

## Zusammenfassung der Stellungnahmen zur Änderung der NÖ Bauordnung 2014

### Abkürzungen:

<b>AKNÖ</b>	Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich
<b>ARGE</b>	ARGE Wohnen NÖ → s. <b>GBV</b>
<b>AWP</b>	Architekten und Ingenieure ZT GmbH
<b>BA</b>	Behindertenanwalt (Anwalt für Gleichbehandlungsfragen für Menschen mit Behinderung Dr. Hansjörg Hofer)
<b>BD1</b>	Baudirektion
<b>BD3</b>	Abteilung Hydrologie und Geoinformation
<b>BEV</b>	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
<b>BG</b>	Burger Gregor
<b>BMDW</b>	Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
<b>BMJ</b>	Bundesministerium für Justiz
<b>BMK</b>	Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
<b>BML</b>	Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus
<b>GBA Kr</b>	Gebietsbauamt Krems
<b>GB</b>	NÖ Gemeindebund
<b>GBV</b>	Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe NÖ
<b>GS2</b>	Abteilung Umwelthygiene
<b>GS4</b>	Abteilung Sanitäts- und Krankenanstaltenrecht
<b>GV Kr</b>	Gemeindeverband Krems
<b>IWO</b>	Institut für Wärme- und Öltechnik
<b>KE</b>	Dr. Kropik Elfriede

<b>Klo</b>	Stadtgemeinde Klosterneuburg
<b>Kr</b>	Magistrat Krems
<b>LKNÖ</b>	Landwirtschaftskammer NÖ
<b>MA</b>	Maginter Architekten ZT-GmbH
<b>MO</b>	NÖ Monitoringausschuss
<b>NotK</b>	Notariatskammer für W, NÖ u Bgld
<b>ÖBR</b>	Österreichischer Behindertenrat
<b>ÖZIV</b>	ÖZIV Bundesverband für Menschen mit Behinderungen
<b>SA</b>	Schager Alois
<b>SPGV</b>	Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ (St. Pölten)
<b>StB</b>	Österreichischer Städtebund (St. Pölten, Krems, Wiener Neustadt, Traiskirchen)
<b>StP-BF</b>	Magistrat St. Pölten – Bau- und Feuerpolizei
<b>StP-SE</b>	Magistrat St. Pölten - Stadtentwicklung
<b>TM</b>	private Stellungnahme
<b>Tr</b>	Stadtgemeinde Traiskirchen
<b>UA</b>	Niederösterreichische Umweltschutzanstalt
<b>VD</b>	Abteilung Landesamtsdirektion/Recht – Verfassungsdienst
<b>VÖK</b>	Vereinigung Österreichischer Kessellieferanten
<b>WA1</b>	Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt
<b>WA4</b>	Abteilung Siedlungswasserwirtschaft
<b>WE</b>	Dr. Wobisch Eberhard
<b>WKNÖ</b>	Wirtschaftskammer NÖ - Abteilung Rechtspolitik
<b>Wö</b>	Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl
<b>WrN</b>	Magistrat Wiener Neustadt
<b>ZT</b>	Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen

## Allgemeines

### **AKNÖ:**

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte bekennt sich zu den umweltpolitischen Zielen der Novellierung. Umweltpolitik und Sozialpolitik dürfen jedoch niemals gegeneinander ausgespielt werden, sondern müssen sich sinnvoll ergänzen und aufeinander abgestimmt sein. Wir achten besonders darauf, dass Klimapolitik sozial, fair und gerecht gestaltet wird: Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit gehören für uns zusammen.

### **BA:**

Die Behindertenanwaltschaft dankt für die Übermittlung der gegenständlichen Entwürfe und nimmt dazu wie folgt Stellung:

#### **I. Präambel**

Der Behindertenanwalt ist zuständig für die Beratung und Unterstützung von Personen, die sich im Sinne des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes oder des Behinderteneinstellungsgesetzes diskriminiert fühlen.

Darüber hinaus führt der Behindertenanwalt im Rahmen des § 13c Bundesbehindertengesetz Untersuchungen durch und gibt Empfehlungen und Berichte zur Teilhabe von Menschen mit Behinderungen ab.

#### **II. Zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen in Zusammenhang mit der Gestaltung von Gebäuden**

Allgemein hat sich Österreich durch die Ratifizierung der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) 2008 dazu verpflichtet, die gesellschaftliche Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen voranzutreiben, um ihnen eine volle und wirksame Teilhabe an der Gesellschaft zu ermöglichen (siehe Art. 3 lit. c UN-BRK).

In Ausführung dessen verpflichten sich die Vertragsstaaten gemäß Art. 9 UN-BRK dazu geeignete Maßnahmen zu treffen, um Menschen mit Behinderungen die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Gebäuden, Straßen, Transportmitteln sowie Einrichtungen in Gebäuden und im Freien, einschließlich Schulen, Wohnhäusern, medizinischer Einrichtungen und Arbeitsstätten zu gewährleisten.

In diesem Sinne erfordert § 5 Abs. 2 des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes (8BGStG), dass öffentlich angebotene Güter und Dienstleistungen barrierefrei zugänglich und nutzbar im Sinne des §6 Abs. 3 BGStG zu sein haben.

Diesbezüglich geben die einschlägigen ÖNormen und hier insbesondere die ÖNorm 1601, autoritative Mindestanforderungen für die barrierefreie Ausgestaltung von Wohnraum vor.

### **BD1:**

Viele neue Regelungen werden begrüßt, darunter fallen die Übernahme der OIB- Richtlinien 2019 und die diesbezüglichen Anpassungen in der Bauordnung, der Wegfall des § 57 (Notkamin), die Umstellung auf genormte Flächenbegriffe, die Überprüfung der Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzungen, Klarstellungen in § 54 usw.

Bei einigen Punkten sehen wir im Detail jedoch noch Verbesserungsbedarf. Auf diese möchten wir nachfolgend hinweisen:

### **GBV + ARGE:**

Die GBV Landesgruppe NÖ begrüßt explizit die ambitionierte Ökologisierung, die in der Änderung der Bauordnung erkennbar ist.

### **IWO:**

Die Mineralölwirtschaft bekennt sich zu den Pariser Klimaschutzziele und dem Ziel, die Erderwärmung durch den Ausstieg aus den fossilen Energieträgern um 2 Grad zu reduzieren. Daher hat sich das IWO, als Interessenvertretung der Mineralölwirtschaft, vermehrt der Mitgestaltung der sogenannten „Fuel Evolution“ – dem Transitionsprozess von fossilen Brenn- und Kraftstoffen hin zu einer Zukunft mit einem flüssigen Brennstoff aus erneuerbaren Quellen - gewidmet.

Grundvoraussetzung für das Gelingen der Energiewende sind faire politische Rahmenbedingungen fernab von Verboten und jenseits der Verurteilung einzelner Energieträger. Aus diesem Grund begrüßen wir, dass im vorliegenden Entwurf für den Ausstieg aus dem fossilen Heizöl ein Zeitrahmen bis 2040 (für Heizungen <20 kW, die ab 2021 in vor 2019 bewilligten Gebäude) vorgesehen und explizit auf die Verwendung fossiler Brennstoffe, wie etwa auf synthetischer Flüssig-Brennstoffe, abgestellt wird. Damit wird gewährleistet, dass einerseits Wirtschaftsbetriebe und Gebäudeeigentümer nicht überlastet werden und andererseits die Entwicklung von synthetischen Flüssig-Brennstoffen vorangetrieben und am Markt eingeführt werden kann.

**KE:**

Zur anhängigen 8. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 darf ich im Rahmen der Bürgerbegutachtung binnen offener Frist einige Einwände und Vorschläge einbringen, die mir nicht nur aus subjektivem Dafürhalten, sondern auch aus allgemeiner Anrainersicht zu folgenden Punkten des Begutachtungsentwurfes und zwei weiteren Bestimmungen der NÖ BO notwendig bzw. sinnvoll und wünschenswert erscheinen:

**1. Erforderliche Sanierung der Rechtslage zur Gewährleistung der ausreichenden Belichtung gesetzteskonform bestehender oder künftig bewilligungsfähiger Gebäude der Nachbarn<sup>1</sup> oder gemäß §15 NÖ BO angezeigter oder künftig zur Umwidmung des Verwendungszweckes anzeigefähiger Nachbargebäude oder Räume in Nachbargebäuden**

Davon betroffene Bestimmungen der NÖ BO sind insbesondere

- §6 Abs.2 Ziffer 3: subjektiv-öffentliche Rechte der Parteien
- §4 Ziffer 2: Definition von Aufenthaltsräumen,
- Punkt 12: des Begutachtungstextes: Definition „ausreichende Belichtung“,
- Punkt 21: des Begutachtungstextes: Definition „Hauptfenster“,
- Punkt 98: des Begutachtungstextes: Entfall des §57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

**2. Vorschläge zur Präzisierung des Wortlautes und Ergänzung einer Abbildung** Davon betroffene Bestimmungen des Begutachtungstextes sind

- Punkt 92. Präzisierung des Wortlautes
- Punkt 93. Abb.8: Ersuchen um eine zusätzliche Grafik eines nachträglich aufgestockten Gebäudes mit Kennzeichnung des ursprünglichen Bestandsgebäudes

**3. Präzierungs- und Änderungsvorschlag betreffend Ortsbild** Davon betroffene Bestimmungen des Begutachtungstextes sind

- Punkt 97: Ortsbild. Formulierungsvorschlag, u.a. auch betreffend eine Harmonisierung mit
- Punkt 95: Definition des Begriffes Umgebung

**4. Ersuchen um Schaffung einer Rechtsgrundlage betreffend zulässige Bäume, Hecken und Sträucher im Bauland**

Alle bisherigen und nun mit der 8. Novelle zusätzlich geplanten Neuregelungen zum Energiesparen und Umweltschutz sowie Maßnahmen gegen Verhüttelung der Landschaft und Versiegelung des Bodens sind maßgebliche Schritte in eine umweltschonendere Zukunft.

Hingegen enthalten die Rechtsvorgaben sowohl auf Landes- als auch auf Gemeindeebene erschreckend wenig Wertschätzung und Achtsamkeit der bestehenden Bausubstanz. Nachbarn und Anrainer sehen sich daher im Baugenehmigungsverfahren nahezu entrechtet und fühlen sich aktuellen und künftigen Beeinträchtigungen durch Anrainer-Bauvorhaben hilflos ausgeliefert.

**StB:**

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15. Oktober 2020, Z1.: RU1-B0-6/119-2020, nimmt

die Landesgruppe NÖ des Österreichischen Städtebundes zum vorliegenden Entwurf einer Änderung der NÖ Bauordnung (NÖ BO 2014), 8. Novelle, wie folgt Stellung:

Von größeren Mitgliedsstädten der Landesgruppe NÖ sind ausführliche Stellungnahmen eingelangt, so von der Stadtgemeinde **Traiskirchen**, den Magistraten der Landeshauptstadt **St. Pölten** (bestehend aus der Stellungnahme der Bau- und Feuerpolizei vom 12.11.2020 und des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung vom 17.11.2020), der Stadt **Krems/Donau** und der Stadt **Wr. Neustadt**, die in der Anlage weitergeleitet werden.

Die Städte haben sich in ihren Stellungnahmen sehr intensiv mit dem gegenständlichen Entwurf auseinandergesetzt. Dabei wurden zahlreiche Anregungen übermittelt, aber auch Widersprüche aufgezeigt und kritische Einwände vorgebracht, da mit manchen Änderungen zum Teil erhebliche Schwierigkeiten für die baubehördliche Praxis einhergehen werden. Nachstehend werden Bestimmungen angeführt, die in mindestens 2 Stellungnahmen als problematisch dargelegt wurden und/oder Fragen aufwerfen:

Da Auslegungsprobleme befürchtet werden, liegen auch einige Anregungen zu den Begriffsbestimmungen des § 4 vor. Problematisch wird z.B. der bloße Verweis auf die ÖNORM in § 4 Z. 25 und Z. 25 a gesehen (St. Pölten und Traiskirchen). Bei § 4 Z. 9 ist unklar, wer die „größere Renovierung“ eruiert bzw. belegt (St. Pölten und Krems).

Vollzugsprobleme werden von St. Pölten, Traiskirchen und Wr. Neustadt in der verpflichtenden Angabe der „Anzahl der Fahrten pro Tag“ in § 19 Abs. 2 Z. 8 gesehen. In den Stellungnahmen von St. Pölten, Krems und Traiskirchen werden die §§ 39 und 44 a kommentiert (bei § 44 a stellt sich die Frage, wie dieser Nachweis erfolgen soll bzw. wie die Behörde dabei vorzugehen hat).

Die §§ 21 und 50 Abs. 1 werden von St. Pölten und Krems kritisch gesehen, die §§ 54 und 63 Abs. 1 werfen einige Fragen auf. Bei § 59 a Abs. 1 stellt sich die Frage der Überprüfung. Zu § 66 haben Krems, Traiskirchen und Wr. Neustadt Anregungen übermittelt.

Die Stadtgemeinde **Traiskirchen** hat in ihrer Stellungnahme vom 16.11.2020 darüber hinaus **weitere Anregungen** mit der Bitte um Berücksichtigung übermittelt und zwar

zu den §§ 18 Abs. 1 a und Abs. 2, 19 Abs. 6, 30 Abs. 1, 53 und 53 a (die von der gegenständlichen Novelle nicht erfasst sind).

Auch seitens des Magistrates der Stadt **Wr. Neustadt** wurden zu einigen Bestimmungen ergänzend Vorschläge übermittelt wie z.B. die Anregung bezüglich der geplanten **COVID-19-Teststationen in Containerbauweise befristet** für die Dauer der Pandemie eine **Ausnahme von der Bewilligungspflicht** vorzusehen.

Folgender ergänzender Änderungsvorschlag zu § 38 wurde von der Stadtentwicklung **St. Pölten** angeregt:

In § 38 Abs. 6 möge für die Festlegung des Einheitssatzes im Sinne des Bestimmtheitsgebotes dem Gemeinderat die rechtliche Möglichkeit eingeräumt werden, den Einheitssatz nach dem Baukostenindex jährlich anzupassen. Nach den Erfahrungen wird der Einheitssatz aus politischen Gründen nicht regelmäßig angepasst. Durch die Indexierung würde vermieden, dass den Gemeinden die jährlich einhergehenden Preissteigerungen zur Last fallen.

Weiters wird angeregt, der Berechnung des Einheitssatzes eine 3,5 m breite Fahrbahn in § 38 Abs. 6 leg.cit. zu Grunde zu legen. Dies würde den Entwicklungen im Bereich der Fahrzeugbreiten Rechnung tragen und die Gemeinden im Bereich des Straßenbaus entlasten.

Die **Landesgruppe NÖ** des Österreichischen Städtebundes ersucht die vorliegenden zahlreiche praktischen **Anregungen und fundierten Verbesserungsvorschläge** der Stellungnahmen der Baubehörden eingehend zu prüfen und insbesondere **im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs zu berücksichtigen**. Um unterschiedliche Interpretationen zu vermeiden, wird vor allem um Vornahme von Klärstellungen und Berücksichtigung der angeregten Konkretisierungen ersucht.

### **ÖBR:**

Der Österreichische Behindertenrat ist die Interessenvertretung der 1,4 Mio. Menschen mit Behinderungen in Österreich. In ihm sind über 80 Mitgliedsorganisationen organisiert. Auf Grund der Vielfalt der Mitgliedsorganisationen verfügt der Österreichische Behindertenrat über eine einzigartige Expertise zu allen Fragen, welche Menschen mit Behinderungen betreffen.

Der Österreichische Behindertenrat dankt für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme und erlaubt sich, diese wie folgt auszuführen:

### Allgemein

Mit der Ratifikation der UN-BRK im Jahr 2008 hat sich der Staat Österreich (und damit auch die Bundesländer) verpflichtet die UN-BRK bei der (Landes-) Gesetzgebung zu berücksichtigen.

Um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen, verpflichtet Art 9 UN-BRK die Vertragsstaaten geeignete Maßnahmen zu treffen, um Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten.

Auch das Bundesbehindertengleichstellungsgesetz (BGStG) sieht ein Diskriminierungsverbot im Zusammenhang mit dem Zugang und der Versorgung von Menschen mit Behinderungen mit Gütern und Dienstleistungen vor.

Mit dem vorliegenden Entwurf wurden einige wesentliche Verbesserungen betreffend Barrierefreiheit vorgenommen, trotzdem besteht noch bei nachfolgenden Bestimmungen ein Nachschärfungsbedarf.

### ÖZIV:

#### Stellungnahme

zum Entwurf einer Novelle der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

Der ÖZIV Bundesverband vertritt mit seinen Landesorganisationen die Interessen von Menschen mit Behinderungen im gesamten Bundesgebiet und ist mit seinen Angeboten österreichweit für Menschen mit Behinderungen aktiv. Dabei tritt der ÖZIV für die Ermöglichung einer selbstbestimmten und gleichberechtigten Lebensführung von Menschen mit Behinderungen ein, arbeitet an einem Abbau von Barrieren und Vorurteilen und befürwortet den Inklusionsgedanken. Wir treten für bedarfsgerechte Angebote für Menschen mit Behinderungen ein und verfolgen so das langfristige Ziel, Menschen mit Behinderungen eine umfassende Teilhabe an der Gesellschaft in allen Facetten zu ermöglichen. Unsere Arbeit ist stets von den Grundsätzen der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) geprägt.

#### Zum gegenständlichen Entwurf:

Vorweg wird festgehalten, dass der ÖZIV Bundesverband die vom Österreichischen Behindertenrat (ÖBR) eingebrachte Stellungnahme vollinhaltlich unterstützt.

**VD:**

Der Entwurf wurde keiner Vorbegutachtung zugeführt. Wir verweisen auf Punkt 4.1 der NÖ Legistischen Richtlinien 2015.

Zum Gesetzestext wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die technischen Vorgaben zur Verlautbarung im RIS keine Abteilung von Wörtern erfolgen soll. Dies wäre im Rahmen der Regierungsvorlage bereits zu beachten.

Es werden immer wieder die Begriffe „verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „verkehrsbeschränktes Industriegebiet“ verwendet. Es sollte die Schreibweise des NÖ ROG 2014 verwendet werden: „Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „Verkehrsbeschränktes Industriegebiet“.

**WrN:**

der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt gestattet sich mitzuteilen, dass grundsätzlich die geplante 8. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 begrüßt wird, da mit der Novelle begriffliche Klarstellungen getroffen, Inhalte konkretisiert werden und der Vollzug erleichtert wird.

<b>Inhaltsangabe</b>
----------------------

**VD:**Zu Z 1, 2, 5, 6 und 8 (Inhaltsverzeichnis):

Die Paragraphenbezeichnung hat jeweils zu entfallen.

Zu Z 3 (Inhaltsverzeichnis):

In der Änderungsanordnung sollte die Wortfolge „folgende Einträge“ durch die Wortfolge „folgender Eintrag“ ersetzt werden (siehe auch Änderungsanordnung Z 4).

Zu Z 6 (Inhaltsverzeichnis):

Das Wort „entfällt“ könnte in Klammern geschrieben werden.

Zu Z 9 (Inhaltsverzeichnis):

Die Änderungsanordnung sollte vereinheitlicht werden, somit die Wortfolge „folgende Wortfolge“ durch die Wortfolge „folgender Eintrag“ ersetzt werden.

<b>§ 1 Abs. 3 Geltungsbereich</b>
---------------------------------------

**BMK:**

## Zu Z 10 (§ 1 Abs. 3 Z 6 (neu):

Zunächst wird im Geltungsbereich der NÖ BO 2014 klargestellt, dass diese nicht „für Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 24/2020“ gilt.

Bereits bisher ist im Abfallwirtschaftsgesetz 2002 im Verfassungsrang geregelt, dass im Genehmigungsverfahren und Anzeigeverfahren (für Behandlungsanlagen gem. AWG 2002) die bautechnischen Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes anzuwenden sind und eine gesonderte baubehördliche Bewilligungspflicht entfällt.

Die explizite Ausnahme für Behandlungsanlagen im Sinne des 6. Abschnittes des AWG 2002 soll aber im Gegensatz dazu offenbar „klarstellen“, dass allfällige in der NÖ BO 2014 enthaltene bautechnische Bestimmungen und auch die auf der NÖ BO 2014 erlassenen Verordnungen – wie

die NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) - nicht für Abfallbehandlungsanlagen gelten sollen.

Das erscheint nicht verfassungskonform und wird insofern kritisch gesehen als dann für Abfallbehandlungsanlagen in Niederösterreich soweit ersichtlich keinerlei bautechnische Anforderungen (Standfestigkeit, Brandschutz...) geregelt sind, selbst, wenn diese für die Sicherheit eines Bauwerks an sich wesentlich sind zumal die genannte Bautechnikverordnung sowie die Anwendung der OIB-Richtlinien auf der Bauordnung fußt.

In den Erläuterungen wird darauf hingewiesen, dass diese Regelung eine Klarstellung analog zu Ausnahmen in den Bauordnungen der anderen Bundesländer sei. Soweit ersichtlich wurde das aber in anderen Bundesländern anders gelöst: Oberösterreich nimmt beispielsweise die Abfallbehandlungsanlagen zwar vom Geltungsbereich der OÖ Bauordnung 1994 aus, die bautechnischen Anforderungen an Bauwerke werden aber in einem eigenen Gesetz geregelt.

Es darf daher sucht werden, die Ausnahme zu überdenken und sicherzustellen, dass die notwendigen bautechnischen Anforderungen auch bei Abfallbehandlungsanlagen Anwendung finden.

Angemerkt wird, dass in der Textgegenüberstellung des § 1 (Geltungsbereich) wohl ein Fehler unterlaufen ist. Es werden „bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtige Vorhaben“ als vom Geltungsbereich ausgenommen angeführt. Die NÖ BO 2014 nimmt aber „bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben“ aus ihrem Geltungsbereich aus.

### **StB-BF:**

#### **Ad § 1 Abs. 3 Z. 6**

Durch die Aufnahme der Ziff. 6 und somit den Entfall der Beurteilung von Anlagen im Sinne des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, ist die NÖ Bauordnung und somit auch die NÖ Bautechnikverordnung auch im abfallwirtschaftsrechtlichen Verfahren für derartige Anlagen nicht mehr anzuwenden. Die Verfassungsbestimmung im AWG sieht einen Mitvollzug von Gesetzen vor, unterliegt eine Anlage einem Gesetz nicht, kann dieses auch nicht mehr mitvollzogen werden.

### **VD:**

#### Zu Z 10 (§ 1 Abs. 3):

Das Wort „(bisherige)“ sollte entfallen.

Inhaltlich wird kritisch hinterfragt, ob nun tatsächlich gewollt ist, dass für derartige Anlagen

auch keine bautechnischen Bestimmungen gelten sollen. Denn wenn die NÖ BO 2014 für derartige Anlagen nicht gilt, gelten auch keine bautechnischen Bestimmungen und der Verweis zu deren Anwendung in § 38 Abs. 2 AWG 2002 geht dann ins Leere.

**§ 2 Abs. 2**  
**Zuständigkeit**

**BD1:**

**Zu 11. (§ 2 Abs. 2)**

Nachdem nicht nur Bauwerke und Bauvorhaben, sondern auch die Aufstellung von z.B. Maschinen, Öfen, Lagerungen hier geregelt werden, wird angeregt, anstelle des Begriffes „Bauvorhaben“ den Begriff „Vorhaben“ einzufügen.

**§ 4 Z 3, 3a, 9, 13, 15, 15a, 16, 17, 19, 21, 21a, 25, 25a, 31 und 32  
Begriffsbestimmungen**

**AWP:**

§4: Die Änderung der Definition „Wand“ als „Raumabschluss, der zu mehr als 1/3 geschlossen ist“ würde dazu führen, dass Balkone mit Überdachung oder darüber liegendem Balkon baurechtlich Erker darstellen würden. Dieser Wert sollte daher dringend wieder auf den ursprünglichen Wert von 1/2 erhöht werden.

**BD1:**

**Zu 15., 16, XX. (§ 4 Z 7, 13, 15, Begriffsbestimmungen)**

Die Begriffe „Niedrigstenergiegebäude“ und „Energieausweis“ sollten wörtlich an die OIB-Richtlinien angepasst und die Begriffe „Bauwerk“ und „Gebäude“ von den OIB-Richtlinien übernommen werden.

**Zu 18. (§ 4 Z 16 – Definition Geschoß)**

Es wird dringend empfohlen, die Galerien aus der Geschoßdefinition wieder zu streichen. Diese bringen nur Probleme beim Vollzug.

**Zu 25. (§ 4 Z 31 – Definition Wand)**

Diese Wand-Definition hat es bereits in einer früheren Fassung der NÖ Bauordnung 2014 gegeben. Damals gab es große Schwierigkeiten, sowohl mit der strengen Regelung selbst als auch bei der Auslegung. Die aktuelle Definition ist sehr klar und eindeutig und in der Vollzugspraxis gut anwendbar. Daher wird dringend empfohlen, die Wand-Definition nicht zu ändern.

**BMDW:**

Im neugeschaffenen Absatz 15a Gebäudetechnische Systeme zu § 4 (Begriffsbestimmungen) fehlen „Systeme zur Speicherung der Energie“ und sollten ergänzt werden.

**GB:**

§ 4 Z 9 NÖ BO 2014:

Das Abstellen auf das Bezugsniveau kann in der Praxis zu Missverständnissen führen, wenn durch

Verordnung oder Bescheid das Bezugsniveau angehoben wird jedoch in der Natur nicht hergestellt wird. In solchen Fällen könnte sich eine Diskrepanz zwischen Naturgelände und dem um einen Meter über dem Bezugsniveau liegenden Bereich ergeben. Es wird weiters angemerkt, dass im Motivenbericht noch von den Vorbauten die Rede ist, welche jedoch im Gesetzestext gestrichen werden.

§ 4 Z 16 NÖ BO 2014:

Die Voraussetzung, dass eine Galerie nicht der täglichen Nutzung dient wird in der Praxis schwer zu unterscheiden sein. Insbesondere stellt sich die Frage, sofern diese in weiterer Folge doch der täglichen Nutzung dient, ob damit die Eigenschaft als Galerie wegfällt.

§ 4 Z 31 NÖ BO 2014:

Aus Sicht der Gemeinden war die – ohnehin mehrfach geänderte – Definition durchaus zufriedenstellend, sodass sich die Frage der Notwendigkeit einer neuerlichen Änderung stellt. Davon abgesehen ist die Formulierung sprachlich insofern unpräzise als wohl nicht der flächige Bauteil selbst zu mehr als einem Drittel geschlossen sein müsste. Man sollte sich bei der Formulierung daher zumindest an der aktuellen Rechtslage orientieren (seitlicher Raumabschluss, der zu mehr als 1/3 aus flächigen Bauteilen bzw. aus flächig wirkenden Bauteilen besteht).

**GBA Kr:**

ad **§ 4 Z 9:** Die vorgeschlagene Änderung wird als in der Praxis schwierig handhabbar angesehen. Insbesondere, da das Bezugsniveau im Regelfall eine fraktale Ebene darstellt wird die korrekte Ermittlung der Gebäudeteile, die 1m über diesem liegen nur mit extrem hohen CAD-Konstruktionsaufwand in der Planung zu bewerkstelligen sein. Gleiches ist in Folge auch für eine Prüfung in behördlichen Verfahren für Behörden und Sachverständige zu erwarten. Zusätzlich wäre die Ablesbarkeit der bebauten Fläche als wesentliche städtebauliche und raumordnungsfachliche Kenngröße in der Natur (am Baugrundstück) deutlich schlechter nachvollziehbar als bisher.

Es wird daher angeregt, wie auch an anderen Stellen dieser Novelle bereits vorgesehen, den Begriff „bebaute Fläche“ auf einen normativ geregelten Begriff z.B. auf Basis der ÖNORM EN 15221-6 (Ausgabe 01.12.2011) abzuändern. In diesem Fall wäre lediglich eine Einschränkung auf alle über dem Bezugsniveau liegenden (Bau-)Teile erforderlich. Die dazu erforderliche Konstruktion wäre insofern einfacher durchzuführen, als sie ohnedies zumeist bereits z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe erforderlich und damit vorliegend ist.

ad **§ 4 Z 16**: Der Ansatz den Begriff „Galerie“ näher zu konkretisieren, wird grundsätzlich positiv gesehen. Die vorgeschlagene Definition des Begriffs „Galerie“ wird in Hinblick auf den Vollzug in der Praxis allerdings als ungeeignet erachtet, da nicht nachvollzogen werden kann, welche Nutzungen („die nicht der täglichen Nutzung dienen“) auf derartigen Galerien in der Praxis stattfinden können/dürfen und gleichzeitig bei zeitgemäßen Bauvorhaben auch üblicherweise vorgesehen sind / vorgesehen sein sollen. Sofern z.B. eine Erschließungsfunktion angedacht wäre, dürfte diese ja auch nur fallweise („nicht täglich“) stattfinden, sodass lediglich z.B. Technikräume, Abstellräume oder ähnliche untergeordnete (nicht täglich nötige) Räume oder Gebäudebereiche über derartige Galerien erschlossen werden könnten.

ad **§ 4 Z 31**: Die aktuelle Definition ist im Vollzug in der Praxis gut anwendbar und führt zu keinen nennenswerten Schwierigkeiten, weshalb nicht nachvollzogen werden kann wieso diese überhaupt abgeändert werden soll. Die vorgeschlagene Änderung stellt eine deutliche Verschärfung der aktuellen Regelung dar und wird, auch unter Hinweis auf die Beibehaltung von leistbarem Bauen und Verwaltungsvereinfachung, abgelehnt. Bauvorhaben, die bisher als z.B. bauliche Anlage zu qualifizieren sind, würden bei Übernahme des Novellentextes baurechtlich zu Gebäuden werden, da z.B. nicht raumhohe Mauern (z.B. Absturzsicherungen bei Terrassen mit 1m Höhe) bei den üblichen Höhen von Überdachungen derartiger Konstruktionen von 2,5m – 3,0m dann schon von als Wand einzustufen wären.

### **GBV + ARGE:**

Die Klarstellung im **§ 4 Ziffer 9** (zur bebauten Fläche) wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Damit ist sichergestellt, dass diverse Vordächer und vor allem auch Carports nicht zur bebauten Fläche zählen.

Hingegen ist die Definition in der **Ziffer 21** (Hauptfenster) unserer

Ansicht nach nicht klar geregelt. Es ist klarzustellen, dass bei Fenstern auch Teile der Lichteintrittsfläche unter dem Bezugsniveau liegen dürfen, diese Teile aber nicht zur Berechnung der Belichtung von Räumen herangezogen werden können. Die vorliegende Definition kann so interpretiert werden, als dass Hauptfenster zur Gänze über dem Bezugsniveau liegen müssen. So eine Interpretation ist für Projekte in Hanglage sehr schädlich.

Die **Ziffer 21a** wurde unzureichend definiert. So ist zum Beispiel der Heizkörper in jedem Zimmer Teil der Heizanlage? Wir empfehlen eine wesentliche Vereinfachung dieser Definition. Die geänderte Definition einer Wand (**Ziffer 31**) wird große Probleme hervorrufen. Nach diesem Vorschlag wären zum Beispiel zukünftig alle Balkone als Erker umzusetzen. Wir empfehlen dringend, die Definition von 1/3 auf zumindest 1/2 zu erhöhen.

**GS2:**

**Zu §4 Z 9** bebaute Fläche: es wird definiert, dass als bebaute Flächen nur solche gelten, die mehr als 1m über dem Bezugsniveau liegen. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass die Flächenversiegelung ein nunmehr allseits bekanntes auch umweltmedizinisches Problem darstellt, was die Grundwasserneubildung, die Wasserqualität und das Mikroklima betrifft.

Sollten die unterirdischen Bauwerke nicht als bebaute Flächen ausgewiesen werden, kann es bei der Erstellung von Katastern bezüglich der Bodenversiegelung zu Fehlinterpretationen kommen. Es sollten daher auf alle Fälle unterirdische Bauwerke im Sinne der Bodenversiegelung einer offiziellen Erfassung und auch quantitativen Regelung unterliegen.

Zudem verursachen Tiefgaragen zum Beispiel eine Temperaturerhöhung des Grundwassers, sodass speziell in dicht bebauten Gebieten die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Wassertemperatur nicht mehr eingehalten werden können (Joanneum research).

Es sollte nicht nur eine Kongruenz zu §30 (2) Z 24 NÖ Raumordnungsgesetz bestehen, in welchem der Prozentsatz der Versickerungsfähigkeit und die Oberflächenbeschaffenheit der Freiflächen vorgegeben wird, sondern dem Bürgermeister auch darüber hinausgehende Möglichkeiten, die auch die potenzielle Grundwassererwärmung berücksichtigen.

**Ad §4 Z 21a)** Heizungsanlage: aus technischer Sicht wäre zu klären, ob die Erwärmung von Wand-, Boden- oder Deckenflächen auch eine Form der Raumluftbehandlung darstellt.

**GV Kr:****Zu Änderungspunkt 25 (§ 4 Z. 31):**

Die abermalige Änderung der Wanddefinition stellt eine wesentliche Verschärfung der bisherigen Regelung dar. Es wird darauf plädiert, dass die bisherige Regelung unverändert bestehen bleiben soll, insbesondere da diese in der Praxis leicht anzuwenden war und sich von der bisherigen Regelung auch keine negativen Entwicklungen ableiten lassen (Ortsbild, etc.).

**Klo:**

Betr. § 4 Z 31, (Definition „Wand“) soll nunmehr wieder auf die Vorgängerversion zurückgegriffen werden. Ist die Annahme, dass flächig wirkende Bauteile daher zukünftig nicht mehr durch die Bestimmung umfasst sein sollen, korrekt, oder erfüllen flächig wirkende Bauteile das Merkmal „geschlossen“ und sind somit unter diesem Begriff subsumiert?

