

**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Raumordnung und Umwelt - Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht**

Postanschrift 3109 St.Pölten, Landhausplatz 1

Fernschreibnummer 15507, Telefax (02742) 9005 15160

Parteienverkehr: Dienstag 8 - 12 Uhr

**St.Pölten, Neue Herrengasse, Haus 16**

RU1-BO-6/119-2020

Bearbeiter	(02742) 9005	Durchwahl	Datum
Mag. Stellner-Bichler		14597	02. März 2021

Betrifft

Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), 8. Novelle; Motivenbericht

Hoher Landtag!

**Landtag von Niederösterreich**  
Landtagsdirektion

Eing.: 03.03.2021

Ltg.-**1500/B-23/1-2021**

B-Ausschuss

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

### **I. Allgemeiner Teil:**

Die vorliegende Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 dient zunächst der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

Im Rahmen dieser Richtlinie (EU) 2018/844 wurden Änderungen von Bestimmungen zu diversen Inspektionen von Zentralheizungs- sowie Klima und Lüftungsanlagen vorgenommen, um ein besseres Ergebnis dieser Inspektionen zu gewährleisten. Diese Vorgaben bedingen nun diverse Änderungen im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014 wie beispielsweise neue bzw. geänderte Begriffsbestimmungen (z.B. Wärmeerzeuger), neue bzw. geänderte Meldepflichten und neue Grenzwerte für die Vornahme periodischer Überprüfungen sowie auch Änderungen in der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Die Richtlinie sieht weiters die Installation von selbstregulierenden Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur in jedem Raum in Verbindung mit Neubauten

bzw. beim Austausch von Wärmeerzeugern vor, weshalb auch ein derartiger Austausch zumindest einer baubehördlichen Meldepflicht unterstellt werden muss.

Neu in der NÖ Bauordnung 2014 vorzusehen ist zudem die Ausrüstung von Neubauten bzw. bestehenden Nichtwohngebäuden mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und elektronische Überwachung von gebäudetechnischen Systemen, sofern diese Gebäude mit Heizungs-, Klima- und/oder Lüftungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 290 kW ausgestattet sind.

Die Richtlinie (EU) 2018/844 enthält ebenfalls Anforderungen im Hinblick auf die Förderung der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur von Wohn- und Nichtwohngebäuden, welche in die bestehenden Regelungen der NÖ Bauordnung 2014 eingearbeitet werden bzw. diese ersetzen.

Durch das Inkrafttreten der Verordnung (EU) 813/2013 der Kommission vom 2. August 2013 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombiheizgeräten und weiters der Verordnung (EU) 2015/1189 der Kommission vom 28. April 2015 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Festbrennstoffkesseln wurden die Regelungen der NÖ BO 2014, welche solchen in diesen Verordnungen (EU) entsprechen, obsolet und sind daher aufzuheben. Derzeit verbleiben in der NÖ BO 2014 lediglich die auf Öfen für feste Brennstoffe (Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräte) abgestimmten Bestimmungen, bis nach der Verordnung (EU) 2015/1185 der Kommission vom 24. April 2015 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräten auch für diese Öfen (Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräte) EU-Recht unmittelbar anzuwenden ist, was nach Art. 8 dieser Verordnung (EU) ab 1. Jänner 2022 der Fall ist. Damit in Verbindung steht daher auch die Beschränkung der Rechtswirksamkeit des § 59a in der Übergangsbestimmung in § 70 Abs. 14 (neu).

Ein weiterer wesentlicher Grund für die vorliegende Änderung stellt die Implementierung der im April 2019 beschlossenen neuen OIB-Richtlinien in die NÖ Bautechnikverordnung 2014 dar, die auch Auswirkungen auf verschiedene Bestimmungen in der NÖ Bauordnung 2014 zeitigt, welche nunmehr entsprechend angepasst werden. Anzuführen sind hier im Besonderen die Regelungen über die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken.

Zur Durchführung bzw. um den Gemeinden die Handhabung des europarechtlich vorgegebenen unabhängigen Kontrollsystems (§ 33) zu erleichtern, aber auch für Zwecke beispielsweise der Energiepolitik, der Statistik, der Förderungen und der Forschung sollen Datenbanken einerseits für die Erfassung von Energieausweisen

andererseits von Anlagen- und Überprüfungsdaten von Zentralheizungsanlagen, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage eingerichtet werden.

Die Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 97/2020 erfordert ebenfalls Anpassungen im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014, die in der vorliegenden Änderung aufgenommen werden.

Gleichzeitig wird diese Novelle zum Anlass genommen, in der Praxis bzw. Judikatur aufgetretene Missverständnisse bei der Anwendung einzelner Bestimmungen auszuräumen und diesen durch diverse notwendige sprachliche Korrekturen und Klarstellungen sowie Zitatberichtigungen vorzubeugen.

Durch die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 ergeben sich gegenüber der bisherigen Rechtslage keine Änderungen

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

Die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 steht mit keinen zwingenden **unionsrechtlichen Vorschriften** im Widerspruch. Aufgrund des zwischenzeitigen Inkrafttretens der Verordnungen (EU) 813/2013 und 2015/1189 der Kommission jeweils mit 1. Jänner 2020 werden die entsprechenden Regelungen im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014 adaptiert.

Durch die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Die Einführung der Energieausweis- und Anlagendatenbanken wird voraussichtlich folgende **Kosten** für den Sach- und Personalaufwand verursachen:

Die Einrichtung der Energieausweis-Datenbank wird sich auf € 50.000,- und der Anlagen-Datenbank auf € 70.000,-, insgesamt also € 120.000,- belaufen. Der laufende Betrieb ist pro Jahr mit € 20.000,- veranschlagt.

Darüber hinaus hat die Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 **keine neuen finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung**. Neue Meldepflichten (durch die Aufnahme der bisher nicht geregelten Wärmepumpen) werden vielmehr

durch den Wegfall anderer Meldepflichten (aufgrund der Anhebung von dafür bestimmenden Grenzwerten) ausgeglichen.

Die Änderung der NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der **Ziele des Klimabündnisses**. Vielmehr sollen die Regelungen im Hinblick auf die Elektromobilität die Erreichung dieser Ziele begünstigen.

Eine zusätzliche Mitwirkung von **Bundesorganen** wird nicht vorgesehen.

Der Gesetzesbeschluss hat auch anwendungsspezifische Klarstellungen zu einer (Gemeinde-) **Abgabe** (Ergänzungsabgabe) zum Gegenstand. Obwohl inhaltlich dabei keine Änderungen vorgenommen, insbesondere auch keine neuen Tatbestände eingeführt werden, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 F-VG unmittelbar nach der Beschlussfassung des Landtages vor seiner Kundmachung von der Landeshauptfrau die **Bekanntgabe** der vorliegenden Änderung **an das Bundeskanzleramt**.

#### **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 Entwurf der Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 dem Konsultationsmechanismus. Der Entwurf wurde den in dieser Vereinbarung angeführten Gebietskörperschaften gleichzeitig mit der Einleitung des Begutachtungsverfahrens übermittelt. Eine Stellungnahme erfolgte nicht.

#### **Informationsverfahren:**

Neben der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz werden weitere Änderungen der NÖ Bauordnung 2014 vorgenommen, die jedoch größtenteils keine technischen Bestimmungen betreffen, die nach Art. 5 der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft vor ihrer Beschlussfassung der EU-Kommission mitgeteilt werden müssten.

Ein entsprechendes Informationsverfahren war allerdings im Hinblick auf die im Begutachtungsverfahren enthaltenen Maßnahmen zum schrittweisen Ausstieg aus den bisherigen Heizsystemen mit flüssigen fossilen und festen fossilen Brennstoffen erforderlich. Das betraf im weiteren Sinn auch technische Bestimmungen, die nach Art. 8 der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften vor ihrer Beschlussfassung für die Dienste der Informationsgesellschaft der EU-Kommission mitgeteilt werden müssen. Diese Mitteilung erfolgte gleichzeitig mit dem Beginn der Begutachtung. Eine Stellungnahme wurde dazu nicht abgegeben.

## **II. Besonderer Teil**

### **Zu Z 1 bis 11 (Inhaltsverzeichnis):**

Anpassung des Inhaltsverzeichnisses an geänderte und neu eingefügte Regelungsüberschriften.

### **Zu Z 12 (§ 1 Abs. 3 Z 6 (neu)):**

Die Ergänzung der vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommenen Bauwerke erfolgt (trotz der Verfassungsbestimmung in § 38 Abs. 2 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002) als Klarstellung analog zu Ausnahmen in den Bauordnungen der anderen Bundesländer, wobei durch den Zusatz zum Ausdruck gebracht wird, dass die bautechnischen Bestimmungen – entsprechend der Regelung im AWG 2002 – für Verfahren nach dem genannten Gesetz anwendbar bleiben.

### **Zu Z 13 (§ 2 Abs. 2):**

Der für den Sinn der Regelung zu enge Begriff des Bauwerks wird durch jenen – weiteren – des Bauvorhabens ergänzt. Im Hinblick auf § 49 Abs. 2 dürfen Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die in der Verwendung Gebäuden gleichen, – also ein beträchtlicher Anteil von Bauwerken – nicht über eine Grundstücksgrenze bewilligt werden. Im Vordergrund der Zuständigkeitsregelung steht allerdings die Zusammengehörigkeit eines meist aus mehreren Objekten bestehenden Vorhabens.

### **Zu Z 14 (§ 4 Z 3):**

Anpassung an den neuen Begriff der „Lichteintrittsflächen“ in der OIB-RL 3.

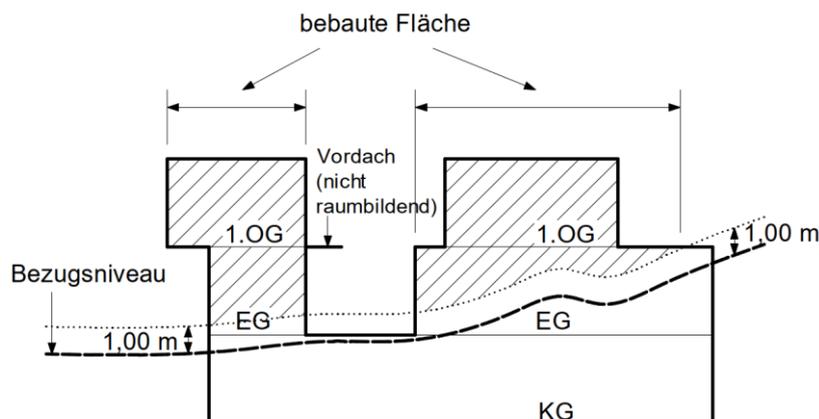
**Zu Z 15 (§ 4 Z 3a):**

Übernahme der Begriffsdefinition aus den OIB-Richtlinien mit den erforderlichen Anpassungen an die NÖ BO 2014.

**Zu Z 16 (§ 4 Z 9):**

Klarstellung, dass nur jene Teile eines Gebäudes, die mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegen, zur bebauten Fläche zählen. Alle anderen darunterliegenden Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der bebauten Fläche nicht zu berücksichtigen (und können sich daher auch auf die Bebauungsdichte nicht auswirken). Weiters wird durch die Verwendung der Mehrzahl beim Begriff Gebäude klargestellt, dass die entsprechenden Teile aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude für die Berechnung der bebauten Fläche zu summieren sind.

Gleichzeitig erfolgt durch das Weglassen des Begriffes Vorbauten eine begriffliche Klarstellung, da Vorbauten ohnehin aufgrund ihrer statischen Verbindung Teil des Gebäudes sind.

**Zu Z 17 (§ 4 Z 13):**

Anpassung an die Begriffsbestimmung in den OIB-Begriffsbestimmungen, wobei der letzte Halbsatz – da er nicht von baurechtlicher Relevanz ist – nicht übernommen wird. Der Energieausweis wird erstellt gemäß der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014 (OIB-Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz) in Umsetzung der Richtlinien 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

**Zu Z 18 (§ 4 Z 15):**

Eine genauere Umschreibung dieser Definition enthält Pkt. 4.2 der OIB-RL 6, wonach in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU ein Niedrigstenergiegebäude ein Gebäude ist, das die seit 1.1.2021 geltenden Anforderungen des „Nationalen Plans“ erfüllt.

Beim „Nationalen Plan“ handelt es sich um ein OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes und zur Festlegung von Zwischenzielen in einem „Nationalen Plan“ gemäß Artikel 9 (3) zu 2010/31/EU vom 20. Februar 2018.

Neubauten von konditionierten Gebäuden sind seit dem 1. Jänner 2021 als Niedrigstenergiegebäude auszuführen (§ 44 Abs. 5).

#### **Zu Z 19 (§ 4 Z 15a):**

Umsetzung des Art. 1 Z 1 lit a und b der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art 2 Z 3 und 3a).

S. dazu auch die Erläuterungen zu § 44a.

#### **Zu Z 20 (§ 4 Z 16):**

Anpassung an die bzw. Ergänzung im Sinn der Definition in den OIB-Begriffsbestimmungen.

Der Begriff des „oberirdischen Geschoßes“ ist lediglich mehr für die Geschoßflächenzahl von Bedeutung.

Geschoße mit gemischter Nutzung, wo neben den ausgenommenen Nutzungen (Triebwerksraum, Räume für haustechnische Anlagen, nicht ausgebaute Dachräume) auch andere Räume vorgesehen oder vorhanden sind, gelten als oberirdische Geschoße.

Nicht ausgenommen von der Definition der oberirdischen Geschoße sind jedenfalls Waschküchen, Abstellräume, Nebenräume, Fahrradabstellräume, Garagen und Parkdecks.

Da Galerien nach der Definition des OIB nicht als Geschoß behandelt werden, soll der Begriff der Galerie in der NÖ BO 2014 explizit definiert werden, um damit Klarheit bei der Anwendung zu schaffen:

#### **Zu Z 21 (§ 4 Z 19):**

Anpassung an die Definition in den OIB-Begriffsbestimmungen.

**Zu Z 22 (§ 4 Z 21):**

Umstellung der Begriffsbestimmung auf Lichteintrittsflächen zur Anpassung an die OIB-RL3. Die für die Beurteilung der ausreichenden Belichtung heranzuziehenden Lichteintrittsflächen der Hauptfenster müssen über dem Bezugsniveau liegen. Andere Flächen der Hauptfenster können auch unter dem Bezugsniveau liegen.

**Zu Z 23 (§ 4 Z 21a):**

Umsetzung des Art. 1 Z 1 lit.c der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 2 Z 15a).

Während § 4 Z 14 (nur) jene Bauteile betrifft, die Wärme durch Verbrennung erzeugen, umfasst Z 21a darüber hinaus auch die Wärmeverteilung, die Wärmespeicherung und die Wärmeabgabesysteme (Radiatoren/Raumheizkörper, aber auch Erwärmung durch Wand-, Boden- und Deckenflächen). Zu beachten bleibt, dass bei Zentralheizungsanlagen (Z 33) die Wärmeverteilung immer mit Wasser erfolgt.

**Zu Z 24 (§ 4 Z 23):**

Der Zusatz wird zur Klarstellung und besseren Unterscheidbarkeit zur Nennleistung einer Wärmepumpe in Z 32 eingefügt.

**Zu Z 25 (§ 4 Z 23a):**

Übernahme der Begriffsdefinition aus Art. 2 Z 3 der Richtlinie 2014/94/EU, auf die die Richtlinie (EU) 2018/844 ausdrücklich verweist.

**Zu Z 26 (§ 4 Z 25):**

Anpassung an die Definition in den OIB-Begriffsbestimmungen, die auf verschiedene ÖNORMEN abstellen.

Die ggst. anzuwendende ÖNORM B 1800 verweist im Hinblick auf geschoßbezogene Grundflächen auf Abschnitt 5 der ÖNORM EN 15221-6:2011. Daraus ergibt sich im Wesentlichen, dass die Netto-Grundfläche grundsätzlich sämtliche Raumflächen wie Technikflächen (z.B. Haustechnikräume), Verkehrsflächen (z.B. Gänge, Stiegenhäuser, Aufzugsschächte), Sanitärflächen (z.B. Sanitärräume, Umkleieräume) und Nutzflächen (z.B. Wohn- und Aufenthaltsräume, Büro-, Produktions-, Verkaufs- und Unterrichtsräume) einschließlich der Flächen nicht tragender Wände sowie flexibler und beweglicher Trennwände (= Trennwand-Grundflächen) umfasst. Die Brutto-Grundfläche beinhaltet darüber hinaus die Flächen der Außenwände, Außensäulen

und -pfeiler, tragenden Wände und Trennwände sowie Innensäulen und -pfeiler (= Außen- und Innenwand-Konstruktions-Grundflächen).

