

# AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

Kennzeichen  
RU1-BO-6/071-2012

Frist

Bezug

Bearbeiter (02742) 9005  
Mag. Baumgartner

Durchwahl  
14866

Datum  
4. Dezember 2012

Betrifft

15. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996; Motivenbericht

Hoher Landtag!

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion  
Eing.: 5.12.2012  
Ltg.-1414/B-23/3-2012  
B-Ausschuss

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

## 1. Allgemeiner Teil

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (im Folgenden Gebäuderichtlinie), ABl. Nr. L 153, vom 18. Juni 2010, S. 13, ist am 8. Juni 2010 in Kraft getreten. Ziel dieser Richtlinie – welche unmittelbarer Nachfolger der Richtlinie 2002/91/EG ist – ist es, die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden unter Berücksichtigung der jeweiligen äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen sowie der Anforderungen an die Gebäudenutzung und der Kostenwirksamkeit zu optimieren.

Diese **EU Richtlinie enthält im Wesentlichen Anforderungen** hinsichtlich

- des gemeinsamen allgemeinen Rahmens für eine Methode zur Berechnung der integrierten Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- der Anwendung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz neuer Gebäude und Gebäudeteile,
- der Anwendung von Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von:
  - bestehenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Gebäudekomponenten, die einer größeren Renovierung unterzogen werden,
  - Gebäudekomponenten, die Teil der Gebäudehülle sind und sich erheblich auf die Gesamtenergieeffizienz der Gebäudehülle auswirken, wenn sie nachträglich eingebaut oder ersetzt werden und
  - gebäudetechnischen Systemen, wenn diese neu installiert, ersetzt oder modernisiert werden;

- nationaler Pläne zur Erhöhung der Zahl der Niedrigstenergiegebäude,
- der Erstellung von Energieausweisen für Gebäude oder Gebäudeteile,
- regelmäßiger Inspektionen von Heizungs- und Klimaanlage in Gebäuden und unabhängiger Kontrollsysteme für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz und Inspektionsberichte.

Die Umsetzung der Gebäuderichtlinie macht Änderungen der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 erforderlich.

Die bereits bestehende – der Umsetzung der RL 2002/91/EG dienende – **Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“** (Ausgabe April 2007 – OIB-300.6-038/07) **des OIB** (Österreichisches Institut für Bautechnik) ist bereits in das NÖ Landesrecht integriert worden. Die Änderungen der NÖ Bauordnung 1996 waren deshalb erforderlich, da die RL 2010/31/EU weitgehende Veränderungen – wie etwa das Erfordernis der Erstellung eines Energieausweises bei der „*größeren Renovierung*“ von Gebäuden (ohne Größenbeschränkung) oder die Einführung der neuen Gebäudekategorie des „*Niedrigstenergiegebäudes*“ – im Vergleich zu ihrem Vorgänger vorsieht.

Durch den vorliegenden Entwurf wird dem Umsetzungsbedarf hinsichtlich der bautechnischen Aspekte der Gebäuderichtlinie Rechnung getragen.

Durch die 15. Novelle ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

- der **Kompetenzlage** und
- des **Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften**

Hinsichtlich der **finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung** ist festzuhalten, dass die Kosten der behördlichen Tätigkeiten (für die Baubehörden und aufgrund der Änderungen der Verwaltungsstrafnormen im § 37 der NÖ Bauordnung 1996 auch hinsichtlich der Strafbehörden der NÖ Bauordnung 1996) der einzelnen Gebietskörperschaften, im speziellen also für die Gemeinden und für das Land Niederösterreich, durch die gegenständlichen Entwürfe gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht wesentlich vermehrt werden. Im Baubewilligungsverfahren konnte die sogenannten „Plausibilitätsprüfung“ im Bereich

des Energieausweises beibehalten werden. Tiefer gehende inhaltliche Überprüfungen der vorgelegten Energieausweise sowie der nunmehr vorzulegenden Heizungs- und Klimatechnikinspektionsberichte sind zwar vorgesehen, beschränken sich jedoch auf Stichproben aus der jeweils vorgelegten Gesamtheit. Im Übrigen ist das Land Niederösterreich zur Erlassung der gegenständlichen Bestimmungen in den Entwürfen – wie vorhin dargestellt – auf Grund zwingender Maßnahmen des Gemeinschaftsrechtes überwiegend verpflichtet.