Als Beispiel kann hier ein Lochblech, wie in der folgenden Abbildung dargestellt, angeführt werden. Wenn hier die Fläche der Löcher kleiner als zwei Drittel der gesamten Fläche ist, so gilt das Lochblech nicht als Wand?



Es wird darum ersucht, eine dahingehende Klarstellung im Gesetzestext oder allenfalls im Moti venbericht vorzunehmen.

Bzgl. der im §4 angeführten Definition des oberirdischen Geschoßes ergeht die Frage bzw. die Bitte um Klarstellung, wie mit dem Thema des Stiegenhauses (Dachausstieges), das die Definition eines Geschoßes erfüllt (Gebäudeabschnitt zw. den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder der lichte Abschnitt zw. der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird) umzugehen ist.

Da dies immer wieder zu Diskussionen führt, wird um eine Klarstellung bzw. ggf. um Aufnahme zu dem in der Klammer angeführten Begriff „(z.B. nicht ausgebaute Dachräume)“ gebeten.

**Kr:**

**§ 4** [Vgl auch § 39 Abs 3.]

**Z 9. bebaute Fläche:** als solche gilt die senkrechte Projektion **der mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teile von Gebäuden** auf eine waagrechte Ebene, wobei **alle Teile des Gebäudes, die nicht wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen, nicht zu berücksichtigen sind;**

Wenngleich dies für rein baurechtliche Überlegungen nicht maßgeblich ist, möchten wir darauf

hinweisen, dass die (neue) **Definition der „bebauten Fläche“ von jener abweicht, die in anderen**, inhaltlich oft mit der Bauordnung zusammen administrierten **Gesetzen verwendet wird**; insbesondere von den Bestimmungen des NÖ Kanalgesetzes („*diejenige Grundfläche, die von der lotrechten Projektion oberirdischer baulicher Anlagen begrenzt wird*“) und des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes („*jeder Teil einer Liegenschaft, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden Baulichkeit verdeckt wird*“).

Im Interesse der leichteren Administrierbarkeit und des Verständnisses der damit konfrontierten BürgerInnen schiene es sinnvoll, in „verwandten“ Gesetzesmaterien gleiche Definitionen zu verwenden, weil es für die Betroffenen oft nicht nachvollziehbar ist, wieso nach der Bauordnung das Eine als „bebaute Fläche“ gilt und in anderen Gesetzesbereichen etwas Anderes. [Angemerkt werden darf an dieser Stelle auch, dass im Bereich der Kanal- und Wasserabgabenberechnung grundsätzlich eine am Wasserverbrauch orientierte Berechnung weit einfacher, fairer, nachvollziehbarer und auch objektiver überprüfbar wäre als die derzeit vorgeschriebene Berechnungsweise.]

#### § 4

Z 19. *Größere Renovierung: Renovierung, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewertes, wobei der Wert des Grundstückes, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird.*

**Wer eruiert und belegt**, ob/dass mehr/weniger als 25 % der Gebäudehülle renoviert werden bzw. **ob die Kosten weniger als 25% des Gebäudewertes ausmachen?**

#### § 4

Z 31. *Wand: flächiger Bauteil zum seitlichen Raumabschluss, der zu mehr als 1/3 geschlossen ist;*

Aus unserer Sicht **solte klargestellt werden, was als „(flächiger) Bauteil“ gilt**, damit es in der Praxis keine Diskussionen gibt, was nun als Wand gilt und was nicht.

#### MA:

Mir liegt der Entwurf zur Novellierung der NÖ Bauordnung vor, der u. a. zahlreiche Änderungen hinsichtlich Ökologie, Barrierefreiheit usw. beinhaltet. Ein Punkt, der hinkünftig im Kontext mit dem neuen Raumordnungsgesetz gesehen werden muss, nämlich die Berechnung der Geschosßflächenzahl (GFZ), sollte jedenfalls dringend auf seine Wirkung überprüft werden.

Es handelt sich um die scheinbar kleine Umstellung eines Begriffes, der weitreichende Auswirkungen auf die Architektur und damit auf die Qualität dessen, was wir Architekten planen (dürfen), haben wird:

In der kürzlich beschlossenen Änderung des Raumordnungsgesetzes wird eine neue Widmungskategorie für verdichteten Wohnbau festgelegt. Darin wirkt die Geschoßflächenzahl GFZ als Maßgabe für die erzielbaren Nutzflächen in Abhängigkeit der Liegenschaftsgröße.

Nun soll in der Novellierung der NÖBO die Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht wie bisher über die „Grundrissfläche“ (§4, Z 20), also zit. die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes, sondern über die BGF (Brutto-Grundfläche) lt. ÖNORM B 1800 erfolgen. Das bedeutet, dass auskragende Freiflächen = Balkone und Terrassen in diese Berechnung mit einfließen. Alle Kalkulationen und damit jedenfalls die Verwertung, also der Verkauf oder die Vermietung von Wohnungen, basieren immer auf Nutzflächen innerhalb der Außenhülle. Wenn jetzt auch Balkone und Terrassen zur Berechnungsfläche hinzugezogen werden (die nicht oder kaum in die Verwertungsflächen fließen) wird diese Berechnungsform die Bauträger nicht nur motivieren sondern sogar zwingen, wenige oder im schlimmsten Fall gar keine derartigen Freiflächen mehr vorzusehen, weil der Flächenertrag empfindlich reduziert wird. Wohnungen ohne Freiflächen! Das halte ich für einen massiven Rückschritt, wenn man bedenkt, wie wichtig der Außenbezug einer Wohnung ist - als Platz im Freien, Pflanzraum, etc.. Ich will mir auch nicht vor Augen führen, wie Wohnungsbau ohne Außenflächen in den Geschoßen den an uns Architekten gestellten Anspruch bezüglich Wohn- und Gestaltungsqualität erfüllen wird können.

Es wäre daher dringend notwendig, dass freiraumbildende Bauteile (Terrassen, Balkone und zusätzlich bitte Loggien!), die nicht im Innenbereich liegen, aber mit diesem funktionell verbunden sind, explizit aus der BGF-Definition herausgenommen werden bzw. die Begriffsbestimmung „Grundrissfläche“ unverändert bleibt. Zum Raumordnungsgesetz, in dessen Begriffsbestimmung die Bruttogrundrissfläche sinnvollerweise nicht an die ÖNORM 1800 gekoppelt ist, besteht ohnehin (dann) ein Widerspruch.

Beispielhaft wurde dies z. Bsp. in der Bundesrepublik Deutschland geregelt, wo es einen „Sonderfall“ in der Berechnung der BGF gibt, bei dem Flächen außerhalb der Gebäudehülle nicht miteingeschlossen werden.

Ich bitte daher die zuständigen Gremien, die Berechnung der Geschossflächenzahl nach der ÖNORM B 1800 eingedenk der o.a. Vorbehalte kritisch zu hinterfragen und, wenn nur irgendwie möglich, Freiflächen im Wohnungsverband explizit herauszunehmen.

## **ÖZIV:**

### **ad § 4:**

Ausdrücklich begrüßt wird, dass in § 4 der Begriff der Barrierefreiheit aufgenommen wurde.

**StP-BF:****Ad § 4 Z. 15**

Die Definition der Niedrigstenergiegebäude wurde vollständig überarbeitet. Die Bestimmung besagt, dass Gebäude, die ab dem 1. Jänner 2021 den europarechtlichen Vorgaben des „nationalen Plans“ entsprechen und somit eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweisen, als Niedrigstenergiegebäude bezeichnet werden. Es fehlen jedoch wesentliche Angaben, um welche Vorgaben es sich genau handelt. Die OIB Richtlinie 6, Ausgabe 2019, definiert lediglich mit selbem Wortlaut.

**Ad § 4 Z. 16**

Der Begriff „Geschoß“ wird um den Satz: *„Galerien innerhalb eines Raumes gelten nicht als eigenes Geschoß.“* erweitert. Gibt es demnach auch Galerien außerhalb eines Raumes?

Die neue Definition der Galerie schließt aus, dass diese außerhalb eines Raumes liegen kann, da es sich hierbei um eine *„gangartige, begehbare Zwischenebene in einem Raum, die ausschließlich über dem Fußboden dieses Raumes liegt“*, handeln kann. Das Wort *„innerhalb“* kann somit in der Definition entfallen.

Zur besseren Auslegung muss die *„gangartige“* Ausbildung sowie eine Abgrenzung des *„über einen Teil des Raumes erstreckt“* angeführt werden. Der Begriff *„Gang“* wird nicht definiert. Weist ein *„Gang“* ein Breite zu Länge – Verhältnis auf, oder wird ein *„Gang“* durch eine gewisse Nutzungseinschränkung definiert? Ebenso fehlt eine Aussage, wie hoch der Anteil an Galerie über einem Raum sein darf. Hier wäre gegebenenfalls eine %-Angabe sinnvoll, wobei sich die Breite zur Länge in einem Verhältnis von z. B. 1:3 darstellen muss.

Beispiel.: Galerie: 1 m breit, 3 m lang; bis zu 30% der gesamten Fußbodenfläche des Raumes.

Gemäß § 53a Abs. 5 wird die Galerie zudem als Geschoß angesehen, was somit im Widerspruch zur Definition steht. Die Galerie sollte demnach in § 53a Abs. 5 nicht erwähnt werden.

**Ad § 4 Z. 19**

Hat die Beurteilung, ob es sich nunmehr um eine größere Renovierung handelt oder nicht durch die Behörde zu erfolgen, oder muss dies seitens des Bauwerbers in der Art beantragt bzw. nachgewiesen werden? Wenn die Behörde eine derartige Beurteilung vorzunehmen hätte, stellen sich die Fragen, wer eine Ermittlung des Gebäudewertes durchführt und wer die Kosten für ein Bewertungsgutachten zu tragen hat? Nach Ansicht der Behörde ändert sich am Verfahren lediglich das Erfordernis zur Vorlage eines Energieausweises. Grundsätzlich wäre davon auszugehen, dass der Antragssteller den Nachweis, dass es sich nicht um eine größere Renovierung handelt, erbringen muss.

**Ad § 4 Z. 25 und Z. 25a**

In beiden Definitionen wird auf die entsprechend anzuwendende ÖNORM B 1800 verwiesen.

Diese sollte auch als Anhang zur NO Bauordnung zur Verfügung stehen, um den Normunterworfenen die Möglichkeit zu geben, die anzuwendende Norm ohne zusätzliche Kosten umsetzen zu können.

#### **Ad § 4 Z. 32**

Die Definition der elektrischen Widerstandsheizung beschreibt bereits eine Wärmepumpe, da diese alle Definitionselemente der elektrischen Widerstandsheizung erfüllt. Sollte die Wärmepumpe eine eigene Heizungsart sein sollen, muss die Definition für die elektrische Widerstandsheizung geändert werden.

#### **StP-SE:**

##### **Zu § 4 Z 16:**

Die Bedenken der Baubehörde werden geteilt. Aufgrund der Bestimmung in § 53a Abs 5 NÖ BO neu kommt es zu Auslegungsschwierigkeiten. Hier könnte eventuell eine andere Bezeichnung mit eigener Legaldefinition geschaffen werden.

##### **Zu § 4 Z 17:**

Die Einfügung des Wortes „Brutto“ führt bloß zur Klarstellung, da die Definition der Grundrissfläche bereits auf die äußeren Begrenzungslinien der Außenwände abstellt. An sich ist diese Einfügung nicht notwendig und führt andererseits zur Frage des Verhältnisses zur Legaldefinition in § 4 Z 20. Die Einfügung sollte daher entfallen.

##### **Zu § 4 Z 21:**

Die Änderung entspricht nach dem Motivenbericht den OIB-Richtlinie 3 und entzieht sich damit dem Begutachtungsprozess, da diese Definition durch den Verein Österreichisches Institut für Bautechnik bereits vorgegeben wurde.

##### **Zu § 4 Z 25a:**

Es soll die Nutzfläche durch Verweis auf die ÖNORM B1800, Ausgabe 2013-08-01 legaldefiniert werden. Die ÖNORM ist nicht für jedermann gleich einsehbar. Auch nach dem Denksport-Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes sollten derartige Verweise unterlassen werden. Aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit und des damit verbundenen einfachen Zuganges zum Recht durch die Bürgerinnen und Bürger sollte die Legaldefinition wörtlich (allenfalls mit dem Hinweis

die ÖNORM) übernommen werden.

**Zu § 4 Z 31:**

Nunmehr erfolgt eine Reduktion des Erfordernisses des flächigen Bauteils von der Hälfte auf 1/3. Im Motivenbericht wird auf die Auswirkungen der Änderung des Begriffes nicht eingegangen. Es fehlt nunmehr die Angabe, womit der Rest der Wand auf 100 % geschlossen werden kann bzw was unter nicht flächig – also dem Gegenteil zu verstehen ist. Hinzuweisen ist, dass es in der Bauordnung 1996 – Stand 2012 – eine Legaldefinition des Begriffes Wand nicht aufwies. Das Verständnis der Wand nach der NÖ Bauordnung entspricht nicht jenem des allgemeinen Sprachgebrauches. Vor Durchführung dieser Änderung sollten die Auswirkungen klar aufgezeigt werden. Insbesondere könnte die Legaldefinition des § 4 Z 9 (bebaute Fläche) für einen Balkon greifen und würde dieser damit zur bebauten Fläche zählen und müsste bei der Berechnung der Bebauungsdichte berücksichtigt werden.

**TM:**

zu §4 / zählt lt aktueller Definition ein Balkon zur Bebauten Fläche, wenn die Geschosshöhe zum Beispiel 2,90m ist und deckungsgleich auch ein Balkon darüber liegt? Balkon aus meiner Sicht ein Raum da 4 Wände (inkl. Geländer mind. 1m somit 1/3 Wandfläche) und Boden, sowie Dach (darüberliegender Balkon)?! Daraus ergibt sich, dass der Balkon Gebäudehöhenwirksam ist (egal ob Vorbautenregel) und auch Wirksam auf die Bebaute Fläche greift (Bebauungsdichte).

## Tr:

## § 4

**Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

...

3. **ausreichende Belichtung**: jene Belichtung auf Lichteintrittsflächen von Hauptfenstern, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° ausgehend vom Bezugsniveau (Z 11a) gegeben ist;

**Hinweis:**

Lichteintrittsfläche iSd NÖ BTV deklarieren oder eigene Ziffer unter § 4 für diesen Begriff einfügen.

**Frage:**

Ist in Zukunft jeder Fenstertausch außerhalb einer Schutzzone, der bislang als Instandsetzung einzuordnen war, bewilligungspflichtig gem. §§14 (3) iVm 18 (1a) Z 2a?

Ist es im Sinne des Gesetzgebers, dass sich Rechtsunkundige mit Belichtungsbestimmungen auseinandersetzen müssen um diese plangrafisch und rechnerisch in Anwendung zu bringen?

**Anmerkung:**

Es ist in Aussicht zu stellen, dass in hoher Zahl der Fall eintritt, dass ein Tausch von Fenstern in bestehenden Fensterlaibungen nicht mehr den Anforderungen an ausreichende Belichtung genügt und wesentlich umfangreichere Baumaßnahmen erfordert als ein bloßer Tausch. Eine Beibehaltung der Architekturlichte oder Reduzierung der Verhältniszahl zur Fußbodenfläche als Maß für die ausreichende Belichtung wäre zu überdenken.

...

9. **bebaute Fläche**: als solche gilt die senkrechte Projektion **der mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teile von Gebäuden einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien)** auf eine waagrechte Ebene, wobei **als raumbildend oder raumergänzend jene Vorbauten gelten alle Teile des Gebäudes, die nicht wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen, nicht zu berücksichtigen sind**;

**Anmerkung:**

Die Definition, was als raumbildend bzw. raumergänzend gilt, sollte nicht entfallen, da in Folge dieses Gesetzes zweimal auf diese Formulierung zurückgegriffen wird, vgl. dazu: § 23 (3) 3. Satz im Entwurf der 8. Novelle und § 39 (3) 1. Satz im Entwurf der 8. Novelle.

Im Weiteren könnte die doppelte Verneinung der Begriffsbestimmung zu Missverständnissen führen.

...

25. **Netto-/Brutto-Grundfläche**: entspricht der Netto- bzw. Brutto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);

**Hinweis:**

Wird in einem Gesetz auf eine ÖNORM verwiesen, so wird diese rechtsverbindlich. Der Zugang zum betreffenden Inhalt muss folglich jedem und jeder ermöglicht werden, vgl. dazu: Umweltinformationsgesetz, BGBl. I Nr. 74/2018

**UA:**Zu § 4 Z. 9 bebaute Fläche:

Es wird definiert, dass als bebaute Flächen nur solche gelten, die mehr als einen Meter über dem Bezugsniveau liegen. Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass die Flächenversiegelung ein nunmehr allseits bekanntes, auch umweltmedizinisches Problem darstellt, was Grundwasserneubildung, Wasserqualität und Mikroklima angeht. Sollten die unterirdischen Bauwerke nicht als bebaute Flächen ausgewiesen werden, kann es bei der Erstellung von Katastern bezüglich der Bodenversiegelung zu Fehlinterpretationen kommen. Es sollten daher auf alle Fälle unterirdische Bauwerke im Sinne der richtigen Erfassung der Bodenversiegelung einer offiziellen Erfassung und auch quantitativen Regelung unterliegen. Zudem verursachen Tiefgaragen zum Beispiel eine Temperaturerhöhung des Grundwassers, sodass speziell in dicht bebauten Gebieten die gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Wassertemperatur nicht mehr eingehalten werden können (Quelle: Joanneum research).

Es sollte nicht nur eine Kongruenz zu § 30 (2) Z. 24 NÖ Raumordnungsgesetz bestehen, in welchem der Prozentsatz der Versickerungsfähigkeit und die Oberflächenbeschaffenheit der Freiflächen vorgegeben werden, sondern dem Bürgermeister auch darüberhinausgehende Möglichkeiten gegeben werden, welche auch die potenzielle Grundwassererwärmung berücksichtigen.

Zu § 4 Z. 21 a) Heizungsanlage:

Aus technischer Sicht wäre zu klären, ob die Erwärmung von Wand-, Boden- oder Deckenflächen auch eine Form der Raumluftbehandlung darstellt.

**VD:**Zu Z 12 (§ 4 Z 3):

Es sollte überlegt werden, ob nach dem Zitat „(Z 11a)“ ein Beistrich gesetzt werden sollte.

Zu Z 13 (§ 4 Z 3a):

Auch hier sollte überlegt werden, nach dem Wort „Hilfe“ einen Beistrich zu setzen.

Zu Z 14 (§ 4 Z 9):

Es sollte überlegt werden, die Ziffer „2“ durch das Wort „zwei“ zu ersetzen.

Zu Z 15 (§ 4 Z 13):

Es sollte überlegt werden, anstatt des Wortes „Richtlinien“ das Wort „Vorschriften“ zu verwenden.

Zu Z 16 (§ 4 Z 15):

Im Gesetzestext hat die Ziffernbezeichnung „15.“ zu entfallen.

Inhaltlich handelt es sich hier augenscheinlich um eine nicht zulässige – und zugleich auch zu ungenaue – dynamische Verweisung.

Zu Z 18 und 19 (§ 4 Z 16 und 17):

Die Änderungsanordnungen könnten in eine Änderungsanordnung zusammengefasst werden.

Zu Z 20 (§ 4 Z 19):

Unseres Erachtens entspricht diese Definition nicht der RL 2010/31/EU. Diese bestimmt in Art. 2 Z 10 letzter Satz, dass die Mitgliedstaaten entscheiden können, ob sie die Option a (Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle oder der gebäudetechnischen Systeme 25 % des Gebäudewertes – den Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht miteingerechnet – übersteigen) oder die Option b (mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden) anwenden. Die vorliegende Gesetzesbestimmung enthält jedoch eine Kombination von Option a und Option b.

Darüber hinaus sollte überlegt werden, zur Klarstellung nach dem ersten Wort „Renovierung“ die Wortfolge „eines konditionierten Gebäudes“ einzufügen.

Zu Z 21 (§ 4 Z 21):

Im Gesetzestext hat die Ziffernbezeichnung „21.“ zu entfallen.

Zu Z 22 (§ 4 Z 21a):

Es stellt sich die Frage des Verhältnisses dieser Bestimmung zu § 4 Z 14.

Zu Z 23 (§ 4 Z 25):

Es sollte getrachtet werden, die Definition aus der ÖNORM direkt in den Gesetzestext aufzunehmen.

Zu Z 26 (§ 4 Z 32):

Hinsichtlich der Definition der elektrischen Widerstandsheizung stellt sich die Frage, inwiefern eine Abgrenzung zu z.B. § 4 Z 21a und Z 14 ohne Probleme möglich ist.

Bei der Definition der Nennleistung im Zusammenhang mit den Wärmepumpen sollte im Hinblick auf eine zu treffende Unterscheidung zu § 4 Z 23 der jeweils selbe Begriff „Nennleistung“ spezifiziert werden. So könnte in § 4 Z 23 der Begriff „Nennleistung einer Klimaanlage“ und in § 4 Z 32 der Begriff „Nennleistung einer Wärmepumpe“ verwendet werden.

**ZT:****ZU Z 25 - § 4 Z31:**

Die Erläuterungen zu diesem Punkt sind für uns nicht nachvollziehbar, da unserer Auffassung nach die vorgeschlagene Fassung insgesamt eine strengere Regelung darstellt, auch wenn die Passage „flächig wirkende Bauteile“ gestrichen wurde. Wir schlagen vor, dass anstelle von „1/3“ „2/3“ als Definitionsmaßstab angesetzt wird.

### § 9 Abs. 1 und 6

## Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen, Vorzugspfandrecht, Mitwirkungspflichten und Information über Entscheidungen

### StP-BF:

#### Ad § 9 Abs. 1

Es wird die Wortfolge „...sowie vom Eigentümer des Grundstücks oder Bauwerks, auf das sich die jeweiligen Entscheidungen beziehen, und dessen Rechtsnachfolger...“ eingefügt. Das Wort „... oder...“ deutet jedoch darauf hin, dass es sich um eine alternierende Bestimmung handelt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich jedoch um eine kumulative Bestimmung handeln sollte, das „...oder“ daher durch ein „und...“ ersetzt werden muss. Der Eigentümer eines Grundstücks und der Eigentümer eines Bauwerks können verschiedene Personen sein jedoch beide von einer Erkenntnis oder einem Beschluss des LVwG betroffen sein.

#### Ad § 9 Abs. 6

Der Ausgang von Strafverfahren ist den Gemeinden seitens der Bezirksverwaltungsbehörde und des LVwG zu übermitteln. Wie verhält es sich hierbei mit Tilgungsfristen? Darf das Straferkenntnis im Bauakt verbleiben, obwohl die Tilgung des Verfahrens bereits eingetreten ist? Dies erscheint vor allem im Hinblick auf Verfahren nach § 70 Abs. 6 wichtig.

### Tr:

#### § 9

**Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen, Vorzugspfandrecht, Mitwirkungspflichten und Information über Entscheidungen**

...

(6) Die Bezirksverwaltungsbehörde und das Landesverwaltungsgericht haben die Gemeinde über den Ausgang abgeschlossener Strafverfahren im Hinblick auf Verwaltungsübertretungen gemäß § 37 zu informieren.

#### Frage zu Abs. 6:

Wäre die Information über Entscheidungen auf jene Bauvorhaben auszuweiten, wo die Zuständigkeit nach § 2 geregelt ist?

Thematisch wäre die Information über Entscheidungen durchaus auch den Strafbestimmungen in § 37 Verwaltungsübertretungen zuzuordnen.

**VD:**

Zu Z 29 (§ 9 Abs. 6):

Es stellt sich die Frage, ob die Meldung bezüglich aller Strafverfahren tatsächlich notwendig ist. Es wird kein Zweck im Gesetzestext angegeben. Auch die Erläuterungen erscheinen diesbezüglich keine ausreichende Klarheit zu schaffen. Es erscheint daher fraglich, ob es sich um eine zulässige Sammlung von Daten auf Vorrat handelt.

**§ 10 Abs. 1, Abs. 2 Z 1 und 4**  
**Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland**

**StP-BF:**

**Ad § 10 Abs. 2 Z.4**

Es wird angeregt die Bestimmung wie folgt zu erweitern.

*„Die Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Grenzänderungen in Aufschließungszonen auch dann erfüllt, wenn die neugeformten Grundstücke wenigstens an eine Fläche angrenzen, die gleichzeitig mit der Freigabe der Aufschließungszone als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird“* und die neugeformten Grundstücke über diese erschlossen werden können.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es Baugrundstücke gibt, die den Anforderungen einer angrenzenden ordnungsgemäßen öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen, jedoch nicht über diese Verkehrsfläche erschlossen werden können (z. B. zu großer Niveauunterschied). Eine angrenzende Verkehrsfläche ist nicht mit einer nutzbaren Verkehrsfläche für das Erreichen des Baugrundstücks gleichzusetzen.

**StP-SE:**

**Zu § 10 Abs 2 Z 1:**

Die Einfügung berücksichtigt nunmehr ein mit Bausperre gesichertes raumordnungsrechtliches Verfahren.

**Zu § 10 Abs 2 Z 2:**

Diese Ergänzung ist im Hinblick auf eine bestehende Bausperre als sinnvoll zu erachten.

**Zu § 10 Abs 2 Z 4:**

Diese Bestimmung führt die in § 10 Abs 1 eingefügte Möglichkeit in logischer Konsequenz weiter aus.

**VD:**

Zu Z 30 (§ 10 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung könnte auch lauten: Im § 10 Abs. 1 lautet der letzte Satz:

Zu Z 31 und 32 (§ 10 Abs. 2):

Wir empfehlen, die gesamte Z 1 bzw. die gesamte Z 4 zu ändern.

**ZT:****ZU Z 31 - § 10 Abs. 2 Z1:**

Die Ergänzung im §10 Abs. 2. Z 1 *„es darf – auch im Hinblick auf eine künftige Bebauung – kein Widerspruch zum Zweck einer Bausperre entstehen;“* ist unserer Auffassung nach eine knobelhafte Teilungsbeschränkung. Die Zweckdefinition einer Bausperre mit *„im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung“* zielt wohl auf Bauweise und Bebauungsdichte ab. Es könnte allerdings auch z.B. nur die Änderung der Mindestbauplatzgröße (Vergrößerung) darunter interpretiert werden. Damit wird praktisch alles im Widerspruch zum Zweck der Bausperre stehen, was einer „Teilungssperre“ im Anfall gleichkommt. Ob das in dieser Schärfe gewollt ist, sei dahingestellt. Unserer Meinung nach ist die bisherige Regelung – ohne diesen Zusatz – ausreichend, um der Baubehörde I. Instanz entsprechenden Beurteilungsspielraum einzuräumen. Wir schlagen daher vor diese Ergänzung zu streichen.

**§ 14 Z 4**  
**Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

**VD:**Zu Z 33 (§ 14 Z 4):

In der Änderungsanordnung könnte die Wortfolge „die Einleitung“ durch die Wortfolge „der Einleitungssatz“ ersetzt werden.

Im Gesetzestext hat die Ziffernbezeichnung „4.“ zu entfallen, auch sollte der Beistrich vor dem zweiten Gedankenstrich entfallen.

**VÖK:**

## § 14 Z 4 Bewilligungspflichtige Vorhaben

Austausch sollte nur meldepflichtig sein

Begründung:

Die nunmehr neu hinzugefügte Bewilligungspflicht auch bei Austausch wird in der praktischen Anwendung zu möglicherweise nicht beabsichtigten Auswirkungen führen:

Bereits bei Gebäuden mit 2 bis 3 Wohneinheiten würde eine Bewilligungspflicht bedeuten, dass im Fall einer kaputten Heizanlage auch ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss, wenn sich der Brennstoff oder die Bauart ändert.

Sollte also z.B. der vorhandene Ölheizwertkessel irreparabel sein, dann muss das Bewilligungsverfahren auch abgewartet werden, wenn ein neuer und deutlich effizienter Brennwertkessel eingebaut wird, da es sich hier um eine andere Bauart handelt. Lt. Vorgabe der 813/2013 wäre in den meisten Fällen der Einbau eines bauartgleichen Heizwertkessels noch nicht einmal zulässig.

Es müsste auch das Bewilligungsverfahren abgewartet werden, wenn auf einen erneuerbaren Energieträger umgestellt wird – also z.B. ein Biomassekessel eingebaut würde, da sich ja der eingesetzte Brennstoff ändert.

Problematisch erscheint die Bewilligungspflicht für den Austausch auch, da oftmals Heizkessel zu Beginn der Heizsaison oder bei sehr kalten Temperaturen kaputt werden. Für die Bewohner würde dies in einem solchen Fall bedeuten, dass sie wochenlang ohne Heizung und Warmwasser auskommen müssen, bis das Bewilligungsverfahren abgeschlossen ist. Dies ist umso problematischer, da Heizkessel oft leider nicht geplant, sondern eben erst dann getauscht werden, wenn diese kaputt sind.

**§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. a und h, Z 3 lit. b und c  
Anzeigepflichtige Vorhaben**

**BML:**

Zu Z 36 (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b und c):

Begründet wird die Einführung einer Anzeigepflicht für Wärmepumpen in den Erläuterungen auf S 11 neben der Notwendigkeit aufgrund der RL über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der RL über Energieeffizienz auch im Hinblick auf den Ortsbildschutz.

Nicht klar erscheint, wie weit Wasserwärmepumpen, bei denen der Großteil der Anlagenteile unterirdisch verlegt wird, überhaupt Auswirkungen auf das Ortsbild haben können und ob bzw. wie weit im Rahmen des Anzeigeverfahrens auch bautechnische Aspekte zu beurteilen sind.

**GBA Kr:**

ad **§ 15 (1) Z 1 lit. a**: Gemäß den Erläuterungen sollten bei Änderungen des Verwendungszwecks auch mögliche gesundheitsgefährdende Umstände durch Strahlung insb. Radon zukünftig berücksichtigt werden. Um diesen Umstand klarer verständlich zu machen, wird angeregt, den Klammersdruck „(z.B. durch ionisierende Strahlung)“, der eine ganz bestimmte Art von Strahlung beschreibt, die üblicherweise nur durch (nachträgliche) Bauführung in ein Gebäude (z.B. neuer Granitboden statt Holzboden) eingebracht wird, durch „(z.B. durch Strahlung)“ als allgemeines Beispiel, das sämtliche Arten von Strahlung inkl. Radon beinhaltet, zu ersetzen.

**GBV + ARGE:**

Im **§ 15, Abs. 1 Ziffer 1 lit. a** wird festgelegt, dass Vorhaben, die die Barrierefreiheit betreffen, anzeigepflichtig werden. Wir nehmen an, dass der Gesetzgeber nur für die Barrierefreiheit nachteilige Änderungen im Sinn hatte. Dies sollte auch dementsprechend wie folgt formuliert werden – Vorschlag: „(...) – die Barrierefreiheit beeinträchtigen können“.

Die im **§ 15 Abs. 1 Ziffer 3 lit. b** neu festgelegte Anzeigepflicht des Austauschs bestehender Anlagen ist im Sinne der Rechtssicherheit nicht opportun. Somit erhält die Behörde die Möglichkeit, die Erneuerung einer bereits bestehenden Anlage zu verhindern. Dies könnte sich als Problem darstellen, wenn z.B. eine Heizanlage auf eine Wärmepumpe angewiesen ist.

**Kr:**

## § 15

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde **schriftlich anzuzeigen**:

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

a) die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch

- Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
- Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
- der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
- der Spielplatzbedarf,
- die Festigkeit und Standsicherheit, der Brandschutz,
- die Belichtung
- **gesundheitliche Belange (z.B. durch ionisierende Strahlung), - .....**

Die Beurteilung, ob durch eine Nutzungsänderung „gesundheitliche Belange“ betroffen sein könnten, ist im Detail schwierig.

Prinzipiell ist wohl jede Änderung des Verwendungszwecks abstrakt geeignet, gesundheitliche Belange zu betreffen (z.B. verändertes Wohlbefinden etwa durch süd- versus nordseitige Raumorientierung).

Welche ionisierende Strahlung ist hier gemeint? – Die von Röntgengeräten ausgehende Strahlung ist der Baubehörde idR nicht zugänglich, weil diese nicht Strahlenschutzbehörde ist und die Aufstellung der Geräte baubehördlich idR frei ist. Soll hiervon auch natürliche Strahlung erfasst sein?

**Vorschlag: Konkretisierung, welche Belange hier konkret gemeint sind; wenn es nur um Radon-Strahlung geht, könnte/sollte das hier entsprechend formuliert werden.**

**LKNÖ:**

### Zu § 15 Abs. 1 lit. h NÖ BauO 2014

Der vorliegende Entwurf zur NÖ Bauordnung 2014 sieht in § 15 Abs. 1 Z 1 lit. h eine neue **Anzeigepflicht** für „Werbetafeln“ auf Bauwerken vor. Konkret geht es um „**Maßnahmen für Werbezwecke** in Verbindung mit Bauwerken, sofern sie nicht nach § 14 Z 3 bewilligungspflichtig sind“.

Aufgrund des sehr umfassenden und unbestimmten Wortlautes („Maßnahmen für Werbezwecke“) wären auch sehr kleine (vorübergehende) Werbemaßnahmen, wie zB eine Werbetafel mit dem Wortlaut „Frische Weidegänse“ auf der eigenen Hauswand, anzeigepflichtig. Dies gilt wohl auch für ein kleines Werbeplakat am Stadel.

