.

Der Entfall der Bestimmungen der NÖ Bauordnung über die österreichische technische Zulassung soll daher einerseits der Zukunft im Bereich der Voraussetzungen für die Verwendbarkeit von Bauprodukten Rechnung tragen und andererseits aus Gründen einer sparsamen Verwaltung eine auf nur einige Jahre notwendige Personalaufstockung verhindern.

Zu Punkt 3 bis 6:

Diese Änderungen enthalten zusätzlich zu den Änderungen nach Z.3 bis 5 der Regierungsvorlage die Ausdehnung der Duldungspflichten der Eigentümer nach § 7 NÖ BO auf sonstige Nutzungsberechtigte. Im Falle einer Vermietung des betroffenen Bauwerks oder einer Verpachtung der betroffenen Liegenschaft stellen sich die Duldungspflichten in erster Linie als Eingriffe in das Miet- oder Pachtrecht und weniger oder überhaupt nicht als solche in das Eigentumsrecht dar. Ist in diesen Fällen nur eine Verpflichtung des Eigentümers – wie nach derzeitiger Rechtslage – möglich, wäre die Durchsetzung (auch für den Eigentümer, sofern keine entsprechende Vertragsklausel besteht) gegenüber dem Mieter oder Pächter mangels Rechtsgrundlage ausgeschlossen.

Mit der Einbeziehung der sonstigen Nutzungsberechtigten in den Kreis der Duldungsverpflichteten soll eine entsprechende Rechtsgrundlage für die Durchsetzung der Verpflichtungen nach Abs.1 bis 4 geschaffen werden.

Zu Punkt 7:

Zitatberichtigung

Zu Punkt 8:

Im Anzeigeverfahren nach § 15 ist im Gegensatz zum Bewilligungsverfahren der Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers (§ 18) nicht erforderlich.

Im Unterschied zu allen anderen anzeigepflichtigen Vorhaben nach § 15 ist die Anzeige zur Herstellung einer Einfriedung (§ 15 Abs.1 Z.17) nach § 12 Abs.1 Z.1 ein Anlass zur Vorschreibung der Straßengrundabtretung.

Ist der Anzeigeleger mit dem Grundeigentümer nicht ident, könnte bei letzterem ein Eingriff in sein Eigentumsrecht erfolgen, ohne die Möglichkeit diesen - mangels Kenntnis des auslösenden Vorhabens - zu verhindern.

Nachdem in den übrigen Anlassfällen für eine Straßengrundabtretung nach § 12 Abs.1 immer die Zustimmung des Grundeigentümers vorliegen muss, soll auch im Fall einer Anzeige nach § 15 Abs.1 Z.17 im Sinne einer Gleichstellung im Rahmen des Eigentumsschutzes ein Nachweis der Zustimmung erforderlich sein.

Zu Punkt 12:

Entgegen der Praxis und den Erläuterungen in der kommentierten Ausgabe zur NÖ Bauordnung von Hauer/Zaussinger ist aus den jüngsten Erkenntnissen des VwGH zu ersehen, dass dieser die Ermittlung der Gebäudehöhe (§ 53 Abs.1 1.Satz) nicht über die Fläche der Gebäudefront sondern immer – unabhängig der Gestaltung der Front (z.B. Giebelfront) – durch die Höhe in der Mitte der Front vornimmt.

Durch die Einfügung der Berechnungsformel soll eine Klarstellung des Ziels der geltenden Bestimmung erfolgen und damit der Praxis in der Vollziehung Rechnung getragen werden.

Die Einfügung vor dem letzten Satz des § 53 Abs.1 soll für die Praxis Anhaltspunkt dafür sein, wann noch von einer einheitlichen Gebäudefront als Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe ausgegangen werden kann bzw. wann eine Unterteilung und getrennte Ermittlung zu erfolgen hat.

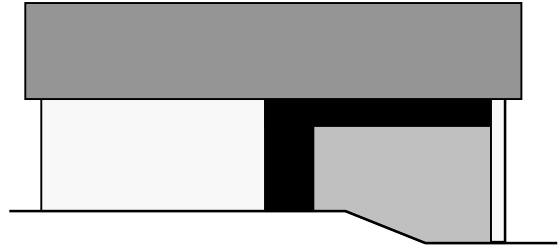
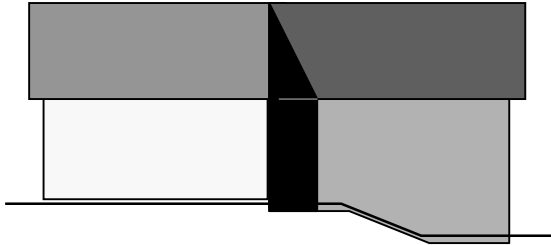
Gleichzeitig soll verhindert werden, dass bei einer Gebäudefront mit einem schmalen, sehr hohen, Teil und einem langen, sehr niedrigen, Teil die Ermittlung der Gebäudehöhe nach § 53 Abs.1 1.Satz zwar zu keiner Überschreitung der erlaubten Höhe führt, aber tatsächlich mit dem hohen Teil das Gestaltungselement „Gebäudehöhe“ unterlaufen wird (1.Fall).