Die Bestimmungen in den Entwürfen z.B. hinsichtlich der Erstellung des Energieausweises im Rahmen der Aushangpflicht „neu“ treffen die Gebietskörperschaften in ihrer Eigenschaft als Träger von Privatrechten so wie jeden vergleichbaren (aushangpflichtigen) Normunterworfenen auch. Durch diese Bestimmungen können **Kosten** entstehen. Eine Kostenabschätzung kann nicht vorgenommen werden, da die Zahl der klimatisierten Gebäude im Bereich der Gebietskörperschaften mangels genauer statistischer Daten nicht bekannt ist und zudem bislang keine Daten hinsichtlich des Auftretens „starken Publikumsverkehrs“ vorliegen.

Die Bestimmungen betreffend die Einführung der neuen, ausschließlichen Gebäudekategorie „**Niedrigstenergiegebäude**“ (**Nearly Zero Energy Building**) ab 1.1.2019 für öffentliche bzw. ab 1.1.2021 für alle anderen Gebäude, können mitunter nicht unerhebliche Mehrkosten sowohl für den öffentliche Sektor, als auch für jeden anderen Normunterworfenen, bei der Errichtung von neuen Gebäuden mit sich bringen. Diesen – aus heutiger Sicht nicht realistisch abschätzbaren – Mehrkosten der Errichtung stehen jedoch, bei gleich bleibender Steigerung der Energiekosten, erhebliche Einsparungen im Bereich der Energiekosten gegenüber.

Die Novelle trägt wesentlich zur Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses** bei.

Eine Mitwirkung von **Bundesorganen** ist nicht vorgesehen.

#### **Konsultationsmechanismus:**

Nach Art. 1 Abs. 2 der Vereinbarung zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden über einen Konsultationsmechanismus und einen künftigen Stabilitätspakt der Gebietskörperschaften, LGBl. 0814, unterliegt der Novellentwurf auf Grund von Art. 6 Abs. 2 dem Konsultationsmechanismus. Es ist in diesem

Zusammenhang jedoch auch auf Art. 6 Abs. 1 Z. 1 dieser Vereinbarung zu verweisen, dass diese Vereinbarung auf diejenigen Bestimmungen des Novellentwurfes nicht anzuwenden ist, welche das Land Niederösterreich – wie vorhin dargestellt – auf Grund zwingender Maßnahmen des Gemeinschaftsrechtes zu erlassen verpflichtet ist.

## **2. Besonderer Teil**

Zu Z. 1 bis 5:

Die Änderungen des Inhaltsverzeichnisses sind durch die vollständige Überarbeitung der § 34 und § 34a sowie die Einrichtung eines Kontrollsystems in § 34d erforderlich. Die Änderung der Bezeichnung EG in EU wurde durch den Vertrag von Lissabon, der mit 1. Dezember 2009 in Kraft getreten ist, erforderlich.

Zu Z. 6:

Mit dieser Begriffsbestimmung wird eine neue Gebäudekategorie eingeführt, welche aufgrund der Richtlinie 2010/31/EU ab 1. Jänner 2019 für Gebäude die von Behörden als Eigentümer genutzt werden und ab 1. Jänner 2021 für alle anderen Gebäude ausschließlich zur Anwendung gelangen soll. Die Richtlinie sieht jedoch vor, dass die dafür erforderlichen Rechtsvorschriften bereits weit vor deren Wirksamwerden (2019 bzw. 2021) erlassen werden, damit dem Normunterworfenen eine entsprechende Vorbereitungsphase im Hinblick auf diese nachhaltigen Änderungen des Anforderungsprofils beim Neubau zukommt.

Zu Z. 7:

Geringfügige Anpassung der Definition an den neuen Wortlaut der Gebäuderichtlinie.

Zu Z. 8:

Die Gebäuderichtlinie ersetzt nunmehr den bisherigen Begriff der „umfassenden Sanierung“ durch den Begriff der „größeren Renovierung“ und gibt wahlweise zwei Varianten vor, bei deren Vorliegen von einer größeren Renovierung auszugehen ist. Überlegungen zur einfacheren Handhabbarkeit der Norm durch die rechtsanwendenden Baubehörden als auch zur Verwaltungsvereinfachung als solcher, haben gezeigt, dass ein Abstellen auf einen bestimmten Prozentsatz der

Gebäudehülle wesentlich raschere und vor allem in einem höheren Maße objektivere Ergebnisse erwarten lässt, als jener Variantenansatz, der auf den jeweiligen Gebäudewert abstellt. Dieser ist naturgemäß temporären Schwankungen unterworfen und kann auch, je nach Berechnungsansatz, zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Der Nachweis des Gebäudewertes durch den Normunterworfenen wäre mit zusätzlichen Kosten für diesen verbunden. Im Sinne der Rechtssicherheit und vor allem der Vorhersehbarkeit des Vorliegens einer größeren Renovierung für den Normunterworfenen, war daher auf den Prozentsatz der Gebäudehülle abzustellen.

