

14.09.2015

Landtag von Niederösterreich  
Landtagsdirektion  
Eing.: 14.09.2015  
Ltg.-730/A-1/51-2015  
B-Ausschuss

## ANTRAG

der Abgeordneten Mag. Schneeberger, Rosenmaier, DI Eigner, Schagerl, Maier, Thumpser, Mold, Ing. Rennhofer und Schuster

betreffend **NÖ Bauordnung 2014**

Die anhaltend großen Flüchtlingsströme insbesondere aus den Krisengebieten des Nahen Ostens und Nord- und Ostafrikas erfordern die Schaffung von Voraussetzungen für die möglichst rasche Unterbringung von Flüchtlingen. Immer mehr Menschen sind auf der Flucht aus den Krisengebieten und suchen Schutz in den europäischen Ländern. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten in den letzten Wochen rasant angestiegen. Das Angebot an Unterkünften kann diesen steigenden Bedarf derzeit nicht mehr abdecken.

Es ist notwendig, einfache Wege mit möglichst wenig Bürokratie zu schaffen, um Flüchtlingsunterkünfte zur Verfügung zu stellen. Die Ernsthaftigkeit der Lage zeigt die aktuelle Situation im Erstaufnahmezentrum in Traiskirchen, das stark überfüllt ist und für zahlreiche Flüchtlinge dort keine Behausung besteht, was schlussendlich dazu geführt hat, dass aus gesundheitspolizeilichen Gründen ein Aufnahmestopp verhängt werden musste. Aus derzeitiger Sicht ist ein Ende der Flüchtlingsströme nicht abzusehen, weshalb es erforderlich ist, dass der Gesetzgeber konkrete Maßnahmen setzt, um die in Niederösterreich aufzunehmenden Flüchtlinge in einer ihrer Menschenwürde gerechten Art und Weise unterzubringen. Die aktuelle Notlage macht es aufgrund des immer größeren täglichen Zustroms an Flüchtlingen erforderlich, dass die geplanten Maßnahmen des Landesgesetzgebers rasch und ohne Zeitverzug umgesetzt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind auch aus gesundheitspolizeilicher Sicht dringend geboten.

Art. 27 Abs. 1 der NÖ Landesverfassung 1979 sieht grundsätzlich ein sechswöchiges Einspruchsverfahren für Gesetzesbeschlüsse vor. Art. 27 Abs. 2 der NÖ Landesverfassung 1979 normiert, dass ein Einspruchsverfahren unter anderem dann nicht stattfindet, wenn der Gesetzesbeschluss zur Beseitigung von Notlagen gefasst wurde. Der vorliegende Antrag auf Beschlussfassung einer Gesetzesänderung dient dem Zweck, die oben beschrie-

bene Notlage durch die rasche Zurverfügungstellung von Unterkünften zu beseitigen. Es soll gewährleistet werden, dass Flüchtlinge in Niederösterreich in einer würdevollen und geschützten Art und Weise untergebracht werden. Um diesen Zweck nicht zu gefährden ist ein sofortiges Inkrafttreten des Gesetzes ohne Zeitverzug notwendig. Um diesem Zweck nicht zuwiderzulaufen soll das in Art. 27 Abs. 1 der NÖ Landesverfassung 1979 vorgesehene Einspruchsverfahren gemäß Art. 27 Abs. 2 der NÖ Landesverfassung 1979 entfallen.

Die sachliche Rechtfertigung für die beabsichtigten Erleichterungen im Hinblick auf das Verfahren einerseits sowie auf materiell-rechtliche Sonderregelungen andererseits liegt im öffentlichen Interesse einer raschen und ordnungsgemäßen Unterbringung von Flüchtlingen. Daher sollen davon auch nur Betreuungseinrichtungen des Landes umfasst sein. Angesichts der besonderen Verantwortung, denen die auf dem Gebiet der Grundversorgung tätigen Landesbehörden unterliegen, kann in Verbindung mit der Meldung an die örtlichen Baubehörden – und deren eingeschränkter Kontrollfunktion, zumal die Meldepflicht ja nur für jene Betreuungseinrichtungen, die auch die normierten Voraussetzungen erfüllen, gilt, – nämlich regelmäßig davon ausgegangen werden, dass den betroffenen bau- und raumordnungsrechtlichen bzw. auch bautechnischen Interessen dennoch ausreichend entsprochen wird.