Da eine derart weitgehende baubehördliche Regelung wohl nicht bezweckt ist, sollte die Regelung näher konkretisiert bzw. eine Bagatellgrenze eingeführt werden. Beispielsweise erfasst das NÖ Naturschutzgesetz 2000 (§ 7 Abs. 1 Z 3) nur Hinweistafeln, die größer als ein Quadratmeter sind.

## StP-BF:

### § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. a)

In die Aufzählung für Änderungen des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen wurden „*gesundheitliche Belange (z. B. durch ionisierende Strahlung)*“ aufgenommen. Auch die Blendung stellt eine mögliche Beeinträchtigung hinsichtlich gesundheitlicher Belange dar, was jedoch § 48 widerspricht, da im Zuge eines Prüfungsverfahrens explizit die Blendung nicht zu prüfen ist.

Es sind demnach etwaige Blendungen bei bewilligungspflichtigen Verfahren nicht zu prüfen, bei Nutzungsänderungen jedoch schon.

## Tr:

<p><b>§ 15</b>  <b>Anzeigepflichtige Vorhaben</b>  (1) Folgende <b>Vorhaben</b> sind der Baubehörde <b>schriftlich anzuzeigen</b>:</p> <p>1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:  ...  <b>h) Maßnahmen für Werbezwecke in Verbindung mit Bauwerken, sofern sie nicht nach § 14 Z 3 bewilligungspflichtig sind;</b></p>	<p>Frage:  Welche Beispiele gibt es für Maßnahmen für Werbezwecke in Verbindung mit Bauwerken (...) ohne bauliche Maßnahme?  Würde alleine eine (partielle) Folierung auf der Fensterscheibe diese Bestimmung erfüllen?</p>
<p>...  die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, <del>Maßnahmen für Werbezwecke</del> Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten) oder der Gestaltung der Dächer.</p>	<p>Frage:  Worin liegt bei „Maßnahmen für Werbezwecke“ im Vergleich zu „Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten“ der Unterschied?</p>

## UA:

### Zu § 15 Abs. 2 Anzeigepflichtige Vorhaben:

Nach Z. 3 b) sind Wärmepumpen in Schutzgebieten oder Altortgebieten ohne Begrenzung der Nennleistung anzeigepflichtig. Dies wird aufgrund häufig an die NÖ Umweltanwaltschaft herangetragen Beschwerden ausdrücklich begrüßt.

**VD:**Zu Z 34 (§ 15 Abs. 1):

Hier stellt sich die Frage, ob diese Bestimmung der Umsetzung der Richtlinie 2013/59/Euratom dient.

**WKNÖ:**

**Anzeigepflicht wegen Auswirkung auf gesundheitliche Belange  
(Ionisierende Strahlung; § 14)**

Der Begriff „gesundheitliche Belange“ ist im Hinblick auf die Begründung einer Anzeigepflicht dermaßen unbestimmt, dass er nur schwer vollziehbar sein dürfte. Gerade beim Beispiel „ionisierende Strahlung“ können sich Probleme in entsprechend belasteten Gebieten ergeben, die aber mit der Frage der Gebäudebeschaffenheit nichts zu tun haben. Eine baurechtliche Umwidmung eines Wohnraums in eine betriebliche Nutzung (zB bei Unternehmensgründungen in der eigenen Wohnung) hat zB wohl real kaum verschlechternde Auswirkungen, könnte aber dazu führen, dass der geänderte Widmungszweck nicht akzeptiert wird. Wir sind daher für die Streichung der Anzeigepflicht wegen „gesundheitlicher Belange“.

**Geschäftsschilder (§ 15 Abs 1 Z 1 lit h, § 15 Abs 1 Z 3 lit c)**

Bisher waren Geschäftsschilder im Sinne der GewO frei mit Ausnahme fassadengestaltender Maßnahmen in Schutzzonen (§ 17 Z 5 BO).

§ 17 Z 5 BO bleibt zwar grundsätzlich erhalten, jedoch wird § 15 Abs 1 Z 3 lit c dahingehend abgeändert, dass sämtliche Geschäftsbezeichnung an Betriebsstätten in Schutzzonen anzeigepflichtig sind. Bisher waren dies nur Maßnahmen für Werbezwecke, also Maßnahmen, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgegangen sind.

In Zukunft muss jedes noch so kleine Geschäftsschild im Schutzgebiet der Baubehörde angezeigt werden. Wir weisen darauf hin, dass nach der GewO jedes Unternehmen ein (einfaches) Geschäftsschild verpflichtend am Gebäude - übrigens auch vorübergehende Geschäftsschilder der einzelnen Gewerke auf Baustellen - anzubringen hat.

Wir halten eine generelle Anzeigepflicht für völlig überschießend und eine Belastung sowohl für Unternehmen wie Baubehörden. Wir fordern daher zur Vermeidung neuer bürokratischer Hürden die Beibehaltung der bisherigen Bestimmungen.

**§ 16 Abs. 1, 2, 2a, 2b und 6  
Meldepflichtige Vorhaben**

**GBV + ARGE:**

Die Erhöhung der Leistungswerte im **§ 16 Abs. 1 Ziffer 1** für Wärmepumpen und Klimaanlage wird ausdrücklich begrüßt.

**GS2:**

Ad §16 bzw. 17:

Es erscheint mit Hinblick auf den Schallschutz problematisch, Wärmepumpen bzw. deren Errichtung oder Austausch nunmehr bis 70 kW (anstatt 12 kW) bewilligungsfrei zu stellen. Auch wenn nicht immer ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Heizleistung und Schalldruckpegel vorliegt (deutliche Unterschiede zwischen den Fabrikaten), so ist doch davon auszugehen, dass eine höhere Heizleistung im Regelfall auch höhere Schallpegel bedingen kann. Dies führt nach unserer Erfahrung zu Differenzen im Nachbarschaftsbereich, die idR dann langwierig zivilrechtlich abgehandelt werden müssen. Ähnliches gilt für Klimaanlage. Bei Klimaanlage erscheint weiters beachtenswert, dass durch den unkontrollierten Einsatz von „Baumarktanlagen“ ohne Berechnungen/Überlegungen durch Fachfirmen ein möglichst effizienter Einsatz auch hinsichtlich der Energieeffizienz und damit auch hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele nicht gegeben erscheint, v.a. im Hinblick auf den zu erwartenden vermehrten Einsatz wegen steigender Umgebungstemperaturen.

Es wäre überlegenswert, in diesen Bereichen eine Nachweispflicht des Bauwerbers zu verankern, die eine örtliche Unbedenklichkeit v.a auch hinsichtlich Lärm bestätigt.

Dies würde auch ein höheres Maß an Planungssicherheit bedingen.

**Klo:**

In § 16 (1) Z 2, wird auf § 66 (2), verwiesen. Liegt hier eine Verwechslung vor und müsste auf § 66 (3) verwiesen sein?

**Kr:**

**§ 16**

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens **schriftlich zu melden**:

1. die ortsfeste Aufstellung, **der Austausch** und die Entfernung von Klimaanlage**n** und Wärmepumpen **jeweils** mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
2. die Errichtung von Klimaanlage**n** mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW auf bestehenden oder geplanten Bauwerken (§ 66a Abs. 2);

[...]

Was ist der Unterschied zwischen ortsfester Aufstellung und Errichtung?

Ist eine Klimaanlage mit z.B. 70 kW dann sowohl nach Z.1 als auch nach Z.2 (d.h. zweifach) meldepflichtig?

Oder ist die Bestimmung so gemeint, dass Z. 2 nur bei „Bauwerken gemäß § 66a Abs 2“ *leg cit* greifen soll? Dann sollte die Formulierung uE in diesem Sinn umgestellt werden.

Das Wort „geplanten“ sollte generell entfallen, da eine Meldung iSv § 16 binnen 4 Wochen nach Fertigstellung zu erfolgen hat. Geplante Gebäude sind noch nicht fertig, daher kann auf einem geplanten Gebäude wohl auch keine Klimaanlage errichtet werden.

**StP-BF:**

**§ 16 Abs. 1 Z. 6 i. V. m. Abs. 4**

Da „Ladestationen“ in Z. 6 entfallen, sollten diese auch aus Abs. 4 entfallen.

**VD:**

Zu Z 37 (§ 16 Abs. 1):

Wir schlagen folgende Änderungsanordnung vor:

Im § 16 Abs. 1 werden Z 1 bis 3 durch Z 1 bis 3b ersetzt.

Es könnte aber auch eine ähnliche Formulierung wie in Z 39 verwendet werden.

§ 16 Abs. 1 Z 1 hat die „ortsfeste Aufstellung“ von Klimaanlage**n** und Wärmepumpen zum Gegenstand, § 16 Abs. 1 Z 2 demgegenüber die „Errichtung“ von Klimaanlage**n**. Weiters wird in Z 1 auf „in baulicher Verwendung mit Gebäuden“ abgestellt, in Z 2 „auf bestehenden oder geplanten“ Bauwerken.

Die Abgrenzung der Begriffe ist unklar.

In § 16 Abs. 1 Z 2 sollte im Klammerausdruck wohl auf § 66a Abs. „3“ abgestellt werden.

Zu Z 39 (§16 Abs. 2 bis 2b):

Die Änderungsanordnung könnte auch lauten:

§ 16 Abs. 2 und 2a lauten und wird danach folgender Abs. 2b eingefügt.

Es könnte aber auch eine ähnliche Formulierung wie zu Z 37 vorgeschlagen, verwendet werden.

Zu § 16 Abs. 2 sollte überlegt werden, inwiefern die Formulierung „soweit dies zutrifft“ etwa durch „bei Anwendung von § 58 Abs. 6 und 7“ ersetzt werden könnte.

Im zweiten Unterabsatz wird auf die „Herstellung“ einer entsprechend dimensionierten Photovoltaikanlage abgestellt. § 66a sieht jedoch (abgesehen von der Überschrift) die „Errichtung“ derartiger Anlagen vor.

Weiters sollte überlegt werden, ob der Verweis auf § 66a Abs. 1 richtig ist bzw. ob nicht auf § 66a Abs. 3 verwiesen werden müsste.

Bei § 16 Abs. 2b wäre das Verhältnis zu § 19 Abs. 4 NÖ FG 2015 zu prüfen – Doppelregelungen sollten vermieden werden.

Vorschlag zu § 16 Abs. 4:

Es sollte auch hier der Begriff der „Ladestationen“ entfallen.

Zu Z 40 (§ 16 Abs. 6):

Es stellt sich die Frage, ob diese Regelung tatsächlich notwendig ist. Darüber hinaus wird bereits in § 16 Abs. 2 auf § 58 Abs. 6 und 7 verwiesen.

**VÖK:**

§ 16 Meldepflichtige Vorhaben

Abs. 1 Z 3 a – s. oben in Verbindung mit § 14 Z 4

Abs. 1 Z 3 b - könnte ersatzlos gestrichen werden.

Begründung:

Für den Heizkessel ist die chemische Zusammensetzung des Brennstoffes relevant, nicht die Definition als Biogen oder fossil. Die Meldepflicht ist somit aus technischer Sicht nicht nachvollziehbar und es ist aus der Formulierung auch nicht ersichtlich, dass hier unter Brennstoffwechsel der Wechsel innerhalb desselben Aggregatzustandes gemeint sei. (Erdgas zu grünem Gas oder fossiles Heizöl auf erneuerbare/synthetische flüssige Brennstoffe).

Bei festen Brennstoffen sind Kessel entweder für Biomasse oder Kohle/Koks typisiert und zugelassen. Eine Änderung des Brennstoffes damit nicht zulässig.

In der Praxis würde dann nur noch die Umstellung von Flüssiggas auf Erdgas unter diese Bestimmung fallen.

Wünschenswert wäre hier eine Klarstellung, was hier genau gemeint sein sollte.

**Tr:**

**§ 17**

**Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

**Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

...

die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden ~~mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern~~ pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;

**Hinweis:**

„...pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche“ Sollte damit ein Verweis auf das Wohnungseigentumsgesetz gemeint sein, wäre ein Verweis darauf nachvollziehbar. Jedoch gibt es im Wohnungseigentumsgesetz keine Gartenfläche, sondern lediglich „Hausgärten“ als Zubehör.

In der Bauordnung fehlt außerdem eine Definition von „Gerätehütte“ und „Gewächshaus“. So könnte eine Gerätehütte komplett mit Glas verkleidet sein oder ein Gewächshaus für Pilze gänzlich ohne Glas auskommen. Im Grunde erlaubt die Bauordnung 2 Nebengebäude gleicher Nutzung ≤ 10 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und ≤ 3 m Höhe.

**UA:**Zu § 16 Meldepflichtige Vorhaben:

Eine langjährige Forderung der NÖ Umweltschutzbehörde hinsichtlich der teilweisen Rücknahme der nach § 17 Z. 7 bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben von Wärmetauschern wird begrüßt. Allerdings wurde gleichzeitig die Nennleistung derart angehoben, dass Wärmepumpen (Luft/Luft-Wärmepumpen) auf kleineren Parzellen und in Reihenhäusern ohne gemeinsame Heizungsanlage nicht unter diese Grenze fallen. Diese kleinen Anlagen führen bei der NÖ Umweltschutzbehörde einige Male im Jahr zu Beschwerden und Anfragen aufgrund von Belästigungen durch übermäßigen Lärm.

Dieses Problem ist in Fachkreisen seit 2010 evident. Daher hat das „Forum Schall“ im Jahr 2013 ein Informationsblatt zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich von Luftwärmepumpen in Zusammenarbeit mit dem Umweltbundesamt und dem Lebensministerium erarbeitet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. In NÖ werden die Anrainer\*innen nach wie vor bei kleinen Anlagen auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Das ist ein langwieriger und kostspieliger Weg (Sachverständige, lange Verfahren vor Zivilgerichten). Zielführend wäre daher die Präzisierung, dass Luftwärmepumpen ab 12 kW Nennleistung nur dann unter § 17 fallen, wenn die Zielwerte des „Forum Schall“ aus 2013 eingehalten werden.

Gemäß Abs. 2 sind nun für Wärmepumpen ab einer Nennleistung von 70 kW die technischen Vorgaben den Unterlagen anzuschließen. Hier wäre jedenfalls auch eine Begrenzung ab 12 kW vorzusehen, um die Daten bei Beschwerden auf der Gemeinde vorliegend zu haben.

Zum Thema „Klimaanlagen“ ist beachtenswert, dass durch den unkontrollierten Einsatz von „Baumarktanlagen“ ohne Berechnungen/Überlegungen durch Fachfirmen ein möglichst effizienter Einsatz auch hinsichtlich der Energieeffizienz und damit auch hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele nicht gegeben erscheint, v.a. im Hinblick auf den zu erwartenden vermehrten Einsatz wegen steigender Umgebungstemperaturen. Es wäre überlegenswert, in diesen Bereichen eine Nachweispflicht des Bauwerbers zu verankern, die eine örtliche Unbedenklichkeit v.a. auch hinsichtlich Lärm bestätigt. Dies würde auch ein höheres Maß an Planungssicherheit bedingen.

In § 16 Abs. 2 Z. 2 wird auf § 66 Abs. 2 verwiesen. Liegt hier eine Verwechslung vor und müsste vielmehr auf § 66 Abs. 3 verwiesen werden?

**WKNÖ:****Aufstellung und Einbau von Öfen für feste Brennstoffe (§ 16, § 59a)**

Wenn dieser Bereich schon in § 59a neu geregelt wird, so könnte und sollte unseres Erachtens auch die Aufstellung von Einzelöfen endlich lückenlos geregelt werden. Ansonsten ist die Überschrift in § 59a eigentlich sinnstörend, da es dort nicht um die Aufstellung und den Einbau, sondern um das In Verkehr bringen der Öfen geht und auch der Verweis auf § 58 Abs 5 Z 1-4 ausschließlich das In Verkehr bringen betrifft. Die Gefahrensituation ergibt sich aber vor

allem bei der Aufstellung bzw. dem Anschluss des Ofens. Wir fordern daher, dass diese Gefahrensituation, insbesondere die nicht nachvollziehbare Ausnahme, beseitigt wird.

In diesem Sinne schlagen daher folgende Änderungen in § 16 Abs 1 Z 4 BO vor:

Ergänzung um den Begriff „und der Austausch“ und streichen der Wortfolge „ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern“, sodass § 16 Abs 1 Z 4 lautet wie folgt:

*„4. die Aufstellung und der Austausch von Öfen*

*ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6)“*

Ergänzend schlagen wir folgende Änderung in § 16 Abs 3 vor, sodass er lautet wie folgt:

*„§16 (3) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 4 (Öfen) ist eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs 1) auszustellen und der zuständigen Behörde auf digitalem Weg zu übermitteln.“*

Zur Erfassung aller Öfen müsste außerdem § 17 Z 6 gestrichen werden.

**Begründung:**

Die Eignung der Abgasführung von Öfen ausgenommen nach §16 Z 4 wird derzeit nicht überprüft.

Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes, der Raumhygiene und der Gesundheit war die Rechtslage, wonach die Aufstellung von Öfen in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern, keinem Bauverfahren unterlegen ist, nicht nachvollziehbar.

Die nicht fachgerechte Aufstellung und ein nicht fachgerechter Anschluss an eine ungeeignete Abgasführung können unabhängig vom Bauwerk zu Rauchgasunfällen und Bränden führen, und stellen damit eine Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit dar.

Darüber hinaus wird mit der vorgeschlagenen Normierung auch den Klimazielen Rechnung getragen, da auf diese Weise befugte Fachleute die Eignung der Öfen auch im Hinblick auf die Einhaltung der Klimaziele, vorhandenen Emissionen und energieeffizienten Betrieb begutachten können.

Die Anforderungen an die Aufstellung von Öfen nach § 59a neu NÖ BO, insbesondere die Überprüfung des vorhandenen Nachweises gem. § 59a Abs 2, bzw. nach Entfall des § 59a Ende 2021, können nur durch den Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen im Sinne des § 16 Abs 3 sichergestellt werden.

**Aufstellung im Wohnraum bzw. Luftverbund des Wohnraumes, Einflussfaktoren Verbrennungsgasableitung / Verbrennungsluftzufuhr:**

Unterdruck im Aufstellungsraum durch:	Absaugeinrichtungen, Dunstabzüge Abluftventilatoren, Wäschetrockner, mobile Klimageräte, Zentralstaubsauger bauliche Veränderungen (z.B. Wärmedämmung, Fenstertausch u. dgl.)
Unterdruck in der Abgasführung durch:	falsche Dimensionierung Bauschäden Veränderte Umgebungsbedingungen (Höhe und Öffnungen von Nachbargebäuden, Windeinfluss
vorhandene Regelwerke	ÖNORM EN13384-1,-2 ÖNORM B8311 TRVB H 105 ÖNORM H6038

Umbauten wirken sich im Ein- und Zweifamilienhaus aufgrund oftmals fehlender Beratungen und fehlerhafter Ausführung, komplexerer Gebäudetechnik, sowie durch den erhöhten Standard durch die Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz wesentlich auf die gefahrlose Abführung der Abgase von Öfen im Wohnraum aus.

**Digitale Kommunikation mit Behörden, wo dies problemlos möglich ist (§ 16 - Heizkessel, Öfen; § 30 Abs 5 - Fertigstellungsanzeige)**

Die Bescheinigungen und Befunde nach § 16 Abs 2a, 2b und 3, sowie die Fertigstellungsanzeige nach § 30 Abs 5 sind ohnehin von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen; daher soll auch sichergestellt sein, dass sie der zuständigen Behörde auf digitalem Weg zu übermittelt werden können und die Behörden dies nicht verweigern können.

Dies wäre ein wesentlicher Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung.

**Formierungsvorschlag:**

*„Diese Bescheinigungen und Befunde sind von den befugten Fachleuten (§ 25 Abs 1) auszustellen und der zuständigen Behörde auf digitalem Weg zu übermitteln.“*

**§ 17 Z 5, 7, 7a und 8**  
**Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

**GBA Kr:**

ad § 17 Z 8:

Die Beschränkung auf 10 m<sup>2</sup> ist nach wie vor nicht in Einklang mit den Anforderungen an Gebäude gemäß NÖ BTV 2014, da an Gebäude unter 15 m<sup>2</sup> grundsätzlich keine besonderen bautechnischen Anforderungen gestellt werden. Derzeit besteht die kuriose Verpflichtung Gebäude zwischen 10 und 15 m<sup>2</sup> bewilligen zu lassen obwohl keine wesentlichen bautechnischen Anforderungen an solche Gebäude gestellt werden. Hier stellt sich die Frage ob dieser Aufwand für Antragsteller und Behörden nicht reduziert werden könnte und hier im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung ebenfalls eine zulässige Größe von 15m<sup>2</sup> festgelegt werden sollte.

**GBV + ARGE:**

Ausdrücklich begrüßen wir die Änderung im **§ 17 Ziffer 8**, die eine wesentliche Vereinfachung für die Zurverfügungstellung von Gartenhütten in Mietergärten darstellt.

**GS2:**

Ad §16 bzw. 17:

Es erscheint mit Hinblick auf den Schallschutz problematisch, Wärmepumpen bzw. deren Errichtung oder Austausch nunmehr bis 70 kW (anstatt 12 kW) bewilligungsfrei zu stellen. Auch wenn nicht immer ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Heizleistung und Schalldruckpegel vorliegt (deutliche Unterschiede zwischen den Fabrikaten), so ist doch davon auszugehen, dass eine höhere Heizleistung im Regelfall auch höhere Schallpegel bedingen kann. Dies führt nach unserer Erfahrung zu Differenzen im Nachbarschaftsbereich, die idR dann langwierig zivilrechtlich abgehandelt werden müssen. Ähnliches gilt für Klimaanlage. Bei Klimaanlage erscheint weiters beachtenswert, dass durch den unkontrollierten Einsatz von „Baumarktanlagen“ ohne Berechnungen/Überlegungen durch Fachfirmen ein möglichst effizienter Einsatz auch hinsichtlich der Energieeffizienz und damit auch hinsichtlich der Erreichung der Klimaziele nicht gegeben erscheint, v.a. im

Hinblick auf den zu erwartenden vermehrten Einsatz wegen steigender Umgebungstemperaturen.

Es wäre überlegenswert, in diesen Bereichen eine Nachweispflicht des Bauwerbers zu verankern, die eine örtliche Unbedenklichkeit v.a auch hinsichtlich Lärm bestätigt.

Dies würde auch ein höheres Maß an Planungssicherheit bedingen.

### **Klo:**

Hinsichtlich der Änderung in § 17 Z 8 wird angeregt, die Voraussetzung der Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses nicht alleine in Abhängigkeit des Vorhandenseins einer zugeordneten Gartenfläche zu stellen, sondern zudem eine Mindestgröße für diese zugeordnete Gartenfläche zu definieren.

Darüber hinaus sollte die Bemessung der Höhe der Gerätehütte bzw. des Gewächshauses vom Bezugsniveau aus gemessen werden, da sich ansonsten die Situation ergeben könnte, dass im Zuge der Errichtung der Wohneinheit bereits eine Geländeänderung (höher als das Bezugsniveau) stattgefunden hat, die nunmehr in diesem Zusammenhang keinerlei Berücksichtigung mehr finden würde.

### **VD:**

#### Zu Z 42 (§ 17 Z 7):

Auch hier stellt sich die Frage nach der Terminologie „Aufstellung“ bzw. „Errichtung“ (§ 16 Abs. 1 Z 2) von Klimaanlage.

Weiters wäre zu überprüfen, ob auch ein Verweis auf § 16 Abs. 1 Z 1 vorgenommen werden müsste.

### **UA:**

#### Zu § 17 Z. 8:

Hinsichtlich der Änderung in § 17 Z 8 wird angeregt, die Voraussetzung der Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses nicht alleine in Abhängigkeit des Vorhandenseins einer zugeordneten Gartenfläche zu stellen, sondern zudem eine Mindest-

größe für diese zugeordnete Gartenfläche zu definieren. Darüber hinaus sollte die Bemessung der Höhe der Gerätehütte bzw. des Gewächshauses vom Bezugsniveau aus gemessen werden, da sich ansonsten die Situation ergeben könnte, dass im Zuge der Errichtung der Wohneinheit bereits eine Geländeänderung (höher als das Bezugsniveau) stattgefunden hat, die nunmehr in diesem Zusammenhang keinerlei Berücksichtigung mehr finden würde.

**§ 18 Abs. 1a Z 1 bis 3  
Antragsbeilagen**

**GBA Kr:**

ad § 18 (1a) Z 1:

Die Beschränkung auf 10 m<sup>2</sup> nach wie vor nicht in Einklang mit den Anforderungen an Gebäude gemäß NÖ BTV 2014, da an Gebäude unter 15 m<sup>2</sup> grundsätzlich keine besonderen Anforderungen gestellt werden. Derzeit besteht die kuriose Verpflichtung Gebäude zwischen 10 und 15 m<sup>2</sup> mit Unterlagen eines befugten Planers bewilligen zu lassen und deren Ausführung durch einen Bauführer überwachen zu lassen obwohl keine wesentlichen bautechnischen Anforderungen an solche Gebäude gestellt werden. Hingegen können die Einreichunterlagen für bauliche Anlagen bis 50 m<sup>2</sup> und 3 m Höhe (typisches Carport) durch den Antragsteller selbst erstellt werden und muss deren Ausführung nicht einmal durch einen Bauführer überwacht werden obwohl hier typischerweise sicherheitsrelevante bautechnische Anforderungen gemäß NÖ BTV 2014 zu erfüllen wären. Hier stellt sich die Frage ob dieser Aufwand für Antragsteller und Behörden für Bauwerke zwischen 10 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> nicht ebenfalls reduziert werden sollte und ein zulässiges Ausmaß von 15 m<sup>2</sup> festgelegt werden kann.

**GV Kr:**

**Zu Änderungspunkt 45 (§ 18 Abs. 1a Z. 2a):**

Das nunmehr Abänderungen von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden kann, nicht mehr mit den Bestimmungen des „vereinfachten

Verfahrens“ gemäß § 18 Abs. 1a NÖ BO 2014 abgehandelt werden können, wird sehr positiv zur Kenntnis genommen. Aufgrund der teilweise sehr mangelhaften Einreichunterlagen, erfolgte eine Vielzahl an abermaligen Vorprüfungen der Unterlagen und somit eine erhebliche Verzögerung der Verfahren bis zur Erlassung der Baubewilligung.

Da weiterhin jedoch wesentliche Änderungen des Brandschutzes im Innenbereich von Gebäuden gemäß den Bestimmungen des § 18 Abs. 1a und § 25 Abs. 2 NÖ BO 2014 ohne befugten Planverfasser und Bauführer erfolgen können, wäre es wünschenswert, dass jene Änderungen von Bauwerken, welche den Brandschutz beeinträchtigen können, ebenfalls von den Bestimmungen des § 18 Abs. 1a (analog zur Standsicherheit) ausgenommen werden.

Dies würde eine wesentliche Vereinfachung für die Bauämter der Gemeinden sowie für die Bausachverständigen darstellen und auch die Verfahrensdauer verkürzen. Siehe auch Anmerkung zu Änderungspunkt 51.

**Kr:**

(1a) Abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 ist dem Antrag auf Baubewilligung für

1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m ~~auf einem Grundstück im Bauland~~,
2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nichtmehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m ~~auf einem Grundstück im Bauland~~,
- 2a. die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht **die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt oder** Rechte nach § 6 verletzt werden könnten (§ 14 Z 3),

.....

Der Beschränkung hinsichtlich der Beeinträchtigung der Standsicherheit macht in diesem Zusammenhang keinen Sinn. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung ohnehin bestehenden Möglichkeit, die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung von technischen Regeln als Auflage vorzuschreiben. – **Aus unserer Sicht sollte daher der geplante Einschub „die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt oder“ nicht umgesetzt werden.**

**VD:**

Zu Z 45 (§ 18 Abs. 1a):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

§ 18 Abs. 1a Z 1 bis 3 lauten:

**WKNÖ:****Generelle Neuregelung der Bewilligungspflicht/Meldepflicht für Heizkessel (§ 14 iVm § 18 iVm § 4 BO)**

Bei der Durchsicht der neuen Bestimmungen ist uns aufgefallen, dass sich in § 18 Abs 1 Z 6 BO (allerdings bereits in der geltenden Fassung) eine Inkosistenz findet:

§ 18 Abs 1 Z 6 BO regelt die Antragsbeilagen für mittelgroße Feuerungsanlagen (durch Verweis auf § 14 Z 4 lit c und f BO).

Der Verweis in der Klammer auf § 14 Z 4 lit c dürfte aber falsch sein.

Mittelgroße Feuerungsanlagen sind nach § 4 Z 14 definiert als: Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW.

Wohingegen Feuerungsanlagen nach § 14 Z 4 lit c solche mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 KW festgelegt sind.

Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 1 MW sind daher keine mittelgroßen Feuerungsanlagen.

Unser Vorschlag zu § 18 Abs 1 Z 6 (Verweis auf § 14 Z 4 lit. c und f streichen, weil irreführend):

*„Bei der Aufstellung oder Abänderung mittelgroßer Feuerungsanlagen (§ 14 Z 4 lit. c und f) insbesondere folgende Angaben: ...“*

Unser Vorschlag zu § 18 Abs 1a Z 3 (zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit ausdrückliche Ausnahme für meldepflichtige Heizkessel und Streichung des Hinweises „von mehr als 400 kW“):

*„~~die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4) - ausgenommen jene die nach § 16 (1) Z 3a meldepflichtig sind, oder ...“~~*

**§ 19 Abs. 2 Z 2 und 8**  
**Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis**

**StP-BF:**

**§ 19 Abs. 2 Z. 8**

Bei Vorhaben im Betriebsgebiet, verkehrseingeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet und verkehrseingeschränktes Industriegebiet sind nunmehr die Anzahl pro Fahrten pro Tag anzugeben. Was passiert jedoch, wenn sich die Anzahl an Fahrten pro Tag ändert? Muss die Nutzung eines Betriebs untersagt werden, wenn sich die Anzahl der Fahrten pro Tag erhöht / verringert? Handelt es sich bei Veränderung der Fahrten pro Tag beim Bauwerk um ein Aliud, das, da ohne Bewilligung, mit Abbruch bedroht ist?

Handelt es sich bei der Anzahl der Fahrten pro Tag um einen Durchschnitts- oder Höchstwert?

Durch diese Bestimmung wird das Wirtschaftswachstum von expandierenden Betrieben definitiv blockiert.

**Tr:**

**§ 19**

**Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis**

(2) Die **Baubeschreibung** muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

...

2. die Grundrissfläche, die Brutto-Grundfläche, die bebaute Fläche und gegebenenfalls die Geschoßflächenzahl;

...

8. bei Bauvorhaben in den Baulandwidmungen Betriebsgebiet, verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet und verkehrsbeschränktes Industriegebiet die Anzahl der Fahrten pro Tag.

**Anmerkung zu Z 2:**

Das Wort „gegebenenfalls“ ist in diesem Zusammenhang nicht eindeutig.

**Frage zu Abs. 6 (nicht in der Novelle erfasst):**  
 Ist die Bestimmung „Für die Darstellung der Angaben nach Abs. 1 Z 1 lit. a hinsichtlich der Nachbargrundstücke darf im erforderlichen Umfang in die betreffenden Bauakte Einsicht genommen werden“ um jenen Zugang zu Informationen zu legitimieren, wodurch Rechte nach § 6 (2) betroffen sein könnten, wie z.B. der Schutz vor Emissionen iSd Pkt. 5.1.3 der Anlage 3 zur NÖ BTV 2014 im Entwurf der 3. Novelle?

**Anmerkung zu Z 8:**

Wie sollen Gemeindebehörden die Angabe über die Anzahl der Fahrten pro Hektar kontrollieren?

Die neu kommunizierten Baulandwidmungen „verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „verkehrsbeschränktes Industriegebiet“ sind in der Interpretation zu wenig präzise und lassen Verzerrungen zum Vorteil des Bauwerbers offen.

Eine nachvollziehbare Überprüfung durch die Behörde ist nach derzeit bekannten Informationen schwierig bis unmöglich.

**UA:**Zu §19 Abs. 2 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis:

Durch die Hinzunahme von Z. 8, dass bei Baulandwidmungen Betriebsgebiet, verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet und verkehrsbeschränktes Industriegebiet die Anzahl der Fahrten pro Tag anzugeben ist, erfolgt eine wesentliche Präzisierung der voraussichtlichen Belästigungen für Anrainer\*innen oder Baulandkäufer\*innen. Dies ist sehr zu begrüßen.

**VD:**Zu Z 46 (§ 19 Abs. 2):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

§ 19 Abs. 2 Z 2 lautet:

Das Wort „gegebenenfalls“ erscheint ungenau.

**WKNÖ:****Angabe der Anzahl der Fahrten in bestimmten Baulandwidmungsarten (§ 19 Abs 2 Z 8)**

Die derzeitige Bestimmung ist völlig unbestimmt, da sie undifferenziert verlangt, dass die (irgendeine?) Anzahl der Fahrten pro Tag angegeben wird. Gemeint ist wohl die voraussichtliche Anzahl der durch das Bauvorhaben ausgelösten Fahrten zum bzw. vom Objekt. Dies müsste sprachlich unbedingt klargestellt werden. Außerdem müsste eine Anpassung an die Anwendbarkeit der Widmungskategorien der Raumordnung inklusive der dortigen Ausnahmen erfolgen, da die Angabe der Fahrten ansonsten überschießend ist.