#### **Zu Z 27 (§ 4 Z 25a):**

Der Begriff der Nutzfläche wurde zwar schon früher im NÖ Baurecht verwendet, allerdings noch nie ausdrücklich definiert. In der Praxis erfolgte auch schon bisher eine Auslegung des Begriffes anhand der ÖNORM B 1800 und soll nunmehr die derzeit aktuelle Fassung vom 1.8.2013 (ÖNORM B 1800, Ausgabe 2013-08-01) zugrunde gelegt werden. Diese Ö-Norm verweist hinsichtlich der Nutzflächendefinition auf die Europäische Norm ÖNORM EN 14221-6:2011. Gemäß dieser gehören zur Nutzfläche alle Netto-Raumflächen, die zur Unterstützung des Kerngeschäftes und der Arbeitsprozesse verwendet werden. Die Technik-, Verkehrs- und Sanitärflächen zählen demnach nicht zur Nutzfläche. Die ÖNORM B 1800 unterteilt die Nutzfläche in Nutzungsgruppen und Nutzungsarten (Abschnitt 5 Pkt. 5.2). Da auch die OIB-Richtlinien auf diese Flächenbegriffe abstellen, erfolgt im Sinn einer einheitlichen Anwendung nunmehr eine Klarstellung, dass diese Definition im Rahmen der NÖ BO 2014 gilt.

#### **Zu Z 28 (§ 4 Z 32):**

Umsetzung des Art. 1 Z 1 lit. c der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 2 Z 15b).

Die elektrische Widerstandsheizung ist Teil einer Heizungsanlage nach Z 21a; sie ist jedoch keine Feuerungsanlage im Sinn von Z 14, da sie Wärme nicht durch Verbrennung erzeugt.

#### **Zu Z 29 (§ 6 Abs. 4a):**

Durch die eingefügte Regelung soll künftig vermieden werden, dass bei oft relativ geringfügigen, jedoch bewilligungspflichtigen Änderungen (Zu- oder Umbauten) im Sinn des § 14 Z 3 der NÖ BO 2014 im ausschließlichen Nutzungsbereich eines Wohnungseigentümers in einer dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020, unterliegenden Wohnhausanlage, andere, vom Bauvorhaben in keiner Weise betroffene Miteigentümer im Baubewilligungsverfahren mit Parteistellung auftreten können.

Durch oft mutwillig erhobene Einwendungen gegen Maßnahmen, welche der Einspruchswerber gemäß § 16 WEG 2002 dulden müsste, entstehen nicht nur Verfahrensverzögerungen, sondern vor allem – auch ohne Einwendungen – ein enormer Verwaltungsaufwand und hohe Kosten (Parteiengehör, Bescheidzustellung). Durch

den Wegfall der Parteistellung der Miteigentümer entsteht diesen kein rechtlicher Nachteil, da Änderungen eines Miteigentümers gemäß § 16 Abs. 2 Z 1 WEG 2002 keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Miteigentümer, der Sicherheit von Personen etc. verursachen dürfen. In derartigen Auseinandersetzungen zwischen Wohnungseigentümern entscheidet auf Antrag das örtlich zuständige Bezirksgericht als Außerstreitgericht (§ 52 Abs.1 Z 2 WEG 2002).

Diese Änderung ist überdies insofern systemkonform, als bereits § 18 Abs.1 Z 1 lit.b bei Zu- und Umbauten im oben dargestellten Sinn bei Objekten, die dem WEG 2002 unterliegen, keine Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer im Rahmen der Antragsbeilagen verlangt.

#### **Zu Z 30 (§ 9 Überschrift):**

Anpassung um die zwischenzeitig erweiterten Inhalte der Bestimmung.

#### **Zu Z 31 (§ 9 Abs. 1):**

In Fällen, in denen Bauwerber nicht zugleich auch Grundeigentümer sind, treffen Verpflichtungen wie Straßengrundabtretungen oder Abgabenleistungen (s. z.B. § 38 Abs. 1) nicht die Bauwerber, sondern die Grundeigentümer (weshalb diese auch der Bauführung nach § 18 Abs. 1 Z 1 lit.a zustimmen müssen). Da die Eigentümer der Baugrundstücke (und deren Rechtsnachfolger) aber nicht automatisch als Rechtsnachfolger im Hinblick auf alle aus einem Bescheid erwachsenden Rechte und Pflichten zu betrachten sind (z.B. bei einer dem Mieter erteilten Baubewilligung oder vorgeschriebenen Abgabe nach § 41), ist klarzustellen bzw. zu ergänzen, dass diese dingliche Wirkung der Rechte und Pflichten auslösenden Entscheidungen auch für sie zu gelten hat.

#### **Zu Z 32 (§ 9 Abs. 6):**

Im Wesentlichen soll der Gemeinde, die oftmals die Anzeige einer Verwaltungsübertretung bei der Strafbehörde erstattet, bezüglich der sog. Dauerdelikte im Hinblick auf ihr weiteres Vorgehen – sofern z. B. einem baupolizeilichen Auftrag ebenfalls nicht Folge geleistet wird – das Ergebnis eines Strafverfahrens zur Kenntnis gebracht werden, um gegebenenfalls neuerlich Anzeige erstatten zu können.

#### **Zu Z 33 und 35 (§ 10 Abs. 1 letzter Satz und Abs. 2 Z 4 letzter Satz):**

Da in Aufschließungszonen – neben baulichen Maßnahmen – auch Grenzänderungen grundsätzlich nicht zulässig sind, wird dies auch klarer zum Ausdruck gebracht. Ausnahmen davon bedürfen einer besonderen gesetzlichen Regelung, da die Zwecke von Aufschließungszonen nicht durch willkürliche Grenzänderungen zunichte gemacht werden sollen.

Gleichzeitig mit der Baulandwidmung von für sich selbständig nicht bebaubaren Grundstücken besteht die Möglichkeit, den Bereich als Aufschließungszone mit der Freigabevoraussetzung der Vorlage eines Teilungskonzeptes – zur besseren Ausnutzung der Flächen – festzulegen. Bislang ist es – mangels der Bewilligungsfähigkeit derartiger Teilungen in Aufschließungszonen ohne zusätzlicher vertraglicher Regelung – nicht erzwingbar, ein den Vorgaben einer Gemeinde entsprechendes Teilungskonzept (welches bspw. eine künftig flächenschonende Bebauung berücksichtigt) letztlich auch durchsetzen zu können. Sofern öffentliche Verkehrsflächen innerhalb der Aufschließungszone bereits festgelegt sind, sind diese – nach der Festlegung der Straßenfluchtlinien – gemäß § 12 auch abzutreten.

Wenn öffentliche Verkehrsflächen – um nicht einer möglichst sinnvollen Aufteilung und Neuordnung der Grundstücke im Wege zu stehen – erst mit der Freigabe der Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan festgelegt oder verändert werden (§ 16 Abs. 4 vorletzter Satz NÖ ROG 2014), soll die Grenzänderung aufgrund des Zusatzes in Abs. 2 Z 4 trotzdem zulässig sein. Da mit der Grenzänderung mangels einer ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche (und damit auch keiner Straßenfluchtlinien) auch kein Abtretungsanlass im Sinn des § 12 erfüllt wird, ist dafür ein späteres Ereignis abzuwarten. Es bleibt den Grundeigentümern aber unbenommen, – um sich einen späteren zusätzlichen Weg zum Grundbuch zu ersparen –, der Gemeinde das Eigentum an der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche sofort auf vertraglicher Basis zu übertragen.

#### **Zu Z 34 (§ 10 Abs. 2 Z 1):**

Bereits bei der Neuaufteilung von Baulandgrundstücken soll verhindert werden können, dass diese Grundstücke aufgrund bereits absehbarer Änderungen von Widmungen oder Bebauungsvorschriften nicht mehr bzw. nicht mehr sinnvoll bebaut werden können.

#### **Zu Z 36 (§ 14 Z 4):**

Umsetzung des Art. 1 Z 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 8 Abs. 1).

Durch die verpflichtende Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur (§ 58 Abs. 4 und 5) auch beim Austausch von Wärmemeer-

zeugern (§ 4 Z 32), ist – neben jenen Wärmeerzeugern, deren Aufstellung und Austausch melde- (§ 16 Abs. 1 Z 1, 3 und 3a) oder anzeigepflichtig (Wärmepumpen in § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b) ist –, auch der Austausch der bewilligungspflichtigen Anlagen ausdrücklich zu regeln. Allerdings wurde auch bisher ein (nicht gleichartiger) Austausch einer bewilligungspflichtigen Anlage bereits als Aufstellung im Sinn des § 14 Z 4 interpretiert.

Folgende Tabelle wird zur besseren Übersicht und Abgrenzung der Bewilligungspflichten zu den Meldepflichten in § 16 Abs. 1 eingefügt:

Heizkessel		Nennwärmeleistung		
		0 kW - 50 kW	> 50 kW - 400 kW	> 400 kW
- <b>Neuaufstellung</b> oder - <b>Austausch mit Änderung</b> Brennstoff oder Bauart oder mit Erhöhung Leistung	Abgase nicht in Abgasanlage über Dach (z.B. direkt ins Freie)	Bewilligung	Bewilligung	Bewilligung
	Abgase in Abgasanlage über Dach	Meldung	Bewilligung	Bewilligung
- <b>Austausch ohne Änderung</b> Brennstoff, Bauart und ohne Erhöhung Leistung		Meldung	Meldung	Bewilligung
- Änderung des Brennstoffes (ohne Kesseltausch)		Meldung	Meldung	Meldung

#### **Zu Z 37 (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. a):**

Da auch weitere Grundanforderungen an Bauwerke im Sinn des § 43 Abs. 1 NÖ BO 2014 durch eine Änderung des Verwendungszwecks maßgeblich betroffen sein könnten, werden diese in der Aufzählung ergänzt. Beispielsweise könnte eine neue Nutzung i.S.d. § 46 Abs. 1 eine barrierefreie Ausführung erfordern, die bei der Bewilligung des Bauwerks aufgrund eines anderen Verwendungszweckes noch nicht zu berücksichtigen war.

#### **Zu Z 38 (§ 15 Abs. 1 Z 2 lit. e):**

Anpassung an den mit der Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020, geänderten Wortlaut.

#### **Zu Z 39 (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b):**

Bedingt durch die Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz sind nunmehr auch die Aufstellung von Wärmepumpen – im Hinblick auf den Ortsbildschutz unabhängig von einer Nennleistung – und der ortsbildwirksa-

me Austausch der hier genannten Anlagen anzeigepflichtig. Der Austausch von Wärmepumpen ist weiters aufgrund der Verpflichtung nach § 58 Abs. 5 vorzusehen.

#### **Zu Z 41 (§ 16 Abs. 1 Z 1 bis 4):**

Umsetzung des Art. 1 Z 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 8 Abs. 1).

Zu Z 2: Um die Einhaltung der Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage iZm nachträglich zum Baubestand errichteten Klimaanlage zu gewährleisten, sind diese Klimaanlage schon ab der niedrigeren Nennleistung der Baubehörde zu melden.

Zu Z 3a: Durch die verpflichtende Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur (§ 58 Abs. 4 und 5) auch beim Austausch von Wärmeerzeugern (§ 4 Z 32) unterliegt – neben jenen Wärmeerzeugern, deren Aufstellung bisher schon meldepflichtig waren – nunmehr auch der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW der Meldepflicht.

Zu Z 3b: Für die Änderung des Brennstoffes (z.B. von flüssig fossil auf flüssig biogen) ohne Austausch des Heizkessels (nur mit geringen Adaptierungen) soll die Meldepflicht eingeführt werden. Dies betrifft alle Heizkessel, gleichgültig welche Leistung sie haben und gleichgültig wohin die Abgase geleitet werden.

Die Einführung dieses neuen Tatbestandes ist erforderlich, da im Zuge des Verbotes von fossilen Brennstoffen doch einige Betreiber auf feste, flüssige oder gasförmige biogene Brennstoffe umsteigen werden. Diese Möglichkeit soll jedenfalls eingeräumt werden, jedoch ist zumindest eine Meldung erforderlich, um die Sicherheit der Heizkessel auch mit dem neuen Brennstoff zu gewährleisten und um den verpflichtenden Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen baubehördlich kontrollieren zu können. Die zulässigen Arten der Brennstoffe sind in der Tabelle in § 15 Abs. 1 der NÖ BTV 2014 angegeben.

Zu Z 4: Da auch für Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen und für Reihenhäuser eine Gefährdung im Falle einer unsachgemäßen Aufstellung genauso wie auch bei größeren Gebäuden nicht ausgeschlossen werden kann, sind Öfen nunmehr generell meldepflichtig.

#### **Zu Z 41 (§ 16 Abs. 1 Z 6):**

Mit der Anpassung an Art. 8 Abs. 2 der EU-Richtlinie 2018/844 gibt es nur mehr den Begriff „Ladepunkt“. Der in der Bauordnung bisher verwendete zusätzliche Begriff „Ladestation für beschleunigtes Laden (20 kW)“ wird durch den Begriff „Ladepunkt“ mit einer Leistung von 20 kW ersetzt. Auch in § 64 wird diese Änderung vorgenommen. Durch den Hinweis auf § 64 wird klargestellt, dass nur die nach der NÖ BO

2014 erforderlichen Ladepunkte der Meldepflicht unterliegen. Die darüber hinaus freiwillig hergestellten Ladepunkte für Elektrofahrzeuge sind davon nicht betroffen.

**Zu Z 42 (§ 16 Abs. 2 bis 2b):**

Umsetzung des Art. 1 Z 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

Zu Abs. 2: Die Darstellung und Beschreibung hat anhand der Anlagen 9, 12 und 14 zur NÖ BTV 2014 (in der gleichzeitig mit der ggst. Novelle der NÖ BO 2014 in Kraft tretenden Fassung) zu erfolgen.

Zu Abs. 2a: Auch für den Austausch des Heizkessels ohne Änderung von Brennstoff, Bauart und Leistung ist eine Bescheinigung und ein Abgasanlagenbefund erforderlich.

Zu Abs. 2b: Wird ein Heizkessel für einen anderen Brennstoff adaptiert, sind in der Regel Umbauarbeiten erforderlich. Auch ändern sich die zulässigen Emissionsgrenzwerte. Daher sind jedenfalls die in diesem Absatz angeführten Bescheinigungen und Befunde erforderlich.

**Zu Z 43 (§ 16 Abs. 4):**

Nach Art. 8 Abs. 2 der zugrundeliegenden Richtlinie (EU) 2018/844 gibt es nur mehr Ladepunkte.

**Zu Z 44 (§ 16 Abs. 6):**

Für meldepflichtige Anlagen ist anlässlich ihrer Aufstellung bzw. beim Austausch keine inhaltliche baubehördliche Prüfung vorgesehen. Die eingefügte Regelung dient der Klarstellung, dass diese Anlagen, sofern sie den maßgeblichen Kriterien entsprechen, jedenfalls sowohl der periodischen Überprüfung (einschließlich der Vorlagepflicht der jeweiligen Prüfberichte an die Baubehörde) nach § 32 als auch der Verpflichtung der Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur nach § 58 Abs. 4 und 5 unterliegen.

**Zu Z 45 (§ 17 Z 6):**

Mit dem Entfall der Z 6 wird der Änderung in § 16 Abs. 1 Z 4, wonach für die Meldepflicht von Öfen keine Ausnahmen mehr vorgesehen sind, entsprochen.

**Zu Z 46 und 47 (§ 17 Z 7 und Z 7a):**

Umsetzung des Art. 1 Z 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

Durch die verpflichtende Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur (§ 58 Abs. 4 und 5) auch beim Austausch von Wärmeerzeugern unterliegt der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW nunmehr der Meldepflicht, weshalb Z 7a zu entfallen hat.

**Zu Z 48 (§ 17 Z 8):**

Der Wegfall der Einschränkung auf die Anzahl der Wohneinheiten beseitigt die in der Praxis als Privilegierung bzw. Ungleichbehandlung empfundene Regelung und ermöglicht eine einheitliche Lösung für alle Wohneinheiten mit zugeordneter Frei- bzw. Garten- oder Eigenfläche. Zudem handelt es sich bei den von der Ausnahme betroffenen Gerätehütten und Gewächshäusern um eher kurzlebige Objekte.

**Zu Z 49 (§ 17 Z 14):**

Anpassung an den mit der Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020, geänderten Wortlaut.