Die ggst. Sonderregelungen gelten nur für die beschriebenen vorübergehenden Betreuungseinrichtungen; die für sonstige Bauwerke vorübergehenden Bestandes bzw. für Katastrophenfälle vorgesehenen Notstandsbauten nach § 23 Abs. 7 bleiben davon unberührt. Ebenfalls unberührt bleiben solche auf Dauer ausgelegte Betreuungseinrichtungen, die – bei Vorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen (§ 20 Abs. 1 bzw. § 15 Abs. 6) – nach § 14 bewilligt bzw. nach § 15 angezeigt werden.

Eine vorübergehende Betreuungseinrichtung ist nunmehr – unter Inanspruchnahme diverser Erleichterungen – nach § 16a zu melden, nicht (mehr) jedoch nach § 23 Abs. 7 zu bewilligen.

#### Zu § 1 Abs. 2 Z 1:

Durch diese Ergänzung wird klargestellt, dass allfällige Maßnahmen des Bundes für die Unterbringung von schutzbedürftigen Fremden aufgrund von Bundesgesetzen vom Regelungsbereich der NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen sind.

## Zu § 16a:

### Zu Abs. 1:

**Meldepflicht** im Sinne des § 16a bedeutet für die örtlichen Baubehörden, dass sie über dem Land NÖ zuordenbare Betreuungseinrichtungen in ihrem Gemeindegebiet informiert werden, dass für sie jedoch keine – über die Feststellung der Vollständigkeit der Unterlagen (Abs. 3) – hinausgehende, insbesondere keine inhaltliche, Prüfverpflichtung bzw. auch kein weiteres (Bewilligungs- oder Anzeige-)Verfahren ausgelöst wird. Sofern die Vorgaben des § 16a eingehalten werden, fehlt überdies ein Anlass für die Einleitung baupolizeilicher Maßnahmen.

Klargestellt ist, dass – unabhängig davon, wer Betreiber der jeweiligen Betreuungseinrichtung ist, – das **Land NÖ** die Meldung zu erstatten hat. Dabei ist – im Hinblick auf allenfalls notwendige baupolizeiliche Maßnahmen in Zusammenhang mit der Auflassung der Betreuungseinrichtung – gleichzeitig auch die Zustimmung der Grundeigentümer zu erwirken (siehe dazu Abs. 3).

Das Vorhaben ist zwar 2 Wochen vor der jeweiligen „Ausführung“ (das ist beim Neubau von Gebäuden oder Containern deren Errichtung bzw. Aufstellung, bei baulichen Änderungen der Beginn der Bauarbeiten und bei einer Änderung des Verwendungszwecks die tatsächliche Nutzung) der Baubehörde zu melden, d.h. zur Kenntnis zu bringen, diese Frist löst jedoch keine weiteren Folgen aus.

Die maximale Befristung dieser Meldepflicht bedeutet, dass eine Verlängerung dieser absoluten Frist über diesen Zeitraum hinaus nicht möglich ist. Wird beispielsweise zunächst eine Bedarfsdauer von zwei Jahren angegeben, die sich in der Folge auf einen weiteren Zeitraum erstreckt, so ist – mit einem entsprechenden Nachweis (d.h. mit der Vorlage des diesbezüglichen Vertrages) – eine Verlängerung der Frist bis höchstens zur Gesamtdauer von insgesamt 5 Jahren zulässig.