Beispiele für versetzte Gebäudefront (2.Fall):

a) nicht raumbildender Rücksprung

b) raumbildender Rücksprung¹⁾

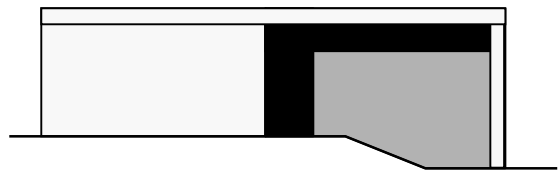
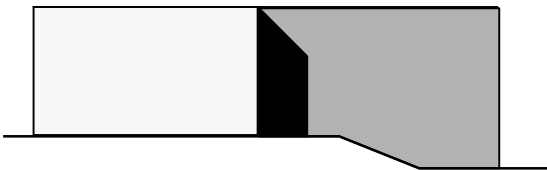
Ansicht (mit Steildach)



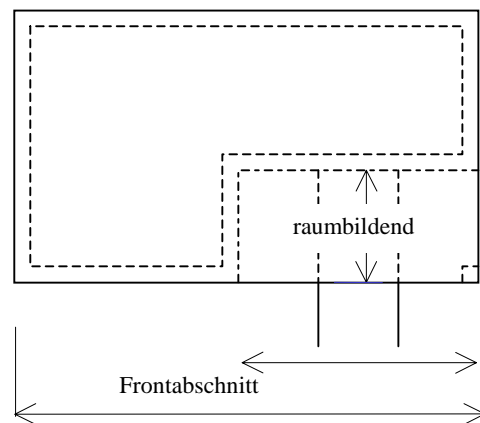
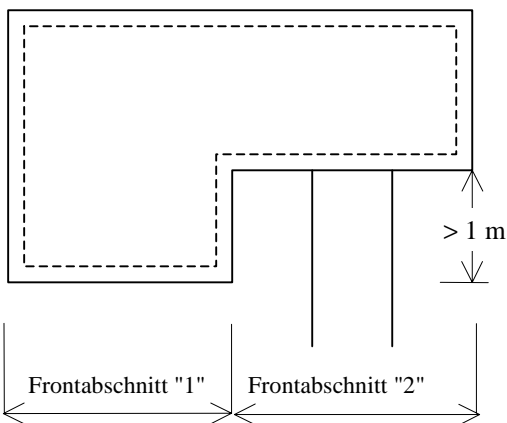
Ansicht (mit Flachdach)

Frontabschnitt "1" | Frontabschnitt "2"

Frontabschnitt



Grundriss



¹⁾ **raumbildend** = durch wenigstens zwei Wände und einem Dach (oder Decke) begrenzter Raum

Mit der Einfügung im § 53 Abs.5 sollen Gebäude mit zurückgesetzten Geschossen jenen mit Giebeln gleichgestellt werden.

Zu Punkt 13:

Mit der vom Landtag am 28. Februar 2002 beschlossenen Übergangsbestimmung zur 9.Novelle zum NÖ ROG ist gewährleistet, dass Anträge um Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Fachmarktcenters auf Flächen mit den Baulandwidmungsarten nach § 17 Abs.3 2.Satz NÖ ROG in der Fassung der 8.Novelle, die vor Inkrafttreten der 9.Novelle (d.i. der 28.Februar 2002) bei der Baubehörde eingebracht wurden, nicht wegen Widerspruch zum Flächenwidmungsplan abgewiesen werden müssten.

Mit der Übergangsbestimmung zur 4.Novelle zur NÖ Bauordnung sollen bei diesen anhängigen Verfahren weiterhin die Raumverträglichkeitserklärung (bisheriger § 19 Abs.2 Z.8) durch den Konsenswerber und die Raumverträglichkeitsprüfung (bisheriger § 20 Abs.1 2.Satz) im Rahmen der Vorprüfung durch die Baubehörde erforderlich bleiben.

Dkfm. RAMBOSSEK

Berichterstatter

Dkfm. RAMBOSSEK

Obmann