**Zu Z 50 (§ 18 Abs. 1 Z 1 lit. b):**

Zitatanpassung

**Zu Z 51 (§ 18 Abs. 1a Z 1 bis 3):**

Zu Z 1 und 2: Die umschriebenen Bauwerke sollen nicht nur im Bauland, sondern auch im Grünland oder auf Verkehrsflächen einem vereinfachten Verfahren unterzogen werden. Zu berücksichtigen bleibt allerdings, dass von der Prüfung der Widmungskonformität und bei Grünlandbauten von der Notwendigkeit der Erforderlichkeit nach § 20 Abs. 4 NÖ ROG 2014 nicht abgesehen wird.

Zu Z 2a: Der Nachweis der Standsicherheit erfordert jedenfalls die Vorlage professioneller Unterlagen, um sie der Beurteilung durch die Baubehörde zugrunde legen zu können.

Zu Z 3: s. § 14 Z 4 – das vereinfachte Verfahren gilt natürlich auch nur für jene Vorhaben, die überhaupt der Bewilligungspflicht unterliegen.

**Zu Z 52 (§ 19 Abs. 2 Z 2):**

Durch die mit der Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 neu geschaffenen Widmungsarten der Bauland-Wohn- bzw. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung wird – zur Unterscheidung von den bisherigen Widmungsarten der Wohn- bzw. Kerngebiete – auf die Größe der Geschoßflächenzahl abgestellt. Damit sind diese Angaben für die Beurteilung der Baubehörde, ob das Bauvorhaben der Flächenwidmung entspricht, von Bedeutung bzw. maßgeblich.

**Zu Z 53 (§ 19 Abs. 2 Z 8):**

Durch die mit der Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 neu geschaffenen Widmungsarten der Bauland-verkehrsbeschränkte Betriebs- bzw. Industriegebiete sind – zur Unterscheidung von den bisherigen Widmungsarten der Betriebs- bzw. Industriegebiete – auch die mit einem Bauvorhaben verbundenen täglichen Fahrten anzugeben.

**Zu Z 54 (§ 20 Abs. 1 Z 5):**

Zitatberichtigung

**Zu Z 55 (§ 20 Abs. 1 letzter Satz):**

Der Begriff der Veranstaltungsstätten ist veraltet und wird durch aktuelle Bezeichnungen ersetzt. Die neuen OIB-RL definieren die „größeren Menschenansammlungen“ und die „Versammlungsstätten“, weshalb die beispielhafte Auflistung entsprechend angepasst wird.

**Zu Z 56 (§ 21 Abs. 3):**

Die bisherige Formulierung des Abs. 3 erweckte den Eindruck, dass die sog. Legalparteien (s. z.B. § 6 Grundstücks- und Bauwerkseigentümer, Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes, Straßenerhalter, Gemeinde) keinen Anspruch auf die Zustellung eines Bescheides hätten, was jedoch nicht den üblichen Parteienrechten und auch nicht der Intention des Gesetzgebers entsprach. Diesbezüglich erfolgt eine Klarstellung.

**Zu Z 57 (§ 21 Abs. 4 Z 1 lit.a).**

Da die Ausnahmen nicht nur für Abänderungen an oder in Gebäuden, sondern auch für Bauwerke generell gerechtfertigt sind, wird der engere Begriff des Gebäudes durch den umfassenderen des Bauwerks ersetzt.

**Zu Z 58 (§ 21 Abs. 4 letzter Satz):**

Die Parteien, denen bereits die Bauordnung ex lege die Parteistellung zugesteht (s. z.B. § 6 Grundstücks- und Bauwerkseigentümer, Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes, Straßenerhalter, Gemeinde), sollen um weitere – ggf. zivilrechtliche – Belange (bspw. ein Zustimmungserfordernis) wahrnehmen zu können, zumindest zeitgerecht Kenntnis von einem bewilligungspflichtigen Vorhaben erlangen.

**Zu Z 59 (§ 21 Abs. 5):**

Im Motivenbericht zur Novelle LGBl. Nr. 50/2017 wurde darauf abgestellt, dass erforderliche Sachverständigengutachten zum Zeitpunkt der Verständigung der Parteien bereits vorliegen. Für die gemeinsam durchzuführenden Bau- und Gewerbeverfahren durch die Bezirksverwaltungsbehörden im Falle einer Übertragung nach der NÖ Bauübertragungsverordnung 2017 bedeutet dies einen zusätzlichen Aufwand, zumal in der Regel dem gleichen Kreis von Betroffenen eine nachweisliche Ladung zur Gewerbeverhandlung übermittelt werden muss. Da zusätzlich § 20 Abs. 1 3. Satz NÖ BO 2014 vorsieht, dass bei gewerblichen Betriebsanlagen die Prüfung nach § 20 Abs. 1 Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt ist, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist, argumentieren die betroffenen Behörden, dass diese Abgrenzung in vielen Fällen erst nach Durchführung der Gewerbeverhandlung (an der idR auch die Sachverständigen der einschlägigen Fachrichtungen teilnehmen bzw. ihr Gutachten abgeben) möglich ist. Abs. 5 (neu) wird nunmehr mit dem Ziel eingefügt, den zusätzlichen Verwaltungs- (und auch Kosten-) aufwand zu verringern. Die Notwendigkeit, allfällige (baurechtliche) Einwendungen schriftlich zu formulieren und einzubringen, wird jedoch beibehalten.

**Zu Z 60 (§ 23 Abs. 3 dritter Satz):**

Klargestellt wird – wie zu § 39 Abs. 3 erster Satz –, dass Zubauten, die nicht durch raumbildende Maßnahmen auf die Vergrößerung der Kubatur des Gebäudes abzielen (z.B. Vor- bzw. Schutzdächer, untergeordnete Bauteile, Balkone oder Treppenanlagen, sofern sie nicht eingehaust werden, ua) keine Bauplatzerklärung (und damit

keinen Abgabentatbestand) erforderlich machen sollen. Derartige Zubauten in waagrechtlicher Richtung wirken sich auch nicht auf die bebaute Fläche des Gebäudes aus. Zubauten in lotrechter Richtung (Aufstockung, Anhebung des Kniestocks beim Dachgeschoßausbau, Gauben, usw.) vergrößern jedoch regelmäßig die Kubatur des Gebäudes.

**Zu Z 61 (§ 25 Abs. 2 erster Satz):**

Zitatberichtigung, da bestimmte bewilligungspflichtige Abänderungen ebenfalls gemäß § 18 Abs. 1a Z 2a in einem vereinfachten Verfahren abzuhandeln sind. Weiters wird dem Umstand Rechnung getragen, dass für bloße Festlegungen eines abgeänderten Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a, welches jedoch nicht in der Natur hergestellt wird bzw. werden muss, mangels der Durchführung von Arbeiten die verpflichtende Überwachung durch einen Bauführer ins Leere geht.

**Zu Z 62 bis 64 (§ 30 Abs. 2 Z 2, Z 2a und Z 3 letzter Halbsatz):**

Die Ergänzung in und durch Z 2 und 2a soll gewährleisten, dass mit der Fertigstellung auch ein Überblick über die rechtlich maßgeblichen Grundlagen des Gesamtprojektes – also der ursprünglichen Bewilligung einschließlich aller angezeigten, gemeldeten und sonstigen Abweichungen – möglich ist.

Bei der Einfügung handelt es sich um eine Klarstellung bzw. Verdeutlichung, da dem Energieausweis – insbesondere den darin enthaltenen, für die Ausführung des Objektes maßgeblichen Vorgaben – als Bestandteil der Baubewilligung auch schon bisher bei der Fertigstellung Bedeutung zukommt und diese auch herausgestrichen werden soll. Im Zusammenhang mit nach der Baubewilligung angezeigten Abweichungen, die auch die Vorlage eines Energieausweises erforderten, ist die Einhaltung dieses letzten – aktuellen – Energieausweises, in dem ja der ursprüngliche Energieausweis aufgeht, zu bestätigen. In diesem Zusammenhang soll auch eine Aktualisierung der Eintragungen in der Datenbank erfolgen.

**Zu Z 65 (§ 31 Abs. 1):**

Verschiedentlich wird die Angabe der künftigen Adresse schon zu einem Zeitpunkt vor der baurechtlich zulässigen Nutzung des Gebäudes notwendig (z.B. für Kindergarten- und Schuleinschreibungen, Verträge, etc.). In den meisten Fällen wird – im Gegensatz zu den früheren Konskriptionsnummern, die nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung vergeben werden konnten – aufgrund eines überarbeiteten bzw. neuen Systems der Vergabe von Orientierungsbezeichnungen die künftige Adresse der Gemeinde auch schon vorher bekannt sein. Mit dem Erfordernis des begründeten

Antrages soll einer bauordnungswidrigen früheren Nutzung des Gebäudes schon vor der Anzeige der Fertigstellung entgegengewirkt werden.

**Zu Z 66 bis 70 (§ 32 Überschrift, Abs. 2, 4, 6, 7 und 10):**

Umsetzung der Art. 1 Z 7, Art. 14 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

In der Einleitung zu der zitierten EU-Richtlinie (Erwägungsgrund 35) wird erläutert, dass die Bestimmungen zu den Inspektionen geändert werden sollten, um ein besseres Ergebnis der Inspektionen zu gewährleisten. Der Schwerpunkt sollte dabei auf Inspektionen von Zentralheizungsanlagen und Klimaanlage sowie auf Kombinationen dieser Anlagen mit Lüftungsanlagen gelegt werden. Kleine Heizungsanlagen wie elektrische Heizgeräte und Holzfeueröfen sollten jedoch ausgenommen werden.

Aufgrund des beabsichtigten Entfalls der unmittelbaren Vorlagepflicht der Prüfberichte an die Behörde (Abs. 7) mit Wirksamwerden der Datenbank – die Prüfberichte werden ja künftig mithilfe der Datenbank der Behörde vorgelegt –, wird die Vorgabe, im Prüfbericht Empfehlungen festzuhalten, in Abs. 6 verschoben.

Von den möglichen Ausnahmeregelungen in Art. 14 Abs. 4 und 5 der Richtlinie wird nicht Gebrauch gemacht, da die Anzahl der in Frage kommenden Anlagen nicht relevant ist und der Administrationsaufwand für die Behörde daher als unverhältnismäßig eingestuft wird, zumal die Ausnahmen ja nur dann anwendbar sein sollen, falls die Gesamtauswirkungen eines solchen Ansatzes denen, die bei der Anwendung von Art. 14 Abs. 1 der Richtlinie gleichwertig sind.

**Zu Z 71 (§ 33):**

Die Überprüfungspflichten werden einerseits um die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 zu veranlassenden Energieausweise ergänzt, andererseits an die Diktion der bezughabenden Regelung angepasst.

**Zu Z 72 (§ 33a):**

Die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verpflichtet die Mitgliedstaaten zur Einrichtung eines unabhängigen Kontrollsystems für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweise) bezüglich bestehender Gebäude sowie für Inspektionsberichte (Prüfberichte). Mit diesem Kontrollsystem soll die Überprüfung eines zumindest signifikanten Teiles der Energieausweise und der Prüfberichte mög-

lich sein. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in regelmäßigen Intervallen dem zuständigen Bundesministerium bekanntzugeben. Darüber hinaus können diese auch in der NÖ Energiepolitik, bei der Verbesserung der statistischen Daten und zur Unterstützung der Gemeinden und der Wirtschaftsakteure Verwendung finden.

Zu Abs. 1: Die Energieausweis- und Anlagendatenbanken, mit denen nunmehr auch eine Forderung der Richtlinie (EU) 2018/844 (Art. 1 Z 6 betreffend Art. 10 Abs. 6a und 6b der Richtlinie 2010/31/EU) umgesetzt wird, dienen der Verwaltungsvereinfachung, da sie ein einfacheres Kontrollsystem, einen vereinfachten Ablauf der Wohnbauförderung, die Verbesserung der Statistik-Daten für die NÖ Landesregierung, die automatisierte Datenübernahme für den Emissionskataster, eine wesentliche Verbesserung der Daten über die Energieträgerentwicklung sowie die Unterstützung der Gemeinden bei ihren Kontrollaufgaben ermöglichen. Durch die automatisierte zentrale Datenverwaltung können Wirtschaftsakteure wie z.B. Rauchfangkehrer, Installateure etc. ebenfalls besser Unterstützung finden.

Zu Abs. 2: Zu diesem Zweck sollen die zu erfassenden gebäudetechnischen und haustechnischen Daten von den jeweiligen Erstellern der Energieausweise, wie etwa befugte Gewerbetreibende, Ziviltechniker, Rauchfangkehrer, Kundendiensttechniker und Installateure etc. in einer einheitlichen Form übermittelt werden. Die Ersteller der Energieausweise müssen sich in der Datenbank registrieren und werden von der Landesregierung freigeschaltet. Die genaue Ausgestaltung der Einmeldung der Daten soll anhand von vorgegebenen Datenblättern, welche als Anlagen in der Bautechnikverordnung geregelt werden sollen, erfolgen.

Für Vorhaben, die einen Energieausweis vorsehen, hat mit der erforderlichen Vorlage an die Baubehörde auch die Eintragung in die Datenbank zu erfolgen. Der Energieausweis soll in der Datenbank über entsprechende Veranlassung des Eigentümers – faktisch idR durch den Ersteller – aktuell gehalten werden, wodurch auch etwaige Änderungen während der Bauphase anzupassen sind. Hierzu sollen die Energieausweise in mehreren Versionen in der Datenbank aufscheinen, damit die Änderungen nachvollziehbar sind.

Die Eintragung hat zusätzlich zur physischen Vorlage des Energieausweises zu erfolgen, da der Energieausweis in erster Linie Teil der Projektunterlagen und damit des Bewilligungsverfahrens ist.

Zu Abs. 3: Auch die Energieausweise, die zwar aus zivilrechtlichen Gründen – infolge von Verkauf und Vermietung (In-Bestand-Gabe) bestehender Objekte –, jedoch nicht aufgrund baurechtlicher Tatbestände zu erstellen sind, unterliegen dem Kontrollsystem nach § 33 und sind daher in die Datenbank einzupflegen.

Zu Abs.4: Befugte Fachleute sind Unternehmer welche die Berechtigung haben die jeweiligen Anlagen aufzustellen bzw. prüfen. Dies können z.B. Installateure, Klimatechniker oder Rauchfangkehrer sein. Die befugten Fachleute müssen sich in der Datenbank registrieren und werden von der Landesregierung freigeschaltet. Die genaue Ausgestaltung der Einmeldung der Daten soll anhand von vorgegebenen Datenblättern, welche als Anlagen in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 geregelt wer-

den sollen, erfolgen. Die periodischen Überprüfungen umfassen jedenfalls auch Nachweise über Emissionen und Betriebsparameter der Anlagen bzgl. Luftreinhaltung oder bestimmungsgemäßem Betrieb.

Zu Abs. 5: Um vollständige Dateneinträge über die einzelnen noch bestehenden Anlagen zu erhalten, sollen auch für jene Anlagen, die zwar schon vor der Einrichtung der Anlagendatenbank errichtet wurden (und für die auch schon früher periodische Überprüfungen vorgesehen waren), die Anlagendaten Zug um Zug anlässlich der jeweils nächsten Überprüfungen nacherfasst werden. Periodische Überprüfungen umfassen jedenfalls auch Nachweise über Emissionen und Betriebsparameter der Anlagen bzgl. Luftreinhaltung oder bestimmungsgemäßem Betrieb.

Zu Abs. 6: Da die Datenerfassung im Wesentlichen jene Anlagen ab einer bestimmten Nenn- bzw. Nennwärmeleistung betrifft, für die auch periodische Überprüfungen zu veranlassen sind, und dies für statistische Belange zu eingeschränkt und zu wenig aussagekräftig für die Verfolgung klima- und energiepolitischer Ziele, förderungsrelevanter Abwicklungen und allgemeiner rechtlich vorgesehener Berichtspflichten ist, sollen von den jeweiligen Errichtern, d. h. von den von ihnen beauftragten befugten Fachleuten, bezüglich weiterer Anlagen die – ohnehin vorhandenen – Daten in die Anlagendatenbank eingepflegt werden. Diese Daten dürfen aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung allerdings nur in anonymisierter Form weiterverwendet werden. Dies betrifft beispielsweise Klimaanlage bis zu 12 kW (s. § 16 Abs. 1 Z 2) bzw. bis zu 70 kW (s. § 16 Abs. 1 Z 1) oder Wärmepumpen bis zu 70 kW Nennleistung (s. § 16 Abs. 1 Z 1).