Mehrere hintereinander durchgeführte Renovierungen haben in einem zeitlichen und funktionalen Zusammenhang zu stehen, um im Hinblick auf das Erreichen des Schwellenwertes (25% der Gebäudehülle) aufsummiert werden zu können.

Zu Z. 9:

Die Gebäuderichtlinie sieht in den Fällen der größeren Renovierung – etwa der Anbringung eines Vollwärmeschutzes – eine Alternativenprüfung hinsichtlich des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen vor.

Zu Z. 10 und 11:

Anpassung an den neuen „Sanierungsbegriff“ der Gebäuderichtlinie sowie Entfall der m<sup>2</sup>-Beschränkung, sodass nunmehr die Erstellung des Energieausweises generell bei größeren Renovierungen Platz greift.

Die Gebäuderichtlinie sieht nunmehr auch vor, dass bei der größeren Renovierung – etwa der Anbringung eines Vollwärmeschutzes – der Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme in Betracht gezogen werden muss. Die technische Sinnhaftigkeit dieser Regelung liegt darin, dass es bei wärmeisolierenden Maßnahmen von Gebäuden ohne begleitende Betrachtung des Heizungssystems leicht zu – im Ergebnis – Überdimensionierungen desselben infolge geringeren Heizwärmebedarfes kommen kann. Dies kann wiederum in weiterer Folge zu einem ineffizienten Teillastbetrieb der Heizung und damit erhöhtem Schadstoffausstoß führen.

Bei mehreren zur Verfügung stehenden (jedenfalls) hocheffizienten alternativen Energiesystemen, steht es dem Bauwerber frei, zwischen diesen zu wählen.

Zu Z. 12 bis 14:

Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 13 der RL 2010/31/EU.

Abs. 1 dieser Bestimmung legt eine Ausweitung der Aushangpflicht für Gebäude im öffentlichen Sektor fest.

Abs. 2 sieht nunmehr vor, dass auch im privaten Sektor bei Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr (z.B.: Supermärkte, Einkaufszentren, etc....) ein Energieausweis dem Publikum zur Verfügung stehen muss.

Der Begriff des starken Publikumsverkehrs lässt sich nicht allgemein definieren, da dieser gleichlautend für öffentliche als auch private Gebäude gilt und hier augenscheinlich von unterschiedlich hohen Besucherfrequenzen auszugehen ist und andererseits insbesondere im öffentlichen Sektor der Begriff eines „starken Publikumsverkehrs“ ganz wesentlich von der Art der Behörde, dem Einzugsbereich und anderen Faktoren (Ereignisse, Veranstaltungen,...) abhängt. Jedenfalls wird aber die Erheblichkeitsschwelle dann erreicht sein, wenn das Publikumsaufkommen zumindest dem einer kleinen Bezirksverwaltungsbehörde entspricht.

Zu Z. 15 bis 22:

§ 34 (neu) ist die Synthese aus §§ 34 (alt) und 34a (alt) und dient der Umsetzung von Art. 14 der RL 2010/31/EU.

Bislang waren lediglich die Feuerstätten von Zentralheizungsanlagen einer periodischen Überprüfung zu unterziehen, wohingegen bei der einmaligen Überprüfung von Heizungsanlagen die älter als 15 Jahre waren, die gesamte Zentralheizungsanlage zu überprüfen war. Nunmehr unterliegt die gesamte Zentralheizungsanlage (§ 58 Abs. 1 NÖ BauO 1996), also vom Wärmeerzeuger über das Verteilungsnetz bis hin zu den Abgas- und Messeinrichtungen, in Entsprechung der Gebäuderichtlinie, der periodischen Überprüfungspflicht. Die Prüfungsanforderungen waren demgemäß entsprechend den beiden Vorgängerbestimmungen zusammenzuziehen. Um nicht eine Überreglementierung vorzunehmen und den Normunterworfenen über Gebühr zu belasten, wurden gewisse Tatbestände (etwa die Kesseldimensionierung) von der regelmäßigen Inspektion ausgenommen, sofern diesbezüglich an den äußeren Umständen seit der letzten Überprüfung keine Änderung eingetreten ist (dies gilt auch für Klimaanlage). In den Heizungsanlageninspektionsbericht (Klimaanlageninspektionsbericht) sind weiters Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Anlage

aufzunehmen, um dem Eigentümer ein etwaiges Einsparungspotential zu versinnbildlichen und jenem beabsichtigte Verbesserungsmaßnahmen zu erleichtern. Der auszustellende Befund ist nunmehr der Behörde vorzulegen. Im § 34b Abs. 2 wurde durch den eingefügten Klammerausdruck die bereits bisherige Rechtslage – aufgrund immer wieder auftauchender Auslegungsschwierigkeiten in der Praxis – nur verdeutlicht.