Sollen Betreuungseinrichtungen für einen längeren Zeitraum oder auf Dauer bestimmt werden, unterliegen sie – je nach der Art der Maßnahmen – § 14 Z 1 oder 3 bzw. § 15 Abs. 1 Z 2 und den dafür geltenden Verfahren der NÖ BO 2014. Diesfalls können die in der neuen Regelung enthaltenen Erleichterungen allerdings nicht in Anspruch genommen werden.

### Zu Abs. 2:

**Organisierte Unterkünfte** sind nach § 2 Abs. 1 Z 5 des NÖ Grundversorgungsgesetzes Einrichtungen zur Unterbringung und Betreuung von leistungsempfangenden Personen,

die das Land Niederösterreich oder eine durch Vertrag zur Mitarbeit herangezogene Einrichtung bzw. Person betreibt.

Diese Einrichtungen werden für die Behörde tätig, haben dieser über Aufforderung oder bei sonstiger Notwendigkeit zu berichten und sind an die Weisungen der Behörde gebunden.

Bereits für den Abschluss des dieser Regelung zugrunde liegenden **Betreuungsvertrages** ist sicherzustellen, dass die beabsichtigte Betreuungseinrichtung jedenfalls den für die bauliche Ausgestaltung geltenden Mindestkriterien (s. die Erleichterungen durch Abs. 4) entspricht. Diese Sicherstellung hat u.a. anhand einer Beurteilung eines bautechnischen Amtssachverständigen des Landes zu erfolgen. Treffen die Mindestkriterien im Einzelfall nicht zu, darf ein Vertrag nicht abgeschlossen werden; können sie nur unter „Auflagen“ oder Berücksichtigung von Empfehlungen (auch Betriebsvorschriften) eingehalten werden, so ist die Gewährleistung der Einhaltung derselben, ebenfalls vertraglich sicherzustellen. Das Meldeverfahren – als reines Informationsverfahren für die Gemeinde – bietet dafür keine Grundlage.

#### Zu Abs. 3:

Die der Meldung angeschlossenen **Beilagen** (- welche schon entsprechend ihrer Diktion nicht die für sonstige Vorhaben strengeren Qualitätsanforderungen erfüllen müssen -) dienen dazu, der örtlichen Baubehörde die Kenntnis von der Lage, Gestaltung, Dauer und Belagszahl der Betreuungseinrichtung zu verschaffen.

Die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers ist für die Baubehörde insofern von Bedeutung, als sie sich für den Fall, dass der Betreiber der Betreuungseinrichtung seiner Verpflichtung nach Abs. 5 nicht nachkommt, mit den dann notwendigen baupolizeilichen Maßnahmen an den Eigentümer des Grundstück bzw. des Bauwerks (s. § 9 Abs. 4) zu wenden hat.

Im Falle des Abschlusses eines Betreuungsvertrages mit dem Land NÖ sind bereits dafür sowohl die Lage, Beschreibung, Dauer und Belagszahl als auch die bautechnische Eignung der Betreuungseinrichtung Voraussetzungen. Wenn also ein gültiger Vertrag vorgelegt wird, ist davon auszugehen, dass die Vorgaben dieser Bestimmung (insbesondere Abs. 4) erfüllt sind.

#### Zu Abs. 4:

Wie bei den Notstandsbauten nach § 23 Abs. 7 sollen Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bausperren, Hindernisse für eine Bauplatzerklärung und Bauverbote für vorübergehende Betreuungseinrichtungen im Sinn dieser Bestimmung nicht relevant sein.

Im Hinblick auf die Flächenwidmung ist es auch nicht erforderlich, einzelne Widmungsarten von Gesetzes wegen auszunehmen, zumal im Hinblick für ungeeignete Flächen (z.B. exponierte Grünlandlagen, emissionsbelastete Bauland-Industriegebiete) infolge fehlender Grundvoraussetzungen für derartige Einrichtungen dort das Land keine Betreuungsverträge abschließen wird.