Zu Abs. 7 bis 9: Nicht zuletzt aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen keine sensiblen Daten im Sinne des § 4 Z 2 des Bundesgesetzes über den Schutz personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz 2000 - DSG 2000) erfasst werden. Das sind Daten natürlicher Personen über ihre rassische und ethnische Herkunft, politische Meinung, Gewerkschaftszugehörigkeit, religiöse oder philosophische Überzeugung, Gesundheit oder ihre geschlechtliche Orientierung.

Zugriff auf die erfassten Daten sollen das Land NÖ und alle seine Dienststellen, wie etwa Fachabteilungen oder Bezirkshauptmannschaften, sowie von der NÖ Landesregierung beauftragte bzw. ermächtigte natürliche und juristische Personen, wie etwa externe Fachleute, im Ausmaß dieser Beauftragung haben. Ebenso sollen alle niederösterreichischen Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben in ihrem eigenen Wirkungsbereich und von diesen beauftragte bzw. ermächtigte natürliche und juristische Personen im Ausmaß dieser Beauftragung Zugriff haben. Darüber hinaus sollen auch die Aussteller der Prüfberichte auf die gebäudetechnischen Daten jener Gebäude oder Gebäudeteile, in denen sich die von ihnen geprüften Anlagen befinden, und die von diesen versorgt werden sowie auf die von ihnen selbst erstellten Daten der Prüfberichte Zugriff haben. Dies gilt auch für die Aussteller der Energieausweise hinsichtlich der gebäudetechnischen Daten jener Gebäude, Gebäudeteile oder Nutzungseinheiten, auf die sich der Energieausweis bezieht und die von ihnen selbst eingepflegten Daten der Energieausweise.

Die genauen Daten, welche in der Datenbank erfasst werden, sollen in der NÖ Bau-technikverordnung 2014 aufgeschlüsselt werden.

Zu Abs. 10: Nach § 20 Abs. 1 NÖ Feuerwehrgesetz 2015 hat der Rauchfangkehrer für jedes Bauwerk Aufzeichnungen (Hausakte, Überprüfungsbücher oder Hauslisten) zu führen, die Überprüfungen und Kehrungen sowie Anzeigen über Benützung, Nicht- und Wiederbenützung von Abgasanlagen zu beinhalten haben.

#### **Zu Z 73 und 74 (§ 34 Abs. 1 und 3):**

Aufgrund von nachträglichen, baubehördlich nicht bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen (z.B. das Anbringen einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, die Aufstellung bzw. der Einbau einer überdimensionierten Badewanne, die Verringerung der erforderlichen Fluchtwegbreite bspw. durch Paket- bzw. Postboxen, etc.) können beispielsweise die für das Bauwerk ursprünglich berechneten statischen Anforderungen bzw. die Standfestigkeit nicht mehr ausreichen. Aufgrund geänderter Traglasten könnte eine technische Nachrüstung erforderlich werden. Die Ergänzung der rechtlichen Grundlage dient als Klarstellung dazu, um durch allfällige nachträgliche Maßnahmen verursachte Gefährdungen erkennen und den Bauwerkseigentümer zu erforderlichen (bewilligungspflichtigen) Abänderungen eines Bauwerks auch seitens der Baubehörde veranlassen zu können. Da sprachlich nicht ausdrücklich auf (sicherheits-)technische Belange abgestellt wird, ist damit theoretisch auch das Aufgreifen relevanter rechtlicher Abweichungen möglich.

#### **Zu Z 75 (§ 35 Abs. 2 Z 1):**

Beseitigung eines Redaktionsversehens, da die hier genannten Voraussetzungen für einen Abbruchauftrag auch bei einem unterirdischen Bauwerk (z.B. Keller, Kellerröhre) zutreffen können.

#### **Zu Z 76 (§ 35 Abs. 4 und 5):**

IVm dem neuen Zusatz in § 63 Abs. 1 soll durch die gesetzliche Verankerung des Verbotes einer zweckwidrigen Nutzung von Abstellanlagen, für die Baubehörde eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, gegen allfällige Missstände baurechtlich vorzugehen. Zudem soll ergänzend ausdrücklich eine Verwaltungsübertretung normiert werden. Das Verbot der dem bewilligten Zweck widersprechenden Nutzung bezieht sich ausdrücklich auf die Abstellanlagen, die nach § 63 errichtet werden müssen („Pflichtstellplatz“), also jene, die aufgrund des Gesetzes oder einer Verordnung (§ 14 NÖ BTV 2014, Bebauungsplan oder Verordnung nach § 63 Abs. 2) herzustellen sind. Werden darüber hinaus Stellplätze ausgeführt, dürfen sie auch anderweitig

verwendet werden. Ebenfalls ausgenommen sind einzelne Stellplätze, die vom jeweiligen Nutzungsberechtigten nicht benötigt werden (z.B. Wohnungsinhaber ohne Kraftfahrzeug), wobei dies allerdings wegen möglicher Änderungen der Umstände (Eigentümer-, Mieterwechsel) nur befristet zulässig sein soll.

#### **Zu Z 77 (§ 37 Abs. 1 Z 4):**

Die Zuweisung von Hausnummern, die gerade in den letzten Jahren vielfach anhand der Gebäude- und Adressregister neu festgelegt und in ein geordnetes System gebracht wurden, kann ihren Zweck als Orientierungsbezeichnung erst durch das gut sichtbare Anbringen der jeweils von der Baubehörde zugewiesenen Hausnummer erfüllen und wird erst damit das Auffinden der jeweiligen Adresse – speziell in Notsituationen durch Blaulichtorganisationen – tatsächlich ermöglicht. Das Unterbleiben dieser Verpflichtung durch den Gebäudeeigentümer soll daher als Verwaltungsübertretung geahndet werden können.

#### **Zu Z 78 bis 81 (§ 37 Abs. 1 Z 9b, 10a, 10b, 11 bis 15 und Abs. 2):**

Neben Zitatberichtigungen werden durch die Aufnahme der Straftatbestände Verstöße gegen verschiedene durch EU-Vorgaben (s. die Richtlinie (EU) 2018/844) bedingte Regelungen sanktioniert.

Auch die konsenswidrige Nutzung einer für ein Bauwerk herzustellenden Abstellanlage soll als Verwaltungsübertretung nunmehr auch strafrechtlich geahndet werden können.

#### **Zu Z 82 (§ 38 Abs. 5):**

Der gesetzlich vorgegebene Bauklassenkoeffizient von 2,00 soll auch im Hinblick auf die mit der Novelle zum NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, neu geschaffene Widmungsart des Bauland-Verkehrsbeschränkten Industriegebietes gelten.

#### **Zu Z 83 (§ 39 Abs. 3):**

Zu Abs. 3 erster Satz: Klargestellt wird – wie zu § 23 Abs. 3 dritter Satz –, dass Zubauten, die mangels raumbildender Maßnahmen nicht auf die Vergrößerung der Kubatur des Gebäudes abzielen (z.B. Vor- bzw. Schutzdächer, untergeordnete Bauteile, Balkone oder Treppenanlagen, sofern sie nicht eingehaust werden, ua) keinen Abgabentatbestand herbeiführen sollen. Derartige Zubauten in waagrechter Richtung wirken sich nicht auf die bebaute Fläche des Gebäudes aus. Zubauten in lotrechter

Richtung (Aufstockung, Anhebung des Kniestocks beim Dachgeschoßausbau, Gauen, usw.) vergrößern jedoch regelmäßig die Kubatur des Gebäudes.

Zu Abs. 3 dritter Satz und folgende: Es erfolgt eine Klarstellung, dass dann, wenn bereits anlässlich einer Grundabteilung vor 1970, also vor dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, ein – damals anhand der tatsächlichen Infrastrukturkosten ermittelter – Kostenbeitrag gemäß § 14 Abs. 5 der Bauordnung für NÖ 1883 geleistet wurde, keine weiteren Abgaben mehr anfallen. Die weiteren Klarstellungen werden aufgrund von Frage- und Problemstellungen aus der Praxis aufgenommen. Die geänderte Formulierung bzgl. der bebauten Grundstücke – dass nämlich (als Pendant zu § 38 Abs. 1 Z 2) die Bauplätze, die nicht erstmalig bebaut werden, von der Ergänzungsabgabe betroffen sein sollen, erleichtert die Anwendung auch für eine sog. „Wiedererrichtung“. Da eine solche auch bisher schon der vorliegenden Regelung unterworfen sein sollte, musste dies im Weg der Interpretation aufgrund des Größenschlusses (- was schon für einen Zubau gilt, umso mehr sollte dies natürlich erst für einen gänzlichen Neubau gelten -) erfolgen. Um eine einheitliche Anwendung zu gewährleisten, wird diese Auslegung nun ausdrücklich im Gesetz verankert. Die Ableitung, wann die Errichtung eines Gebäudes nicht erstmalig ist, orientiert sich (einschließlich der ausgenommenen Gebäude) an § 38 Abs. 1 zweiter Satz und schließt damit eine Lücke, da eine Aufschließungsabgabenvorschrift für ein solches Grundstück ja nicht mehr möglich wäre. Bestand auf dem Grundstück während eines Zeitraumes – zurückgehend bis zum 1. Jänner 1970 (also entweder schon am 1. Jänner 1970 oder auch erst später) – bereits einmal ein Gebäude, welches zum Zeitpunkt einer Baubewilligung iS dieser Bestimmung nicht mehr existiert, so gilt für die Beurteilung des Abgabentatbestandes nach der vorliegenden Regelung eine weitere Errichtung eines Gebäudes nicht mehr als die erstmalige.

Da noch nie eine Abgabeberechnung aufgrund eines Gebäudes auf dem Bauplatz erfolgte, wird als „seinerzeitiger bzw. alter“ Bauklassenkoeffizient – also jener, der vom aktuellen Bauklassenkoeffizienten abzurechnen ist, – nicht vom Baubestand abgeleitet, sondern beträgt in jedem Fall 1.

Weiters erfolgt eine Klarstellung, dass die Anwendung der Ausnahmeregelung des § 39 Abs. 1 2. Satz anlässlich eines vorangegangener Abgabentatbestandes (Grundstücksvereinigung mit Vergrößerung des Bauplatzausmaßes) nicht als bereits errichtete Ergänzungsabgabe zu berücksichtigen ist und damit eine mögliche Ergänzungsabgabe nach dieser Bestimmung nicht verhindert.

Eine Ergänzungsabgabe kann auch dann nicht berechnet – und vorgeschrieben – werden, wenn sich aus mathematischen Gründen ein negatives Berechnungsergebnis herausstellt (z. B. wenn „damalige Berechnungslängen“ aus Kleinstbauplätzen zu bilden und zu subtrahieren sind). Nicht zulässig ist die Vorschrift einer Ergänzungsabgabe nach dieser Bestimmung allerdings, sofern sich eine Negativzahl aufgrund der Anrechnung früherer Eigenleistungen ergibt, weil eine adäquate Leistung damit schon einmal erbracht wurde.

**Zu Z 84 (§ 43 Abs. 1 Z 1):**

Die Ausführung des Vorhabens fällt grundsätzlich in den (zivilrechtlichen) Verantwortungsbereich der ausführenden Firma und ist nicht Teil der Baubewilligung. Auch die anderen Grundanforderungen beziehen sich nur auf die spätere Nutzung eines Objektes und nicht auf die Bauphase.

**Zu Z 85 (§ 44):**

Die sprachlichen Anpassungen erfolgen in Zusammenhang mit der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

Der gesamte Paragraph wird mit der neuen Anlage 6 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014, Ausgabe 2019 (= OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2019) abgestimmt. Die Tatbestände, wann welche Maßnahmen erforderlich sind, werden an die Begriffe aus den Bewilligungs- und Anzeigetatbeständen in den §§ 14 und 15 angepasst. Damit ist der Zusammenhang der NÖ BO 2014 mit der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014 klarer erkennbar.

Die Abs. 1 und 2 legen fest, in welchem Umfang die Anforderungen der Anlage 6 für die jeweiligen Tatbestände gelten.

Für alle in Abs. 1 angeführten Maßnahmen (z.B. Neubau, größere Renovierung) gilt die Anlage 6 in vollem Umfang. Das bedeutet, dass die Anforderungen

- an die Energiekennzahlen,
- an die wärmeübertragenden Bauteile
- zur Vermeidung von Kältebrücken
- an den sommerlichen Überwärmungsschutz
- an die Luft- und Winddichtheit
- an die gebäudetechnischen Systeme
- an die zentrale Wärmebeistellung
- an die Wärmerückgewinnung
- an die Strombedarfsanteile
- an den Einsatz hocheffizienter alternativer Energieträger
- an den erneuerbaren Anteil der Energieträger

nach Maßgabe der Anlage 6 einzuhalten sind und die Erstellung eines Energieausweises erforderlich ist. Zu beachten ist dabei, dass in der Anlage 6 wiederum je nach Maßnahme unterschieden wird, ob alle oben angeführten Anforderungspunkte gelten und nur einzelne. Zum Beispiel ist bei einer größeren Renovierung eines Wohngebäudes der Nachweis der U-Werte nicht notwendig oder erfordern Zubauten keinen Nachweis über den Einsatz von hocheffizienten alternativen Energiesystemen.

Für alle in Abs. 2 angeführten Maßnahmen (z.B. kleinere Zubauten, Abänderungen von Gebäuden, Abänderung der Konditionierung einzelner Räume) gelten nur die Anforderungen an die wärmeübertragenden Bauteile nach Maßgabe der Anlage 6. Dies sind die Punkte 4.4 bis 4.7 der Anlage 6. Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

Durch die Verwendung der Begriffe aus den §§ 14 und 15 für die Tatbestände sollte klar sein, in welchem Umfang die Anlage 6 zur NÖ BTV 2014

- bei einem Neubau nach § 14 Z 1,
- bei einem Zubau nach § 14 Z 1,
- bei der Abänderung von Gebäudes nach § 14 Z 3,
- bei der Änderung der Konditionierung nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. g oder
- bei der nachträglichen Herstellung einer Wärmedämmung (z.B. bei einer größeren Renovierung) gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 lit. d

anzuwenden ist. Die umfangreicheren Maßnahmen fallen immer in den Abs. 1, die kleineren Maßnahmen oder die klimatechnisch nicht so relevanten Maßnahmen fallen in den Abs. 2. Einzig bei der Frostfreihaltung von Gebäuden sind keine wärmetechnischen Maßnahmen im Sinne des § 44 erforderlich, da diese weder in den Abs. 1 noch in den Abs. 2 fällt.

Die Ziffern in den Abs. 1 und 2 sind so gestaltet, dass immer jene Maßnahmen, die aus der jeweiligen Z in Abs. 1 herausfallen, dann in Abs. 2 in derselben Z angeführt sind (Abs. 1 Z 1 findet sich in Abs. 2 Z 1, usw.).

### **Zu Z 86 (§ 44a):**

Umsetzung des Art. 1 Z 7 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 14 und 15).

Nichtwohngebäude mit Heizungs- und/oder Klimaanlage mit der betreffenden Nennleistung sind beispielsweise Bürohäuser bzw. Hallen mit einer Nutzfläche in einer umfangreicheren Größenordnung (etwa mehr als 3000 m<sup>2</sup>).

#### Zu Abs. 1 lit a:

Dieser Punkt ist erfüllt, wenn der Verbrauch für Strom und Wärme/Kälte kontinuierlich gemessen und aufgezeichnet wird und zumindest in monatlichen Abständen dokumentiert wird. Die Messung des Wärmeverbrauches kann auch über eine Messung von Energieträgern erfolgen. Monatliche Vergleichsdaten haben sich in den Energiebuchhaltungen als sehr praktikabel erwiesen und bieten einen sehr guten Überblick über die Funktion haustechnischer Systeme.

#### Zu Abs.1 lit. b:

Die Dokumentation monatlicher Vergleichsdaten und deren jährliche Aufsummierung liefert mit dem Wissen der Gebäudegröße und der spezifischen Nutzung ausreichende Aussagen über energieeffiziente Betriebsweisen. Der Quotient aus Energieverbrauch und Nutz- oder Grundfläche eines Gebäudes ist der üblich verwendete Benchmark Faktor in den Energiebuchhaltungen. Diese Anforderungen werden seit vielen Jahren auch für öffentliche Gebäude in Erfüllung des NÖ Energieeffizienzgesetzes 2012, LGBl. 7830-0 idF LGBl. Nr. 23/2018, gestellt.

Zu Abs. 1 lit. a bis c:

Diese Anforderungen a bis c sind durch die Installation eines Gebäudeleittechniksystems erfüllt. Dieses muss Verbrauchsdaten kontinuierlich erfassen, alle relevanten Temperaturen im Gebäude und im Heizungssystem messen und aufzeichnen (Raumtemperaturen, Vorlauftemperaturen, Abgas- und Ablufttemperaturen), an zentraler Stelle zusammenführen und den Betrieb der einzelnen Anlagenteile kontinuierlich überwachen.