**WrN:**§ 19 (2) Z 2 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Der Begriff „Grundrissfläche“ wurde weder in der NÖ Bauordnung 2014 noch in der der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und auch nicht in der ÖNORM B 1800: 2013-08-01 definiert (in letzterer wird der Begriff „Ebenenfläche“ verwendet). Es wird daher folgende Formulierung empfohlen: „2. die Nutzfläche jeder Nutzungseinheit, die geschoßweise gegliederte Brutto- Grundfläche, die bebaute Fläche und gegebenenfalls die Geschoßflächenzahl;“

### § 19 (2) Z 8 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Da die umweltrelevanten Auswirkungen von Betriebsanlagen im gewerbebehördlichen Verfahren zu prüfen sind, erscheint die verpflichtende Angabe der Anzahl der Fahrten pro Tag bei Bauvorhaben in den Baulandwidmungen Betriebsgebiet, verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet und verkehrsbeschränktes Industriegebiet im Konflikt zu § 20 (1) der NÖ BO 2014 „Eingeschränkte Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen, deren Regelungsinhalt durch die gewerbliche Genehmigung nicht erfasst ist“. Angemerkt wird neben der erschwerten Kontrolle auch, dass sich derartige Angaben bei einem Mieterwechsel ohne Bauverfahren ändern können, ohne dass die Baubehörde davon Kenntnis erlangt.

### § 20 Abs. 1 und Abs. 1 Z 5 Vorprüfung

#### **ÖZIV:**

##### **ad § 20:**

Bei bestimmten Projekten – nämlich bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (z.B. Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten) – ist im Rahmen einer Vorprüfung ein\*e Vertreter\*in der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubeziehen. Zumal Barrierefreiheit bei solchen Projekten stets eine große Rolle spielt, sind hier auch Vertreter\*innen von Behindertenorganisationen miteinzubeziehen. Dies entspricht auch dem Recht auf Partizipation im Sinne der UN-BRK. Der ÖZIV Bundesverband ersucht daher um diesbezügliche Aufnahme im Gesetz.

#### **ZT:**

##### **ZU Z 48 und 49 – § 20 Vorprüfung:**

Es hat sich in der Praxis gezeigt, dass der geltende § 20 Abs. 2 zu Verzögerungen geführt hat. Wenn eine Nachforderung erforderlich ist, dann sollten alle „Hindernisse“ auf einmal bearbeitet werden – alle bereits geklärten Punkte werden nicht erneut geprüft. Wir regen an, dass das im ehemaligen Abs. 3 normierte 8 wöchige Vorprüfungsverfahren wieder eingeführt wird.

**§ 21 Abs. 3, 4 und 5**  
**Verfahren mit Parteien und Nachbarn**

**GV Kr:**

**Zu Änderungspunkt 51 (§ 21 Abs. Abs. 4):**

Im § 21 Abs. 4 Z. 1 lit. a sollte der Begriff „Gebäude“ in „Bauwerken“ abgeändert werden. Somit wäre bei Abänderungen der Standsicherheit, sowie bei Berücksichtigung der Anmerkung zu Änderungspunkt 45, bei Abänderungen die den Brandschutz beeinträchtigen können, bei sämtlichen Bauwerken kein Verfahren mit Parteien und Nachbarn zu führen, wenn keine subjektiv-öffentlichen Rechte beeinträchtigt werden können. Dadurch wäre hinsichtlich der subjektiv-öffentlichen Rechte der Parteien und Nachbarn auch keine wesentliche Änderung gegeben.

**Kr:**

**§ 21**

...

(3) Der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, ist *den* Parteien und *jenen* Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.

(4) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. ...

2. ...

*Jene Parteien, denen diese Stellung allein von Gesetzes wegen zukommt (Legalparteien), sind vom geplanten Vorhaben zu informieren.*

**Wie hat die Information der Legalparteien vom Vorhaben auszusehen?** (Sollen die Legalparteien nur allgemein informiert werden, dass es ein Vorhaben gibt oder sollen auch Details des Vorhabens (welche?) mitgeteilt werden?)

Grundeigentümer zB haben ohnedies Akteneinsichtsrecht und können nach Erhalt einer allgemein gehaltenen Information Akteneinsicht nehmen. Servitutsberechtigte zB aber können dies nicht. – **Wenn die Information nur zu den Eckdaten erfolgt, woher erfahren die zuletzt genannten Legalparteien dann, was geplant ist; wie können sie beurteilen, ob ihre Rechte beeinträchtigt werden etc?**

**StP-BF:**

**§ 21 Abs. 4**

In Abs. 4 Z. 1 und Z. 2 finden sich Ausnahmetatbestände, unter deren Voraussetzungen das

Informationsverfahren entfallen kann. Dies trägt in einigen Fällen wesentlich zu einer Beschleunigung der Verfahren bei.

Nunmehr soll jedoch genau diese Beschleunigung wieder verhindert werden, da Legalparteien die Information zukommen soll. Dies bedingt wiederum die Einhaltung der Fristen und die Möglichkeit zur Abgabe von Einwendungen durch z. B. Miteigentümer einer Miteigentümergeinschaft die mitunter vom Vorhaben in keiner Weise berührt werden, z. B. Wohnhausanlagen bestehend aus mehreren Wohnblöcken, wobei bei einem Block eine Aufzugsanlage errichtet werden soll. Die Miteigentümer der Gesamtanlage, also auch der anderen Häuser können nunmehr Einwendungen erheben. Dem Ansuchen ist ohnehin bereits die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum beizuschließen. Die tatsächliche Errichtung des bewilligten Vorhabens wäre laut WEG ohnehin erst nach erfolgtem Mehrheitsbeschluss möglich. Selbiges gilt sinngemäß für bauliche Abänderungen an Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen oder Betriebsanlagen. Auch in diesen Fällen müssen für die Errichtung, neben der Baubewilligung, die entsprechenden Bewilligungen der weiteren Gesetzesmaterien (Denkmalschutzgesetz, Gewerbeordnung) vorliegen.

### **§ 21 Abs. 5**

Der Absatz wird sehr kritisch gesehen, da sich die Frage der Haftungsfolgen stellt, wenn eine unzuständige Behörde einen Fehler begeht, der einer anderen Behörde zuzurechnen wäre? Wie bzw. von wem müssten derartige nachweisliche Informationen unterfertigt werden? Ebenso stellt sich die Frage, ob es sich hierbei nicht um eine Verfassungsbestimmung handeln muss.

Sollte gemeint sein, dass eine Ladung und die nachweisliche Information von unterschiedlichen Behörden gemeinsam in einem Kuvert versandt werden, dann wäre keine Klarstellung im Gesetz erforderlich, da dies teilweise bereits jetzt möglich ist.

Kann durch diese Bestimmung die Nachweislichkeit der Zustellung entfallen? Wenn nein, wer trägt die höheren Kosten für die Nachweislichkeit, da z.B. im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren gem. der GewO eine nachweisliche Zustellung nicht erforderlich ist. Müssen jetzt Gemeinden die Zustellkosten der Bezirkshauptmannschaft ersetzen? Oder stellt dies eine Subventionierung der Gemeinden dar, die den Statutarstädten nicht zu Gute kommen kann bzw. soll? Wir haben bereits bei der seinerzeitigen Normierung der nachweislichen Zustellung der Informationsschreiben auf die erheblichen Kosten hingewiesen, dieser Einwand wurde aber vom Tisch gewischt. Offensichtlich hatten wir Recht und wird soll das Problem auf diese Weise für die Gemeinden gelöst werden. Der Weg ist aber rechtlich bedenklich und ausgesprochen problematisch.

**Tr:**

<p><b>§ 21</b>  <b>Verfahren mit Parteien und Nachbarn</b>  ...  (3) Der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, ist den Parteien und jenen Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.</p>	<p><b>Hinweis:</b>  Tippfehler „Der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, ...“    Wobei in der geltenden Fassung der NÖ BO 2014 dieser Tippfehler nicht enthalten ist, sondern nur im Vergleichsdokument.</p>
---	---

**VD:**Zu Z 51 (§ 21 Abs. 4):

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „Legalparteien“ in der niederösterreichischen Rechtsordnung nicht verwendet wird. Es ist jedoch zu beachten, dass durch diesen Begriff alle Parteien zu informieren sind.

Zu Z 52 (§ 21 Abs. 5):

Zu dieser Regelung ist festzustellen, dass sich an der jetzt schon bestehenden Grundproblematik augenscheinlich nichts ändert. Es stellt sich jedoch die Frage, ob durch diese Bestimmung nun eine Ungleichbehandlung zu jenen Fällen, in welchen kein paralleles Betriebsanlagenverfahren durchzuführen ist, besteht.

**§ 23 Abs. 3  
Baubewilligung**

**GB:**

§ 23 Abs. 3 und § 39 Abs. 3 NÖ BO 2014:

Die Ergänzung erscheint missverständlich und nicht notwendig, da der Begriff „Zubau“ systematisch auf raumbildende Baumaßnahmen abstellt, was beispielsweise bei einem Vordach nicht der Fall wäre. Es wird daher vorgeschlagen diese Ergänzung zu streichen oder zumindest den Begriff „Zubau“ durch einen neutralen Begriff zu ersetzen (z. B. Baumaßnahme). Auch bei der Ergänzungsabgabe ist der Zusatz „und nicht raumbildende Maßnahmen“ aus unserer Sicht nicht notwendig, da nur der Neu- oder Zubau eines Gebäudes die Abgabe auslöst.

**Tr:**

**§ 23**

**Baubewilligung**

(3)

...

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1, für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m sowie für einen Zubau, der keine raumbildenden Maßnahmen (z. B. Vordächer) umfasst.

**Hinweis:**

Die Definition, was als raumbildend bzw. raumergänzend gilt, fällt in den Begriffsbestimmungen der 8. Novelle weg.

**Hinweis:**

Es trifft nicht zu, dass ausnahmslos alle Vordächer keine raumbildende Maßnahme darstellen.

**VD:**

Zu Z 53 (§ 23 Abs. 3):

Die Änderungsanordnung könnte lauten:

§ 23 Abs. 3 dritter Satz lautet:

oder

Im § 23 Abs. 3 lautet der dritte Satz:

Im Gesetzestext sollte überlegt werden, das Wort „oder“ durch einen Beistrich zu ersetzen und das Wort „sowie“ durch das Wort „oder“.

**§ 25 Abs. 2**  
**Beauftragte Fachleute und Bauführer**

**WKNÖ:**

**Überwachung durch den Bauführer (§ 25 Abs 2)**

Diese Bestimmung ist sprachlich verunglückt, weil nicht klar ist, worauf sich der Begriff „jene“ in der Wortfolge „ausgenommen jene Änderungen des Bezugsniveaus ohne deren Herstellung“ bezieht. Möglicherweise gehört der Begriff „jene“ einfach gestrichen.

**§ 30 Abs. 3 Z 2a und 3**  
**Fertigstellung**

**BD1:**

**Zu 55. (§ 30 Abs. 2 Z 2 und Z 2a)**

Bei anzeige- und meldepflichtigen Änderungen wird einerseits empfohlen, dass neben dem Bestandsplan auch eine Beschreibung vorgelegt wird. Andererseits ist nicht ganz klar, was mit dem neu eingefügten „Hinweis auf den Energieausweis“ gemeint ist.

**Zu 57. (§ 30 Abs. 2 Z 3 – Bescheinigung des Bauführers)**

Es wird geraten, das Wort „Höchstwerte“ durch das Wort „Anforderungen“ zu ersetzen.

**GBV + ARGE:**

Bezüglich des **§ 30** erscheint es problematisch, dass der Bauführer, der üblicherweise weder der Ersteller des Energieausweises noch der Auftraggeber des Energieausweiserstellers ist, für die Einhaltung der Höchstwerte des Energieausweises verantwortlich ist. Überdies stellt sich die Frage, wie die Einhaltung der Höchstwerte des Energieausweises kontrolliert werden kann (nachdem sich die Werte im Energieausweis auf den Energieverbrauch eines Objektes beziehen).

**VD:**Zu Z 55 (§ 30 Abs. 2):

Die Regelung erscheint unklar.

Zu Z 57 (§ 30 Abs. 2):

Wie empfohlen, die gesamte Z 3 anzuführen.

**WKNÖ:**

**Digitale Kommunikation mit Behörden, wo dies problemlos möglich ist (§ 16 - Heizkessel, Öfen; § 30 Abs 5 - Fertigstellungsanzeige)**

Die Bescheinigungen und Befunde nach § 16 Abs 2a, 2b und 3, sowie die Fertigstellungsanzeige nach § 30 Abs 5 sind ohnehin von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen; daher soll auch sichergestellt sein, dass sie der zuständigen Behörde auf digitalem Weg zu übermittelt werden können und die Behörden dies nicht verweigern können.

Dies wäre ein wesentlicher Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung.

**Formierungsvorschlag:**

*„Diese Bescheinigungen und Befunde sind von den befugten Fachleuten (§ 25 Abs 1) auszustellen und der zuständigen Behörde auf digitalem Weg zu übermitteln.“*

**WrN:**§ 30 (2) Fertigstellung

In Pkt. 2 dieser Bestimmung sollte aufgenommen werden, dass ergänzend zum Bestandsplan mit den anzeigepflichtigen Abweichungen gemäß § 15 auch eine Beschreibung beizulegen ist, um eine zeit- aufwändige Suche der Änderungen durch Vergleichen des genehmigten Einreichplans und des Bestandsplans zu vermeiden.

**§ 31 Abs. 1**  
**Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung**

**GBV + ARGE:**

**Zum § 31 Abs. 1:** Hier liegen unserer Ansicht nach einige Unklarheiten in der Definition vor (wer darf einen begründeten Antrag stellen, was ist ein begründeter Antrag?). Vor allem für den großvolumigen Wohnbau ist die rechtzeitige und möglichst frühe Festlegung einer Hausnummer unumgänglich. Die GBV Landesgruppe NÖ schlägt vor, ein Recht des Grundeigentümers auf „Hausnummernbescheid“ mit Rechtskraft der Baubewilligung einzuführen. Die Ausgestaltung könnte so gewählt werden, dass – sollte den Unterlagen ein Antrag zur Vergabe einer Hausnummer beiliegen – diese im Zuge der Baubewilligung zu gewähren ist.

**Kr:**

**§ 31**

*... Hausnummer zuzuweisen. **Liegt ein begründeter Antrag vor, darf das auch schon vor der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen.** Diese Nummer ist beim Haus- Oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen....*

Hier dürfte sich ein **Tipffehler** eingeschlichen haben: "Oder" wurde großgeschrieben.

Trotz der in den erläuternden Bemerkungen angeführten Beispiele (Schuleinschreibung oder vertragliche Erfordernisse) befürchten wir hier, dass viele Antragsteller eine Hausnummer schon im Vorfeld haben werden wollen („damit der Ziegellieferant die Baustelle findet,“/ „damit das Briefpapier rechtzeitig gedruckt werden kann,“/ „damit ...“) und **wir durch die geplante Änderung eines der wichtigsten Druckmittel zum Erwirken der Fertigstellungsmeldung verlieren.**

Seitens des Magistrats Krems ist **geplant, diese Bestimmung restriktiv(st) auszulegen** und nur in wirklichen Ausnahmefällen schon vor der Fertigstellung eine Hausnummer zu vergeben. [Dies auch deshalb, weil wir schon ohne diese Bestimmung immer wieder mit „Klärungsadressen“ zu kämpfen haben, wenn/weil sich Personen an Adressen anmelden, die es laut AGWR gar nicht gibt/geben dürfte?!]

In diesem Zusammenhang gestatten wir uns auch die Anmerkung, dass in der NÖ Bauordnung eine **Sanktionsmöglichkeit für das Unterlassen des Anbringens der Hausnummer fehlt.** – Es ist in der Praxis für Vertreter der Baubehörde – aber auch für Einsatzkräfte wie Rettung, Polizei und Feuerwehr – oftmals sehr schwierig, die von einem Vorhaben/Einsatz betroffene Adresse zu finden, weil viele Hauseigentümer ihrer Verpflichtung die Hausnummer beim Haus-/Grundstückseingang anzubringen nicht nachkommen. Um die Situation für die Zukunft zu verbessern, sollte in § 37 eine Verwaltungsstrafbestimmung für Verletzungen der in § 31 normierten Verpflichtungen Aufnahme finden.

**WrN:**

Durch die vorgesehene Möglichkeit der Adressvergabe vor der Fertigstellung eines Gebäudes wird auch eine bisweilen unlösbare Diskrepanz zwischen Baurecht und Meldewesen beseitigt.

## § 32

### Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlage

#### **AKNÖ:**

Zu § 32 Abs 4:

Für Klimaanlage ist die Angabe der Nennleistung in kW nicht ausreichend, da diese Geräte eine elektrische Anschlussleistung, eine Heizleistung und eine Kühlleistung kennen. Daher ist für die Produktgruppe im Hinblick auf Dimensionierung und den Prüfbefund wesentlich, dass die maximale Kühlleistung angegeben wird,

#### **StP-BF:**

#### **§ 32 Abs. 4, Abs. 7 und Abs. 10**

Da es sich bei Wärmepumpen entsprechend der Begriffsbestimmungen um eine Unterart von elektrischen Widerstandsheizungen handelt, müsste diese nicht gesondert erwähnt werden.

#### **VD:**

Zu Z 61 (§ 32 Abs. 4):

Augenscheinlich fehlen die Umsetzung von Art. 14 Abs. 1 zweiter Satz zweite Satzhälfte und von Art. 14 Abs. 6 der RL (EU) 2018/844. Ebenso wäre zu überprüfen, worunter der in Art. 14 Abs. 1 angeführte Begriff der „kombinierten Raumheizungs- und Lüftungsanlagen“ in der vorgeschlagenen Regelung zu subsumieren wäre. Der Begriff wird als solcher in

§ 44a verwendet.

Zu Z 62 (§ 32 Abs. 7):

Das erste Wort „und“ sollte durch einen Beistrich ersetzt werden, und die Wortfolge „von Zentralheizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung“ sollte nach hinten vor das Wort „Wärmepumpen“ verschoben werden.

Anregung:

Es erscheint notwendig, auch § 32 Abs. 8 und 9 entsprechend zu adaptieren.

**VÖK:****§ 32 Periodische Überprüfung**

Sowohl für die Anlagen des Abs. 1 als auch jene des Abs. 4 sollte ab einer Nennwärmeleistung von mehr als 6 kW eine periodische Überprüfung erfolgen. Ergänzt werden sollte diese Bestimmung um: „nach den Regeln der Technik“ und um Fernwärme (Wärmetauscher), außer es erfolgt vom Versorgungsunternehmen nachweislich eine Überwachung durch systemseitige Maßnahmen.

Begründung:

Eine periodische Überprüfung ist für alle Heiz- und Klimaanlage für deren korrekte und zuverlässige Funktionsweise unerlässlich. Anlagen über 70 kW sind in der Regel gewerbliche Anlagen.

In der Erarbeitung der technischen Regeln ÖNORM H 7510-xx werden die unterschiedlichen Anforderungen und Intervalle der diversen Systeme berücksichtigt. Aufgrund der Kältemittel VO ist eine regelmäßige Überprüfung für die meisten Geräte ohnedies erforderlich, sodass sich der zusätzliche Aufwand überschaubar ist.

Die vielfach zitierte EU Regelung sieht eine Inspektion für alle Anlagen inkl. Lüftungsanlagen in Art. 14 vor. Fernwärme (Wärmetauscher) sind hier ebenfalls ausdrücklich angeführt und unterliegen somit ebenfalls der Inspektion, außer es erfolgt vom Versorgungsunternehmen nachweislich eine Überwachung durch systemseitige Maßnahmen.

Überprüfung von Klima- und Lüftungsanlagen: Gerade die aktuelle Pandemie sollte dafür sensibilisiert haben, wie wichtig gute Luftqualität in den Innenräumen ist. Die NÖ Bauordnung wie auch die OIB Richtlinien betreiben hohen Aufwand bezüglich der Qualität der Außenluft und Emissionen, vernachlässigt aber weiterhin die Innenraumluft.

Die Regelung stellt nur auf die Leistung ab, nicht aber auf Betriebsstunden: Hybridheizungen und Reservekessel sollte anderes behandelt werden – jedenfalls mit längeren Prüfintervallen. Dies schon deshalb, weil hier eine Energieflexibilität ermöglicht wird, die gerade in den Wintermonaten noch sehr von Bedeutung werden könnte um das Stromsystem zu entlasten.

<b>§ 33</b> <b>Kontrollsystem</b>
--------------------------------------

**VD:**

Zu Z 64 (§ 33 Abs. 1 und 2):

Wie bereits schon bisher erscheint die lediglich stichprobenartige Überprüfung auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben keine vollständige Umsetzung der RL 2010/31/EU. Darüber hinaus wäre am Ende des Gesetzestextes ein Anführungszeichen zu setzen.

**WKNÖ:****Überprüfung der Energieausweise (§ 33)**

Hier macht unseres Erachtens das „und“ in der Ergänzung „und nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz (...) vorgelegten Energieausweise“ keinen Sinn und gehört gestrichen. Dem Motivenbericht ist zu entnehmen, dass damit offenbar bloß auf das Energieausweis-Vorlage-Gesetz verwiesen werden sollte. Das „und“ ist daher sinnstörend, weil das Energieausweis-Vorlage-Gesetz gerade keine behördliche Vorlage von Energieausweisen normiert, sondern die Energieausweisvorlage zwischen Privatpersonen (Verkäufer/Käufer, Vermieter/Mieter) regelt. Eine auch nur stichprobenartige Überprüfung der Baubehörden diesbezüglich halten wir für völlig überschießend.

**§ 33a**  
**Energieausweis- und Anlagendatenbank**

**AKNÖ:**

Zu §33a

Im § 33a ist bereits im Abs. 1 ein Fehler enthalten - die Landesregierung hat zwei Datenbanken einzurichten, wird jedoch als Auftragsverarbeiter normiert. Da nicht festgelegt ist, wer der datenschutzrechtliche Verantwortliche sein soll und auch in den Absätzen 2 bis 10 auch darauf aufgebaut wird, dass die Landesregierung datenschutzrechtlich Verantwortliche sei, stehen diese Bestimmungen in einem nicht auflösbaren Widerspruch zueinander.

Im Abs. 2 wird der Ersteller des Energieausweises als Auftragsverarbeiter festgelegt (kann nur so sein, wenn Abs. 1 korrigiert wird) - ohne dass klar ersichtlich ist, weshalb dies hier notwendig sein sollte. Denn der Ersteller ist verpflichtet in diese Datenbank einzumelden - wozu hier die Funktion eines Auftragsverarbeiters notwendig sein soll kann jedoch nicht erkannt werden

Ebenfalls zu hinterfragen ist, wie die Verpflichtung des Gebäude-Eigentümers die Datenbankeintragungen aktuell zu halten funktionieren soll - denn es ist offenbar nicht orgesehen, dass diese Datenbank allgemein einsehbar sein soll. Es wäre daher sinnvoller, die entsprechenden Unternehmen zur Eintragung zu verpflichten statt den Eigentümer (wie dies im Abs. 3 vorgesehen ist).

Für Abs. 4 gelten die gleichen Einwände wie bei Abs. 2 angeführt. Auch der Motivenbericht geht offensichtlich nicht von einem Auftrags erarbeiter-Verhältnis aus (denn es ist nur von einer Einmeldung der Daten in einer einheitlichen Form die Rede). Dennoch ist im Motivenbericht festgelegt, dass diese Unternehmen sich registrieren lassen müssen um Eintragungen vornehmen zu können - sollten diese jedoch tatsächlich die Funktion eines Auftragsverarbeiters ausüben, so wäre darüber hinaus der Abschluss eines Auftragsverarbeitungsvertrages unumgänglich,

Abs. 5 sollte analog zu Abs. 6 geregelt werden, denn dieser stellt eine praktikable und mit den übergeordneten Rechtsvorschriften (EU-Recht und Bundes(verfassungs)gesetzen) kompatible Regelung dar.

Abs. 6 ist in sich stimmig und kommt (entgegen den Ideen in den Abs. 2 und 4) ohne ein datenschutzrechtlich unsinniges Auftragsverarbeitungs-Verhältnis aus. Hier ist auch völlig nachvollziehbar festgelegt, dass die Verpflichtung die jeweiligen Professionisten treffen soll (denn dieser Personengruppe ist die Durchführung dieser Verwaltungsgenden ohne Probleme zuzutrauen - im Gegensatz zu vielen Hauseigentümern, die nicht einmal wissen würden, dass diese Verpflichtung plötzlich besteht).

Abs. 7 im Punkt 3 ermächtigt den Ersteller zur Bearbeitung der Daten - offenbar ohne dies mit dem Eigentümer abstimmen zu müssen (der jedoch im Abs. 2 dazu verpflichtet wird, diese Daten aktuell zu halten). Abs. 8 ist aus datenschutzrechtlicher Sicht sehr unbestimmt, da auch nicht dargelegt wird, an wen Daten zu übermitteln sind. Dass beim Vorliegen einer gesetzlichen Bestimmung die Übermittlung zulässig ist, muss nicht nochmals geregelt werden.

Aus Abs. 10 wird nochmals klar, dass die Landesregierung datenschutzrechtlich als Verantwortlicher zu sehen ist, da diese (durch Verordnung) den Umfang der zu erfassenden Daten regelt.

Die datenschutzrechtliche Funktion der Baubehörden bleibt jedoch vollständig ungeregelt - ebenso wie der Umfang der diesen Behörden zugestandenen Zugriffsmöglichkeiten, Es wäre zu wünschen, dass hier klargestellt wird, dass die Baubehörden nur auf die jeweils im Zuständigkeitsbereich gelegenen Daten zugreifen darf.

**BD1:****Zu 65. (§ 33a Abs. 5 und 6 - Datenbanken)**

Es wird vorgeschlagen, dass auch alte Anlagendaten Zug um Zug in die Datenbank eingepflegt werden. Allgemein wird auf den hohen Aufwand für die Datenbank und für die Einpflegung der Daten hingewiesen.

**BMDW:**

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Verpflichtung zur Befüllung der Anlagendatenbank gemäß dem neuen § 33a aus ho. Sicht zwangsläufig zu gewissen Mehrkosten führt. Gleiches gilt für die gemäß dem vorgesehenen § 44a Ausrüstung von Nichtwohngebäuden mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung.

**BMJ:**Zu Z 65 (§ 33a):

§ 33a Abs. 1 und 2 bestimmt, dass die Landesregierung Datenbanken für die elektronische Erfassung der Energieausweise gemäß § 44 (Energieausweisdatenbank) und der Anlagendaten von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlageanlagen im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer periodischen Überprüfungen nach § 32 Abs. 7 (Anlagendatenbank) einzurichten hat. Sie übt die Funktion des datenschutzrechtlichen Auftragsverarbeiters aus und hat in dieser Funktion die Datenschutzpflichten gemäß Art. 28 Abs. 3 lit. a bis h der DSGVO wahrzunehmen.

Grundsätzlich sollte die datenschutzrechtliche Rolle der Landesregierung im Sinne der Begriffsbestimmungen der DSGVO (Verantwortlicher gemäß Art. 4 Z 7 DSGVO oder Auftragsverarbeiter gemäß Art. 4 Z 8 DSGVO) nochmals überdacht werden. Wenn die Landesregierung – wie im Gesetz festgeschrieben – die Funktion des datenschutzrechtlichen Auftragsverarbeiters ausübt, stellt sich die Frage, wer die Funktion des Verantwortlichen gemäß Art. 4 Z 7 DSGVO und damit insbesondere die Rechte der betroffenen Personen und die Informationspflichten gemäß Art. 13 und 14 DSGVO wahrnimmt.

Abs. 8 bestimmt, dass die Landesregierung und die Baubehörden personenbezogene Daten nur übermitteln dürfen, „soweit dies zur Erfüllung der Übermittlungspflicht nach den Bestimmungen

dieses oder eines anderen Landes- oder Bundesgesetzes oder zur Überprüfung von Energieausweisen sowie von Anlagendaten und Prüfberichten über die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlage erforderlich ist.“

In diesem Zusammenhang wird zunächst auf die Rspr des VfGH zu § 1 Abs. 2 DSG hingewiesen, wonach Ermächtigungsnormen, mit denen in das Grundrecht auf Datenschutz eingegriffen wird, ausreichend präzise, dh für jedermann vorhersehbar bezeichnen müssen, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung bzw. die Verarbeitung von Daten für die Wahrnehmung konkreter Verwaltungsaufgaben zulässig ist (VfSlg. 18.146/2007; 16.369/2001; zuletzt Erkenntnis vom 11.12.2019, G 72-74/2019 ua, Rz 64 ff). Im Sinne der Vorgaben des Art. 6 Abs. 3 DSGVO ist zudem im Gesetz festzulegen, welche personenbezogenen Daten zu welchem Zweck automationsunterstützt verarbeitet werden müssen.

Die gegenständliche Regelung lässt völlig offen, welche Daten zu jeweils welchem Zweck übermittelt werden dürfen. Ein lediglich allgemeiner Hinweis auf Datenverarbeitungen zur Erfüllung von gesetzlichen Verpflichtungen (dieses oder eines anderen Landes- oder Bundesgesetzes) genügt den oben dargelegten Anforderungen nicht. Gemäß Art. 5 Abs. 1 lit. b DSGVO dürfen personenbezogene Daten nur für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben werden.

Zusammenfassend ist somit zu bemerken, dass die Regelung die Anforderungen des Determinierungsgebots für eine Eingriffsnorm in das Grundrecht auf Datenschutz gemäß

§ 1 Abs. 2 DSG und des Zweckbindungsgebots nicht erfüllt. Es wären daher entsprechende Präzisierung der Datenverarbeitung vorzunehmen.

Zu Abs. 10 ist zu bemerken, dass eine Verarbeitung von personenbezogenen Daten bereits aus dem Gesetz „vorhersehbar“ sein muss, um in einer Verordnung angeordnet werden zu können.

Die Regelung, dass die Landesregierung durch Verordnung die zu erfassenden Daten festzulegen hat, entspricht nicht den oben angeführten Kriterien. In diesem Sinne sollte die im Gesetzesentwurf vorgesehene Verordnungsermächtigung entsprechend den Vorgaben des VfGH präzisiert werden und die Datenarten – zumindest in Grundzügen in Form von Datenkategorien – schon im Gesetz angeführt werden. Allgemein wird hinsichtlich der erforderlichen Inhalte einer entsprechenden Ermächtigungsnorm auch nochmals auf Art. 6 Abs. 3 DSGVO hingewiesen.

**BMK:**

Zu Z 65 (§ 33a):

Anmerkung aus datenschutzrechtlicher Sicht: Soweit ersichtlich wurde in § 33a der für die Verarbeitung Verantwortliche nicht festgelegt; Die Landesregierung selbst wird als datenschutzrechtlicher Auftragsverarbeiter angeführt (wobei dann sowohl von der Landesregierung als auch von den Baubehörden weitere Auftragsverarbeiter herangezogen werden können sollen). Der § 33a Abs. 7 erhält zwar eine Bestimmung, die der Landesregierung, den Baubehörden und - in einem eingeschränktem Ausmaß - auch dem Ersteller (als Auftragsverarbeiter) die Verarbeitung von Daten erlaubt – es erscheint aber insgesamt unklar, wer gegenüber der Datenschutzbehörde und einem Betroffenen als für die Verarbeitung Verantwortlicher auftritt und beispielsweise eine Meldung von Verletzungen des Schutzes personenbezogener Daten an die Aufsichtsbehörde zu erstatten haben wird.

Hier wird daher angeregt, die Funktion bzw. Rolle der Landesregierung zu überdenken. Gleiches gilt für den Ersteller eines Energieausweises, der – soweit ersichtlich – lediglich Daten in eine behördliche Datenbank im Sinne der Erfüllung einer Meldepflicht einträgt bzw. in dieser aktuell hält. Er erscheint ungewöhnlich und nicht zwingend, einen bloßen Melder von Daten als einen (datenschutzrechtlichen) Auftragsverarbeiter anzusprechen.

**Kr:****§ 33a Energieausweis- und Anlagendatenbank**

*(1) Die Landesregierung hat Datenbanken für die elektronische Erfassung*

- 1. der Energieausweise gemäß § 44 (Energieausweisdatenbank) und*
- 2. der Anlagendaten von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlageanlagen im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer periodischen Überprüfungen nach § 32 Abs. 7 (Anlagendatenbank) einzurichten.*

*[. . .]*

*(2)-(6) [. . .]*

*(7) Die Verarbeitung der Daten der Energieausweise sowie der Anlagendatenblätter und Prüfberichte über die periodischen Überprüfungen der Anlagen nach Abs. 1 ist zulässig durch:*

- 1. die Landesregierung, soweit dies zur Verfolgung statistischer oder energie- und umweltpolitischer Ziele, zu Forschungszwecken sowie zu förderrelevanten Abwicklungen notwendig ist;*
- 2. die zuständige Baubehörde;*
- 3. die Ersteller (Auftragsverarbeiter) bezogen auf die Daten der jeweils von ihnen ausgestellten und übermittelten Dokumente sowie auf die Daten des Anlagendatenblattes soweit ihn der Eigentümer der jeweiligen Anlage dazu ermächtigt.*

*(8) Die Landesregierung und die Baubehörden dürfen personenbezogene Daten nur übermitteln, soweit dies zur Erfüllung der Übermittlungspflicht nach den Bestimmungen dieses oder*

*eines anderen Landes- oder Bundesgesetzes oder zur Überprüfung von Energieausweisen sowie von Anlagendaten und Prüfberichten über die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlage erforderlich ist. Andernfalls dürfen die Daten nur in anonymisierter Form verarbeitet und übermittelt werden.*

*(9) Die Landesregierung und die Baubehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dieser Bestimmung geeignete Dritte als Auftragsverarbeiter heranziehen.*

*(10) Die Landesregierung hat durch Verordnung die zu erfassenden Daten im Sinne des Abs. 1 festzulegen.*

In Absatz 7 dieser neuen Bestimmung ist vorgesehen, dass die zuständige Baubehörde die Daten der Energieausweise etc verarbeiten darf. –

**Welche Datenverarbeitungen durch die Baubehörden sind hier angedacht? Welcher geeigneter Dritter könnte man sich in diesem Zusammenhang bedienen? (Rauchfangkehrer?)**

**Die Bestimmung darf keinen Mehraufwand für die Baubehörde bringen!!!!**

### **NotK:**

Die einzelnen Notariatskanzleien haben im beruflichen Alltag, im Zusammenhang mit der Erstellung und Abwicklung von Kauf- und Mietverträgen, häufig mit Energieausweisen bzw. deren Übergabe zu tun. An dieser Stelle möchte ich namens der Notariatskammer Wien, Niederösterreich und Burgenland anmerken, dass ein Interesse an einem Zugang zur Energieausweisdatenbank (§ 33a NÖ BO) für die einzelnen Notariate besteht. Es wird ersucht – z.B. im Zuge der Erlassung der Verordnung gem. § 33a Abs 10 – diesen Wunsch des Berufsstandes zu berücksichtigen oder sonst eine Möglichkeit zu einem Zugang zu dieser Datenbank bekannt zu geben.