Die Reduktion des Inspektionsintervalles auf fünf Jahre trägt dem Umstand Rechnung, dass von Seiten der Europäischen Kommission augenscheinlich von einer durchschnittlichen Lebensdauer von Klimaanlage von lediglich 14 Jahren ausgegangen und das Prüfungsintervall von 10 Jahren als zu lang angesehen wird.

Zu Z. 23:

Art. 18 der Gebäuderichtlinie sieht zur Kontrolle der ausgestellten Energieausweise und der Heizungs- und Klimaanlageinspektionsberichte die Einrichtung entsprechender Kontrollsysteme vor. Da in Niederösterreich die Beibringung des Energieausweises Tatbestandsvoraussetzung für die Erlangung einer Baubewilligung bzw. notwendiger Bestandteil des Anzeigeverfahrens sein kann, kann die nachträgliche tieferegreifende Überprüfung dieser stichprobenartig ausfallen. Dafür ist das Prüfschema des Anhangs II Z. 1 der RL 2010/31/EU heranzuziehen. Die nunmehr auch vorzulegenden Heizungs- und Klimaanlageinspektionsberichte sind ebenso zu überprüfen, wobei das diesbezügliche Prüfschema des Anhangs II der genannten RL den Behörden großen Spielraum lässt.

Zu Z. 24:

Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 27 der RL 2010/31/EU, da die Mitgliedstaaten die Einhaltung der sich aus dieser RL ergebenden Verpflichtungen mittels Festlegung von Sanktionen sicherzustellen haben und ist auch erforderlich, da nunmehr sowohl Heizungsanlagen- als auch Klimaanlageinspektionsberichte der Behörde vorzulegen sind.

Zu Z. 25 und 26:

Diese Änderung dient der Anpassung an die Neufassung der §§ 34 – 34c.

Zu Z. 27 bis 29:

Die Änderung der Bezeichnung EG in EU wurde durch den Vertrag von Lissabon, der mit 1. Dezember 2009 in Kraft getreten ist, erforderlich.

Zu Z. 30 und 31:

Umgesetzte EU Richtlinien sind in den entsprechenden Rechtsvorschriften anzuführen.

Zu Z. 32 und 33:

Diese Bestimmung dient der Umsetzung von Art. 13 der RL 2010/31/EU.

Die Bestimmung des § 77 Abs. 11 Z. 1 ist insofern erforderlich, da im verwiesenen § 30a Abs. 1 die konditionierte Netto-Grundfläche im Verhältnis zur bisherigen Regelung herabgesetzt wird und daher zusätzlich zu den bisherigen öffentlichen Gebäuden weitere hinzukommen, die von der Aushangpflicht betroffen sind. Das sind zum einen sämtliche Neubauten ab 500m<sup>2</sup> ab in Kraft treten sowie der bisherige Gebäudebestand im Bereich von 500 bis 1000m<sup>2</sup>.

Der zweite Satz dieser Bestimmung dient zur Klarstellung bis zu welchem Zeitpunkt Energieausweise spätestens in Gebäuden die nach der Änderung neu errichtet werden, ausgehängt werden müssen.

§ 77 Abs. 11a legt den spätest möglichen Zeitpunkt der Anbringung des Energieausweises für private Gebäude fest.

Zu Z. 34 und 35:

Diese Bestimmungen sind aufgrund der Änderung der §§ 34ff bzw. geänderter Anforderungen nach der RL 2010/31/EU obsolet.

Zu Artikel II:

Diese Bestimmung ist insofern erforderlich, als der 30. Abschnitt der NÖ Bautechnikverordnung 1997 derzeit lediglich die Überprüfung von Feuerstätten vorsieht und im Rahmen der neu geschaffenen Regelung des § 34 nunmehr Feuerstätten mit Zentralheizungsanlagen in ihrer Gesamtheit zu überprüfen sind. Aufgrund dieser Festlegung der „entsprechenden“ Anwendung der bisher nur auf Feuerstätten anzuwendenden Normen auch auf „Feuerstätten mit Zentralheizungsanlagen“, wird auch klargestellt, dass der Beginn der neuen



Prüfperioden der gesamten Heizungsanlagen von den bisherigen Prüfperioden der Feuerstätten abzuleiten ist.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer 15. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung

Barbara Rosenkranz  
Landesrätin