**Zu Z 87 (§ 46):**

Zu Abs. 1: Der Katalog der Bauwerke, die bei ihrer Neuerrichtung bzw. bei einer größeren oder umfangreicheren Renovierung barrierefrei im Sinn der OIB-RL 4, Stand April 2019, auszugestaltet sind, orientiert sich an jener Aufzählung, auf die sich die Bundesländer in Zusammenhang mit der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften im Hinblick auf eine einheitliche Vorgehensweise verständigt hatten, und stimmt daher im Wesentlichen mit den einschlägigen Regelungen der anderen Bundesländer überein. Eine Abweichung ergibt sich lediglich für die Bauwerke, die für eine größere Anzahl von Besuchern oder Kunden ausgelegt sind (Z 8).

Wenn sich die in Z 1 bis 8 angeführte Nutzung nur auf einen Teil eines Bauwerks beschränkt, gelten die Anforderungen der Barrierefreiheit auch nur für diesen Teil des Bauwerks.

Unter „Bauwerke für öffentliche Zwecke“ (Z 1) sind in erster Linie alle Bauwerke zu verstehen, die von den Gebietskörperschaften (Bund, Land, Gemeinden) genutzt werden (z. B. Gebäude für Bundesministerien, Finanz-, Arbeits- und Jugendämter, Polizeistationen, Gerichtsgebäude, Bezirkshauptmannschaften, Gemeindeämter). Nicht darunter fallen aber solche Bauwerke, die zwar allgemein zugänglich sind, aber keine Einrichtungen der Gebietskörperschaften enthalten, also nicht öffentlichen Zwecken dienen. Solche sind nur dann barrierefrei auszuführen, wenn sie unter Z 2 bis 8 subsumiert werden können.

Bei Handelsbetrieben beschränkt sich die Erforderlichkeit einer barrierefreien Ausgestaltung auf solche, die Konsumgüter des täglichen Bedarfes anbieten. Das sind all jene Güter, die regelmäßig „konsumiert“ bzw. verbraucht werden. Das sind z. B. Lebensmittel, Hygieneartikel, Reinigungsprodukte, Tiernahrung, Zeitungen, Papier- und Schreibwaren und Textilien (s. dazu auch die Einkaufszentren- Warenliste- Verord-

nung BGBl. II Nr. 277/2000). Nicht dazu zählen Konsumgüter, die nicht regelmäßig neu angeschafft werden müssen, selbst wenn sie einer täglichen Nutzung unterliegen (z. B. Elektrogeräte, Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge etc.).

Zu Abs. 2: Die Übernahme der aktuellen OIB-Regelungen macht insbesondere bei Wohngebäuden eine Neuregelung notwendig, zumal einerseits nun für die barrierefreie Überwindung von Höhenunterschieden jedenfalls Aufzüge und Rampen erforderlich sind und andererseits Pkt. 7.4 der OIB-RL 4 genau definiert, wie barrierefreie Wohngebäude auszuführen sind, insbesondere wie die Anpassbarkeit der Wohnungen (Pkt. 7.4.2) zu erfolgen hat.

Folgende Tabelle soll die neue Regelung für Wohngebäude verdeutlichen:

**Erforderliche Anzahl der barrierefreien Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit**

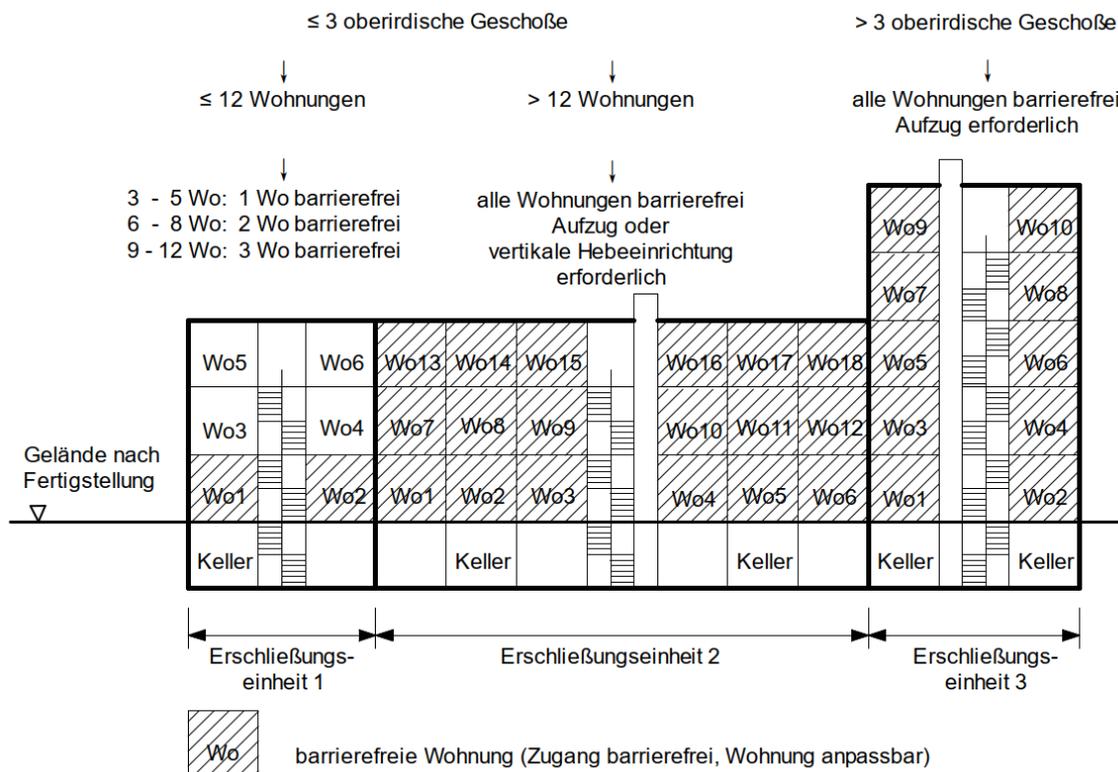
Anzahl der Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit	Anzahl der oberirdischen Geschoße der vertikalen Erschließungseinheit					
	1 (EG)	2 (EG + 1 OG)	3 (EG + 2 OG)	4 (EG + 3 OG)	5 (EG + 4 OG)	> 6
1	-			-		
2	-			-		
3	mind. 1 Wohnung			alle 3 Wohnungen		
4	mind. 1 Wohnung			alle 4 Wohnungen		
5	mind. 1 Wohnung			alle 5 Wohnungen		
6	mind. 2 Wohnungen			alle 6 Wohnungen		
7	mind. 2 Wohnungen			alle 7 Wohnungen		
8	mind. 2 Wohnungen			alle 8 Wohnungen		
9	mind. 3 Wohnungen			alle 9 Wohnungen		
10	mind. 3 Wohnungen			alle 10 Wohnungen		
11	mind. 3 Wohnungen			alle 11 Wohnungen		
12	mind. 3 Wohnungen			alle 12 Wohnungen		
13	alle 13 Wo	alle 13 Wo	alle 13 Wo	alle 13 Wohnungen		
14	alle 14 Wo	alle 14 Wo	alle 14 Wo	alle 14 Wohnungen		
15	alle 15 Wo	alle 15 Wo	alle 15 Wo	alle 15 Wohnungen		
16	alle 16 Wo	alle 16 Wo	alle 16 Wo	alle 16 Wohnungen		
17	alle 17 Wo	alle 17 Wo	alle 17 Wo	alle 17 Wohnungen		
18	alle 18 Wo	alle 18 Wo	alle 18 Wo	alle 18 Wohnungen		
19	alle 19 Wo	alle 19 Wo	alle 19 Wo	alle 19 Wohnungen		
20	alle 20 Wo	alle 20 Wo	alle 20 Wo	alle 20 Wohnungen		
21	alle 21 Wo	alle 21 Wo	alle 21 Wo	alle 21 Wohnungen		
22	alle 22 Wo	alle 22 Wo	alle 22 Wo	alle 22 Wohnungen		

	Aufzug oder vertikale Hebeeinrichtung erforderlich
	Aufzug erforderlich

Barrierefrei bedeutet, dass die Wohnungen ohne bauliches Hindernis erreichbar und die Wohnungen selbst zumindest anpassbar sein müssen. Für Wohnungen, die ent-

sprechend den Vorgaben des Abs. 2 nicht zwingend barrierefrei auszuführen sind, gilt keine Verpflichtung zur barrierefreien Erreichbarkeit und auch keine Verpflichtung zur Anpassbarkeit.

Die neue Regelung bezieht sich nicht auf die gesamte Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude, sondern betrachtet jede Erschließungseinheit (Treppenhaus) getrennt. Damit gibt es eine klare Vorgaben, wie vorzugehen ist bei Gebäuden mit höheren und niedrigeren Gebäudeteilen oder bei Gebäuden, deren Gebäudeteile (Treppenhäuser) unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind.



Alle Räume und Flächen, die den barrierefreien Wohnungen speziell zugeordnet sind, oder die für die Benützung der Wohnung erforderlich sind, müssen ebenfalls barrierefrei erreichbar sein. Dies betrifft alle Räume und Flächen, die gemäß § 47 bzw. § 63 vorhanden sein müssen (Abstellräume, Kinderwageneinstellräume, Räume für die Wäschereinigung und -trocknung, Abfallsammelstellen, Kraftfahrzeugabstellplätze). Befinden sich diese Räume bzw. entsprechende Anschlüsse (z.B. für eine Waschmaschine) in den barrierefreien Wohnungen, bedarf es keiner weiteren barrierefrei erreichbaren Räumlichkeiten. Diese Bestimmung regelt zwar die barrierefreie Erreichbarkeit dieser Räume und Abstellanlagen, nicht jedoch die Ausführung bzw. Ausgestaltung dieser Räume und Anlagen selbst. In Verbindung damit steht auch § 11 Abs. 2 NÖ BTV 2014, wonach es bei Wohngebäuden ausreicht, wenn zumindest ein Stellplatz barrierefrei mit den Mindestwerten gemäß Pkt. 2.10.4 der Anlage 4 zur NÖ BTV 2014 (OIB-Richtlinie 4) ausgestaltet wird.

Der Regelungsinhalt der bisherigen Abs. 2 bis 6 entspricht jenem in den übernommenen OIB-Richtlinien und kann daher entfallen.

**Zu Z 88 (§ 47 Abs. 3 und 4):**

Der Begriff „Wohngebäude“ wird durch den Begriff „Gebäude“ ersetzt, da auch in überwiegend zu anderen Zwecken (z.B. Büronutzung) genutzten Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen diese Räume vorhanden sein müssen

Die leichte Erreichbarkeit von Einstellräumen für Kinderwägen und Abfallsammelstellen kann entfallen, da solche Räume in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen als zu den „allgemein zugänglichen Bereichen von barrierefreien Wohngebäuden oder Teilen davon“ gehörig gemäß NÖ BO 2014 und gemäß Pkt. 7.4 der OIB-RL4 ohnehin barrierefrei sein müssen (s. auch Erläuterungen zu § 46).

**Zu Z 89 (§ 49 Abs. 1):**

Anpassung an § 4 Z 9, § 53 Abs. 2 und § 53a Abs. 5.

Generell sind nunmehr Bauwerksteile bis zu einem Meter über dem Bezugsniveau im Bauwisch zulässig. Dies hat den Vorteil, dass nun nicht mehr zwischen Hanglage und sonstigen Bereichen unterschieden werden muss, zumal die Hanglage in der Bauordnung ja auch nirgends definiert wird.

**Zu Z 90 (§ 49 Abs. 2):**

Da die ggst. Regelung auch für die mit der Novelle zum NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, neu geschaffenen Widmungsarten für Verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiete gelten soll, sind diese neuen Widmungsarten zu ergänzen.

**Zu Z 91 (§ 49 Abs. 3a letzter Satz):**

Mit dieser Ergänzung wird klargestellt ist, dass die angeführten Bauteile nie zu berücksichtigen sind, und zwar weder bei der Errichtung von Gebäuden noch bei der Errichtung von Hauptfenstern und daher auch nicht bei der Prüfung der Belichtung.

**Zu Z 92 (§ 49 Abs. 4):**

Die Ergänzung erfolgt aufgrund der Vergleichbarkeit der Begriffe bzw. Festlegungen in einem Bebauungsplan. Da allerdings die Geschosßflächenzahl das Merkmal für die

Unterscheidung der Baulandwidmungen Wohn- bzw. Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und 2 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 97/2020, Geschoßflächenzahl „nicht über 1“) und Wohn- bzw. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (§ 16 Abs. 1 Z 8 und 9 leg. cit., Geschoßflächenzahl „über 1“) darstellt, könnte die Anwendung dieser Regelung die Widmungswidrigkeit des Projektes herbeiführen. Um eine sinnvolle Bebauung von Eckgrundstücken zu ermöglichen – ohne dass nur für diese Einzelgrundstücke die Flächenwidmung geändert werden müsste – soll durch den Zusatz klargestellt werden, dass eine bauliche Ausnutzung im Fall von Eckbauplätzen auch zulässig ist, wenn eine sonst erforderliche Widmung nach § 16 Abs. 1 Z 8 oder 9 nicht vorliegt.

**Zu Z 93 (§ 50 Abs. 2):**

Da die ggst. Regelung auch für die mit der Novelle zum NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, neu geschaffenen Widmungsarten der verkehrsbeschränkten Betriebs- und Industriegebiete gelten soll, sind diese neuen Widmungsarten zu ergänzen.

**Zu Z 94 (§ 51 Abs. 1):**

Der Gemeinde wird es ermöglicht, im Bebauungsplan auch die Situierung von Bauwerken für Abfallsammelbehälter im vorderen Bauwuch zuzulassen. Die aus den OIB-Richtlinien – Begriffsbestimmungen stammenden Begriffe der Abfallsammelräume und Abfallsammelstellen können ihrer Definition entsprechend auch als Gebäude iSd des § 4 Z 15 ausgestaltet werden und sind daher – da der für bauliche Anlagen geltende § 51 Abs. 5 dann nicht zur Anwendung kommen kann – ausdrücklich in Abs. 1 anzuführen. Im Fall von baulichen Anlagen unterstehen Abfallsammelstellen weiterhin Abs. 5.

Mit der Anpassung des Ausmaßes des Gefälles wird der zulässigen Rampenneigung gemäß Pkt. 2.10.3 der Anlage 4 zur NÖ BTV 2014 Rechnung getragen, wonach im Bereich von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche die Neigung der Rampen von Fahrverbindungen nicht mehr als 5 % betragen darf.

**Zu Z 95 (§ 51 Abs. 4):**

Da die ggst. Regelung auch für die mit der Novelle zum NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, neu geschaffenen Widmungsarten Bauland-Kerngebiete für nachhaltige Bebauung sowie Verkehrsbeschränkte Betriebs- und Industriegebiete gelten soll, sind diese neuen Widmungsarten zu ergänzen.

**Zu Z 96 (§ 52 Abs. 1 Z 2):**

Es soll eine Möglichkeit und damit ein Anreiz geschaffen werden, klimatechnisch sinnvolle Maßnahmen umzusetzen.

Bei einer „vorgesetzten Konstruktion für begrünte Fassaden“ handelt es sich aufgrund ihrer baulichen Verbindung mit dem Gebäude um einen Bestandteil dieses Gebäudes („Vorbau“), der bei einer Neuerrichtung mit dem Gesamtprojekt zu prüfen und ggf. gemeinsam damit zu bewilligen ist. Im Falle einer nachträglichen Anbringung ist sie – aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung des Brandschutzes bzw. eines möglichen Widerspruches zum Ortsbild – nach § 14 Z 3 bewilligungspflichtig.

Photovoltaikanlagen sind dann „vorgesetzt“, wenn sie vor einer fertigen Fassade liegen. Nicht darunter fallen daher fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen, da diese ein Teil des für die Funktion der Wand erforderlichen Wandaufbaues sind (z.B. Witterungsschutz). Wandintegrierte PV-Anlagen dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche ragen. Das gleiche gilt für die vorgesetzten Konstruktionen für begrünte Fassaden.

Mit der Regelung des § 52 Abs. 1 wird lediglich eine Ausnahme vom baurechtlichen Verbot der Überbauung einer Grundstücksgrenze geschaffen, sie ersetzt nicht das zivilrechtliche Zustimmungserfordernis des betroffenen Grundeigentümers. Im Fall einer öffentlichen Verkehrsfläche ist das idR die Gemeinde, welche natürlich – wenn beispielsweise durch die verbleibende Gehsteigbreite ein gefahrloses Benützen nicht mehr gewährleistet wird – ihre Zustimmung durchaus verweigern kann (bzw. gegebenenfalls auch muss).