### **StP-BF:**

#### **§33a**

Abs. 1: Der letzte Absatz könnte wie folgt gekürzt werden, da sich die Pflichten ohnedies aus der DSGVO ergeben – direkt anwendbares Primärrecht der EU.

*„Die Landesregierung übt die Funktion des datenschutzrechtlichen Auftragsverarbeiters aus.“*

Generell wird angemerkt, dass der gesamte § 33a in das Energieausweis-Vorlage-Gesetz integriert werden sollte, da sich mit Ausnahme dessen, dass die Baubehörden in die Datenbank Einsicht nehmen können, keine Vollzugsmöglichkeiten für die Baupolizei ergeben.

**Tr:****§ 33a****Energieausweis- und Anlagendatenbank**

...

2. der **Anlagendaten** von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlage im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer **periodischen Überprüfungen** nach § 32 Abs. 7 (**Anlagendatenbank**) einzurichten.

**Hinweis:**

Tippfehler „ ... im Sindh des ...“

**VD:**Zu Z 65 (§ 33a):

In der Aufzählung des Abs.1 Z 2 fehlen die Anlagen gem. Abs. 6.

Zu Abs. 5 sollte überlegt werden, zur „folgenden“ periodischen Überprüfung genauere Angaben zu machen.

In Abs. 6 wäre zwischen den Wörtern „fallen“ und „sind“ ein Beistrich zu setzen.

Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung erscheint unklar – besonders im Hinblick auf Anlagen im Sinn des § 14 Z 4 und § 16 Abs. 1 Z 1 bis 3a, die nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen – dies erscheint widersprüchlich.

Auch sollte der Terminus „befugte Fachleute“ konkretisiert werden. Es sind wohl die von den Errichtern beauftragten Fachleute gemeint – wobei für Anlagen, die dem Gesetz nicht unterliegen, auch keine derartige Verpflichtung zur Beauftragung besteht.

In Abs. 7 Z 1 empfehlen wir, das Wort „oder“ durch einen Beistrich zu ersetzen und das Wort „und“ durch das Wort „oder“.

In Abs. 7 Z 3 sollte überlegt werden, nach dem Wort „Anlagendatenblattes“ einen Beistrich zu setzen.

Zu Abs. 10 stellt sich die Frage, ob der Verweis auf Abs. 1 nicht zu eng ist.

**WKNÖ:****Energieausweis- und Anlagendatenbank (§ 33 a)**

Der gegenständliche Vorschlag zur Einrichtung einer Datenbank wird unweigerlich zu Mehrfacherfassungen führen. Damit sind die Daten nicht mehr aussagekräftig.

Um Mehrfacherfassungen vorzubeugen, ist eine Eingabe durch eine Überwachungsstelle sinnvoll.

Als Überwachungsstelle soll jemand eingerichtet werden, der in Bezug auf die Anlage einerseits eindeutig definiert ist und andererseits ohnehin Zugang zu der Anlage hat und daher die Datenerfassung ohne großen Aufwand vollziehen bzw. kontrollieren kann.

Es bietet sich daher als aus Konsumentensicht einfachste und gleichzeitig verwaltungsvereinfachende Lösung an, den öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer, der berechtigt ist, sicherheitsrelevante Tätigkeiten im Sinne des § 120 Abs 1, 2. Satz GewO 1994, im betroffenen Kehrgebiet durchzuführen und mit der Durchführung und der Wahrnehmung der Aufgaben gemäß § 17 NÖFG 2015 vom Verfügungsberechtigten beauftragt ist, als Überwachungsstelle einzurichten.

Dieser Vorschlag erfordert folgende Änderungen:

**Formulierungsvorschlag:****§ 4 Begriffsbestimmungen**

*„Z 33 Überwachungsstelle: Die Überwachungsstelle gem § 33 b ist jener öffentlich zugelassene Rauchfangkehrer, der berechtigt ist, sicherheitsrelevante Tätigkeiten im Sinne des § 120 Abs. 1, 2. Satz GewO 1994, im betroffenen Kehrgebiet durchzuführen und mit der Durchführung und der Wahrnehmung der Aufgaben gemäß § 17 NÖFG 2015 vom Verfügungsberechtigten beauftragt ist.“*

**§ 33a Energieausweis- und Anlagendatenbank**

(Text der Novelle, Änderungsvorschläge unterstrichen bzw. durchgestrichen)

*„(1) Die Landesregierung hat Datenbanken für die elektronische Erfassung*

*1. der Energieausweise gemäß § 44 (Energieausweisdatenbank) und*

*2. der Anlagendaten von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlageanlagen im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer periodischen Überprüfungen nach § 32 Abs. 7 (Anlagendatenbank) einzurichten.*

*Die Landesregierung übt die Funktion des datenschutzrechtlichen Auftragsverarbeiters aus und hat in dieser Funktion die Datenschutzpflichten gemäß Art. 28 Abs. 3 lit. a bis h der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), Amtsblatt Nr. L 119 vom 4. Mai 2016, Seite 1, wahrzunehmen.*

(2) Für Vorhaben, für die die Vorlage eines Energieausweises vorgesehen ist, sind diese durch den Ersteller (Auftragsverarbeiter) in die Datenbank einzutragen. Der Eigentümer des Gebäudes hat dafür zu sorgen, dass der Energieausweis in der Datenbank aktuell gehalten wird.

(3) Der Eigentümer hat zu veranlassen, dass der Ersteller des Energieausweises, welcher nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, vorzulegen ist, diesen binnen 4 Wochen nach Erstellung in die Datenbank nach Abs. 1 einträgt.

(4) Die Anlagendaten sind für jeweils bewilligungspflichtige Vorhaben

~~mit Antragstellung bzw. für anzeigepflichtige Vorhaben mit der Anzeige durch die betrauten Fachleute (Auftragsverarbeiter)~~

mit der Fertigstellung, für anzeigepflichtige Vorhaben mit der Fertigstellung, bei meldepflichtigen Vorhaben mit der Meldung bzw. bei der periodischen Überprüfung der Anlagen von der Überwachungsstelle oder den befugten Fachleuten in die Datenbank einzutragen.

~~Die Anlagendatenblätter der meldepflichtigen sowie der nach Abs. 5 nacherfassten Anlagen und die Daten der Prüfberichte sind gleichzeitig mit der jeweiligen Vorlage bei der Baubehörde in die Datenbank einzupflegen.~~

(5) Für Anlagen, die bereits vor der Einrichtung der Datenbank fertiggestellt oder gemeldet wurden, sind die jeweiligen Anlagendaten von der Überwachungsstelle oder anlässlich der folgenden periodischen Überprüfung in elektronischer Form durch die befugten Fachleute (Auftragsverarbeiter) zu erfassen und mit dem Prüfbericht nachzureichen und in die Datenbank nach Abs. 1 Z 2 einzupflegen.

(6) Bei Errichtung von Anlagen im Sinn des § 14 Z 4 und § 16 Abs. 1 Z 1 bis ~~3a~~ 3b, die aufgrund ihrer geringeren Nenn- bzw. Nennwärmeleistung keiner periodischen Überprüfung unterliegen oder nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen sind

~~durch die befugten Fachleute~~

die Anlagendaten von der Überwachungsstelle oder durch die befugten Fachleute

~~die Anlagendaten der NÖ-Landesregierung~~

binnen 4 Wochen in die Datenbank nach Abs. 1 Z 2 einzupflegen.

(7) Die Verarbeitung der Daten der Energieausweise sowie der Anlagendatenblätter und Prüfberichte über die periodischen Überprüfungen der Anlagen nach Abs. 1 ist zulässig durch:

1. die Landesregierung, soweit dies zur Verfolgung statistischer oder energie- und umweltpolitischer Ziele, zu Forschungszwecken sowie zu förderrelevanten Abwicklungen notwendig ist;
2. die zuständige Baubehörde;
3. die Ersteller (Auftragsverarbeiter) bezogen auf die Daten der jeweils von ihnen ausgestellten und übermittelten Dokumente sowie auf die Daten des Anlagendatenblattes soweit ihn der Eigentümer der jeweiligen Anlage dazu ermächtigt.
4. die Überwachungsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben gem. § 33a und § 33b.

(8) Die Landesregierung und die Baubehörden dürfen personenbezogene Daten nur übermitteln, soweit dies zur Erfüllung der Übermittlungspflicht nach den Bestimmungen dieses oder eines anderen Landes- oder Bundesgesetzes oder zur Überprüfung von Energieausweisen sowie von Anlagendaten und Prüfberichten über die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen und Klimaanlageanlagen erforderlich ist. Ansonsten dürfen die Daten nur in anonymisierter Form verarbeitet und übermittelt werden.

~~(9) Die Landesregierung und die Baubehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dieser Bestimmung geeignete Dritte als Auftragsverarbeiter heranziehen.~~

(10) Die Landesregierung hat durch Verordnung die zu erfassenden Daten im Sinne des Abs. 1 festzulegen.

Formulierungsvorschlag für die Aufgaben der Überwachungsstelle:

### **§ 33b Aufgaben der Überwachungsstelle**

„Soweit sich die Aufgaben der Überwachungsstelle nicht bereits unmittelbar aus § 33a ergeben, kommen ihr folgende Rechte und Pflichten zu:

1. Die Überwachungsstelle hat die Durchführung von Überprüfungen gemäß § 32 unbeschadet der Befugnisse der zuständigen Behörde zu kontrollieren, und ist dafür von der Landesregierung in der Datenbank freizuschalten.
2. Die Überwachungsstelle ist berechtigt, Einsicht in das Anlagendatenblatt und die Prüfberichte gemäß § 32 Abs. 7 zu nehmen. Das Anlagendatenblatt und zumindest der aktuelle Prüfbericht ist der Überwachungsstelle vom Verfügungsberechtigten auf Verlangen vorzulegen. Der Verfügungsberechtigte hat der Überwachungsstelle Zutritt zum Heizkessel zu geben.
3. Ist keine Überprüfung durchgeführt worden bzw. wurden die dafür notwendigen Fristen überschritten, hat die Überwachungsstelle den Verfügungsberechtigten über die erforderlichen Überprüfungen schriftlich zu informieren. Erbringt der Verfügungsberechtigte innerhalb von 8 Wochen ab dieser Information den Nachweis der Überprüfung an die Überwachungsstelle nicht, so hat diese die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Die Behörde hat die Überprüfung durch Prüfberechtigten im Sinne des § 32 Abs. 5 auf Kosten des Verfügungsberechtigten anzuordnen. Dabei hat sie sich primär des letzten in der Datenbank ersichtlichen Prüfberechtigten zu bedienen.“

### **Begründung:**

Mit der Einführung des zuständigen öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrers als Überwachungsstelle wird eine wesentliche Verwaltungsvereinfachung und Behördenentlastung erreicht, da der öffentlich zugelassene Rauchfangkehrer ohnehin im Rahmen seiner Aufgaben nach dem NÖFG Zutritt zur Anlage hat und so Altanlagen kurzfristig und unbürokratisch binnen weniger Monate erfasst werden können. Bei der Errichtung bzw. dem Austausch einer Anlage soll jeder damit befasste gewerberechtlich befugte Unternehmer sowie auch jeder Verfügungsberechtigte (Anlagenbetreiber) verpflichtet und berechtigt sein, die Errichtung bzw. den Austausch der Überwachungsstelle anzuzeigen. Überwachungsstelle ist dabei der vom Verfügungsberechtigten beauftragte öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer, da dieser eindeutig definiert und der Behörde gegenüber immer bekannt ist.

Die Überwachungsstelle hat die Daten dann in die beim Amt der Landesregierung zu führende Anlagendatenbank freizuschalten und die periodische Überprüfung zu überwachen. So wird - im Gegensatz zum ursprünglichen Entwurf - verhindert, dass eine Anlage in der Datenbank mehrfach (von mehreren Erfassern) eingetragen wird.

Dieses System hat den Vorteil, dass dadurch keine neue Bürokratie erzeugt wird, da die Daten ohnehin bereits vorhanden sind bzw. aufgrund der bestehenden rechtlichen Vorschriften erhoben werden müssen. Neu ist nur die (kontrollierte) Eingabe in die Datenbank.

Dies hat zur Folge, dass die Überwachung (im Wesentlichen handelt es sich dabei um ein Aufforderungsschreiben an die Anlagenbetreiber, die Überprüfung durchführen zu lassen) nicht mehr bei den Baubehörden (Gemeinden) liegt und dass rasch ein flächendeckendes Datenmaterial über die Existenz von Anlagen vorliegt.

Um zu gewährleisten, dass der öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer seinen Aufgaben als Überwachungsstelle ordnungsgemäß und fristgerecht nachkommt, regen wir an, eine Verwaltungsübertretung für den Fall, dass der öffentlich zugelassenen Rauchfangkehrer seinen Aufgaben als Überwachungsstelle nicht oder nicht fristgerecht nachkommt, vorzusehen.

**§ 34 Abs. 1, 3 und 4**  
**Vermeidung und Behebung von Baugebrechen**

**BD1:**

**Zu 66. und 67. (§ 34 Abs. 1 und 3)**

Die Einfügung dieses Satzes wird begrüßt, es wird jedoch empfohlen, die Regelung nicht nur auf technische Bewilligungsvoraussetzungen abzustellen, sondern auch auf rechtliche Bewilligungsvoraussetzungen (z.B. Betriebskonzept bei Grünlandbauten).

**GBA Kr:**

ad § 34 (1):

Die vorgesehene Klarstellung wird grundsätzlich begrüßt und angenommen, dass „Bewilligungsvoraussetzungen“ hier umfassend zu verstehen sind. Daher wird ergänzend angeregt, in der beispielhaften Aufzählung im Klammerausdruck auch Bewilligungsvoraussetzungen nach dem NÖ ROG 2014 wie z.B. Betriebskonzept bei Grünlandbauten oder Erfüllung von Aufschließungsvoraussetzungen aufzunehmen.

Die Ergänzung „sinngemäß“ wird hingegen äußerst kritisch gesehen: Einerseits besteht die Verpflichtung, Bauwerke in einem der Bewilligung bzw. Anzeige entsprechenden Zustand zu erhalten und nur zu den bewilligten- oder angezeigten Zwecken zu nutzen und andererseits würde damit die Möglichkeit zu einer davon abweichenden, aber „sinngemäßen“ Erhaltung geschaffen. Dies kann in baupolizeilichen Verfahren zu großen Unklarheiten und Diskussionen über mehrere Instanzen führen!

**StP-BF:**

**§ 34 Abs. 1**

Grundsätzlich hat der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten

und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Er hat Baugebrechen zu beheben.

Durch die Einfügung des Satzes *„Als Erhaltung gilt auch die sinngemäße Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen (z. B. die Einhaltung der Traglast von Decken und Dachstuhl).“* wäre die Durchführung eines eigentlich bewilligungspflichtigen Um- und Zubaus möglich, ohne die Baubehörde davon in Kenntnis zu setzen. Z. B. könnte bei einem Bestandsgebäude

das gesamte Innenleben vollständig abgebrochen und neu errichtet werden ohne eine entsprechende Bewilligung gemäß § 14 Abs. 3 einzuholen (altes Gebäude mit Holzdecken – Erneuerung durch Stahlbetondecken). Durch die Änderung wird die Bewilligungsvoraussetzung definitiv beibehalten und das Gebäude auch erhalten, jedoch in wesentlichen Teilen abgeändert.

Ebenso wäre dies eine „Hintertür“ für die Erhöhung der Anzahl der Geschoße, die Durchführung von Dachgeschoßausbauten oder die Vergrößerung der Wohnflächen. Der erste Satz des Abs. 1 (*in einem der Bewilligung entsprechendem Zustand erhalten*) wird dadurch außer Kraft gesetzt.

### **§ 34 Abs. 3**

Lediglich im Falle eines begründeten Verdachts wäre es der Behörde möglich, einen Nachweis einzufordern, aus dem hervorgeht, dass lediglich keine sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die technischen Voraussetzungen der Bewilligung erfolgt sind. Sinngemäß würde die Kombination des Abs. 3 mit Abs. 1 des § 34 bedeuten, dass jedes Bauwerk neu errichtet, saniert oder abgeändert werden kann, solange grundsätzlich die Bewilligungsvoraussetzungen sinngemäß beibehalten wurden und keine sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die technischen Voraussetzungen der Bewilligung entstehen. Ein derartiges Bauwerk müsste demnach ausschließlich für die erstmalige Errichtung eine Baubewilligung aufweisen, sofern nachfolgend die technischen Bestimmungen der Bauordnung, die Bautechnikverordnung und der Bebauungsplan eingehalten werden.

### **VD:**

#### Zu Z 66 (§ 34 Abs. 1):

Der Satzzusammenhang mit dem darauffolgenden Satz erscheint nicht passend.

#### Zu Z 67 (§ 34 Abs. 3):

In der Änderungsanordnung sollte der Klammerausdruck „(bisherige)“ entfallen.

#### Anregung:

Es sollte überprüft werden, ob nicht § 35 Abs. 4 auch im Hinblick auf Abs. 3a erweitert werden sollte.

**§ 35 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3a**  
**Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag**

**GBV + ARGE:**

Zur Gänze ablehnend steht die GBV Landesgruppe NÖ den Gesetzestexten gegenüber, die die Nutzung der Stellplätze zu beschränken versuchen. Die Textstellen im **§ 35 Abs. 3 a**, im **§ 37 Abs. 1 Ziffer 16** und im **§ 63 Abs. 1** schränken wesentlich die Eigentumsrechte der Bauwerber ein. Es wird die Leerstandskosten der Gemeinnützigen Bauträger in Niederösterreich wesentlich erhöhen, wenn Stellplätze nicht mehr an „anlagefremde Dritte“ vermietet werden können. Zumindest müssen diese Regelungen auf die Pflichtstellplätze, die in der Bauordnung gefordert sind, begrenzt werden. Es muss sichergestellt werden, dass die durch Gemeindeverordnungen festgelegten „Mehrstellplätze“ davon nicht betroffen sind. Überdies ist zu definieren, dass jederzeit kündbare Nutzungs- und Mietverträge nicht unter den Begriff „dauerhaft“ fallen und auch nicht gegen die Vorschrift der „uneingeschränkten“ Verfügung verstoßen.

Überdies weisen wir darauf hin, dass hier die Baubehörde (Bürgermeister) eine Handhabe bekommen wird, in aufrechte Nutzungsverträge einzugreifen. Die Behörde jedoch nicht über die dafür notwendigen Prüfnotwendigkeiten (z.B. Vorlage der Nutzungsverträge) und Kompetenzen verfügt.

**Kr:**

**§ 35**

...

*(3a) Die Baubehörde hat dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge deren **Nutzung zu verbieten**, wenn sie dem Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungsgemäß zugeordnet wurden, **dauerhaft entzogen werden oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich eingeschränkt wird.***

Da es in Hinsicht auf Altbestandsobjekte oft nicht nachvollziehbar ist, welcher Stellplatz welcher Wohneinheit zuzuordnen ist, **sollte angedacht werden, Ausnahmen für den Altbestand vorzusehen.**

Auch: (Wieso) soll auch der Mieter/Verfügungsberechtigte seinen Stellplatz nicht an einen Dritten vermieten können, wenn er kein Auto hat?

**StP-BF:**

**§ 35 Abs. 3a**

Anstelle des Wortes „oder“ sollte „und“ im ersten Satz zwischen Eigentümer und Verfügungsberechtigten stehen.

Durch die Einfügung dieses Absatzes wird klargestellt, dass eine Privatvermietung von

Pflichtstellplätzen nicht erfolgen darf. Es stellt sich jedoch die Frage, wie die Behörde von einer Privatvermietung Kenntnis erlangt (mit Ausnahme von Vermietungen an z. B. Taxiunternehmen, Unternehmen des Güterfernverkehrs etc.). Weiters hat die Behörde „*die Nutzung von Abstellanlagen zu verbieten, wenn deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich eingeschränkt wird.*“ Wie verhält es sich hier, wenn z. B. ein Teil der Abstellanlagen für die Durchführung von Bauarbeiten (Errichtung nachträglicher Aufzugsanlagen, Zu- oder Umbauarbeiten etc.) als Baustelleneinrichtung verwendet werden muss? Hat die Behörde somit in die Ausführung der Baustellen einzugreifen und Baustelleneinrichtungspläne, Bauzeitpläne etc. einer Bewilligung zugrunde zu legen?

Ebenso hätte die Baubehörde ein Verwaltungsstrafverfahren gemäß § 37 Abs. 1 Z. 16 einzuleiten, wenn die Abstellanlage für ein geplantes, bewilligtes Vorhaben zeitlich eingeschränkt (Baustellendauer) nicht genutzt werden kann.

**§ 37 Abs. 1 Z 9b, 10a, 10b, 11 bis 16 und Abs. 2  
Verwaltungsübertretungen**

**GBV + ARGE:**

Zur Gänze ablehnend steht die GBV Landesgruppe NÖ den Gesetzestexten gegenüber, die die Nutzung der Stellplätze zu beschränken versuchen. Die Textstellen im **§ 35 Abs. 3 a**, im **§ 37 Abs. 1 Ziffer 16** und im **§ 63 Abs. 1** schränken wesentlich die Eigentumsrechte der Bauwerber ein. Es wird die Leerstandskosten der Gemeinnützigen Bauträger in Niederösterreich wesentlich erhöhen, wenn Stellplätze nicht mehr an „anlagefremde Dritte“ vermietet werden können. Zumindest müssen diese Regelungen auf die Pflichtstellplätze, die in der Bauordnung gefordert sind, begrenzt werden. Es muss sichergestellt werden, dass die durch Gemeindeverordnungen festgelegten „Mehrstellplätze“ davon nicht betroffen sind. Überdies ist zu definieren, dass jederzeit kündbare Nutzungs- und Mietverträge nicht unter den Begriff „dauerhaft“ fallen und auch nicht gegen die Vorschrift der „uneingeschränkten“ Verfügung verstoßen.

Überdies weisen wir darauf hin, dass hier die Baubehörde (Bürgermeister) eine Handhabe bekommen wird, in aufrechte Nutzungsverträge einzugreifen. Die Behörde jedoch nicht über die dafür notwendigen Prüfnotwendigkeiten (z.B. Vorlage der Nutzungsverträge) und Kompetenzen verfügt.

**Klo:**

§ 37 (1) Z 14 bestimmt im Entwurf, dass „Eine Verwaltungsübertretung begeht wer als Eigentümer eines Heizkessels für flüssige fossile oder feste fossile Brennstoffe nach den § 58 Abs. 3 und 4 festgelegten Zeitpunkten betreibt,“

Die entsprechenden Unterlagen hinsichtlich der Errichtung / des Betriebes eines entsprechenden Heizkessels befinden sich wohl in den jeweiligen Hausakten, doch bestehen keine strukturierten Verzeichnisse oder Datenbanken, die eine dahingehende Überprüfung in der Praxis möglich machen würden. Es ergibt sich dahingehend die Frage, wie entsprechende Verwaltungsübertretungen zu administrieren sind, ohne eine massive Steigerung des Verwaltungsaufwandes zu verursachen (z.B. sämtliche Hausakte erheben).

Oder gibt es beispielsweise eine Meldepflicht der Rauchfangkehrer, die eine Übertretung der Behörde bekannt geben müssen?

**StP-BF:**

**§ 37 Abs. 1 Z. 9b**

Die Baubehörde hat gemäß § 33a lediglich die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Datenbank der Landesregierung zur Verarbeitung der Energieausweise. Es sollte demnach die Verwaltungsübertretung gleichfalls in das Energieausweis-Vorlage-Gesetz einfließen.

**§37 Abs. 1 Z. 14**

Wie verhält es sich mit Allesbrennern, in denen Holz verbrannt wird aber auch Koks oder Kohle verbrannt werden könnten?

**§ 37 Abs. 1 Z.16**

Siehe Anmerkung letzter Absatz zu § 35 Abs. 3a.

**UA:**Zu § 37 Abs. 1 Z. 14:

Hier bestimmt im Entwurf, dass *„Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer als Eigentümer eines Heizkessels für flüssige fossile oder feste fossile Brennstoffe nach den § 58 Abs. 3 und 4 festgelegten Zeitpunkten betreibt...“*. Die entsprechenden Unterlagen hinsichtlich der Errichtung/des Betriebes eines entsprechenden Heizkessels befinden sich wohl in den jeweiligen Hausakten, doch bestehen keine strukturierten Verzeichnisse oder Datenbanken, die eine dahingehende Überprüfung in der Praxis möglich machen würden. Es ergibt sich dahingehend die Frage, wie entsprechende Verwaltungsübertretungen zu administrieren sind, ohne eine massive Steigerung des Verwaltungsaufwandes zu verursachen (z.B. sämtliche Hausakte erheben). Oder gibt es beispielsweise eine Meldepflicht der Rauchfangkehrer, die eine Übertretung der Behörde bekannt geben müssen?

**VD:**Zu Z 71 (§ 37 Abs. 1):

In Z 10b sollte der Verweis auf „§ 64 Abs. 5“ überprüft werden – es sollte sich wohl um Abs. 8 handeln.

Zu Z 72 (§ 37 Abs. 1):

In der Änderungsanordnung sollte die Wortfolge „wie folgt“ entfallen.

Im § 37 Abs. 1 Z 14 sollte geprüft werden, inwieweit der letzte Tatbestand tatsächlich einen eigenen Straftatbestand bildet und nicht schon vom 2. Tatbestand umfasst wird. Darüber hinaus müsste er anders formuliert werden, da § 59a Abs. 2 und 4 kein ausdrückliches Verbot statuieren.

**§ 38 Abs. 5**  
**Aufschließungsabgabe**

**StP-SE:**

**Zu § 38 Abs 5:**

Es handelt sich um eine Anpassung an raumordnungsrechtliche Vorgaben, die keine inhaltliche Veränderung der Abgabenvorschriften bewirken.

**§ 39 Abs. 3**  
**Ergänzungsabgabe**

**GB:**

§ 23 Abs. 3 und § 39 Abs. 3 NÖ BO 2014:

Die Ergänzung erscheint missverständlich und nicht notwendig, da der Begriff „Zubau“ systematisch auf raumbildende Baumaßnahmen abstellt, was beispielsweise bei einem Vordach nicht der Fall wäre. Es wird daher vorgeschlagen diese Ergänzung zu streichen oder zumindest den Begriff „Zubau“ durch einen neutralen Begriff zu ersetzen (z. B. Baumaßnahme). Auch bei der Ergänzungsabgabe ist der Zusatz „und nicht raumbildende Maßnahmen“ aus unserer Sicht nicht notwendig, da nur der Neu- oder Zubau eines Gebäudes die Abgabe auslöst.

**Kr:**

**§ 39**

...

*(3) ... Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der BO für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist.*

*Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass ebenfalls vorzuschreiben, wenn anlässlich einer früheren Vereinigung von*

*- bebauten Bauplätzen gemäß § 11 Abs. 1 Z 4 mit umliegenden Grundstücken aufgrund des § 39 Abs. 1 zweiter Satz von einer Ergänzungsabgabe abzusehen war oder*

*- Bauplätzen und Baulandgrundstücken bzw. Teilen davon eine Ergänzungsabgabe nicht berechnet werden konnte, sofern sich dies nicht aufgrund der Anrechnung früherer Leistungen nach § 38 Abs. 7 ergab.*

...

Wenngleich diese Bestimmung an sich auch schon in der Vergangenheit so ausgelegt worden sein sollte, gibt es bei der Berechnung und Vorschreibung von Ergänzungsabgaben in der Praxis immer wieder Probleme, weil aus dem zT unvollständigen Aktenbestand (zB eingemeindeter Stadtteile) oft nicht zweifelsfrei eruierbar ist, ob/welche Abgabe bereits vorgeschrieben wurde. Dieses Problem kann auch mit der nunmehrigen Formulierung nicht abschließend gelöst werden

### **StP-BF:**

#### **§ 39 Abs. 3**

*„Eine Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der BO für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, ...“*

Es gab auch Fälle, in denen anstelle einer Aufschließungsabgabe Eigenleistungen geleistet wurde (z. B. Herstellung der Straße). Diese Fälle scheinen jetzt nicht berücksichtigt zu werden. Nach den Worten „vorgeschrieben wurde“ sollte „oder Eigenleistungen geleistet wurden“ eingefügt werden.

### **StP-SE:**

#### **Zu § 39 Abs 1:**

Für keine raumbildenden Maßnahmen soll kein Ergänzungsabgabebetragbestand ausgelöst werden.

Dies erscheint sachlich gerechtfertigt.

#### **Zu § 39 Abs 3:**

Nach der Wortfolge „eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben“ wird ersucht, die Worte „und entrichtet“ einzufügen. Dies trägt jenem Fall Rechnung, in dem zwar ein Kostenbeitrag vorgeschrieben, aber nie entrichtet wurde und nunmehr Verjährung eingetreten ist.

Die Wortfolge „wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist“ könnte im Hinblick auf die Berechnungsvorschriften (arg: Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – welches auch für nicht abgeleitete BKK gilt) entfallen.

Die ausdrückliche Nennung der weiteren Fälle im Unterabsatz 2 erleichtert die Rechtsanwendung und ist im Hinblick auf das Rechtsstaatsprinzip zu begrüßen.

**Tr:****§ 39****Ergänzungsabgabe**

...

(3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 und nicht raumbildende Maßnahmen (z.B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und...

...

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der BO für NÖ

**Hinweis:**

Die Definition, was als raumbildend bzw. raumergänzend gilt, fällt in den Begriffsbestimmungen der 8. Novelle weg.

**Hinweis:**

Es trifft nicht zu, dass ausnahmslos alle Vordächer keine raumbildende Maßnahme darstellen.

**Anmerkung:**

Der Behörde und jedem, der berechtigtes Interesse an den Bestimmungen der BO für NÖ 1883 hat, ist ein einfacher Zugang zu ermöglichen.

1883, ein AufschlieÙungsbeitrag, eine AufschlieÙungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist.

**VD:**Zu Z 75 (§ 39 Abs. 3):

Im zweiten Unterabsatz sollte überlegt werden, die Abkürzung „BO“ durch „Bauordnung“ zu ersetzen.

Zum letzten Satzteil „wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist“ stellt sich die Frage, ob dieser Zusatz tatsächlich notwendig ist im Hinblick auf den letzten Unterabsatz.

Im nächsten Unterabsatz zweiter Spiegelstrich erscheint die Wortfolge „nicht berechnet werden“ unklar.

**WE:**

Zur geplanten Novellierung des § 39 (3) der NÖ BO 2014, Erstvorschreibung einer Ergänzungsabgabe bei bisher abgabefreien Bauplätzen, erlaube ich mir in offener Frist Stellung zu nehmen wie folgt:

Um in die **bewährte Formel**

$$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$$

hinein zu finden, ist es unabdingbar erforderlich, dass diese Erstabgabe bei Altanlagen – hier **Ergänzungsabgabe** genannt – **nur dann** zum Tragen kommt, **wenn das geplante Bauvorhaben zu einer Änderung des bisherigen abgabefreien BKK führt.**

**Andernfalls läge ein massiver Verstoß gegen das Grundrecht des Rückwirkungsverbots vor.**

**Darüber hinaus verstößt das Abziehen „eines fiktiven Bauklassenkoeffizient von 1“ gegen das Gleichheitsgebot des Art. 7 BVG.**

Es ist unverständlich warum hier nicht das bewährte System der 0,25 Sprünge je BKK-Mehrung zur Anwendung kommt, und nur dort, wo, aus welchem Grund auch immer, ein BKK nicht feststellbar ist, man so wie bisher, auf den „mindestens -1 Abzug“ abstellt.

Ein **tatsächlich zur Entscheidung anstehender Praxisfall**, soll die Sinnhaftigkeit obiger Ausführungen erläutern.

**Auf einem 1962 errichteten Gebäude, Bauklasse III, d.h. BKK 1,5, wird im März 2019, durch das Dachaufklappen ein Dachflächenfenster durch eine Gaupe ersetzt.**

Luftraumgewinn 5,48 m<sup>3</sup>, Wohnnutzfläche unverändert, Bauplatzgröße 770 m<sup>2</sup>, **BL = 27,75, ES neu = € 450,--.**

Der gutachtliche **Befund** anlässlich der Vorprüfung und Beurteilung ergibt: **Bauklasse III bleibt unverändert.**

**Fall 1: Bauplatz schon bisher abgabepflichtig**

BKK alt = 1,5

BBK neu = 1,5

Ergebnis: **keine Vorschreibung**

**Fall 2: Bauplatz bisher abgabefrei**

- 2.1. Bürgermeister erkennt aus der Novelle LGBl 53/2018, dass der Gesetzgeber in das bewährte System der 0,25 Sprünge je Bauklassenwechsel kommen wollte.