Klargestellt ist, dass sämtliche Verpflichtungen des Abschnittes „Bautechnik“, wie beispielsweise u.a. die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Spielplätze und sonstige Anforderungen, die dem Zweck einer vorübergehenden, dafür aber raschen Bereitstellung von Räumlichkeiten zuwiderlaufen, entfallen sollen.

Jene Regelungen, die bereits dadurch, dass sie an eine Baubewilligung oder Bauanzeige gebunden sind (z.B. die Grundabtretung oder Abgabenleistung) bei der Meldepflicht nicht zur Anwendung kommen, bedürfen keiner gesonderten Ausnahme.

In bautechnischer Hinsicht ist in erster Linie auf den **Personenschutz** (im Hinblick auf die Nutzungs- und Standsicherheit sowie den Brandschutz der Bauwerke) und die hygienischen Verhältnisse für die die Betreuungseinrichtung nutzenden Personen abzustellen. Vorkehrungen, die rein einer bestimmten Wohnqualität dienen, die also über den Sicherheitsaspekt hinausgehen, werden im Hinblick auf den Zweck der Regelung als zweitrangig erachtet.

Der **Sachwertschutz** soll jedenfalls für bewilligte und angezeigte Bauwerke der Nachbarn (wie in § 6 Abs. 2 Z 1) gewährleistet sein. Dabei können andere als die vorgegebenen technischen Maßnahmen (z.B. die Schaffung von Schutzabständen zu Nachbarbauwerken) oder anstelle erforderlicher technischer Maßnahmen auch entsprechende Ausgleichsvorkehrungen – einschließlich solcher, die den Zweck durch bestimmte betriebliche Abläufe erfüllen (z.B. die Bestellung von Brandschutzbeauftragten anstelle der Installation einer Brandmeldeanlage; anstelle der Anforderungen an die Tragkonstruktion eines Daches die Betriebsvorschrift, ab einer bestimmten Schneehöhe das Dach händisch zu räumen), gesetzt werden.

Weiters soll eine allfällige Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung von rechtmäßig bestehenden bzw. künftig zulässigen Hauptfenstern in Nachbargebäuden – selbst wenn

die Betreuungseinrichtungen nur einen vorübergehenden Bestand aufweisen – hinten gehalten werden.

Die **Projektsunterlagen** für Betreuungseinrichtungen haben zumindest jene Qualität und jenen Standard aufzuweisen, welcher für die vorgesehene Beurteilung eines bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen des Abschlusses des Betreuungsvertrages notwendig ist.

Bei bestehenden bewilligten Gebäuden kommt der Grundsatz zum Tragen, dass – auch im Rahmen einer herkömmlichen Verwendung – nachträglich keine Verbesserungen durch eine Anpassung an die neueren Regeln der Technik verlangt werden können. Entspricht die Ausführung des Gebäudes seiner ehemals erteilten Bewilligung, so ist eine verpflichtende Adaptierung im Sinne der nunmehr geltenden Regelungen rechtlich nicht notwendig. Dem Sicherheitsaspekt ist auch dann ausreichend entsprochen, wenn nicht die neuesten technischen Vorschriften, sondern „nur“ jene zum Zeitpunkt der Bewilligung erfüllt werden.

Grundsätzlich ist hiezu anzumerken, dass entsprechend der verfahrensrechtlichen Ausgestaltung der Meldepflicht in der NÖ Bauordnung 2014 baupolizeiliche Maßnahmen nicht möglich sind sondern allfällige Baugebrechen nur im Zivilrechtsweg zwischen den Vertragspartnern abgestellt werden können. Die Zuständigkeit der örtlichen Baubehörde wäre erst wieder bei Beendigung der Nutzung der Betreuungseinrichtung in den Fällen des Abs. 5 gegeben.