**Zu Z 97 (§ 52 Abs. 1 vorletzter Satz):**

Vor allem in Bereichen mit vorwiegend alten Baubeständen – wie dies in Schutzzonen bzw. erhaltungswürdigen Altortgebieten der Fall ist – ist ein Umbau bzw. ein bauliches Zurückversetzen der bisherigen Eingänge in das Rauminnere oft nicht möglich. Da dies auch mit gewerberechtlich notwendigen Adaptierungen im Zuge von Geschäftsübernahmen hinderlich sein kann, soll damit – unter entsprechender Berücksichtigung der Verkehrssicherheit – eine Ausnahme für ältere Baubestände zulässig sein.

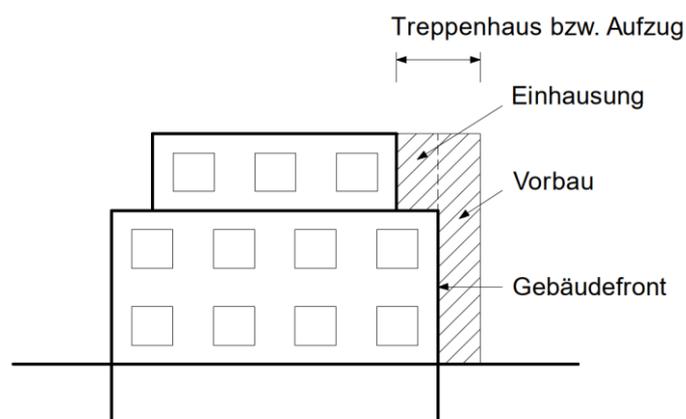
**Zu Z 98 (§ 53 Abs. 5):**

Die Vorbauten, die bei der Ermittlung der Gebäudehöhe außer Acht bleiben sollen, werden konkretisiert. Es handelt sich dabei um jene Vorbauten, die in § 52 aufgelistet sind und auch physisch in die Bauwiche oder über die Straßenfluchtlinie ragen, und zwar mit den dort jeweils zugeordneten Größenbeschränkungen. Somit darf alles, was in die Bauwiche ragt, grundsätzlich bei der Ermittlung der Gebäudehöhe weglassen werden. Das gilt weiters für gleichartige Vorbauten, auch wenn sie nicht in

Bauwiche ragen. Dies sind nun ganz konkret alle in § 52 Abs. 3 Z 1 bis 4 und in § 52 Abs. 4 genannten Vorbauten, also jene, die grundsätzlich in die seitlichen und hinteren Bauwiche ragen dürfen sowie die nachträglich aufgebrachtten Wärmedämmungen. Auch die in § 52 Abs. 3 Z 1 bis 4 und in § 52 Abs. 4 angeführten Größenbeschränkungen gelten. Alle größeren Vorbauten sind bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Die Größenbeschränkungen, die sich auf die Breite des Bauwiches beziehen, gelten jedoch nicht, da diese Vorbauten ja unabhängig von den Bauwichen errichtet werden dürfen. Zu beachten sind dann nur die Größenbeschränkungen, die ein konkretes absolutes Längenmaß festlegen. Beispielsweise beträgt die zulässige Tiefe von Balkonen generell 2 m.

Zusätzlich werden auch jene Teile eines Gebäudes ergänzt, die vertikal über das Gebäude ragen und daher keine Vorbauten im Sinn der NÖ BO 2014 sind, sinnvollerweise aber den Vorbauten gleichgestellt werden sollen. Bisher gab es keine ausdrückliche Ausnahme für solche Gebäudeteile, in der Praxis wurden sie aber wie Vorbauten behandelt und akzeptiert. Nunmehr soll klargestellt werden, dass bestimmte untergeordnete Teile des Gebäudes, die keine Vorbauten sind, sondern nach oben über das Dach ragen, ebenfalls bei der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen sind. Diese Gebäudeteile werden derart eingeschränkt, dass jedenfalls keine Aufenthaltsräume und Nebenräume von Wohnungen und Gänge in diese Ausnahme fallen können.

Damit diese Gebäudeteile in der Ansichtsfläche der Gebäudefront nicht zu groß werden, unterliegt die Länge dieser Einhausungen denselben Beschränkungen wie auch die genannten Vorbauten. Die Länge wird demnach auf  $\frac{1}{3}$  der Länge der Gebäudefront, maximal jedoch 5 Meter beschränkt. Eine zahlenmäßige Beschränkung der Breite = Tiefe dieser Dachaufbauten ist nicht vorgesehen, da sich diese Ausnahme ausschließlich auf die Einhausung der erwähnten Gebäudeteile bezieht und nicht auf die Stiegenläufe inklusive Geländer an sich. Die Definition schließt auch aus, dass Einhausungen von anderen Nutzungsbereichen (wie Aufenthaltsbereiche, Sanitäranlagen, aber auch von Gängen usw.) miteinbezogen werden können. Die Einhausungen von Podesten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.



**Zu Z 99 (§ 53a Abs. 4):**

Das Abstellen der Regelung auf Bauwerke erweckte den Eindruck, dass die Absoluthöhe auch für bauliche Anlagen (Silos, Masten, Werbepylone, etc.) gelten sollte, was nicht beabsichtigt war, zumal auch solche baulichen Anlagen ausgeschlossen wurden, die ihrem Zweck entsprechend auf eine Höhe, die idR Gebäude überragt, abstellen. Mit der Einschränkung auf Gebäude erfolgt eine Klarstellung.

**Zu Z 100 (§ 53a Abs. 5):**

Es wird nicht mehr auf die „oberirdischen Geschoße“ (die ja über das „Gelände nach Fertigstellung“ definiert sind), sondern auf die Anzahl der Geschoße über dem Bezugsniveau abgestellt. Somit ist auch für diese Regelung nicht mehr das Gelände nach Fertigstellung, sondern wie auch in vielen anderen Regelungen das Bezugsniveau maßgebend. Die Ausnahmen betreffen großteils unterirdische Räume und Räume, in denen ausschließlich haustechnische Anlagen untergebracht sind.

Zwischenebenen in einem Raum mit einem eigenen Fußboden und Galerien zählen im Sinne dieses Absatzes jedenfalls als eigene Geschoße.

Die vorhandene Baustruktur in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten weist oft Dachformen und -höhen auf, die die Schaffung zusätzlicher Geschoße innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, also ohne Vergrößerung der Kubatur, gestatten. Dem wurde für Altbestände bereits mit der geltenden Ausnahme Rechnung getragen. Zusätzlich soll in den durch einen Bebauungsplan geschützten Bereichen auch bei allfälligen Neubauten – welche die vorhandenen Dachformen und -höhen weiterzuführen haben – der Ausbau der dadurch entstehenden Dachräume wie bei den Altbauten bzw. der bestehenden Baustruktur in der Umgebung zulässig sein.

**Zu Z 101 (§ 53a Abs. 7):**

Da die ggst. Regelung auch für die mit der Novelle zum NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020, neu geschaffenen Widmungsarten der Verkehrsbeschränkten Betriebs- und Industriegebiete gelten soll, sind diese neuen Widmungsarten zu ergänzen.

**Zu Z 102 (§ 54 Abs. 1):**

Die mit der Novelle zum NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 neu geschaffene Widmungsart Bauland-Verkehrsbeschränkte Industriegebiete erfordert eine Anpassung, da auch dort die Anwendung des § 54 nicht sinnvoll ist.

Es wird klargestellt, dass nicht sämtliche – unterschiedlich hohen – Hauptgebäude für die Beurteilung maßgeblich sein können. Die Relevanz der jeweils höchsten Gebäude wird durch die Regelung, dass auch die nächst niedrige Bauklasse verwirklicht werden darf, gestützt.

Eine weitere sprachliche Klarstellung erfolgt dahingehend, dass die Berücksichtigung bereits bewilligter Bebauungsweisen und Bauklassen nur dann gerechtfertigt ist, wenn diese Baubestände auch erhalten bleiben. (Bedeutet der Abbruch eines Bauwerks im Sinn des § 24 Abs. 1 ja auch das Erlöschen der zugrundeliegenden Baubewilligung.) Mit der Weiterführung der bewilligten Bebauungsweisen und -höhe sollte dem Grundsatz, dass auf einem Grundstück gleichzeitig nur eine Bebauungsweise und idR auch -höhe verwirklicht werden kann, Rechnung getragen werden. Wie in Bereichen, in denen ein Bebauungsplan gilt, soll auch hier im Falle der Beseitigung des ursprünglichen Hauptgebäudes, die neue Regelung – also die Ableitung von den Hauptgebäuden in der Umgebung – Platz greifen.

Die Notwendigkeit der legislativen Klarstellung ergibt sich aus der Judikatur, die dem seinerzeitigen Motivenbericht, wonach der Wille des Gesetzgebers darin gelegen war, dass die offene Bebauungsweise auch ohne gleichzeitige Übernahme der Bauklassen I und II (und umgekehrt) wählbar sein sollte, nicht gefolgt war. Aus der Auflistung, wann Erhebungen durchzuführen sind, ergibt sich nunmehr zweifelsfrei, dass Bebauungsweise und Bauklassen auch losgelöst voneinander übernommen werden können. Für den jeweils nicht übernommenen Teil sind dann unter Umständen Erhebungen erforderlich.

Wurde auf einem Nachbargrundstück die gekoppelte Bebauungsweise durch einen bewilligten Baubestand oder durch eine vorliegende, noch wirksame Baubewilligung bereits festgelegt, entfällt die Möglichkeit, die sonst zulässige offene Bebauungsweise zu wählen.

Ebenso bedarf es in diesem Fall keiner Ermittlungen der Bebauung in der Umgebung, zumal dem Bauwerber ja dadurch kein Wahlrecht mehr zusteht und er daher ebenso zur Verwirklichung der gekoppelten Bebauungsweise verpflichtet ist. Dies auch unter dem Aspekt, dass mit der Regelung des § 54 die Intention verfolgt wird, in den Bereichen, in denen kein Bebauungsplan verordnet ist, dieselben Regelungen gelten zu lassen wie in den Bereichen mit einem Bebauungsplan, sodass auch im Bereich des § 54 die Bestimmung über das Wahlrecht zwischen offener und gekoppelter Bebauungsweise Anwendung findet.

Der Abs. 4 wird durch diese Änderung nicht berührt und kommt daher auch weiterhin zu Anwendung.

### **Zu Z 103 (§ 55 Abs. 1):**

Mit der Zitatberichtigung erfolgt eine Klarstellung, dass in Grünland- und (privaten) Verkehrsflächenbereichen ohne Bebauungsplan ein Bauwisch nicht gilt.

**Zu Z 104 (§ 56):**

Da § 67 seit der Novelle LGBl. Nr. 52/2017 relativ große Geländeänderungen zulässt, ist es sinnvoll die Geländeänderungen auch einer Orts- bzw. Landschaftsbildprüfung zu unterziehen. Dadurch können zu große und nicht in die Umgebung passende Geländeänderungen von der Baubehörde verhindert werden.

Die Vorgaben für Bauwerke und Geländeänderungen sind hinsichtlich der Beurteilungskriterien jedoch zu trennen.

Die Formulierung „offenkundig nicht abweichen“ wird beibehalten, auch um zu signalisieren, dass architektonische Weiterentwicklungen grundsätzlich möglich sein sollen. Die Formulierung „wesentlich beeinträchtigen“ soll hinsichtlich der Volumetrie einen Spielraum ermöglichen.

Die Spezifizierung der Geländeänderungen werden mit der Forderung nach „Angleichung an die örtlich bestehenden prägenden Neigungsverhältnisse“ und „das örtlich bestehende Geländere Relief“ umschrieben. (Um einen Vergleich mit steilen Einfahrtsböschungen zu verhindern, wird bewusst kein Neigungswinkel genannt und das Wort „prägend“ verwendet.)

Mit dem geänderten Wortlaut in Abs. 2 soll klargestellt werden, dass allein die Sichtbarkeit des zu beurteilenden Objekts relevant ist, nicht jedoch ob sich an einem anderen Standort im Ort ein vergleichbares Bestandsgebäude befindet.

Abs. 3 soll eine tiefergehende Prüfung der Ortsbildfrage beim Vorhandensein von historisch gewachsenen und noch heute intakten Ortsstrukturen durch bau- und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke und Ortsbereiche (ohne Denkmalschutz bzw. bauliche Schutzzone) sowie Kulturlandschaften mit Welterbestatus ermöglichen.

Mit Abs. 4 im Hinblick auf in einem Bebauungsplan festgelegte spezielle Regelungen in Bezug auf den Schutz des Ortsbildes soll klargestellt werden, dass der § 56 nur in jenen Punkten nicht gilt, in denen es konkrete Vorschriften in einem Bebauungsplan gibt. In allen anderen Fällen ist § 56 unabhängig vom Vorhandensein eines Bebauungsplanes anzuwenden. Diese konkreten Vorschriften sind solche gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 über die harmonische Gestaltung der Bauwerke. Auch kann der Bebauungsplan durch die Vorgabe einer Bauklasse oder einer höchstzulässigen Gebäudehöhe einen Rahmen für die Anwendung des § 56 vorgeben. Hier bezieht sich der Handlungsspielraum des § 56 dann nur mehr auf den in der jeweiligen Bauklasse zulässigen Höhenbereich und auf die Details des oberen Fassadenabschlusses. Zum Beispiel kann in der Bauklasse IV (Gebäudehöhe 11 bis 14 m) aus Gründen des § 56 durchaus die Höhe einer Gebäudefront mit z.B. 11,50 m beschränkt werden.

**zu Z 105 (§ 57):**

Die Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus Pkt. 10.2 der OIB-RL 4, Stand April 2019.

Die ursprüngliche Intention dieser Regelung war, dass zumindest in einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung ein Kaminanschluss (nunmehr ein Anschluss an eine Abgasanlage) vorhanden ist, an den jederzeit ein Holzofen oder ein Ofen für Kohle angeschlossen werden konnte. Damit sollten in Notzeiten (z.B. Öl-, Gasknappheit, Stromausfall) die Wohnungen weiterhin zumindest notdürftig beheizt werden können („Notkamin“). In dieser Fassung war die Regelung bis zum Inkrafttreten der NÖ BO 2014 in der NÖ Bauordnung (zuletzt NÖ Bauordnung 1996).

Mit der NÖ Bauordnung 2014 wurde die Bestimmung insofern stark abgeändert, als es nunmehr ausreicht, wenn diese Abgasanlage (Kamin) für Brennstoffe wie z.B. Öl oder Gas, nicht aber für feste Brennstoffe geeignet ist (wegen des zu geringen Durchmessers bzw. nicht feuerbeständiger Materialien). Es sind auch Abgassysteme zulässig, an die nur spezielle Heizgeräte angeschlossen werden dürfen (z.B. Luft-Abgas-Sammler). An die meisten dieser Abgasanlagen und Abgassysteme können nur Gas- oder Ölheizkessel, die zusätzlich auch stromabhängig sind, angeschlossen werden. Damit ist die ursprüngliche Intention, dass in Notzeiten ein einfacher Holzofen mit händischer Beschickung an die Abgasanlage angeschlossen werden kann, verloren gegangen.

Auch unter dem Blickwinkel der mittlerweile in ganz Österreich verlangten energie-technischen Standards der neuen Gebäude ist die Regelung des Notkamins überholt. Infolge der notwendigen Energieeinsparung sind die Gebäude meist so gut gedämmt, dass in den Gebäuden bei einem Ausfall des Heizsystems noch mehrere Tage bis ein paar Wochen (im Passivhaus) eine angemessene Raumtemperatur herrscht oder mit einfachen Wärmequellen (z.B. Radiator) hergestellt werden kann und ein Notheizsystem – einschließlich der gesetzlich möglichen Alternativen und Ausnahmen – entbehrlich macht.

Ein zusätzlicher Aspekt liegt auch darin, dass das Bauen v.a. im sozialen Wohnbau billiger (leistbarer) wird, ohne dass damit für die Nutzer eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wertes verbunden ist.

**Zu Z 106 (§ 58 Abs. 4 und 5):**

Der seit der Novelle LGBl. Nr. 50/2017 enthaltene Abs. 1a – diese Bestimmung ist von dieser Novelle nicht betroffen – entspricht mittlerweile inhaltlich der gleichlautenden Bestimmung des Bundesgesetzes über die Unzulässigkeit der Aufstellung und des Einbaus von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder feste fossile Brennstoffe in Neubauten (Ölkesselbauverbotsgesetz – ÖKEVG

2019), BGBl. I Nr. 6/2020, welches am 1. Jänner 2020 in Kraft trat. Die Zuständigkeit wurde durch die Verfassungsbestimmung des § 1 auf den Bund übertragen.