BBK alt = 1,5

BKK neu = 1,5

Ergebnis: **keine Vorschreibung**

- 2.2. Bürgermeister hat gehört „1 muss immer abgezogen werden“

BKK neu = 1,5 – 1 = 0,5

0,5 x 27,75 x € 450,-- =

Ergebnis: **Vorschreibung € 6.243,75**

Man sieht die bisherige Abgabefreiheit, bei der „-1-Methode“, führt zur Vorschreibung von € 6.243,75 für 5,48 m<sup>3</sup> Luftraumgewinn trotz unveränderter Bauklasse.

**Nur die bisherige Abgabefreiheit löst – trotz unveränderter Bauklasse – die € 6.243,75 aus, das widerspricht dem Rückwirkungsverbot.**

Im Übrigen ergeben die € 6.243,75 für 5,48 m<sup>3</sup> einen m<sup>3</sup>-Satz von (€ 6.243,75 : 5,48 =) € 1.139,37, das **ergäbe für ein durchschnittliches Einfamilienhaus** 130 m<sup>2</sup> groß, 2,60 m hoch = 338 m<sup>3</sup> x 1.139,37 = € 384.769,06 **Aufschließungsabgabe (sic).**

### Fall 3: Gaupenausbau führt von Bauklasse II (BKK 1,25) zur Bauklasse III (BKK 1,5)

#### 3.1. Bauplatz schon bisher abgabepflichtig

$$0,25 \times 27,75 \times € 450$$

Ergebnis: **Vorschreibung € 3.121,87**

#### 3.2. Bauplatz bisher abgabefrei

##### 3.2.1. Bürgermeister legt Novelle LGBI 53/2018 richtig aus

$$(BKK \text{ neu } 1,5 - BKK \text{ alt } 1,25) = 0,25$$

$$0,25 \times 27,75 \times € 450$$

Ergebnis: **Vorschreibung € 3.121,87**

##### 3.2.2. Bürgermeister zieht -1 ab

$$BKK \text{ neu} = 1,5 - 1 = 0,5$$

$$0,5 \times 27,75 \times € 450,-- =$$

Ergebnis: **Vorschreibung € 6.243,75**

### Fall 4: Gaupenausbau führt von bisher Bauklasse III zu Bauklasse IV

#### 4.1. Bauplatz schon bisher abgabepflichtig

$$0,25 \times 27,75 \times € 450$$

Ergebnis: **Vorschreibung € 3.121,87**

#### 4.2. Bauplatz bisher abgabefrei

##### 4.2.1. „Normalfall“:

$$(1,75 - 1,5) = 0,25$$

$$0,25 \times 27,75 \times € 450$$

Ergebnis: **Vorschreibung € 3.121,87**

##### 4.2.2. „-1 Fall“:

$$(1,75 - 1) = 0,75$$

$$0,75 \times 27,75 \times € 450$$

Ergebnis: **Vorschreibung € 9.365,62**

Man sieht für die läppischen 5,48 m<sup>3</sup> Luftraumgewinn könnten bei der „-1-Methode“

€ 3.121,87    oder    € 6.243,75    oder    € 9.365,62    u.s.w.

„rechtens???“ zur Vorschreibung kommen, je nach dem im welchem Umfang bisher Abgabefreiheit bestand.

**Gibt es wirklich jemand der glaubt, dass das dem Gleichheitsgebot des Art. 7 BVG entspricht?!**

### **Zusammenfassung:**

Die schon bisher zur Nov. LGBl 53/2018 – in Kraft getreten am 30.8.2018 – mündlich kolportierte „-1 Methode“, die im vorliegenden Novellenentwurf auch schriftlich dokumentiert werden soll, **ist zufolge massiver Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes gem. Art. 7 BVG verfassungswidrig.**

Wenn der Gesetzgeber vermeint, das jahrzehntelange Bemühen um die Revitalisierung der Innenstädte durch Abgabepflicht für die Altgebäude – meist in den örtlichen Zentren – beenden zu wollen, dann hat das **in der Form zu erfolgen, dass die, der am 29.8.2018 abgabefreien Bausubstanz entsprechende Bauklasse, solange abgabefrei bleibt, bis durch Zu-, Um- und Aufbauten eine Änderung der Bauklasse und damit des BKK eintritt.**

**Ab diesem Zeitpunkt kommt es zur bewährten 0,25-Sprünge-Methode bei jedem Bauklassen- und damit BKK-Sprung, ohne Eingriff in die bisherige Abgabefreiheit und ohne Unterschied bei welcher Bauklasse in die Abgabepflicht eingetreten wird, das entspricht dem verfassungsgesetzlichen Gleichheitsgebot, nur so kann sich die Abgabepflicht ergeben gemäß der Formel:**

$$EA = (BKK \text{ neu} - BKK \text{ alt}) \times BL \times ES \text{ neu}$$

**§ 43 Abs. 1 Z 1**  
**Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen**

**VD:**

Zu Z 76 (§ 43 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung könnte auch lauten:

Im § 43 Abs. 1 Z 1 lautet der Einleitungssatz nach der Überschrift:  
 „Das Bauwerk muss ... Folge haben.“

**§ 44**  
**Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises**

**GB:**

§ 44 Abs. 1 Z 2 NÖ BO 2014:

Bei der Neuformulierung dieser Bestimmung stellt sich die Frage, ob die Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises nur bei insgesamt 50 m<sup>2</sup> und nicht wie bisher ab 50 m<sup>2</sup> gemeint war.

**Kr:**

**§ 44 Abs 3**

Hier hat sich ein Tippfehler eingeschlichen, die Bestimmung sollte korrekt wohl lauten:

*„Für Gebäude **und Gebäudeteile** ... nur **soweit** die Einhaltung der Anforderungen **keine** unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart .... bedeuten würde.“*

**VD:**

Zu Z 77 (§ 44 Abs. 1 bis 6):

In Abs. 1 Z 1 lit. b sollte das Wort „längsens 2“ durch die Wortfolge „längstens zwei“

ersetzt werden.

Zu Z 2 stellt sich die Frage, welche Richtlinienbestimmung die mehr als 50 m<sup>2</sup> vorsieht.

Unklar erscheint das Verhältnis zwischen Z 4 „nachträgliche Konditionierung von Gebäudeteilen“ und Z 2 „Herstellung konditionierter Gebäudeteile“.

In Abs. 2 sollten im Einleitungssatz die letzten zwei Wörter samt Satzzeichen lauten: „erforderlich, bei:“

Zu Abs. 3 stellt sich die Frage, warum nicht auch durch Bescheid geschützte Gebäude (§ 3 DMSG) ebenfalls angeführt werden.

Im letzten Satz sollte überlegt werden, das Wort „Ausstellung“ durch das Wort „Erstellung“ (dieses wird in Abs. 1 und Abs. 2 verwendet) zu ersetzen. Unklar erscheint, warum diese Verpflichtung im Hinblick auf Art. 12 Abs. 6 der RL 2010/31/EU statuiert wird.

Zu Abs. 4, welcher einen Energieausweis „mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten“ fordert, stellt sich die Frage, ob es sich um einen besonderen Energieausweis handelt.

In Abs. 5 kann im Zitat die Bezeichnung „lit. a bis e“ entfallen, da Abs. 1 Z 1 keine weiteren Ziffern enthält.

## **WrN:**

### § 44 (1) Z 2: Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „der Herstellung konditionierter Gebäudeteile (Zubauten, Abänderungen von Gebäuden) mit einer Netto-Grundfläche ab (statt „insgesamt von“) 50 m<sup>2</sup>, wenn diese eine eigene Nutzungseinheit bilden;“. Man könnte nämlich die Bestimmung so interpretieren, dass die Regelung für Gebäudeteile mit genau 50 m<sup>2</sup> gilt.

## § 44a

### Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung

#### **BMDW:**

Des Weiteren wird angemerkt, dass die Verpflichtung zur Befüllung der Anlagendatenbank gemäß dem neuen § 33a aus ho. Sicht zwangsläufig zu gewissen Mehrkosten führt. Gleiches gilt für die gemäß dem vorgesehenen § 44a Ausrüstung von Nichtwohngebäuden mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung.

#### **Kr:**

##### **§ 44a**

Sind (welche?) Schritte von der Behörde zu setzen um festzustellen, ob bei bestehenden Nichtwohngebäuden (Abs 2) Anpassungsmaßnahmen notwendig sind?

Wie ist die „Wirtschaftlichkeit“ der Realisierbarkeit zu eruieren?

#### **StP-BF:**

##### **§ 44a**

Im § 44a findet sich mehrmals der Passus „...sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist“. Bedeutet dies, dass die Baubehörden einen Buchprüfer beauftragen müssen, welcher die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Betriebes zu prüfen hat? Oder ist die Investition in Verhältnis zum Wert des Gebäudes, der Liegenschaft zu setzen? Ist eine Finanzierung zu planen und zu orakeln, ob die wirtschaftliche Entwicklung diese tragen wird? Grundsätzlich wäre vom Gesetzgeber gerade beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung von mehr als 290 kW klar zu regeln, ob die Ausrüstung entweder herzustellen oder nicht. Es werden sich stets Begründungen finden, warum die Ausrüstung technisch oder wirtschaftlich nicht realisierbar ist.

**Tr:****§ 44a****Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung**

(1) **Neubauten** von Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung für

1. eine Heizungsanlage oder eine kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage oder
2. eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage

von jeweils **mehr als 290 kW** sind mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung auszurüsten, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.

**Frage:**

Wer ist berechtigt, eine Aussage über technische und wirtschaftliche Realisierung zu treffen und wie soll die Behörde diese Aussage überprüfen?

**VD:**Zu Z 78 (§ 44a):

Es sollte überprüft werden, ob in Abs. 1 der letzte Satzteil des ersten Satzes „sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist“ im Hinblick auf Neubauten tatsächlich richt- linienkonform ist.

Zur im zweiten Spiegelstrich angeführten „zuständige Person“ erscheint unklar, wer dies sein soll. Es könnte eine Abstimmung mit § 32 erfolgen.

## § 46 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken

### AKNÖ:

Zu § 6 Abs 2:

Im Hinblick auf das immer weiter steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung in ganz Niederösterreich und der daraus erwachsenden Notwendigkeit barrierefreier Wohnungen ist diese Ergänzung der NÖ Bauordnung besonders kritisch zu betrachten und aus unserer Sicht keinesfalls nachvollziehbar.

Punkt 1:

Die Differenz zwischen 25 % und 100 % aller Wohnungen in Gebäuden, welche gemäß den OIB-Regelungen barrierefrei zu sein haben, wird weder im Motivbericht näher erläutert, noch erscheint es uns besonders zukunftsorientiert. Sinnvoller wäre hier, dass alle Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ohne bauliche Hindernisse erreichbar und die Wohnungen selbst zumindest anpassbar sein müssen.

Punkt 2:

Ein weiteres potentielles Problem ist unserer Meinung nach, dass diese Vorgaben abhängig von der Anzahl an Wohnungen und oberirdischen Geschossen einzelner vertikaler Erschließungseinheiten sind.

Somit gäbe es in der Theorie für Bauträger in Zukunft die Möglichkeit nur 25 % aller Wohnungen barrierefrei zu planen und zu errichten, wenn diese darauf achten, dass nicht mehr als 12 Wohnung und 3 Stockwerke (inkl, Erdgeschoss) pro Stiege gebaut werden,

### BA:

Zu § 46 Abs. 2 Niederösterreichische Bauordnung:

Die Behindertenanwaltschaft fordert nachdrücklich, dass durch das vorliegende Gesetzesprojekt bestehende normative Vorgaben, wie sie sich etwa aus den ÖNormen ergeben, nicht unterlaufen werden dürfen.

Insofern sind aus Sicht der Behindertenanwaltschaft sämtliche Wohngebäude, unabhängig von ihrer Beschaffenheit, barrierefrei zu errichten, um ihre mittels des BGStG geforderte barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit umfassend zu gewährleisten.

**GBA Kr:**

ad § 46 (2): Wäre es hier, im Sinne der Barrierefreiheit, nicht angemessener immer auf ganze Zahlen (WE - Wohneinheiten) aufzurunden?

Somit wären:

bei 3 - 4 WE eine, (derzeit bei 3 – 5 WE, eine)

bei 5 - 8 WE zwei und (derzeit bei 6 – 9 WE, zwei)

bei 9 - 12 WE drei (derzeit bei 10 - 12 WE, drei)

Wohnungen barrierefrei auszugestalten.

Folgende Formulierung für Abs. 2 könnte im Sinne der Barrierefreiheit zielführender sein:

„Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen bis zu 4 Wohnungen zumindest eine, bis zu 8 Wohnungen zumindest zwei, bis zu 12 Wohnungen zumindest drei und bei mehr als 12 Wohnungen bzw. bei mehr als drei oberirdischen Geschossen alle Wohnungen gemäß den bautechnischen Bestimmungen über barrierefreie Wohngebäude (allgemein zugängliche Bereiche barrierefrei, Wohnungen anpassbar) geplant und ausgeführt werden. Die zugehörigen Räume und Flächen (z.B. Abstellräume, Stellplätze für Fahrzeuge) müssen ebenfalls barrierefrei erreichbar sein.“

**GBV + ARGE:**

Die GBV Landesgruppe NÖ begrüßt ausdrücklich die Vereinfachungen, welche durch die Änderungen im **§ 46** ausgeführt werden können. Ersucht wird um eine Klarstellung, dass ein Abstellraum gemäß **§ 47 Abs. 4 Ziffer 2** auch innerhalb der Wohnung hergestellt werden kann und „nur“ die laut Bautechnikverordnung geforderten barrierefreien Stellplätze auch barrierefrei erreichbar sein müssen. Auch soll klargestellt werden, dass – sofern es einen Waschmaschinenanschluss in den (barrierefreien) Wohnungen gibt – die Gemeinschaftswaschküchen nicht barrierefrei ausgestaltet und auch nicht barrierefrei erreichbar sein müssen.

**MO:**

Der NÖ Monitoringausschuss gibt gem. § 4 Abs.1 Zif.2 NÖ Monitoringgesetz,

LGBl 9291 folgende Stellungnahme zum Entwurf der 8. Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) und der 3. Novelle der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) ab:

Der NÖ MTA begrüßt die Übernahme der OIB-Richtlinie 4, Stand April 2019 in die

NÖ BTV 2014. Die Bemühungen zur barrierefreien Gestaltung von Gebäuden durch die Übernahme entsprechender Regelungen in die NÖ BO 2014 sind erkennbar. Damit wird ein Schritt in die richtige Richtung zur Gewährleistung einer unabhängigen Lebensführung und einer vollen Teilhabe in allen

Lebensbereichen für Menschen mit Behinderungen im Sinne der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) getan.

So sieht der § 46 Abs. 1 des Entwurfs der Novelle der NÖ BO 2014 vor, dass bei folgenden Bauwerken, die für BesucherInnen oder KundInnen bestimmten Teile barrierefrei geplant und ausgeführt werden müssen:

1. Bauwerke für öffentliche Zwecke (z. B. Behörden und Ämter),
2. Bauwerke für Bildungszwecke (z. B. Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Volksbildungseinrichtungen),
3. Handelsbetriebe mit Konsumgütern des täglichen Bedarfs,
4. Banken,
5. Gesundheits- und Sozialeinrichtungen,
6. Arztpraxen und Apotheken,
7. öffentliche Toiletten,
8. sonstige Bauwerke, die allgemein zugänglich und für mindestens 50 BesucherInnen oder KundInnen ausgelegt sind.

Im Gegensatz zur derzeit gültigen Fassung der NÖ BO 2014 gibt es keine Quadratmeteranzahl mehr, ab der erst die Barrierefreiheit gefordert ist. Aber es besteht weiterhin die Möglichkeit, sonstige Bauwerke gem. § 46 Z8 des Entwurfs, die für weniger als 50 BesucherInnen oder KundInnen ausgelegt sind, nicht barrierefrei zu bauen. Diese von der Personenanzahl abhängige Einschränkung entspricht nicht der UN-BRK.

⇒ Der NÖ MTA regt daher an, dass auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zukunftsorientiert beim Neubau von Gebäuden (Wohngebäuden, Geschäftslokale, ...) darauf geachtet werden sollte, dass alle Menschen sie nutzen können und nicht eine bestimmte Personengruppe ausgeschlossen wird.

Im Entwurf wird auch geregelt, dass die Teile der Gebäude, die nur für MitarbeiterInnen bestimmt sind, anpassbar geplant und ausgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass ein barrierefreier Umbau bei Bedarf durch bauliche Änderungen leicht durchgeführt werden kann.

Mit § 46 Abs. 2 des Entwurfs der NÖ BO 2014 wird Punkt 7.4. der OIB-Richtlinie 4 umgesetzt. Einerseits sind nun für die barrierefreie Überwindung von Höhenunterschieden jedenfalls Rampen oder Aufzüge erforderlich und andererseits gibt es genaue Bestimmungen über die Anpassbarkeit der Wohnungen.

In allen Lebenslagen und für alle Bevölkerungsgruppen bringt Barrierefreiheit oder die Möglichkeit einer barrierefreien Adaptierung von Bauwerken großen Nutzen. Daher ist die Barrierefreiheit bereits bei der Planung zu berücksichtigen, um eventuelle Umbaukosten bei Bedarf möglichst gering zu halten.

Anstelle von Ausnahmen im Bereich der Barrierefreiheit, sollten vielmehr Möglichkeiten und Verbesserungen des bestehenden Fördersystems geprüft werden.

➤ *Der NÖ MTA regt daher an, das bestehende Fördersystem unter Miteinbindung von Menschen mit Behinderungen oder deren Vertretungen (Partizipation) auf mögliche Unterstützungen zur Herstellung von Barrierefreiheit zu überprüfen und anzupassen.*

## ÖBR:

### Zu § 46 Abs 1:

Beim Katalog des § 46 Abs 1, der bestimmt welche Gebäude barrierefrei geplant und ausgeführt werden müssen, wurde zwar deutlich nachgebessert, jedoch fehlen darin weiterhin Hotels/ Beherbergungsbetriebe.

Dies entspricht nicht den Vorgaben der UN-BRK und der ÖNORM B 1603:2013.

Auch kann die fehlende Barrierefreiheit zu Schadenersatzansprüchen des Gastes gegen den Beherbergungsbetrieb nach dem BGStG führen.

Um Rechtssicherheit für alle zu schaffen ersucht der Österreichische Behindertenrat, dass Hotels mit der Maßgabe von mindestens einer barrierefreien Einheit pro Beherbergungsbetrieb und zusätzlich einer barrierefreien Einheit pro 15 Unterkunftseinheiten (vgl. ÖNORM B 1603:2013 Punkt 6.2.1.) in den Katalog der barrierefrei zu planenden und auszuführenden Bauwerke aufgenommen wird.

Auch die Einschränkung, dass jene Bereiche, die ausschließlich für MitarbeiterInnen bestimmt sind, nur anpassbar auszugestalten sind, wird vom Österreichischen Behindertenrat klar abgelehnt.

Diese Einschränkung hat nämlich zur Konsequenz, dass DienstgeberInnen, um einen Menschen mit Behinderungen einzustellen, teure Umbauarbeiten machen müssen. Da die meisten DienstgeberInnen die Kosten dafür nicht tragen wollen, stellen sie keine Menschen mit Behinderungen ein.

Außerdem kann in einem aufrechten Dienstverhältnis aus der mangelnden baulichen Barrierefreiheit (z.B. des Arbeitsplatzes oder des Pausenraums) eine Diskriminierung

gem. dem BEinstG resultieren und damit der Dienstgeber von einem Schadenersatzanspruch bedroht sein.

Um dies zu verhindern, ersucht der Österreichische Behindertenrat, dass im Gesetz vorgesehen wird, dass auch jene Teile, die ausschließlich von MitarbeiterInnen genutzt werden, barrierefrei geplant und ausgeführt werden müssen.

Grundsätzlich sei noch angemerkt, dass die Regelung des § 46, dass nur die im Gesetz aufgezählten Arten von Gebäuden barrierefrei geplant und ausgeführt werden müssen und bei allen anderen Gebäuden Barrieren geduldet werden, nicht der UN-BRK entspricht.

### **Zu § 46 Abs 2:**

Die vorgeschlagene Fassung, dass bei Wohngebäuden mit max. 12 Wohnungen pro Stiege und max. 3 Stockwerken nur noch 25% der Wohnungen anpassbar geplant und ausgeführt werden müssen, stellt eine maßgebliche Verschlechterung im Vergleich zur geltenden Rechtslage, nach der alle Wohnungen eines Wohngebäudes mit mehr als 2 Wohnungen anpassbar geplant und ausgeführt werden müssen (siehe § 46 Abs 4 NÖ Bauordnung idgF), dar.

Der Österreichische Behindertenrat fordert daher, dass weiterhin bei allen Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ALLE Wohnungen anpassbar geplant und ausgeführt werden müssen.

Der Österreichische Behindertenrat erklärt sich gerne bereit in einem partizipativen Prozess seine Expertise einzubringen.

### **ÖZIV:**

#### **ad § 46:**

Wie bereits ausgeführt, schließt sich der ÖZIV Bundesverband den Ausführungen des ÖBR vollinhaltlich an. Dementsprechend wird festgehalten, dass im Hinblick auf die Aufzählung in § 46 Abs. 1 deutliche Verbesserungen ersichtlich sind, was auch seitens des ÖZIV Bundesverbandes begrüßt wird.

Die Aufzählung in Abs. 1 (Ziffer 1 bis 8) ist jedoch nach wie vor nicht vollständig und bedarf weiteren Verbesserungen. Wie der ÖBR bereits ausgeführt hat, fehlen in der gegenständlichen Aufzählung jedenfalls Hotels/Beherbergungsbetriebe, was sowohl den Vorgaben der UN-BRK, als auch der ÖNORM B 1603:2013 widerspricht.

§ 46 Abs. 1 letzter Satz, wonach Bereiche, welche nur für Mitarbeiter\*innen bestimmt sind, lediglich anpassbar – und somit nicht zwingend barrierefrei – gestaltet sein müssen, wird ausdrücklich widersprochen. Wie ebenso der ÖBR ausführt, führt dies nämlich dazu, dass Menschen mit Behinderungen nicht eingestellt werden, wenn davor kostenintensive Umbauarbeiten notwendig sind. Dies widerspricht § 27 UN-BRK; darüber

hinaus kann daraus auch eine Diskriminierung gemäß Behinderteneinstellungsgesetz resultieren.

Der ÖZIV Bundesverband ersucht daher um Streichung dieses Satzes.

Schließlich unterstreicht der ÖZIV Bundesverband ausdrücklich die Aussage des ÖBR, wonach § 46 Abs. 2 des Entwurfes eine wesentliche Verschlechterung der derzeit geltenden Fassung (Z 8) darstellt und daher abgelehnt wird. Der ÖZIV Bundesverband schließt sich der Forderung des ÖBR an, wonach weiterhin bei allen Wohngebäuden ab zwei Wohneinheiten alle Wohnungen anpassbar geplant und ausgeführt werden müssen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung der Stellungnahme.

Sehr gern steht der ÖZIV Bundesverband mit seinem Expert\*innenteam für Auskünfte und Inputs im weiteren Prozess zur Verfügung.

### **StP-BF:**

#### **§ 46 Abs. 1 Z. 8**

Z. 8: Die Bezifferung von mindestens 50 Besucher oder Kunden ist zu präzisieren – ist hier eine Gleichzeitigkeit oder ein Durchzählungszeitraum (z. B. pro Tag) gemeint?

Letzter Absatz:

Bauwerksteile nach Z. 1 bis Z. 8, die innerhalb der Betriebseinheiten liegen und nur für

Mitarbeiter, nicht jedoch für Besucher oder Kunden bestimmt sind, müssen nicht barrierefrei, sondern lediglich im Sinn der Anpassbarkeit ausgeführt werden? -> Dies stellt eine Diskriminierung der bewegungseingeschränkten Personengruppe dar und birgt Gefahren hinsichtlich arbeitsrechtlicher Belange. Auf das Behindertengleichstellungsgesetz wird verweisen.

### **TM:**

zu §46 / lt. Diesem Paragraphen müssen Wohngebäude lt den bauteschnischen Bestimmungen für barrierefreie Wohngebäude ausgeführt werden. Diese sind in der BTV Anlage 3 definiert. Darin heißt es in Pkt. 7.4.1 "Allgemein zugängliche Bereich von barrierefreien Wohngebäuden oder Teilen müssen barrierefrei und ..... sein". Lt. §4 BO Pkt 3a sind Bauwerke barrierefrei wenn sie auch für Kinder,... nutzbar sind.

Diesen Wortlauten folgend würde die bedeuten, das in Stiegenhäusern von barrierefreien Wohngebäuden Auch Handläufe auf Höhen für Kinder angebracht werden müssen?! (siehe hierzu auch zusätzl.§6 NÖ BTV mi Querverweis wäre somit die Nutzbarkeit für Kinder darauf zurückzuführen)

**Tr:**

**§ 46**

**Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken**

(1) Bei folgenden Bauwerken müssen die für Besucher oder Kunden bestimmten Teile gemäß den bautechnischen Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken geplant und ausgeführt werden:

...

**Frage:**

Gilt diese Bestimmung für Neu-, Zu- und Umbauten (Abänderung von Bauwerken) gleichermaßen?

**VD:**

Zu Z 79 (§ 46):

In Abs. 1 und 2 wird hinsichtlich der Barrierefreiheit jeweils auf „gemäß den bautechnischen Bestimmungen“ verwiesen. Dies bedeutet augenscheinlich eine dynamische Verweisung – auch nähere Vorgaben an den Verordnungsgeber gibt es augenscheinlich nicht. Dies betrifft auch den Begriff „anpassbar“. Zumindest grundlegende Vorgaben – wie bisher auch – sollten vom Gesetzgeber gemacht werden.

In Abs. 1 letzter Satz sollte nach dem Wort „**Mitarbeiter**“ ein Beistrich gesetzt werden.

In Abs. 2 könnte das Wort „und“ direkt nach dem Klammerausdruck nach einem Beistrich erfolgen.

## WKNÖ:

### Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken (§ 46)

Bezüglich Barrierefreiheit ist positiv, dass es zu keinen Verschärfungen im Wohnbau kommt. Trotzdem möchten wir darauf hinweisen, dass auch der Status quo speziell im Wohnbau einen wesentlichen Kostenfaktor darstellt, den man uE reduzieren könnte, ohne das Ziel zu gefährden.

Bei gewerblich genutzten Objekten führen einige der geplanten Änderungen zu Verteuerungen, die aus unserer Sicht nicht gerechtfertigt sind.

Grundsätzlich sollte in Z 1 der Begriff „Bauwerke von Gebietskörperschaften“ weiter verwendet und nicht durch „Bauwerke für öffentliche Zwecke“ ersetzt werden. Gerade die Unterscheidung in „privat“ und „öffentlich“ macht immer wieder Auslegungsschwierigkeiten, womit der Anwendungsbereich überschießend und unbestimmt wäre. Selbst wenn man damit „öffentlich-rechtliche“ Zwecke meint, besteht die Gefahr, dass beliebige Betriebe (z.B. KFZ-Werkstätten im Hinblick auf das Picklerl) als solche Bauwerke angesehen werden und damit insgesamt barrierefrei oder zumindest anpassbar ausgeführt werden müssten.

Die 750 m<sup>2</sup>-Ausnahme für Handelsbetriebe entfällt; stattdessen bezieht sich die Barrierefreiheit nur mehr auf Handelsbetriebe mit Konsumgütern des täglichen Bedarfs. Der Terminus „Konsumgüter des täglichen Bedarfs“ ist völlig unbestimmt. Wenn damit mehr als der Lebensmittelhandel gemeint ist, wird diese Ausdehnung auf eine in Wahrheit unbestimmte Branchen-Gruppe abgelehnt. Dagegen wäre die alte 750m<sup>2</sup>-Regel eindeutig und klar vollziehbar, weshalb wir in diesem Fall eine Beibehaltung dieser Bestimmung fordern.

Die für die Gastronomie heranzuziehende Ausnahme von 120 Besuchern wurde auf 50 Besucher abgesenkt (Z 8). Die geplante Regelung sieht vor, dass für sonstige Bauwerke, die allgemein zugänglich und für mindestens 50 Besucher oder Kunden ausgelegt sind, gemäß den bautechnischen Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung geplant und ausgeführt werden. Die bisherige Regelung sieht eine solche Planung und Ausführung erst bei Gebäuden mit einer Menschenansammlung von 120 Besuchern vor.

Durch diese Minimierung der Besucheranzahl erfolgt eine offensichtliche finanzielle Mehrbelastung für unsere Hotel- und Gastgewerbebetriebe und wird von uns daher abgelehnt. Wir sprechen uns grundsätzlich gegen jede zusätzliche Belastung im Bereich der Gastronomie aus.

**§ 47 Abs. 3 und 4**  
**Wohnungen und Wohngebäude**

**BA:**

Zu § 47 Abs. 4 Z 1 Niederösterreichische Bauordnung:

Die Behindertenanwaltschaft empfiehlt in Ausführung des Art. 9 UN-BRK, vorgesehene Abstellräume für Kinderwägen auch für das Abstellen von Mobilitätshilfen, Rollstühlen, E-Mobilen und ähnlichen Behelfen für Menschen mit Behinderungen vorzusehen. Für diesen Zweck vorgesehenen Räumlichkeiten sollten daher jedenfalls barrierefrei zugänglich und nutzbar sein.

**BMK:**

Zu Z 80 (§ 47 Abs. 3 und 4):

Aus den Erläuterungen geht hervor, dass die leichte Erreichbarkeit von Einstellräumen für Kinderwägen und Abfallsammelstellen entfallen könne, da solche Räume in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen als zu den „allgemein zugänglichen Bereichen von barrierefreien Wohngebäuden oder Teilen davon“ gemäß NÖ BO 2014 gehörig seien und sie und gemäß Pkt. 7.4 der OIB-RL4 ohnehin barrierefrei sein müssen. Barrierefrei im Sinne der OIB-Richtlinie 4 sind bauliche Anlagen entsprechend den Begriffsbestimmungen, wenn sie für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Zum Entfall der Vorgabe einer leichten Erreichbarkeit von Einstellräumen für Kinderwägen und von Abfallsammelstellen in Gebäuden ist anzumerken: Pkt. 7.4. der OIB-RL4 verlangt zwar insbesondere die barrierefreie Ausgestaltung im Hinblick auf ihre Nutzbar- und Zugänglichkeit. Aber die Bedachtnahme auf ihre leichte Erreichbarkeit im Sinne ihrer optimalen Lage in Gebäuden erscheint nicht in gleichwertiger Weise sichergestellt.

Es wird angeregt, den Entfall des letzten Satzes „Einstellräume für Kinderwägen und Abfallsammelstellen müssen leicht erreichbar sein“ zu überdenken. Für ein Funktionieren der ordnungsmäßigen Entsorgung ist es notwendig, dass insbesondere Abfallsammelstellen nicht nur ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind, sondern auch, dass diese im Hinblick auf ihre Lage im Gebäude einen leicht erreichbaren Platz finden.

**GBV + ARGE:**

Die GBV Landesgruppe NÖ begrüßt ausdrücklich die Vereinfachungen, welche durch die Änderungen im § 46 ausgeführt werden können. Ersucht wird um eine Klarstellung, dass ein Abstellraum gemäß § 47 Abs. 4 Ziffer 2 auch innerhalb der Wohnung hergestellt werden kann und „nur“ die laut Bautechnikverordnung geforderten barrierefreien Stellplätze auch barrierefrei erreichbar sein müssen. Auch soll klargestellt werden, dass – sofern es einen Waschmaschinenanschluss in den (barrierefreien) Wohnungen gibt – die Gemeinschaftswaschküchen nicht barrierefrei ausgestaltet und auch nicht barrierefrei erreichbar sein müssen.

**TM:**

zu §47 / Unter die Definition von Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen fallen auch Gebäude für betreutes Wohnen (siehe auch Definition §11 NO BTV. Für Gebäude mit Wohnungen für betreutes Wohnen wird wirklich ein Einstellraum für Kinderwagen weiterhin gefordert?

**VD:**

Zu Z 80 (§ 47 Abs. 3 und 4):

In Abs. 4 Z 3 sollte nach dem Wort „werden“ ein Beistrich gesetzt werden.

**§ 49 Abs. 1, 2, 3a und 4**  
**Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück**

**GB:**

§ 49 Abs. 1 NÖ BO 2014:

Hierzu wird auf die Ausführungen zu § 4 Z 9 NÖ BO 2014 verwiesen.

**GBV + ARGE:**

Im **§ 49** wird angeführt, dass die Überschreitungsmöglichkeit der Bebauungsdichte bei Eckgrundstücken auch für die Geschoßflächenzahl gelten soll. Wir weisen darauf hin, dass es hier zu Widersprüchen mit dem NÖ-ROG kommen kann (wird), wenn die Geschoßflächenzahl in den Widmungsarten BW und BK (auch BA?) durch diese Überschreitung größer Eins wird.

**VD:**

Zu Z 81 ff (§ 49):

Es fehlt augenscheinlich der Fettdruck.

Zu Z 82 (§ 49 Abs. 2):

Es fehlt augenscheinlich die in den Erläuterungen angeführte Berücksichtigung des Bau-land-Kerngebietes für nachhaltige Bebauung.

Zu Z 84 (§ 49 Abs. 4):

Es stellt sich die Frage, in welchem Verhältnis diese Bestimmung zu den gesetzlich festgelegten Geschoßflächenzahlen gem. § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 8, 9 NÖ ROG 2014 (Beschluss des Landtages vom 22. Oktober 2020) steht.