#### Zu Abs. 5:

Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, dass die entsprechenden Einrichtungen und Änderungen von bestehenden Bauwerken wieder **beseitigt** werden, zumal deren dauerhaftem Bestand in der Regel grundsätzliche Voraussetzungen wie z.B. die Kompatibilität mit der dort festgelegten Flächenwidmung oä – also jene Bestimmungen, von denen nur aufgrund der besonderen Verhältnisse abgewichen werden durfte – fehlen. Jenen Einrichtungen, die die üblichen Vorgaben erfüllen (wo also keine Erleichterungen im Sinn dieser Regelung in Anspruch genommen werden mussten), stünde – sofern dies bei der Baubehörde nach § 14 beantragt oder nach § 15 angezeigt würde – eine Baubewilligung bzw. positive Bauanzeige offen.

Werden erforderliche bauliche Rückbauten vom **Betreiber** nicht vorgenommen, so hat die Baubehörde – zumal das Objekt von der Meldung zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gedeckt ist – aufgrund des Fehlens einer entsprechenden Bewilligung oder Anzeige baupolizeiliche

Schritte – nunmehr gegen den **Grund- oder Bauwerkseigentümer** – zu setzen. Ausgenommen davon sind lediglich einzelne (geringfügige) Maßnahmen, die keiner Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegen.

#### Zu Abs. 6:

Da der angegebene **Zeitraum** für eine vorübergehende Betreuungseinrichtung bzw. der **Vertrag** ein wesentliches Element der Meldung nach § 16a darstellt und die Einrichtung ohne einen solchen bzw. über die angegebene Dauer hinaus unter die Bewilligungs- oder Anzeigepflicht fällt, unterliegen die baulichen Maßnahmen bzw. der Verwendungszweck der Betreuungseinrichtung nach dem Wegfall des Vertrages oder der Überschreitung des gemeldeten Zeitraumes – wie zu Abs. 5 ausgeführt – der örtlichen Baupolizei.

#### Zu Abs. 7:

Diese Regelung als Beitrag zur möglichst raschen Bewältigung einer Notsituation soll – aufgrund der damit verbundenen Einschränkung der baubehördlichen Zuständigkeit – nur **befristet** bis Mitte des Jahres 2017 gelten. Während **neue Meldungen** – im Gegensatz zur möglichen Verlängerung im Sinn des Abs. 1 von am Stichtag bestehenden Meldungen – ab diesem Zeitpunkt **nicht mehr** zulässig sind, wird in am 1. Juli 2017 ordnungsgemäß bestehende bzw. aufrecht gemeldete Betreuungseinrichtungen nicht eingegriffen. Nach dem Wegfall ihres Bedarfes sind allerdings auch sie entsprechend Abs. 5 zu entfernen bzw. rückzubauen.

#### Zu § 70 Abs. 7:

Der Zeitpunkt des Außerkrafttretens ergibt sich daraus, dass nach § 16a Abs. 7 bis 30. Juni 2017 Betreuungseinrichtungen mit einer Bedarfsdauer von maximal 5 Jahren gemeldet (bzw. nach diesem Stichtag nur bis auf diese Höchstdauer verlängert) werden dürfen, also die gesamte Bedarfsdauer bis spätestens Mitte 2022 abgelaufen ist, und für allfällige Rückbauten nach § 16a Abs. 5 noch eine 6-monatige Frist zugestanden wird.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

### **A n t r a g :**

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

- „1. Der beiliegende Gesetzesentwurf betreffend die Änderung der NÖ Bauordnung 2014 wird genehmigt.
2. Die NÖ Landesregierung wird aufgefordert, das zur Durchführung dieses Gesetzesbeschlusses Erforderliche zu veranlassen.
3. Von einem Einspruchsverfahren nach Art. 27 Abs. 1 NÖ Landesverfassung 1979 wird gemäß Art. 27 Abs. 2 NÖ Landesverfassung 1979 abgesehen, da dieses Gesetz zur Beseitigung einer Notlage rasch in Kraft treten muss.“

Der Herr Präsident wird ersucht, diesen Antrag dem BAUAUSSCHUSS so zeitgerecht zur Vorberatung zuzuweisen, dass eine Behandlung bei den Ausschüssen am 17. September 2015 möglich ist.