Zu Abs. 4 und 5: Umsetzung des Art. 1 Z 5 Abs. 1 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 8).

Selbstregulierende Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur sind beispielsweise (mechanische) Thermostatventile oder (elektronische) Raumthermostate. Entsprechend der Einleitung zur genannten Richtlinie ist die wirtschaftliche Realisierbarkeit der Installation von selbstregulierenden Einrichtungen beispielsweise dann gegeben, wenn die Kosten weniger als 10% der Gesamtkosten der ersetzten Wärmeerzeuger betragen.

#### **Zu Z 107 (§ 59):**

Das Inkrafttreten einerseits der Verordnung (EU) 813/2013 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombiheizgeräten und andererseits der Verordnung (EU) 2015/1189 der Kommission vom 28. April 2015 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Festbrennstoffkesseln jeweils mit 1. Jänner 2020 erfordert aufgrund ihrer unmittelbaren Geltung die Überarbeitung und Einschränkung der bislang geltenden Regelungen im Rahmen der NÖ BO 2014.

§ 59 in der Fassung dieser Novelle verbleibt nunmehr für jene – nicht von einer der Verordnungen des Europäischen Parlaments und des Rates erfassten – Kleinf Feuerungen (ausgenommen Öfen für feste Brennstoffe gemäß § 59a), die nicht von einer EU-Verordnung erfasst und auch keine Bauprodukte sind. (Die Regelung von Bauprodukten erfolgt im NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013.)

Auf Bundesebene wurde die Richtlinie 2009/125/EG (Ökodesign-Richtlinie) mit der Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte (Ökodesign-Verordnung 2007 – ÖDV 2007), BGBl. II Nr. 126/2007 in der Fassung BGBl. II Nr. 187/2011, für den Geltungsbereich der Bundesangelegenheiten umgesetzt.

Für die im Zuständigkeitsbereich des Landes zur Regelung verbleibenden Produkte (bspw. Heizgeräte) bzw. Angelegenheiten erfolgt die Umsetzung der Ökodesign-Richtlinie mit § 59 NÖ BO 2014. Die Umsetzung, insbesondere des Art. 5, macht die

Vorlage einer EG-Konformitätserklärung entsprechend der Anhang VI zu dieser Richtlinie notwendig.

Die Gasgeräte-Sicherheitsverordnung, BGBl. Nr. 430/1994 in der letzten Fassung, auf die im Rahmen dieser Bestimmung noch verwiesen worden war, wurde mit 20. April 2018 aufgehoben, da auch dieser Rechtsbereich durch eine EU-Verordnung – Verordnung (EU) 2016/426 über Geräte zur Verbrennung gasförmiger Brennstoffe und zur Aufhebung der Richtlinie 2009/142/EG – geregelt wird.

**Zu Z 108 (59a):**

Durch das Inkrafttreten der Verordnung (EU) 813/2013 der Kommission vom 2. August 2013 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombiheizgeräten und weiters der Verordnung (EU) 2015/1189 der Kommission vom 28. April 2015 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Festbrennstoffkesseln wurden die Regelungen der NÖ BO 2014, welche solchen in diesen Verordnungen (EU) entsprechen, obsolet und sind daher aufzuheben. Derzeit verbleiben in der NÖ BO 2014 lediglich die auf Öfen für feste Brennstoffe (Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräte) abgestimmten Bestimmungen, bis nach der Verordnung (EU) 2015/1185 der Kommission vom 24. April 2015 zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräten auch für diese Öfen (Festbrennstoff-Einzelraumheizgeräte) EU-Recht unmittelbar anzuwenden ist, was nach Art. 8 dieser Verordnung (EU) ab 1. Jänner 2022 der Fall ist. Damit in Verbindung steht daher auch die Beschränkung der Rechtswirksamkeit des § 59a in der Übergangsbestimmung in § 70 Abs. 14 (neu).

**Zu Z 109 (§ 60):**

Im Hinblick auf die Änderungen insbesondere in § 32 wird die Aufzählung der Anlagen, für die den jeweiligen Eigentümer Verpflichtungen treffen, ergänzt und angepasst.

**Zu Z 110 (§ 63 Abs. 1 erster Satz iVm § 35 Abs. 3a und § 37 Abs. 1 Z 15):**

Die Herstellungsverpflichtung des § 63 Abs. 1 anlässlich bestimmter Vorhaben schließt – schon in der bisherigen Fassung für sich – unzweifelhaft mit ein, dass die Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge der tatsächlichen Nutzung des Bauwerks, zu dessen Bestandteil sie in der Bewilligung wurden, auch später zur Verfügung stehen. Dies ergibt sich zudem eindeutig durch die Vorgabe, dass auf den voraussichtlichen Bedarf des die Abstellanlagen auslösenden Vorhabens abzustellen ist. Eine spätere, dem Verwendungszweck des Bauwerks entzogene anderweitige Fremdnutzung entspricht somit keinesfalls der Intention der NÖ BO 2014. In der Praxis kommt es immer wieder zu Beschwerden, weil Abstellanlagen an Dritte – auf Dauer oder auch nur zeitlich beschränkt – vermietet werden und die Benutzer des Bauwerks – die eigentlich die Nutznießer aus der in § 63 verankerten Verpflichtung sein sollten – auf öffentliche Parkmöglichkeiten ausweichen müssen. Mit der Einfügung soll eine über die Erteilung der Baubewilligung hinausgehende Verpflichtung bezüglich der nachhaltigen Zuordnung und Nutzung von Abstellanlagen klargestellt werden.

Durch die gesetzliche Verankerung, eine zweckwidrige Nutzung von Abstellanlagen zu verbieten, in § 35 Abs. 3a (neu) soll für die Baubehörde eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, gegen allfällige Missstände baurechtlich vorzugehen. Zudem soll ergänzend ausdrücklich eine Verwaltungsübertretung normiert werden.

#### **Zu Z 111 und 112 (§ 63 Abs. 1 Z 3 und 4 und letzter Satz):**

Zu Z 3 und 4: Im Rahmen der Auflistung erfolgt eine Anpassung an aktuelle Begriffe und werden praxistaugliche Vorgaben für die Zuordnung eingefügt (s. dazu auch die Anpassungen in § 11 NÖ BTV 2014).

Zum letzten Satz: Mit dem geänderten Wortlaut erfolgt eine Klarstellung insofern, als nur solche Stellplätze bei einer neuerlichen Stellplatzverpflichtung angerechnet werden müssen bzw. dürfen, die auch tatsächlich hergestellt wurden oder für die eine entsprechende Ausgleichsabgabe bezahlt wurde. War für einen Altbestand eine Stellplatzverpflichtung noch nicht gesetzlich vorgesehen oder wurde diese trotz einer gesetzlichen Verpflichtung nicht vorgeschrieben, so hat eine (fiktive) Anrechnung von (nicht bestehenden/nicht „bezahlten“) Stellplätzen nicht zu erfolgen, sondern sind die für das Projekt erforderlichen Stellplätze maßgeblich. Unterliegt nur ein Teil eines Gebäudes einer Änderung, gilt die Stellplatzverpflichtung nur für diesen Teil und nicht für das gesamte – nicht veränderte – Gebäude.

#### **Zu Z 113 (§ 63 Abs. 2 letzter Satz):**

Analog zu der Übergangsregelung zu Bebauungsplänen (s. § 34 NÖ ROG 2014) bzw. zu einer Bausperre (s. § 35 NÖ ROG 2014) soll auch für solche Festlegungen,

die – mangels eines Bebauungsplanes in einem Bereich – ausnahmsweise in einer eigenen Verordnung erfolgen dürfen, dieselbe Übergangsregelung gelten.

### **Zu Z 114 (§ 64 Abs. 3 bis 8):**

Umsetzung des Art. 1 Z 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (betrifft Art. 8 Abs. 2, 3, 5 und 6).

Der Begriff „Ladepunkt“ wird entsprechend der RL 2014/94/EU Art. 2 Z 3 in § 4 Z 23a folgendermaßen definiert: „Schnittstelle, mit der zur selben Zeit entweder nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeuges ausgetauscht werden kann.“

Die gegenständlichen Regelungen beziehen sich auf die Pflichtstellplätze, die gemäß § 63 Abs. 1 errichtet werden müssen.

Für die ausreichende Dimensionierung der Hausanschlussleitung ist es nicht notwendig, dass allen Ladepunkten gleichzeitig die maximale Ladeleistung zur Verfügung gestellt wird. Die Leistungsverteilung unter den Ladepunkten kann durch intelligente Infrastrukturen geregelt werden. Empfohlen wird, dass die Hausanschlussleitung für ein Viertel der Leistungssumme aller Ladepunkte ausgelegt ist. Die Zuteilung der Leistung zu den jeweiligen Ladepunkten kann über ein entsprechendes Lastmanagement geregelt werden. Feldversuche im Wohnbau haben gezeigt, dass auch mit den derzeit in Wohnhausanlagen vorhandenen Anschlussleistungen das Auslangen gefunden wird.

Falls diese Leistung vom EVU (Energieversorgungsunternehmen) derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden kann, ist die Hausanschlussleitung so auszulegen, dass sie die voraussichtlich in 20 bis 30 Jahren vom EVU zur Verfügung stehende Leistung aufnehmen kann. Hiezu ist mit dem EVU Rücksprache zu halten.

Der vom EVU zur Verfügung gestellte Anschlusswert für das jeweilige Bauvorhaben ist nicht Gegenstand dieser Regelung, sondern obliegt der zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen EVU und Bauwerkseigentümer.

Die vorgesehene Leistung von 11 kW ist eine sinnvolle und durch einen Feldversuch erprobte Leistungsanforderung, mit der sichergestellt werden kann, dass mit intelligenten Ladesystemen alle E-PKW der Bewohner einer Wohnhausanlage ausreichend schnell aufgeladen werden können.

Die Vorgabe einer Mindestleistung von 22 kW soll Fehlentwicklungen vermeiden helfen und sicherstellen, dass alle am Markt verfügbaren Fahrzeuge auch ausreichend schnell geladen werden können. Alle am Markt verfügbaren Ladestationen sind für

eine Ladeleistung von 22 kW dimensioniert, einzig die Zuleitungen müssen entsprechend größer dimensioniert werden.

Die Leistung in Abs. 8 wurde deshalb mit 20 kW (anstelle von 22 kW) angegeben, damit auch die aus früheren Forderungen (s. Abs. 6 und 7 alt) erforderlichen Ladepunkte bzw. nachgerüsteten Ladepunkte die neue Anforderung des Abs. 9 erfüllen. Hier sind keine zusätzlichen Ladepunkte mehr zu errichten.

Mit Abs. 7 soll mehr Flexibilität für die Errichter von Abstellanlagen geschaffen werden. Die Ladeleistungen von 3,7 kW, 11 kW und 22 kW wurden von der Automobilindustrie standardisiert. Damit auch die ehemaligen Abs. 6 und 7 wieder mit dieser Ausnahme abgedeckt sind, hat man auch die früher in NÖ eingeführten Grenzen (20 kW und 3 kW) in die Bestimmung aufgenommen.

Der Begriff „Ladestation für beschleunigtes Laden“ wird durch den in der EU-Richtlinie 2018/844 verwendeten und in der EU-Richtlinie 2014/94/EU in Art. 2 Z 3 definierten Begriff „Ladepunkt“ ersetzt. Inhaltlich werden keine Änderungen vorgenommen.

Die neuen Regelungen der Abs. 3 bis 8 sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Abs.	Gebäudekategorie	Nutzung	Beginn der Verpflichtung	Mindestanzahl % der Pflichtstellplätze		erforderliche Ladeleistung
				Leitungs- infrastruktur	Ladepunkte	
<b>Bei Neubauten oder bei einer größeren Renovierungen, bei denen die Abstellanlage oder die elektrische Infrastruktur verändert wird</b>						
(4)	Stellplätze für Wohnungen	nicht öffentlich	> 2 Wohnungen	100 %	-	> 11 kW
(5) (7)	Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung	nicht öffentlich	> 10 Pflichtstellplätze	20 %	1 Stk. 2 Stk.* <sup>1)</sup> 4 Stk.* <sup>1)</sup>	> 22 kW > 11 kW > 3,7 kW
(6) (7)	Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung und sonstige Abstellanlagen	öffentlich	> 10 Pflichtstellplätze	20 %	4 % 8 %* <sup>1)</sup> 16 %* <sup>1)</sup>	> 22 kW > 11 kW > 3,7 kW
<b>Nachrüstung von bestehenden Abstellanlagen</b>						
(8)	Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung	nicht öffentlich und öffentlich	1.1.2025 und > 20 Pflichtstellplätze	1 Stk.	1 Stk.	> 20 kW

\*<sup>1)</sup> Alternativ bei Abstdeldauer > 6 Stunden

### Zu Z 115 (§ 65 Abs. 2 letzter Satz):

Analog zu der Übergangsregelung zu Bebauungsplänen (s. § 34 NÖ ROG 2014) bzw. zu einer Bausperre (s. § 35 NÖ ROG 2014) soll auch für solche Festlegungen, die - mangels eines Bebauungsplanes in einem Bereich – ausnahmsweise in einer eigenen Verordnung erfolgen dürfen, dieselbe Übergangsregelung gelten.

### Zu Z 116 (§ 66 Abs. 2 letzter Satz):

In der Praxis wird teilweise auch eine Aufteilung und altersgemäße Entflechtung der Spielflächen gewünscht. Dies soll nunmehr dann möglich sein, wenn die einzelnen Teilflächen wenigstens die geforderte Mindestgröße erfüllen.

### **Zu Z 117 (§ 66a):**

Niederösterreich hat sich zum Ziel gesetzt, den Ausbau erneuerbarer Energie zu forcieren. Eine große Rolle spielt dabei die Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen. Daher werden in der gegenständlichen Bestimmung drei neue Tatbestände eingeführt, bei denen verpflichtend Photovoltaikanlagen zu errichten sind bzw. die Vorsorge für eine nachträgliche Errichtung getroffen werden muss.

Bezüglich der Ausführung von PV-Anlagen gibt es den NÖ Photovoltaik-Leitfaden der Abteilung Umwelt- und Energierecht des Amtes der NÖ Landesregierung.

### Zu Abs. 1:

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden bzw. Bauwerken ist am zweckmäßigsten, da auf diese Weise keine zusätzlichen Flächen verbraucht und damit der Land- und Forstwirtschaft entzogen werden. Die bebauten Flächen werden dadurch faktisch doppelt genutzt: einerseits für den bewilligten Zweck der Bauwerke selbst und andererseits für die Energiegewinnung. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Dächer aller neuen Bauwerke und aller Zubauten mit über 300 m<sup>2</sup> bebauter bzw. überbauter Fläche zumindest für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorbereitet werden. Bei Zubauten bezieht sich die bebaute bzw. überbaute Fläche nur auf jene Flächen, die vom Zubau betroffen sind bzw. die im Zuge des Zubaus neu errichtet werden.

Durch die Einschränkung auf das Bauland sind landwirtschaftliche Hallen im Grünland von dieser Regelung nicht betroffen, nicht zuletzt deshalb, weil die Kapazitäten für die Einspeisung des erzeugten Stroms hier in der Regel nicht gegeben sind.

Mit der Bewilligung/Errichtung eines Bauwerkes ist zu entscheiden, ob eine PV-Anlage am Gebäude sofort errichtet werden soll – dann muss die Modulfläche 25 % der bebauten bzw. überbauten Fläche betragen, oder ob die Errichtung einer PV-Anlage erst zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt ist – dann müssen vorweg 50 % der solartechnisch geeigneten Dachflächen für eine spätere Errichtung einer PV-Anlage ausgelegt werden.

Die sofortige Errichtung der PV-Anlage kann entweder mit PV-Modulen am Dach oder an den Wänden erfolgen.

Bei einer nachträglichen Errichtung sind jedenfalls 50 % der solartechnisch geeigneten Dachfläche PV-fit zu machen. Die anderen solartechnisch geeigneten Dachflächen können für andere notwendige Dachaufbauten wie z.B. Brandrauchentlüftun-

gen, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Attikaausbildungen, usw. verwendet werden.