**§ 50 Abs. 1 und 2  
Bauwisch**

**GBA Kr:**

ad § 50 (1): Die Intention zukünftig dichtere Bebauungen zulassen zu wollen, wird im Lichte der Diskussion über die zunehmende Bodenversiegelung positiv gesehen. Problematisch ist allerdings, dass bei Beibehaltung des Novellenvorschlages zukünftig Aufenthaltsräume in den unteren Geschoßen – insbesondere im EG – häufig nicht (mehr) die erforderliche Belichtung bekommen können, da bei Gebäuden ab der Bauklasse III und Bauwerkslängen von über 15m selbst mit der zulässigen Verschwenkung um 30° diese Bereiche verschattet bleiben. Besonders deutlich wird dieser Umstand in den Baulandbereichen, in denen unterschiedliche Bauklassen aneinandergrenzen (z.B. BK II neben BK III). Bei Neuplanungen wären große Teile der EG-Bereiche somit nur mehr für Nebenräume nutzbar, da hier dann keine Aufenthaltsräume zulässig wären, was wiederum dem Grundsatz des leistbaren Bauens widersprechen würde. EG-Bereiche insbesondere im großvolumigen Wohnbau sind besonders attraktive Wohnflächen, da ein direkter Ausgang ins Freie angeboten und die Barrierefreiheit ohne technische Hilfsmittel gewährleistet werden kann.

**GBV + ARGE:**

Die einheitliche Gestaltung des Bauwichts mit der halben Gebäudehöhe (§ 50) wird von der GBV Landesgruppe NÖ sehr begrüßt. Und auch die Möglichkeit, Müllräume im vorderen Bauwisch anzuordnen (§ 51) und die Änderung in der Ermittlung der Bauwerkshöhe (§ 53) kommen einer wirtschaftlichen Ausführung von Wohnbauten entgegen.

**Kr:**

**§ 50 Abs 1**

~~Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche und hintere Bauwisch nur für Gebäudefronten mit einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 m je Bauwisch der halben Gebäudehöhe entsprechen. Bei allen anderen Gebäudefronten muss der Bauwisch der vollen Gebäudehöhe entsprechen.~~

Die Regelung, dass der seitliche und hintere Bauwisch nur für Gebäudefronten mit einer Länge von maximal 15 m der halben Gebäudehöhe entsprechen darf, ansonsten aber der vollen Gebäudehöhe entsprechen muss, soll wegfallen. – Wenngleich dies aus bautechnischer Sicht durchaus begrüßenswert ist, weil es die Beurteilbarkeit vereinfacht und – wie in den Gesetzesmaterialien angesprochen – eine zusätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken darstellt, **kann der Wegfall dieser Einschränkung unseres Erachtens gleichzeitig eine durchaus beachtliche, weitere Beeinträchtigung der Anrainer bewirken.** (Belichtungsthema!)

**StP-BF:****§50 Abs. 1**

Durch den Entfall der Abstandsregelung für Gebäude mit einer Länge von mehr als 15 m und einer Höhe von mehr als 8 m kommt es zu einer weit höheren Ausnutzung der Bauplätze und Verminderung von Grünflächen.

Anstelle der Änderung von Abstandsregelungen würde eine Änderung des maßgeblichen Lichteinfallswinkels (z. B. auf 55°) und somit die Möglichkeit einer Erhöhung der Nutzflächen ohne Inanspruchnahme von mehr Bau-Grundfläche angeraten werden. Dies deshalb, da sich die Höhe der Gebäude steigern lässt. Hierdurch würde Grünraum beibehalten werden und dennoch mehr Fläche zur Ausnutzung ermöglicht.

**StP-SE:****Zu § 50 Abs 1:**

Es wird auf die Anmerkung und den Änderungsvorschlag der Baubehörde verwiesen. Durch diese Maßnahme kommt es zu einer Verdichtung im Städtebau, insbesondere im Wohnbau. Die Regelung durch Bebauungspläne aufzufangen, ist nicht administrierbar.

**VD:**Zu Z 86 (§ 50 Abs. 2):

Im Gesetzestext könnte die selbe Formulierung verwendet werden wie in § 51 Abs. 4 erster Satz. Wenn allerdings die vorliegende Formulierung verwendet werden sollte, dann müsste auch jeweils vor dem Wort „Verkehrsbeschränkten“ das Wort „Bauland-“ gesetzt werden.

Darüber hinaus wären die ersten Bindewörter „und“ und „oder“ durch jeweils einen Bindestrich zu ersetzen und dann das Wort „und“ durch das Wort „oder“.

**§ 51 Abs. 1 und 4  
Bauwerke im Bauwich**

**BD1:**

**Zu 87. (§ 51 Abs. 1 – Bauwerke im Bauwich)**

Es wird geraten, im Motivenbericht klar zum Ausdruck zu bringen, dass Abfallsammelstellen als bauliche Anlagen weiterhin nach § 51 Abs. 1 zulässig sind. Zusätzlich zur Ergänzung der Abfallsammelräume wird empfohlen, Garagen im vorderen Bauwich bereits bei einem Gefälle von 5 % (bisher 15 %) zuzulassen.

**GBA Kr:**

ad § 51 (1): Die noch immer gültige Bestimmung über die Zulässigkeit von Garagen im vorderen Bauwich in Abhängigkeit vom Gefälle (15 %) zwischen Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie ist in der Praxis nach wie vor nicht umsetzbar, da folgende Bestimmungen dieser Bestimmung entgegenstehen:

Gemäß Punkt 2.7.3 Anlage 4 NÖ BTV 2014 darf die Neigung von Rampen im Bereich von 5,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 5 % betragen.

In den wenigsten Fällen wird mit Bebauungsplan ein vorderer Bauwich von mehr als 5 m verordnet wodurch fast immer die 5 % maßgeblich für die Zu- und Abfahrt von Garagen sind. Es kommt daher immer wieder zu Problemen, da die verbleibende Höhendifferenz zwischen 5 % und 15 % (bei 5 m sind das 25 cm) nicht rechtlich korrekt/zulässig überwunden werden kann.

Gemäß Punkt 2.1.1 Anlage 4 NÖ BTV 2014 dürfen Rampen welche der vertikalen Erschließung dienen nicht mehr als 10 % geneigt sein. D.h. die Zufahrtsrampe einer Garage welche nur über diese erschlossen wird darf nicht mehr als 10 % geneigt sein, wenn diese auch begangen werden soll. Bei mehr als 10 % Neigung wäre eine zusätzliche Treppe erforderlich.

Es wird daher angeregt diesen Punkt zu streichen oder anzupassen und einen Wert von 5% anzudenken.

**GBV + ARGE:**

Die einheitliche Gestaltung des Bauwuchs mit der halben Gebäudehöhe (§ 50) wird von der GBV Landesgruppe NÖ sehr begrüßt. Und auch die Möglichkeit, Müllräume im vorderen Bauwuch anzuordnen (§ 51) und die Änderung in der Ermittlung der Bauwerkshöhe (§ 53) kommen einer wirtschaftlichen Ausführung von Wohnbauten entgegen.

**StP-BF:****§ 51 Abs. 1**

Durch die Ermöglichung der Errichtung von Abfallsammelräumen im vorderen Bauwuch mit einer Fläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> wird das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Es sollte zumindest eine Größenbeschränkung für Abfallsammelstellen gesondert erfolgen, sodass nicht auf 5 m Bauwuchbreite ein 20 m langes Abfallsammelbauwerk entlang der Straßenflucht errichtet werden darf! kann.

**VD:**

Zu Z 87 (§ 51 Abs. 1):

Es sollte auch das Wort „-stellen“ fett gedruckt werden.

**§ 52 Abs. 1 und Abs. 1 Z 2**  
**Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche**

**GB:**

§ 52 Abs. 1 letzter Satz NÖ BO 2014:

Es erscheint aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar warum ein Ausnahmetatbestand für vor dem 1. Februar 2015 bewilligte Türen und Tore aufgenommen wird, zumal in diesen Fällen der vorhandene Konsens ohnehin nicht angreifbar sein wird. Für den Fall eines Umbaus wird man sich diesbezüglich auf einen früheren Konsens nicht berufen können.

Die Ausnahme für Balkontüren – wenngleich in der bisherigen Rechtslage bereits enthalten – dürfte in der Praxis faktisch keine Auswirkung haben, da Balkon oder Geländer jedenfalls weiter über die Straßenfluchtlinie ragen als die Balkontüre selbst.

**VD:**

Zu Z 89 (§ 52 Abs. 1):

Es stellt sich die Frage, ob auch berücksichtigt wird, dass die Pflanzen generell noch zusätzlich Platz brauchen und damit der Gehsteig/die Straßenfläche noch mehr eingeschränkt werden.

**§ 53 Abs. 5**  
**Ermittlung der Höhen von Bauwerken**

**GBV + ARGE:**

Die einheitliche Gestaltung des Bauwuchs mit der halben Gebäudehöhe (§ 50) wird von der GBV Landesgruppe NÖ sehr begrüßt. Und auch die Möglichkeit, Müllräume im vorderen Bauwuch anzuordnen (§ 51) und die Änderung in der Ermittlung der Bauwerkshöhe (§ 53) kommen einer wirtschaftlichen Ausführung von Wohnbauten entgegen.

**§ 53a Abs. 5 und 7**  
**Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl**

**BD1:**

**zu Z 93. (§ 53a Abs. 5 - Anzahl der Geschoße)**

Diese neue Regelung ist zwar technisch eindeutig, es ist jedoch zu erwarten, dass daraus ein hoher Aufwand bei der Planung und Prüfung der Projekte entsteht. Es wird ersucht nochmals zu prüfen, ob nicht eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Regelung zweckmäßiger wäre.

**GB:**

§ 53a Abs. 5 erster Spiegelstrich NÖ BO 2014:

Analog zu den bisherigen Anmerkungen zur Maßgeblichkeit des Bezugsniveaus stellt sich die Frage, ob es nicht zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Definition des unterirdischen Geschoßes in § 4 Z 16 NÖ BO 2014 kommen könnte.

**GBA Kr:**

ad § 53a (5):

Warum werden hier Galerien angeführt, wenn diese laut Begriffsbestimmungen kein eigenes Geschoss darstellen. Oder wird hier tatsächlich auf eine rein numerische Anzahl abgestellt. D.h. bei Bauklasse II sind max. 3 Geschosse, 3 Galerien und 3 überdachte Terrassen zulässig und dürften daher bei z.B. 6 Wohnungen im obersten Geschoss nur 3 mit einer überdachten Terrasse ausgestattet werden?

Warum für die Zulässigkeit der Anzahl von Geschossen nun diese Neuregelung mit einem Höhenbezug von 1 m zum Bezugsniveau erforderlich ist erschließt sich nicht. In vielen Fällen deckt sich das Bezugsniveau nicht mit dem tatsächlichen Verlauf des Geländes. Oft liegt das tatsächlich hergestellte Gelände zulässigerweise 1,5 m unterhalb des Bezugsniveaus. Somit ergibt sich im Bereich der Fassadenfronten eine Gesamthöhe von bis zu 2,5 m die außer Betracht bleibt aber optisch wirksam in Erscheinung tritt. Bisher war das tatsächlich hergestellte Gelände (nach der Definition für ober- und unterirdischen Geschossen) für die Beurteilung relevant und brachte in der Praxis keine nennenswerten Schwierigkeiten mit sich.

**GBV + ARGE:**

Wir ersuchen, die Definition der Geschosßanzahl von Gebäuden (§ 53a Abs. 5) zu prüfen, da vor allem der erste Satz (Einbeziehung von Galerien und überdachten Terrassen in die Geschosßzahl) keine Klarheit schafft.

**KE:****2. Vorschläge zur Präzisierung des Wortlautes und Ergänzung einer Abbildung**

Zu Punkt 92: Im § 53a Abs.4 sollte der Textteil lauten:

„Kein Punkt eines Gebäudes darf mehr als die Bebauungshöhe (**Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe**) + 6 Meter über dem lotrecht darunter liegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß §53 Abs.5.

Die mit der 6. Novelle der NÖ BO 2017 neu geschaffene Möglichkeit zur Überschreitung der Bebauungshöhe um 6m ! erscheint allzu großzügig. Dies bedeutet z.B. bei Bauklasse I (max. 5m) mehr als eine Verdoppelung der zulässigen Höhe dieser Bauklasse von.

Eine Begründung dieses enorm hohen Maßes findet sich im Motivenbericht leider nicht und ist daher auch nicht nachvollziehbar. Auch dann nicht, wenn man beachtet, dass nunmehr auch das Bezugsniveau in die Berechnung der Gebäudehöhe einbezogen wird.

Diese seit 2017 neue Bestimmung des § 53a Abs.4 bedeutet bei Gebäuden der Bauklasse I eine zulässigen Gesamthöhe von 11m, also die maximal zulässige Bauhöhe der Bauklasse III !

Dies kann bei Umbauten und Aufstockungen im Hinblick auf die erforderliche Gewährleistung der „ausreichenden Belichtung“ von (derzeit ohnehin nur) Hauptfenstern der Nachbarn ein totales Licht Aus! bedeuten:

Hat der Gesetzgeber dies so gewollt?

Und nicht zuletzt bedeutet dies insbesondere für ältere Siedlungsbereiche der Bauklasse I, deren reale Bauhöhe noch immer max. 3,5 – 6,5m an der Traufenkante betragen dürfte, nicht nur den Tod jeglichen Ortsbildschutzes und zwar umso schneller, je später der Gesetzgeber oder ob er sich überhaupt nie dafür entscheidet, dem Vorschlag aufzugreifen, die Bauhöhe in § 56 zum Schutz des Ortsbildes doch aufzunehmen. Und mit dem Licht Aus! und damit dem Ende der flächendeckenden Ortsbildpflege werden ganze Siedlungsbereiche veröden. Dann können die Immobilienentwickler endlich ihrer Fantasie uneingeschränkt freien Lauf lassen!

Zu Punkt 93. § 53a Abs.5 Abbildung 8

Die Abbildung 8 zeigt am Beispiel der Bauklasse II sehr gut auf, welche Umsetzungsmöglichkeit sich unter Berücksichtigung eines Bezugsniveaus in Hanglage den Bestimmung des §53a Abs. 5 ergibt.

Allerdings ist für mich in der Grafik nicht erkennbar, ob es sich hierbei um einen Neubau oder um einen Aus- oder Umbau samt Aufstockung durch ein drittes Geschoßes handelt.

Es wird daher ersucht, entweder in der Grafik, falls zutreffend, die vormals bestehende Gebäudehülle des vormals bestehenden Gebäudes des dargestellten Bauprojektes gut sichtbar einzutragen oder,

falls es sich bei Abb.8 um einen Neubau handelt, die

**Klo:**

In § 53a (5) wird im Entwurf ergänzt: „In Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten darf davon zur Erhaltung der vorhandenen Struktur abgewichen werden.“

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Regelungen des Bebauungsplanes betr. Gebäudehöhe in diesen Fällen sohin als irrelevant zu erachten ist und wie die „vorhandene Struktur“, die in weiterer Folge maßgeblich für die mögliche Abweichung sein wird, gegebenenfalls zu erheben ist? (Gem. § 54?)

Es wird darum ersucht, eine dahingehende Klarstellung im Gesetzestext oder allenfalls im Motivenbericht vorzunehmen.

**StP-BF:****§ 53a Z. 5**

*Die Anzahl der Geschoße, Galerien und überdachten Terrassen darf nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse.*

Im Widerspruch zu den Begriffsbestimmungen entspricht eine Galerie nunmehr doch einem Geschoß. Eigentlich sollten Galerien bei der Gebäudehöhenermittlung keine Berücksichtigung finden.

**Tr:**

(7) Im **Bauland-Betriebsgebiet** und **verkehrsbeschränkten Betriebsgebiet** oder **Bauland-Industriegebiet** und **verkehrsbeschränkten Industriegebiet** darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Frage:  
Wenn ein Bebauungsplan eine Bauklasse ausweist, wie kann er dann etwas Anderes bestimmen, das eine Unterschreitung der Bebauungshöhe zulässt?

**UA:**Zu § 53a Abs. 5:

Hier wird im Entwurf wie folgt ergänzt: „In Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten darf davon zur Erhaltung der vorhandenen Struktur abgewichen werden.“

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Regelungen des Bebauungsplanes

betreffend die Gebäudehöhe in diesen Fällen sohin als irrelevant zu erachten sind und wie die „vorhandene Struktur“, die in weiterer Folge maßgeblich für die mögliche Abweichung sein wird, gegebenenfalls zu erheben ist? (Gemäß § 54?). Es wird darum ersucht, eine dahingehende Klarstellung im Gesetzestext oder allenfalls im Motivenbericht vorzunehmen.

**VD:**

Zu Z 92 (§ 53a Abs. 4):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 53a Abs. 4 lauten der erste und zweite Satz:

Die Erläuterungen zu dieser Bestimmung sind unklar.

Zu Z 94 (§ 53a Abs. 7):

Auch hier könnte eine Formulierung wie in § 51 Abs. 4 verwendet werden. Andernfalls müsste auch hier jeweils vor dem Wort „Verkehrsbeschränkten“ das Wort „Bauland-“ gesetzt werden.

**§ 54 Abs. 1**  
**Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan**

**GBV + ARGE:**

Bezüglich des § 54 gehen wir davon aus, dass man auf dem jeweiligen Grundstück, das sich in einer definierten Umgebung (100 m) befindet, die Bebauungshöhe des jeweils höchsten Hauptgebäudes als repräsentativ heranzieht und die Mehrheit aus all diesen identifizierten Bebauungshöhen relevant für die gesuchte Bebauungshöhe ist. Es erscheint umsetzbar, ein Gebäude in Bauklasse I oder II zu errichten, dies kann gemäß unserem Verständnis unbeschadet der tatsächlichen Bebauung der Umgebung geschehen. Kritisch ist unserer Ansicht nach jedoch, wenn am zu bebauenden Grundstück schon ein Hauptgebäude besteht, aber die Betrachtung der definierten Umgebung eine höhere Bauklasse erlaubt, diese nur dann umgesetzt werden darf, wenn das bestehende Hauptgebäude abgetragen wird (Gebäudeaufstockung im Sinne einer Nachverdichtung nicht möglich?).

**GV Kr:**

**Zu Änderungspunkt 95 (§ 54 Abs. 1):**

Aus dem Motivenbericht geht hervor, dass bei einer bestehenden gekuppelten Bauweise auf dem Nachbargrundstück, eine Verpflichtung zur Verwirklichung der gekuppelten Bauweise entsteht und somit keine offene Bauweise ausgeführt werden darf. Aus dem Gesetzestext kann diese eindeutige Festlegung jedoch nicht abgeleitet werden.

**Kr:**

**§ 54**

*(1) Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück (Bauweise) oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.*

*Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.*

*Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude*

*- nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bauweise und Bebauungshöhe (Bauklasse), **sofern dieses Gebäude weiterhin bestehen bleibt**, oder*

- nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist.

*Dabei ist die Bebauungshöhe (Bauklasse) von den auf den Grundstücken jeweils höchsten Hauptgebäuden abzuleiten.* Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I und II und ist dem Baugrundstück noch keine andere **– weiterhin bestehen bleibende –** Bebauungsweise bewilligt, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor.

*Erhebungen hinsichtlich der Anordnung und Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung sind bei einem neuen oder abgeänderten Hauptgebäude nicht erforderlich bei Verwirklichung*

- der offenen Bebauungsweise, sofern auf dem Baugrundstück noch keine andere weiterhin bestehen bleibende Bebauungsweise bewilligt wurde,
- der gekuppelten Bebauungsweise, wenn auf einem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde,
- der Bauklassen I oder II oder
- einer auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise oder Bebauungshöhe, **sofern das Gebäude, von dem diese Ableitung erfolgt, auch weiterhin bestehen bleibt.**

Während die Regelung, dass bei Verwirklichung der gekuppelten Bauweise, wenn auf dem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise bereits durch bestehende/bewilligte Gebäude festgelegt wurde, begrüßt wird, **sollte die Ergänzung, dass eine bereits bewilligte Bebauungsweise /-höhe nur weitergelten soll, wenn die vormals bewilligte Bebauungsweise „weiterhin bestehen bleibt“** an den im Entwurfstext durch gelbe Hintergrundfarbe markierten Stellen aufgrund des im Folgenden Dargelegten **gestrichen werden:**

§ 54 in der derzeit geltenden Fassung lautet:

*(1) Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland- Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück (Bebauungsweise) oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.*

*Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.*

*Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden. Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I und II und ist auf dem Baugrundstück noch keine andere Bebauungsweise bewilligt, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls ebenso nicht erforderlich wie für den*

*Fall, dass das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe entspricht. (Hervorhebungen hinzugefügt.)*

Die Materialien zur insofern nicht maßgeblich geänderten Vorgängerbestimmung der NÖ BauO 1996 besagen:

*Klargestellt wird auch, dass bei Wiederrichtung eines bereits bewilligten Gebäudes oder einem Zubau zu einem bestehenden Hauptgebäude bzw. bei einer weiteren Errichtung eines Hauptgebäudes auf einem bereits bebauten Grundstück jedenfalls die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig ist, die bereits für bewilligte Gebäude auf diesem Grundstück vorhanden ist. Die Bebauungsweise und die Bauklasse die auf einem Grundstück bereits bewilligt wurde soll jedenfalls auch künftig ermöglicht werden. Für diese Fälle ist eine Ermittlung der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsweise und Bebauungshöhe nicht erforderlich. (Hervorhebungen hinzugefügt.)*

Wenngleich *Kienastberger/Stellner-Bichler* in ihrem Kommentar zur NÖ Bauordnung ausführen, dass (schon) die (bisherige) Bestimmung davon ausgehe, dass das vorhandene Gebäude auch weiterhin bestehen bleibe (*Kienastberger/Stellner-Bichler*, NÖ Baurecht – Praxiskommentar, Verlag Österreich GmbH [2015] S 284), war der Wortlaut der bisherigen Bestimmung – im Einklang mit den Gesetzesmaterialien – nach Ansicht der Unterfertigten **bis dato in dem Sinn auszulegen, dass die Bebauungsweise und -höhe auch im Fall eines (gänzlichen) Abbruchs erhalten blieben.**

Dies aufgrund der folgenden Überlegungen:

Im Gesetzestext ist klar von Neu- und/oder Zubauten die Rede. – Wenngleich wohl auch zusätzliche/weitere selbständige Gebäude auf demselben Grundstück als Neubauten bezeichnet werden, so fallen auch neue, anstelle des bisherigen Gebäudes errichtete Gebäude unter den Begriff der **Neubauten**.

Weiters ist im 3. und 6. Satz von § 54 Abs 1 NÖ Bauordnung von der bereits **bewilligten** Bebauungsweise und -höhe die Rede, nicht von der bewilligten, ausgeführten und/oder bestehenbleibenden Bebauungsweise und -höhe. Es ist somit klar, dass auch bei (weiteren) Neubauten auf einem Grundstück, auf dem bereits ein Gebäude mit einer bestimmten Bebauungsweise/Bauklasse bewilligt wurde, – ohne nochmalige Umgebungserhebung – die bereits einmal bestimmte und bewilligte Bebauungsweise und -höhe zur Anwendung kommen soll; und zwar unabhängig davon, ob das zuvor bereits bewilligte Gebäude bereits errichtet/wieder abgerissen wurde und/oder bestehen bleibt.

Dies hat aus Sicht der Unterfertigten auch den Sinn, dass **der bereits einmal erfolgten Bewilligung einer bestimmten Bebauungsweise und -höhe bereits eine (Art) Umgebungserhebung vorausgegangen** sein sollte. Und auch wenn sich eine Umgebungserhebung vor zB 100 Jahren wohl im Detail an anderen Aspekten orientiert haben mag als die nun vorgesehene Umgebungserhebung, so sollte dennoch schon einmal eine solche Erhebung erfolgt und die Behörde zur Erkenntnis gekommen sein, dass das was in der Vergangenheit bewilligt (und idR wohl auch gebaut) wurde der Umgebung gerecht wird.

Hätte der (historische) Gesetzgeber gewollt, dass die bereits einmal erfolgte Umgebungserhe-

bung für die Zukunft keine Wirkungen haben soll, so hätte er § 54 schlicht anders formulieren müssen.

Zu diesem Ergebnis kommt man im Übrigen auch, wenn man die oben zitierten **Gesetzesmaterialien** zur NÖ Bauordnung 1996 liest, in welchen es ausdrücklich heißt, dass **auch bei einer Wiederrichtung jedenfalls die Bebauungsweise und Bebauungshöhe zulässig sein soll, die für Gebäude auf diesem Grundstück bereits bewilligt wurde.** – Bei einer Wiederrichtung kann es sich schon alleine vom Begriff her ganz eindeutig nicht um einen Zubau und/oder um einen zusätzlichen, weiteren Neubau auf demselben Grundstück handeln, sondern es muss damit der Abbruch und die Wiedererrichtung eines neuen Gebäudes gemeint sein. Auch für diesen Fall soll nach den Gesetzesmaterialien klar keine neuerliche Umgebungserhebung erforderlich sein.

Dies macht aus Sicht der Unterfertigten auch in Hinblick darauf Sinn, dass eine **Umgebungserhebung** sowohl für den Antragsteller als auch für die Behörde einen durchaus **beachtlichen Aufwand** darstellt: Es müssen die Bauakte aller im 100m-Radius befindlichen Gebäude ausgehoben, studiert und beurteilt werden. – Wenn diese Erhebung bereits einmal erfolgt ist, scheint eine nochmalige Erhebung verzichtbar.

(Es soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden, dass sich freilich auch an den in eine Umgebungserhebung einzubeziehenden Gebäuden etwas ändern und eine spätere Erhebung zu einem anderen Ergebnis kommen könnte; in der Regel wird aber, gerade im urbanen Baugeschehen, schon alleine aufgrund des immer knapper und wertvoller werdenden Baugrundes sicher nicht niedriger gebaut als zuvor, weshalb insbesondere in Hinsicht auf die Bebauungshöhe bei einer nochmaligen Umgebungserhebung regelmäßig keine niedrigere Bauklasse zu erwarten wäre.)

Im Übrigen macht die geplante Ergänzung in § 54 nach Ansicht der Unterfertigten auch wenig Sinn, weil diese – sowie auch eine der hierorts vertretenen widersprechende Auslegung der in Kraft stehenden Bestimmung – rechtlich leicht umgangen werden kann: Denn wenn beispielweise der Bauwerber auf einem größeren Grundstück das bestehende Altgebäude vorerst einmal stehen lässt und im ersten Zug nur einen danebenstehenden Neubau zur Bewilligung einreicht, nach Abschluss des ersten Projekts aber das ursprüngliche Gebäude wegreißt und sich in einem zweiten Verfahren einen weiteren Neubau an Stelle des ursprünglichen Gebäudes bewilligen lässt, so ist dies auch im Fall einer Änderung von § 54 rechtlich nicht verhinderbar. Es würde dies nur zu Verzögerungen und wirtschaftlich unvermeidbaren Mehrkosten bei der Verwirklichung größerer Projekte führen.

Weiters ist anzumerken, dass der nunmehrige Novellierungsvorschlag dem aus Sicht der Unterfertigten viel maßgeblicheren Thema der Vereinigung mehrerer Grundstücke und des damit schlagend werdenden einer gemeinsamen Bebauungsweise und einer gemeinsamen – und zwar der höchsten – Bebauungshöhe aller vereinigten Grundstücke nicht Herr werden kann: Wenn jemand zB 5 Grundstücke vereinigt, von welchen bisher 3 in der Bauklasse II, eines in der Bauklasse I und eines in der Bauklasse IV waren, gilt bei einer Vereinigung plötzlich für das gesamte vereinigte Grundstück die Bauklasse IV(!). Dass dies durchaus dramatischere Auswirkungen auf Ortsbild und Städtestruktur haben kann als die Beibehaltung einer bereits einmal erfolgten Umgebungserhebung darf dahingestellt bleiben.

**Aus Sicht der Unterfertigten sollten – vor dem Hintergrund des Dargestellten – die im Entwurfstext oben gelb hinterlegten Textstellen gestrichen werden/entfallen.**

**StP-BF:****§ 54 neu beigefügter Absatz**

*„Erhebungen hinsichtlich der Anordnung und Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung sind bei einem neuen oder abgeänderten Hauptgebäude nicht erforderlich bei Verwirklichung*

- *der offenen Bauungsweise, sofern auf dem Baugrundstück noch keine andere weiterhin bestehenbleibende Bauungsweise bewilligt wurde,*
- *der gekuppelten Bauungsweise, wenn auf einem Nachbargrundstück die gekuppelte Bauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde,*
- *der Bauklasse I oder II oder*
- *einer auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bauungsweise oder Bauungshöhe, sofern das Gebäude, von dem diese Ableitung erfolgt, auch weiterhin bestehen bleibt.“*

In Summe würde dies bedeuten, dass eigentlich gar keine Erhebungen getroffen werden müssen. Ausreichend ist, aufgrund der „oder“— Bestimmung, dass

- das Vorhaben in der offenen Bauungsweise projiziert wird und kein weiteres Gebäude auf dem Baugrundstück besteht, wobei dann die Bauklasse irrelevant ist; oder
- das projiziert Gebäude entspricht der Bauklasse II, wobei es nicht von Bedeutung ist, wie dieses auf dem Grundstück angeordnet wird.

Eine der Bedingungen trifft immer zu, sodass man auch ganz klar sagen könnte, dass Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück und Höhe der Gebäude nicht mehr geprüft werden sollen.

**VD:**Zu Z 95 (§ 54 Abs. 1):

Zum zweiten Unterabsatz stellt sich die Frage, ob nicht auch hier das Bauland-Verkehrsbeschränkte Industriegebiet angeführt werden müsste.

Die Verknüpfung der vier Spiegelstriche am Ende erscheint unklar. Es sollte eine zusätzliche Aufgliederung in Buchstaben und eine entsprechende grammatikalische Verknüpfung überlegt werden.

**§ 55 Abs. 1**  
**Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen**

**§ 56**  
**Schutz des Ortsbildes**

**KE:**

3. **Ortsbild**

Zu Punkt 97 des Begutachtungstextes

In §56 **Absatz** 1 fehlt

in der Aufzählung der Kriterien die **Bauhöhe**.

Und zwar die **reale, tatsächlich errichtete Höhe eines Bauvorhabens, die entweder vom bestehenden Ortsbild des relevanten Bezugsbereiches nicht offenkundig abweicht oder dieses, insbesondere bei Hanglage schon von Weitem sichtbar überragt, also von diesem sehr wohl offenkundig abweicht und es wesentlich beeinträchtigt.**

Dass ausgerechnet das erste dem Betrachterauge sofort auffallende und aufgrund seiner optischen Eigenschaft offenkundigste und schon von weitest entfernter Stelle deutlich sichtbare Merkmal eines Gebäudes, nämlich seine reale, tatsächliche gebaute Höhe, die im Einreichplan kodiert ist, wäre nach dem Buchstaben des Gesetzes kein Kriterium zum Schutz des Ortsbildes? Die tatsächliche Höhe der Gebäude ist doch einer neben einer allenfalls einheitlichen Dachdeckung das prägenste Merkmal des Ortsbildes, sei es in einem Bereich von Gebäuden etwa gleich große Höhe oder von Gebäuden unterschiedlicher Höhe, z.B. innerhalb einer erkennbaren Bandbreites.

Der vollständige Baubestand z.B. der Königsiedlung in Eichgraben (*alle Gebäude entsprechen hier zur Bauklasse I, davon einige mit zusätzlich aus-, aber nicht aufstocktem Dachgeschoß*) weist seit mehr als 60 Jahren über ihren gesamten Bezugsbereich etwa annähernd glöeich verteilt zwei markante Bauhöhen auf:

- an den hangseitigen Straßenfronten: reale 3 Meter an der Traufenkante mit vorwiegend zu den Straßen parallelem Giebel und
- an den talseitigen Straßenfronten: vorwiegend reale 6m an der Traufenkante, teils mit Giebel quer zu den Straßenm aber auch und auch Gebäude mit 3m realer Höhe an der Traufenkante und parallel zur Straße verlaufendem Giebel.

Aufgrund der 1964 erlassenen „Verbauungsvorschriften“ in dieser , an einem Steilhang errichteten Siedlung auch heute keine an der Traufkante keine nennenswert höheren Gebäude.

Unter der Überschrift „Festlegung der Gebäudehöhe“ wurde in den Erläuterungen zur erstmaligen Verordnung eines Bebauungsplanes der MG Eichgraben im Jahr 2008 - allgemein gültig festgeschrieben:

„Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird überwiegend Bauklasse I oder II festgelegt. In den Hanglagen, die weithin sichtbar sind, wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,5m <sup>2</sup> festgelegt, die noch ein ausgebautes Dachgeschoß zulassen. ...“

Dennoch wurde nun, Mitte dieses Jahres, ein Bauvorhaben der Bauklasse II samt der Errichtung eines dritten Geschoßes mit real 6m plus 2m hohem, um 90° senkrecht zur Straße verschwenktem Giebel und real fast 11m über dem Bezugsniveau Giebelhöhe auf aufgeschüttetem Niveau genehmigt.

Als erBeleg meiner Befürchtung, dass der Schutz des Ortsbildes auch trotz neue Neufomulierung 2017 seitens der Gemeinden auch weiterhin missverstanden werden könnte - oder habe ich den neuen §56 missverstanden? - , zitiere ich die Begründung des Gemeindevorstandes, der meinen Einwand wegen mangelnder Würdigung des Schutzes des Ortsbildes in seiner Berufungsentscheidung vom 20.9.2020 abgelehnt hat.