Für diese 50 % der solartechnisch geeigneten Dachflächen sind die Lasten jener PV-Anlagen anzusetzen, deren Errichtung auf dem gegenständlichen Dach tatsächlich möglich ist. Wenn nur Ballastierungssysteme errichtet werden können oder wenn eine aufgeständerte PV-Anlage auf einer schwereren Unterkonstruktion vorgesehen ist, sind entsprechend höhere Lasten anzusetzen.

Die zusätzlichen Lasten sind bei allen Bauteilen zu berücksichtigen, die für die Lastabtragung beim jeweils vorgesehenen PV-System erforderlich sind, also auch bei den letztendlich raumbildenden Dachelementen wie Trapezblech, Holzschalung, Stahlbetonplatten und in weiterer Folge bei den Pfetten, Sparren, Trägern, Stützen bis hin zu den Fundamenten.

Dachterrassen und befahrbare Dächer können unter den zweiten Spiegelstrich eingeordnet werden, da auf ihnen ohnehin eine entsprechende Nutzlast (zumindest 150 kg/m<sup>2</sup>) angesetzt werden muss. Eine Gleichzeitigkeit von Nutzung als Dachterrasse und die Errichtung einer PV-Anlage kann ausgeschlossen werden und ist nicht zu berücksichtigen.

Zulässig ist es auch, die beiden Varianten – Errichtung und Vorsorge – zu kombinieren, dass also von einem Teil der bebauten Fläche die 25 % PV-Anlagen sofort errichtet werden und vom anderen Teil der bebauten Fläche 50 % der Dachflächen für eine nachträgliche Errichtung statisch vorbereitet werden.

Beispiel: Ein Gebäude hat eine bebaute Fläche von 1000 m<sup>2</sup> und eine Dachfläche von 1200 m<sup>2</sup>. Für die eine Hälfte des Gebäudes wird die erste Variante (Errichtung) herangezogen und es werden von der Hälfte der bebauten Fläche, das sind 500 m<sup>2</sup>, 25 % PV-Anlagen sofort errichtet. Das ergibt eine Modulfläche von 125 m<sup>2</sup>. Für die andere Hälfte des Gebäudes wird die zweite Variante (Vorsorge) herangezogen. Somit müssen 50 % von 600 m<sup>2</sup> Dachfläche, das sind 300 m<sup>2</sup> Dachfläche für eine PV-Anlage vorbereitet werden.

Bauliche Anlagen, die kein Dach haben (z.B. Stützmauern), können entweder gemäß der ersten Variante (Errichtung) mit einer PV-Anlage ausgestattet werden oder gemäß der zweiten Variante (Vorsorge) angesehen werden. Im zweiten Fall wäre dann aber keine Vorbereitung für eine PV-Anlage notwendig, da keine Dachflächen vorhanden sind.

#### Zu Abs. 2:

Bei Neu- und Zubauten, bei denen ein Energieausweis verpflichtend zu erstellen ist und bei denen im Energieausweis ein außeninduzierter Kühlbedarf  $KB^*_{RK}$  größer als Null ausgewiesen ist, ist verpflichtend eine PV-Anlage am Gebäude zu errichten. Dies trifft nur bei Neu- und Zubauten von Nicht-Wohngebäuden zu, da Wohngebäude gemäß den technischen Vorschriften über die Energieeinsparung und den Wärmeschutz keinen rechnerischen Kühlbedarf größer als Null haben dürfen.

Diese erforderliche PV-Anlage kann auf der Fassade oder auf dem Dach errichtet werden. Die erforderliche Größe der PV-Anlage richtet sich nach dem jährlichen außeninduzierten Kühlbedarf bezogen auf das Standortklima  $Q^*_{c,a,SK}$ , der ebenfalls im Energieausweis berechnet wird. Zwei Beispiele sollen die Berechnung der erforderlichen Fläche der PV-Module zeigen.

### 1. Beispiel:

- Errichtung eines kleineren Nicht-Wohngebäudes mit den Abmessungen von 15 x 27 x 4 Meter. Das konditionierte Bruttovolumen beträgt somit 1.620 m<sup>3</sup>.
- Im Energieausweis ist ein außeninduzierter Kühlbedarf für das Referenzklima von  $KB^*_{RK} = 1,0 \text{ kWh/m}^3\text{a}$  ausgewiesen.
  - ⇒ Daher ist eine PV-Anlage erforderlich.
- Der außeninduzierte Kühlbedarf für das Standortklima beträgt  $KB^*_{SK} = 0,70 \text{ kWh/m}^3\text{a}$ .
  - ⇒ Daraus berechnet sich der jährliche außeninduzierte Kühlbedarf für das Standortklima von  $Q^*_{c,a,SK}$  von  $1.620 \text{ m}^3 \times 0,70 \text{ kWh/m}^3\text{a} = 1.134 \text{ kWh/a}$ .
  - ⇒ Die Modulfläche der PV-Anlage hat somit  $1.134 \times 0,01 = 11,3 \text{ m}^2$  zu betragen. Das entspricht einer Engpassleistung von ca. 2 kW.

### 2. Beispiel:

- Errichtung eines größeren Nicht-Wohngebäudes mit 3 Geschößen zu je ca. 25 x 33 x 4 Meter. Das konditionierte Bruttovolumen beträgt 9.900 m<sup>3</sup>.
- Im Energieausweis ist ein außeninduzierter Kühlbedarf für das Referenzklima von  $KB^*_{RK} = 0,8 \text{ kWh/m}^3\text{a}$  ausgewiesen.
  - ⇒ Daher ist eine PV-Anlage erforderlich.
- Der außeninduzierte Kühlbedarf für das Standortklima beträgt  $KB^*_{SK} = 1,10 \text{ kWh/m}^3\text{a}$ .
  - ⇒ Das ergibt einen jährlichen außeninduzierten Kühlbedarf für das Standortklima von  $Q^*_{c,a,SK}$  von  $9.900 \times 1,10 = 10.890 \text{ kWh/a}$ .
  - ⇒ Die Modulfläche der PV-Anlage hat somit  $10.890 \times 0,01 = 109,8 \text{ m}^2$  zu betragen. Das entspricht einer Engpassleistung von ca. 18 kW.

Wird auf dem Gebäude eine PV-Anlage gemäß Abs. 1 oder 3 errichtet, dürfen die Flächen dieser PV-Anlagen auf die ggst. Errichtungsverpflichtung angerechnet werden. PV-Anlagen nach § 18 Abs. 7 des NÖ ROG 2014 idF LGBl. Nr. 97/2020 (erforderliche PV-Anlagen für Stellplatzüberdachungen) dürfen dafür jedoch nicht berücksichtigt werden.

### Zu Abs. 3:

Diese Bestimmung betrifft alle Neubauten, die mit einer Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW ausgestattet sind und alle bestehenden Bauwerke, auf

denen nachträglich eine Klimaanlage mit mehr als 12 kW errichtet wird. Auf diesen Bauwerken ist verpflichtend eine Klimaanlage zu errichten.

Zur Berechnung der Modulfläche der PV-Anlage müssen alle Nennleistungen der Klimaanlagen am Bauwerk mit einer Leistung von jeweils mehr als 12 kW summiert werden. Klimaanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 12 kW werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei Gebäuden, bei denen sowohl ein außeninduzierter Kühlbedarf besteht, als auch eine Klimaanlage errichtet wird, ist die PV-Anlage nach dem strengerem der beiden Kriterien zu bemessen. Eine Addition der Modulfläche aus Abs. 1 und 2 ist nicht erforderlich.

Bei bestehenden Gebäuden muss die PV-Anlage nur in jenem Ausmaß errichtet werden, in dem geeignete Dachflächen zur Verfügung stehen. Eine Errichtung auf einer Fassade ist nicht erforderlich. Eine Errichtung auf Dachflächen ist nur erforderlich, wenn diese ausreichend tragfähig und gebrauchstauglich und dafür solartechnisch geeignet sind.

PV-Anlagen, die bereits vorhanden sind oder gemäß Abs. 1 oder 2 errichtet werden, dürfen bei der erforderlichen PV-Anlage berücksichtigt werden, d.h. die zusätzlichen PV-Anlagen müssen nur so groß sein, dass in Summe die entsprechende Modulfläche vorhanden ist. PV-Anlagen nach § 18 Abs. 7 des NÖ ROG 2014 idF LGBl. Nr. 97/2020 (erforderliche PV-Anlagen für Stellplatzüberdachungen) dürfen dafür jedoch nicht berücksichtigt werden.

### 3. Beispiel:

- Errichtung einer Klimaanlage mit einer Kühl-Nennleistung von 12 kW (Dies entspricht einer elektrischen Anschlussleitung der Klimaanlage von ca. 3 bis 4 kW)
- ⇒ es ist eine PV-Anlage mit einer Modulfläche von  $12 \times 2 = 24 \text{ m}^2$  zu errichten. Das entspricht einer Engpassleistung von ca. 4 kW.

### Zu Abs. 4:

Generelle Ausnahme für Schutzzonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und denkmalgeschützte Gebäude und Bauwerke vorübergehenden Bestandes.

### Zu Abs. 5:

Dieser Absatz enthält die Voraussetzungen für die solartechnische Eignung einer Dachfläche, wie sie Abs. 1 und 3 vorgeben.

Die solartechnische Eignung ist grundsätzlich mit einer Sonneneinstrahlung von 9 Stunden am Tag der Tag- und Nachtgleiche (20. März) und mit nicht den ganzen Tag flach einfallenden Sonnenstrahlen festgelegt. Die Sonnenscheindauer an diesem Tag beträgt 12 Stunden.

Alleine durch die Ausrichtung und Neigung der Dachflächen ergibt sich eine Sonneneinstrahlungsdauer am 20.3. jedes Jahres gemäß nachfolgender Tabelle. Die blau

hinterlegten Flächen stellen eine Sonneneinstrahlung von 9 oder mehr Stunden dar. Lässt man noch jene Ausrichtungen weg, bei denen die Sonnenstrahlen den ganzen Tag über nur sehr flach einfallen (steiler Richtung Norden geneigte Dächer), erhält man jene Ausrichtungen der Dächer, die für eine PV-Anlage solartechnisch geeignet sind (dunkelblau hinterlegte Felder).

**Sonneneinstrahlung am 20.3. jeden Jahres auf unterschiedlich ausgerichtete und geneigte PV-Anlagen**

Ausrichtung Azimutwinkel	Westen				Süden			Osten			Norden	
	330°	300°	270°	240°	210°	180°	150°	120°	90°	60°	30°	0°
Neigung zur Horizontalen	direkte Sonneneinstrahlung in Stunden am 20.3.											
90°	2	4,5	6	7,5	9	12	9	7,5	6	4,5	2	0
80°	3	5	6,5	8,5	10	12	10	8,5	6,5	5	3	0
70°	4	5,5	7	9	10,5	12	10,5	9	7	5,5	4	0
60°	5	6	7,5	9	11	12	11	9	7,5	6	5	0
50°	6	7	8,5	9,5	11	12	11	9,5	8,5	7	6	1
40°	7	8	9	10	11	12	11	10	9	8	7	12
30°	9	9	10	11	11	12	11	11	10	9	9	12
20°	10,5	10	11	11,5	11,5	12	11,5	11,5	11	10	10,5	12
10°	11,5	11	11,5	11,5	11,5	12	11,5	11,5	11,5	11	11,5	12
0°	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

 Sonneneinstrahlung > 9 Stunden pro Tag  
 Dachflächen, von denen 50 % für eine PV-Anlage bemessen werden müssen

Eine Beschattung durch andere Teile von Bauwerken, durch andere Bauwerke oder durch das umliegende Geländerelevier kann die Sonneneinstrahlzeiten noch zusätzlich verringern. Hier dürfen folgende Beschattungen berücksichtigt werden:

- Beschattungen durch höhere Teile desselben Bauwerks,
- Beschattungen durch bestehende Bauwerke am selben Grundstück
- Beschattungen durch zulässige Gebäude am Nachbargrundstück und
- Beschattungen durch Geländeformen oder Berge in der näheren und weiteren Umgebung des Bauwerkes.

Beschattungen durch Pflanzen dürfen bei der Berechnung der Sonneneinstrahlzeiten nicht abgezogen werden.

Während die auf den vom Vorhaben betroffenen Bauwerke im Hinblick auf ihre Ausgestaltung und Höhe im Einflussbereich des jeweiligen Eigentümers liegen, ist in dieser Regelung auf Gebäude abzustellen, da auf Nachbargrundstücken einzuhalten und daher vorhersehbare Höhenbeschränkungen idR für Gebäude gelten.

### **Zu Z 118 (§ 67 Überschrift):**

Die Überschrift wird an den Inhalt der Bestimmung, die auch die Voraussetzungen für die mögliche Änderung des Bezugsniveaus regelt, angepasst.

### **Zu Z 119 (§ 67 Abs. 4 erster Satz):**

Textliche und Inhaltliche Gleichstellung mit § 30 Abs. 2 Z 17 NÖ ROG 2014. Auch außerhalb eines Bebauungsplanes sollen die gleichen Festlegungen iZm Bezugsniveau und Geländeänderung zulässig sein wie in einem Bebauungsplan.

**Zu Z 120 und 121 (§ 69 Abs. 1 Z 11 und Abs. 2 Z 3):**

Umgesetzte Richtlinien sind im Gesetz ebenso anzuführen wie erfolgte Notifizierungen.

**Zu Z 122 (§ 70 Abs. 6a):**

Die Daubelfischerei hat insbesondere an March und Thaya eine bereits lange Tradition und soll als Kulturgut erhalten bleiben. In Zusammenwirken mit den nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 zuständigen Stellen wurden Rahmenbedingungen und insbesondere Vorgaben für die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen – insbesondere auch die hier übernommene Größe der Daubelanlagen – erarbeitet, deren Einhaltung im Rahmen der wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren berücksichtigt wird. Da die Erhaltung der seit vielen Jahren bestehenden Daubelhütten und -anlagen im wesentlichen Interesse der traditionellen Fischerei gelegen ist, neue Anlagen aber so gut wie nicht mehr errichtet werden, soll – zumindest für die bestehenden traditionellen Bauwerke – von der Verpflichtung, baupolizeilich vorgehen zu müssen, abgesehen werden. Nicht davon betroffen sind allerdings solche Bauten, die den traditionellen Vorgaben hinsichtlich Größe, Ausgestaltung oder auch dem ursprünglichen Verwendungszweck nicht (bzw. nicht mehr) entsprechen.

**Zu Z 123 (§ 70 Abs. 12 bis 15):**

Zu Abs. 12: Da sich in der Praxis herausgestellt hat, dass der zeitliche Bedarf derartiger im öffentlichen Interesse gelegener Bauten über die gesetzliche Frist von 5 Jahren hinaus gegeben sein kann, soll nur für diese – abweichend von der sonst geltenden Regelung – eine einmalige Fristverlängerung zulässig sein.

Zu Abs. 13: Da die Datenbanken erst eingerichtet werden müssen, wird dafür ein adäquater Zeitraum und ein späteres Inkrafttreten der konkreten Regelungen vorgesehen. Gleichzeitig wird durch die elektronische Eintragung in die Datenbank die physische Vorlage der Überprüfungsberichte an die Baubehörde obsolet.

Zu Abs. 14: Aufgrund der umfangreichen Änderungen – auch im Rahmen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (durch die Übernahme der neuen OIB-Richtlinien 1-6, Stand April 2019) – wird für das Inkrafttreten dieser Novelle ein späterer Zeitpunkt festgesetzt, um den betroffenen Behörden, Sachverständigen, Planern und künftigen Bauwerbern auch eine entsprechende Vorbereitung zu ermöglichen. Bestimmungen, die mit dieser Novelle ersatzlos entfallen, sind ausdrücklich anzuführen.

Zu Abs. 15: Den Ablauf der innerstaatlichen Regelungsmöglichkeiten zum angegebenen Datum 31.12.2021 gibt Art. 8 der Verordnung (EU) 2015/1185 der Kommissi-

on zur Durchführung der Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Festbrennstoff-Einzelraumgeräten vor.

Zu Abs. 16: Durch die Übernahme neuer bzw. überarbeiteter technischer Anforderungen – der neuen OIB-Richtlinien 1-6, Stand April 2019, – ergeben sich auch Änderungen bzw. Anpassungen in der NÖ Bauordnung 2014. Die Projekte in anhängigen Verfahren wurden nach den bisherigen Regelungen erarbeitet und würde eine übergangslose Geltung der neuen vorwiegend technischen Bestimmungen diese Verfahren nicht nur zeitlich verzögern, sondern auch einen unwirtschaftlichen Aufwand darstellen.

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

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung 2014 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluss fassen.

NÖ Landesregierung  
S c h n a b l  
Landeshauptfrau-Stellvertreter