Zitate:

- Seite 6, letzter Absatz: „ ... *Die Baubehörde entscheidet nicht über das optische Erscheinungsbild.*

<sup>2</sup> Hinweis: Damals war noch die realen Gebäudehöhe an der Traufkante gemeint. Von Bauklassen und Ermittlung der Bauhöhe durch Division der Frontfläche hatte man damals in Gemeinden noch nichts am Hut gehabt.)

Seite 7, 2. Absatz: „*Unter Beachtung des §56 Bauordnung 2014 (Schutz des Ortsbildes) stellt das geplante Bauvorhaben keine offenkundigen Abweichungen und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. ...*

- Seite 15, 3. Absatz; Mitte: „*...Die Marktgemeinde Eichgraben verfügt über kein definiertes Ortsbild...*“

- Seite 20, 1 Absatz, vorletzter Satz: „*...Der Augenschein des Einreichplanes und der Baubeschreibung hat keine Abweichung zum allgemeinen Erscheinungsbild der Marktgemeinde Eichgraben ergeben.*“

- Seite 24, 2. Absatz, ab der 5. Zeile: „*...Eine Abtrennung von Ortsteilen ist aus der Sicht der Gemeindeführung nicht erstrebenswert und sieht das Entwicklungskonzept auch in keiner Weise vor ...*“

- Seite 26, 4. Absatz; „*Die Königsiedlung ist ein Teil von Eichgraben, der nicht als eigenständiger Ortsteil ausgewiesen ist. ... Auch andere Teilbereiche von Eichgraben werden von unterschiedlichen Richtungen erblickt, begründet durch die außergewöhnliche Lage in Mitten von Hügeln und Gräben, sowie der Führung der Bahntrasse.*“

Auf den Punkt gebracht bedeutet dies, dass die Baubehörde meint, weil die Gemeinde über kein definiertes Ortsbild verfügt, und weil die Königsiedlung kein eigener Ortsteil ist, und weil auch andere Teilbereiche von unterschiedlichen Richtungen erblickt werden etc., braucht sie sich um das Ortsbild nicht kümmern.

Auch wenn die Bauhöhe derzeit im Ortsbildparagrafen nicht angeführt ist, so hätte es zumindest beim Kriterium „Bauform“ klingeln müssen, denn diese ist bei dem vom Gemeindevorstand genehmigten Bauprojekt gelinde gesagt gewöhnungsbedürftig.

So begrüßungswerten die Neuformulierung des Ortsbildschutzes im Jahre 2017 war, der Entschluß – oder war es hoffentlich nur ein irrtümlicher Zufall? - die reale Gebäudehöhe nicht in den Kriterienkatalog des §56 aufzunehmen, ist in vielfacher Hinsicht kontraproduktiv. Ein Persilschein, neue und aufgestockte Häuser künftig in den Himmel wachsen zu und die alten u.a. durch Nicht einmal Ignorieren verkommen zu lassen.

Naturgemäß eignen sich die Bestimmungen und Definition der Bauhöhe im Sinne des §§ 53 und 53a nicht als für das Ortsbild relevantes Vergleichsmerkmal. Aber ich ersuche den Gesetzgeber, eine geeignete Regelung zu treffen, die eine zweckdienliche Beurteilung der realen Bauhöhe von Bauprojekten im Vergleich zur vorhandener Höhe der Bebauung im Bezugsbereich erlaubt.

Ein bloßer Bauklassenvergleich würde nichts bringen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um die Beurteilung eines Ersatzneubaus oder um eine Aufstockung in einem schon älteren, mit noch relativ niedrigem Baubestand handelt, der fast zur Gänze z.B. noch aufgrund einer von der BH St.Pölten 1964 erlassenen Verbauungsvorschrift mit max. 4m zulässigen Höhe an der bergseitigen Traufenkante errichtet wurden.

Das schon unter Punkt 1 erwähnte anhängige Aufstockungsvorhaben eines kleinen, aber dennoch schon von außerhalb des Gemeindegebietes aus und von mehreren durchwegs weit entfernten Standorten des Gemeindegebietes aus sichtbaren Gebäudes der markant auffallenden Waldrand-siedlung gibt Anlaß zur Sorge um deren Ortsbild, und macht wegen seiner allem wegen seiner Präjudizwirkung Angst vor unangenehmen Nachahmerprojekten. Ich gebe zu, es geht mir mehr um die Belichtung meines Fenster als um das Ortsbild, aber beide sind wie kommunizierende Gefäße.

Man versteht übrigens nicht, dass in diesem Bereich mittlwerweile Bauklasse I und Bauklasse II verordnet worden sind. Und nun wird das anhängige Aufstockungsvorhaben hier das allererste Gebäude der Bauklasse II sein. Das heißt theoretisch laut Bauklasse II max. 8m hoch, doch real kann es gemäß der Divisionsregel des §53 dennoch höher sein plus der zusätzlich vorhin nicht gut geheißenen 6m am höchsten Punkt, also mindestens zulässige 14m hoch. Und das in Wohnsiedlung von Gebäuden mit derzeit durchgängig kaum mehr als 6 – 7m realer Bauhöhe.

Dass sich unsere Siedlung als seinerzeit vorwiegender Zweitwohnsitzstandort in den nun schon fast 60 Jahren ihres Bestehens nun vorwiegend auch als Hauptwohnsitzstandort junger Familien mit Kleinkindern entwickelt, also sich verjüngt hat, ist mehr als erfreulich. Aber die Befürchtung, dass aufgrund der Präjudizwirkung des ersten Bauklasse II – Gebäudes eines Tages die zwar an der Zahl nur noch wenigen „kinderlosen“ Zweitwohnsitze an Käufer mit großen Aufstockungs- und sonstigen An- und Zubaugelüsten oder gar an Immobilienentwickler veräußert werden könnten, verursacht schon jetzt schlaflose Nächte.

Die unter Punkt 1 von mir so ausführlich strapazierte Problematik der verlustig gehenden „ausreichenden Belichtung“ des vorhandenen Baubestandes beeinträchtigt nicht nur den einen oder

anderen Nachbar. Die geringe Wertschätzung des Bedürfnisses nach ausreichend Tageslicht ist de facto auch eine geringe Wertschätzung der Baubestandes und damit eine Geringschätzung des Ortsbildes.

Dies war, denke ich im Rückblick auf den Motivenbericht zur vormals 6. und nunmehr 8. Novelle der NÖ BO, vom Gesetzgeber nicht gewollt, als er 2017 darauf verzichtete, die Bauhöhe in den Kriterienkatalog des Ortsbildschutzes aufzunehmen und er wird es auch jetzt eher nicht wollen.

Daher hoffe und ersuche ich, **die real sichtbare Bauhöhe in den Kriterienkatalog des - §56 Abs, 1 zum Schutz des Ortsbildes aufzunehmen.**

Die reale Bauhöhe eines Vorhabens ist im Einreichplan direkt ablesbar und aufgrund der Kenntnis der Gemeinde als Baubehörde kann auch die ungefähre Ist-Höhe des vorhandenen Baubestandes im maßgeblichen Bereich des Standortes vorab einigermaßen zutreffend abgeschätzt werden.

Zu §56 Abs.2:

Die neue gekürzte Formulierung des 2. Absatzes stellt im Hinblick auf die im Motivenbericht erfolgte Klarstellung m.E. keine Verbesserung dar. Eher das genaue Gegenteil von dem, was gewollt ist.

Wenn der Bezugsbereich eines Bauvorhabens „der allgemein zugängliche Bereich wäre, **in dem** die Beurteilung der Kriterien wahrnehmbar sind“, Von wo aus nimmt man sie denn wahr, wenn nicht von öffentlich zugängliche Orten aus?

Der Vergleich der Kriterien zwischen Bauvorhaben und Bezugsbereich macht ja nur dann Sinn, wenn man ihn **von öffentlich zugänglichen Orten** (im Sinne von Standorten) **aus gesehen** anstellt.

Daher scheint die derzeit geltende Fassung des Abs.2 ohnehin passend formuliert zu sein.

Und noch eine Frage: Wieso wird der Bezugsbereich nun als **allgemein zugänglicher Bereich** definiert?

Wenn aber andererseits die Position des Betrachters, wie im Änderungstext, nicht definiert ist, wird eine ernst zu nehmende Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den Anforderungen des Ortsbildschutzes entspricht oder nicht, wie dies der Gemeindevorstand in der zitierten Berufungsentscheidung vom 20.9.2020 beschrieben hat, genügen, die Frage tatsächlich auch bloß vom Schreibtisch aus zu beurteilen und braucht dazu nicht einmal ein Foto des Bezugsbereiches dazu.

Wenn dies aber doch so gemeint sein sollte, dann könnte man sich den Ortsbildparagraph auch ersparen.

**UA:**Zu § 56 Schutz des Ortsbildes:

Die Erweiterung und Präzisierung der Beurteilungsparameter für die Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit wird für wichtig eingestuft. Auch hier kommt es immer wieder zu diesbezüglichen Anfragen und Beschwerden bei der NÖ Umweltanwaltschaft.

**VD:**Zu Z 97 (§ 56):

Im Hinblick darauf, dass der Text nicht nur wie in der Änderungsanordnung drei, sondern vier Absätze enthält, schlagen wir vor, dass die Änderungsanordnung lautet:

§ 56 lautet:

Im Gesetzestext wäre dann auch die Paragraphenbezeichnung und die Überschrift anzuführen.

**ZT:****ZU Z 97 § 56:**

Die neu aufgenommene Bestimmung hinsichtlich der Veränderungen der Höhenlage des Geländes ist unserer Meinung nach zu restriktiv formuliert. Durch die vorgeschlagene Formulierung wird eigentlich schon das Ergebnis einer Prüfung vorweggenommen, da damit nur noch Veränderungen der Höhenlage des Geländes zulässig sind, die sich in die bestehenden Neigungsverhältnisse einordnen.

Wie sieht es in diesem Zusammenhang mit bewusst geplanten Geländeänderungen (Lärmschutzwall, Sichtschutz, Terrassierungen) aus, die sich nicht in die Neigungsverhältnisse der Umgebung einordnen? Sind diese damit immer aus der Sicht des Ortsbildes negativ zu beurteilen? Ist dies die Intention der Festlegung?

Dass in §56 wieder ein Bezug zu den Festlegungen eines Bebauungsplanes hergestellt wird, begrüßen wir. Jedoch sollte bei den Bestimmungen des §56 berücksichtigt werden, dass es eine Möglichkeit geben muss, ein durch die Festlegungen eines Bebauungsplanes dokumentiertes, neu beabsichtigtes Ortsbild zu verfolgen. Des Öfteren bestehen im Bezugsbereich nicht ausreichend bestehende Gebäude, oder es besteht das Ziel eine Nachverdichtung oder eine Aufstockung durchzuführen. Die dadurch entstehende Änderung des Ortsbildes kann durchwegs gewollt, fachlich sinnvoll und ortsbildverträglich sein. Dazu erscheint die aktuelle Formulierung mit dem Hinweis auf die „harmonische Gestaltung“ nicht ausreichend Möglichkeiten zu bieten.

**§ 57**  
**entfällt (Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen)**

**GBV + ARGE:**

Mit großer Freude und Wohlwollen nehmen wir den Entfall des § 57 zur Kenntnis.

**StP-SE:**

**Zu § 57:**

Der Entfall der Notkamine wird trotz der Darlegung im Motivenbericht als kritisch gesehen.

**VD:**

Zu Z 98 (§ 57):

Die Änderungsanordnung hat zu lauten:

§ 57 entfällt.

Der danach angeführte Gesetzestext hat zu entfallen.

**VÖK:**

§ 57 Kamine

Heizräume sollten wieder verpflichtend mit einer Abgasführung ausgestattet werden.

Begründung: Damit sollen Lock- In Effekte vermieden werden. Wie wir aus unseren Absatzzahlen wissen, kommen im Neubau fast ausschließlich stromgeführte Anlagen zum Einsatz. Aufgrund der forcierten Nachfrage von Strom auch in anderen Sektoren wird die Nachfrage mittelfristig sehr stark steigen – dies kann zu einer deutlichen Preissteigerung führen. Ohne Abgassystem ist es dem Betreiber weder möglich seine Anlage um Hybridlösungen zu erweitern, noch den Energieträger zu wechseln – er hat somit keine Möglichkeit sich auf ein Blackout Szenario vorzubereiten.

**WKNÖ:****Bedarfskamin (§ 57)**

§ 57 und damit der Bedarfskamin entfällt ersatzlos. Angesichts des Umstandes, dass es nicht verständlich ist, wieso in NÖ als walddreichem Bundesland mit nachwachsendem Brennmaterial das nachträgliche Aufstellen oder der nachträgliche Einbau von Öfen durch Entfall des Bedarfskamins in davon betroffenen Häusern unmöglich gemacht wird, sprechen wir uns klar gegen den Entfall aus. Ein Kaminanschluss bedeutet Krisensicherheit und Beheizbarkeit in Notzeiten und Behaglichkeit in Normalzeiten. Den Hinweis im Motivenbericht, dass in Niedrigenergiehäusern auch eine Kerze ausreichend wäre, um eine ausreichende Raumtemperatur zu erzielen, können wir nicht nachvollziehen (MB S 33 zu § 57).

**Wö:**

Des Weiteren wird aufgrund der Intention, § 57 gänzlich entfallen zu lassen mitgeteilt, dass die jetzige Regelung – vor allem die Möglichkeit über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen oder eines Reihenhauses ohnedies bereits von der Verpflichtung Abstand nehmen zu können, eine gute Wahlmöglichkeit bietet. Der angebliche Aspekt „sozialen Wohnbau“ billiger und dadurch leistbarer zu machen, ist ein reines Scheinargument da die Abstandnahme (Abs. 2) auch jetzt bereits für Wohngebäude bis zu 12 Wohneinheiten möglich ist und daher keine Kosten bei der Errichtung verursacht. Schließlich kann – betrachtet auf die Lebensdauer von Gebäuden – das „nicht vorsehen“ eines Notkamines eine nachhaltige Entwertung von Bauwerken bedeuten. Die Leistungsfähigkeit von beispielsweise Luft-Wärmepumpen ist je nach Außentemperaturen ebenso begrenzt, der Stromverbrauch steigt zudem mit fallenden Außentemperaturen. Es ist kurzfristig vor allem bei schwankenden Klimaverhältnissen wie wir sie in so kurzer Zeit (seit bestehen der Aufzeichnungen) erleben, bei künftigen Wohnhäusern keine Form einer Abgaseinrichtung vorzusehen, um später eine Möglichkeit zu haben einen Einzelofen anzuschließen – davon auszugehen, dass wir künftig unsere Häuser mit Kerzen beheizen, finden wir schon sehr ambitioniert. Eine nachträgliche Anpassung von Wohngebäuden steht finanziell in keiner vernünftigen Relation und ist nur mit hohem Aufwand möglich.

**FAZIT:**

Es wird daher aus Sicht der Gemeinden jedenfalls um Beibehaltung der derzeitigen Regel – eben aus Gründen der Nachhaltigkeit ersucht.

## § 58 Planungsgrundsätze

### AKNÖ:

Zu §58 ff

Hinsichtlich der verpflichtenden Außerbetriebnahme dieser Heizkessel wäre wohl hinzuweisen auf das Spannungsfeld zwischen verfassungsrechtlich geschütztem Eigentumsrecht und den Klimazielen, zu denen man sich auch völkerrechtlich verpflichtet hat,

Aus dem Blickwinkel des Gleichheitsgrundsatzes ist auch die unterschiedlich lange legale Betriebszeit der Heizkessel - siehe Tabelle - kritisch zu betrachten. Wie weit diese Staffelungen sachlich gerechtfertigt sind, sei dahingestellt.

Keinesfalls soll es dazu kommen, dass unsere Mitglieder zu nicht unbeträchtlichen Ausgaben und zum Tausch funktionierender Geräte gezwungen werden, und danach stellt sich durch Judikatur heraus, dass dies rechtlich eigentlich nicht gehalten hätte.

Der Umstieg auf andere Heizformen (Wärmepumpen, Pellets erfordert für einen sinnvollen Umstieg meist eine Generalsanierung des Gebäudes bzw. eine Dämmung der Gebäudehülle. Beträchtliche Zusatzkosten würden hier entstehen. Zwangsweise „Stilllegungen von Anlagen, die mitunter schon Brennwertgeräte (Brenner) mit geringem Schadstoffausstoß sind bzw. solche die diesbezüglich u.U. mit Holzheizungen konkurrieren könnten, sollen die Altersarmut nicht „befeuern. Aber auch für jüngere Eigenheimbesitzer, die sich ein älteres Gebäude gekauft oder dieses von den Eltern übernommen haben, sollten nicht mit zu schnellen Zwangsumstiegen konfrontiert werden.

Die Sensibilisierung für das „Wegwerfen funktionierender technischer Geräte in wirtschaftlich angespannten Zeiten ist sicher deutlich gestiegen. Wie man einkommensschwachen Bevölkerungskreisen diesen aus Umweltschutzgründen (und auch um etwaige Strafzahlungen zu vermeiden) wohl wichtigen Tausch finanziell ermöglichen kann, da ist die Politik massiv gefordert. Insbesondere könnten großzügige Forderungen auch einkommensabhängig gestaffelt werden und bis 2037 (dem Ende der Laufzeit dieser Anlagen) verpflichtend gesichert sein.

Zu den Planungsgrundsätzen:

Gemäß der im Absatz (3) und (4) dürfen Heizkessel je nach Ihrem Baujahr nur noch befristet betrieben werden, Zur klaren Absicherung des damit erforderlichen Umbaus der Heizungsanlage und evtl, für alte Gebäude in Verbindung mit einer Wärmepumpe notwendige Vollwärmeschutzes sowie Fenstertausch bedarf es ebenso wie in Absatz 6 und 7 des Gebotes der technischen oder wirtschaftlichen Voraussetzung.

Sind diese erforderlichen Maßnahmen aus technischer oder wirtschaftlicher Sicht realisierbar, so tritt wie in der Tabelle vorgegeben der Betriebsstopp für Heizkessel mit flüssig fossilen oder festen fossilen Brennstoffen ein. Sind diese nicht gegeben, kann eine Verlängerungsfrist für den weiteren Betrieb oder eine zusätzliche Förderung, welche die wirtschaftliche Voraussetzung ermöglicht, gewährt werden, Zur eindeutigen Definition der Zielgruppe für zusätzliche Förderung wären jene Personen bzw. Haushalte festzulegen welche über geringfügige Einkommen gemäß GIS- und Befreiung zur Entrichtung der Ökostromkosten verfügen.

Absatz (6)

Neubauten sind mit selbstregulierenden Einrichtungen zu separaten Regelungen der Temperatur in jedem Raum oder, sofern gerechtfertigt, in einem bestimmten beheizten Bereich eines Gebäudeteils, auszustatten, wenn diese technisch oder wirtschaftlich realisierbar ist.

### Absatz (7)

In bestehenden Gebäuden sind selbstregulierende Einrichtungen in Sinn des Abs. 6 anlässlich eines Austausches des Wärmeerzeugers zu installieren, sofern dies technisch oder wirtschaftlich realisierbar ist Anmerkung: Speziell bei Fußbodenheizung welche als Niedertemperatursystem im Neubau und bei Sanierung immer mehr zum Einsatz kommt wir die im Absatz (6) geforderte Einzelraumregelung mehr zu Nachteilen führen als Einsparungseffekt zu generieren und wird auch die geforderte Wirtschaftlichkeit nicht erreichen.

### Zu verfassungsrechtlichen Bedenken:

§ 58 NÖ Bauordnung verpflichtet zur Außerbetriebnahme dieser Heizkessel. Durch die auferlegte Verpflichtung haben KonsumentInnen eine Vermögensbeschränkung hinzunehmen.

Zu prüfen w re die Verletzung des verfassungsrechtlich geschützten Grundrechts auf Eigentumsfreiheit iSd Art 5 StGG und Art 1 1.ZPEMRK.

Eine zwingende Außerbetriebnahme kommt einer Enteignung gleich, jedenfalls liegt eine Nutzungsbeschränkung vor, die in den Schutzbereich des Grundrechts fällt. Eine Enteignung oder eine andere Beschränkung der Eigentumsfreiheit ist nur dann zulässig, wenn mit diesem Eingriff ein öffentliches Interesse verfolgt wird, Ein öffentliches Interesse im Sinne des Grundrechts liegt wohl vor, da hier das schützenswerte öffentliche Interesse des Klima- und Umweltschutzes verfolgt wird. Damit der Eingriff zulässig ist, muss er zudem tauglich sein, das gelindeste Mittel darstellen und einer Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Tauglich wird der Eingriff wohl sein, da durch die Entfernung der schädlichen Anlagen das Ziel das Klima, die Umwelt zu schützen erreicht wird.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob es sich hier um das gelindeste und verhältnismäßige Mittel handelt. Der Austausch einer Heizanlage stellt eine hohe finanzielle Belastung dar, die unseres Erachtens nicht einseitig auf die KonsumentInnen und Konsumenten abgewälzt werden kann. Die Förderungen dafür müssten aus diesem Aspekt heraus verpflichtend bis zum Ende der Staffelung gewährt werden und verlässlich sein.

Bei einer Enteignung gilt zudem der Grundsatz der Entschädigung durch den Staat.

Stellt eine Förderung bereits eine Entschädigung iSd Gesetzes dar?

Dies ist fraglich, denn selbst wenn es Förderungen gibt, stellt dies finanziell keine Entschädigung, sondern lediglich eine verminderte finanzielle Belastung dar.

### **BMK:**

Zu Z 99 (§ 58 Abs. 1 bis 8):

Der vorliegende Entwurf enthält mit den Bestimmungen unter § 58 wesentliche Weichenstellungen in Richtung Dekarbonisierung des Niederösterreichischen Wärme- und Gebäudebereichs. Das BMK begrüßt diese Regelungen im gegenständlichen Entwurf der Novelle der NÖ Bauordnung zum Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Wärmebereitstellung ausdrücklich, zumal der stufenweise Ausstieg aus fossilen Energieträgern in der Raumwärme auch im aktuellen Regierungsprogramm 2020-2024 ein zentrales klima- und energiepolitisches Ziel darstellt.

Aus ho. Sicht würden folgende inhaltliche Adaptierungen unter § 58 Abs. 1 bis 8 in der Novellierung der NÖ Bauordnung zu einem rascheren Ausstieg aus fossilen Energieträgern im Wärmemarkt und damit zu einer höheren Treibhausgasreduktion führen:

- Der Betrieb von Heizkesseln auf Basis fossiler flüssiger und fester Brennstoffe wäre auch im Einklang mit dem Regierungsprogramm bis längstens 2035 zu beschränken.
- Eine Verankerung eines Erneuerbaren-Gebotes beim Tausch von Heizsystemen, die mit fossilen flüssigen oder festen Brennstoffen befeuert werden, im Gebäudebestand. Damit würde von vorherein unterbunden werden, dass auch nach dem Jahr 2021 noch neue derartige Anlagen im Gebäudebestand eingesetzt werden können, für die laut gegenwärtigem Novellierungsentwurf der NÖ Bauordnung ein zulässiger Betrieb bis 2040 eingeräumt wird (bis 2040 nur für Anlagen mit einer Leistung  $\leq 20$  kW wegen sozialer Überlegungen wonach kleinere Objekte mit einer Heizung mit geringerer Leistung länger Zeit haben für den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen).
- Wünschenswert und notwendig laut Regierungsprogramm ist zudem eine Regelung für das Phase-out betreffend gasförmige fossile Energieträger in der Raumwärmebereitstellung. Ein Ausstiegsplan für den fossilen Energieträger Erdgas ist in Hinblick auf die Dekarbonisierung des Wärmemarktes unabdingbar, zumal laut dem Mikrozensus zum Energieeinsatz der Haushalte 2017/2018 der Statistik Austrian im Bundesland NÖ zuletzt deutlich mehr als doppelt so viele Gasheizungen als Ölheizungen in Verwendung waren.

### **GBV + ARGE:**

Die im **§ 58** angeführten Enddaten für Heizanlagen mit festen und flüssigen fossilen Brennstoffen nehmen wir im Sinne der notwendigen Ökologisierung zur Kenntnis, ersuchen aber gleichzeitig auch für die notwendigen wohnrechtlichen Rahmenbedingungen zu sorgen, um die Forderungen – sowohl juristisch als auch wirtschaftlich – umsetzen zu können. Bezüglich des **§ 58 Abs. 6 und 7** ersuchen wir einerseits um Klarstellung, dass auch Heizkörperthermostatventile für die Einzelraumtemperaturregelung gelten und weisen andererseits darauf hin, dass bei einigen innovativen und ökologischen Wärmeabgabeverfahren (z.B. Bauteilaktivierung) eine Temperatursteuerung einzelner Räume nicht möglich ist. Sinnvoll wäre es, die Forderung nach Einzelraumregelung für Objekte auszusetzen, die mindestens einem Niedrigenergiehaus entsprechen oder ihre Heiz- und Warmwasserenergie CO<sub>2</sub> neutral erzeugt.

### **GS2:**

Ad § 58 Planungsgrundsätze: Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender verpflichtender Tausch von gesamten Heizsystemen in Einzelfällen zu unbilliger Härte durch finanzielle Belastung führen kann, es wäre überlegenswert hier eine Möglichkeit der Fristerstreckung in Härtefällen einzuarbeiten.

**IWO:**

Zu §58 (4)

1. Im Entwurf dürfen in vor dem 1. Jänner 2019 bewilligten Bauwerken Heizkessel, mit Baujahr 2020 oder früher, in Abhängigkeit vom Baujahr längstens bis zu dem in der nachfolgenden Tabelle angeführten Datum mit flüssigen fossilen oder festen fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Es ist uns ein dringendes Anliegen gerade bei jenen Regelungen, die in den Bestand von Ölheizungen eingreifen, darauf hinzuweisen, dass wirtschaftliche, soziale und technische Ausnahmen zu berücksichtigen sind.

So sollte man bedenken, dass es Haushalte gibt, wo aus technischer Sicht kein alternatives Heizsystem eingebaut bzw. aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen ein Austausch nicht möglich ist.

Auch sagt das Kessel-Baujahr alleine nichts über die Funktionalität und Effizienz eines Ölkessels aus. Daher sollten entsprechende Einzelfallbeurteilungen aus technischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen durch die zuständige Behörde möglich sein.

2. Des Weiteren ist zu betonen, dass Öl-Brennwertgeräte in den letzten Jahren zu enormen Energie- und CO<sub>2</sub> Einsparungen beigetragen haben. Aufgrund dieser Effizienz sollte

□ der Zeitrahmen für Kessel bis zu 50 kW Nennwärmeleistung von Baujahr 2009-2012 auf 38 Jahre

Baujahr 2013-2016 auf 39 Jahre

Baujahr 2017-2020 auf 40 Jahre erweitert werden.

□ Darüber hinaus sollte gerade bei diesen effizienten Öl-Brennwertgeräten technische, wirtschaftliche und soziale Ausnahmen generell berücksichtigt werden.

3. Anzumerken wäre noch, dass in den Erläuterungen zu §58 auf einen möglichen Umstieg von fossile auf flüssige biogene Brennstoffe verwiesen wird. Nachdem die Erläuterungen grundsätzlich zur Interpretation herangezogen werden, ersuchen wir auch in den Erläuterungen um Aufnahme von synthetischen Brennstoffen (Paraffine, die aus Synthese oder Hydrotreatment stammen (XTL)). Dazu zählen Produkte aus der Fischer—Tropsch Synthese (Ptl, Btl, Wtl) und Produkte aus Hydrotreatment (HVO), die laut Definition nicht unter biogene Brennstoffe fallen.

So wie auch in den Erläuterungen zum Entwurf zu finden, sollten sich Einschränkungen auf fossile Brennstoffe beziehen und nicht auf die Ölkessel- Technologie. Denn ein solches würde die Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten im Brennstoffbereich behindern. So arbeitet das IWO mit der AVL List GmbH an einem fortschrittlichem Pilotprojekt „INNOVATION FLÜSSIGE ENERGIE“ zur Errichtung einer Power-to-Liquid-Anlage. Dabei

handelt es sich um Europas innovativste Anlage mit dem Ziel Wasserstoff in Verbindung mit Kohlendioxid in klimafreundliche, synthetische Brenn- und Kraftstoffe umzuwandeln.

### Klo:

Betr. § 58 (3) ist anzumerken, dass insbesondere bei älteren Gebäuden nach Ablauf der zulässigen Betriebsdauer ein Umstieg auf ein anderes Heizsystem, insb. Niedertemperatursysteme, in der Praxis technisch nicht möglich erscheint, allenfalls dann, wenn ein Umbau der Haustechnik erfolgen würde, was wiederum eine wirtschaftliche Aufgabe für Eigentümer darstellen würde, die in vielen Fällen vermutlich nicht finanzierbar sein wird.

Darüber hinaus stellt sich auch hier die Frage, nach einer Verwaltung ohne massiven Mehraufwand.

### Kr:

#### §§ 58 bis 59a

Die § 58 Abs 5 Z 2. und 4. iVm der NÖ BTV festgelegten Emissionsgrenzwerte und Wirkungsgrade sind gemäß der geplanten Änderung nicht mehr in diesem Prüfbericht auszuweisen. **Wie kann/soll die Einhaltung dieser Emissionsgrenzwerte und Wirkungsgrade überprüft werden?**

### VD:

#### Zu Z 99 (§ 58):

Die Änderungsanordnung sollte lauten: § 58 lautet:

Daher sollte im Gesetzestext dann auch die Paragraphenbezeichnung und – sinnvollerweise – eine neue Überschrift, welche auch das Verbot des Betriebes der „alten“ Heizkessel mit flüssigen fossilen und festen fossilen Brennstoffen zum Gegenstand hat, beinhalten. Damit verbunden wäre dann auch eine Änderung des Inhaltsverzeichnisses.

Abs. 2 müsste entfallen – fehlende Kompetenz aufgrund des Ölkesselbauverbotsgesetzes – ÖKEVG 2019.

Hinsichtlich Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 wäre eine sachliche Rechtfertigung anzuführen, warum nur für bei Heizkesseln ab Baujahre 2021 eine unterschiedliche Endigungs-

dauer in Verbindung mit der Wärmeleistung festgelegt wird, nicht jedoch bei Heizkesseln mit einem früheren Baujahr.

Zu Abs. 3 stellt sich die Frage, inwiefern in der Praxis „neue“ Heizkessel verkauft werden, die jedoch schon das Jahr davor produziert wurden – dies könnte zu einer Unsachlichkeit der Regelung führen.

Zu Abs. 4 ist festzustellen, dass Heizkessel, die neueren Datums sind, und von denen daher anzunehmen ist, dass sie weniger Emissionen ausstoßen als alte Heizkessel, nur für eine geringere Verwendungsdauer vorgesehen werden als alte Heizkessel. Auch dies könnte im Hinblick auf eine sachliche Rechtfertigung der Regelung Probleme schaffen.

In Abs. 5 wird auf die „**Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften**“ abgestellt. Es erscheint ausreichend, lediglich auf „**Richtlinien**“ abzustellen.

In Abs. 6 sollte der Beistrich nach dem Wort „Gebäudeteils“ entfallen.

Zu Abs. 8 könnte überlegt werden, diesen mit Abs. 5 zusammenzuführen.

Zur Regelung fällt auf, dass Abs. 1 von „Zentralheizungsanlagen“, Abs. 2 von „Heizkesseln von Zentralanlagen für ...“, Abs. 3 und 4 lediglich von „Heizkesseln“, Abs. 5 von „Kleinf Feuerungen“, Abs. 7 von „Wärmeerzeugern“ und Abs. 8 von „Feuerungsanlagen“ handelt. Es stellt sich die Frage, ob tatsächlich jeweils diese verschiedenen Begriffe verwendet werden müssen oder ob nicht teilweise eine Vereinheitlichung und weitere Abstimmung erfolgen müsste. Insbesondere sollte verdeutlicht werden, inwiefern Abs. 3 und 4 tatsächlich über Abs. 2 hinausgehen sollen.

## VÖK:

§ 58 (2) Auch wenn hier lediglich das Bundesgesetz in die Bauordnung übernommen wurde, sind Technologieverbote prinzipiell abzulehnen und dem Klimaschutz auch nicht zuträglich. Sehr wohl jedoch die Umstellung auf erneuerbare Energieträger – diesem Leitgedanken hat auch die vorliegende NÖ Bauordnung sehr gut Rechnung getragen.

Im Abs. (3) und (4) wird der Betrieb von Heizkesseln mit fossilen Brennstoffen klar und planbar limitiert, mit der Konsequenz, dass der Betreiber langfristig einen allfällig erforderlichen Heizkesseltausch planen kann. Da Heizkessel nach 20 – 25 Jahren in der Regel technisch überaltert sind, sollten diese ohnedies getauscht werden und ein Gerät auf dem Stand der Technik eingebaut werden, das höhere Anforderungen an Effizienz und Emissionen erfüllen kann.

(6) und (7) Selbstregulierende Anlagen: Zur leichteren Lesbarkeit wäre es wünschenswert hier demonstrativ Thermostatventile anzuführen – wobei deren Einbau eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte.

**StP-BF:****§ 58 Abs. 6 und Abs. 7**

Auch hier findet sich der Passus „, „*sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.*“ Was sind die Bezugsgrößen für die erforderliche Wirtschaftlichkeitsrechnung? Wieviel % der Errichtungskosten dürfen für diesen Zweck herangezogen werden? Müssen die Baubehörden die finanziellen Verhältnisse der Bauwerber nunmehr erheben und prüfen? Dürfen die Finanzämter über die wirtschaftliche Situation der Bauwerber Auskünfte erteilen? Hier wäre eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung notwendig.

**WKNÖ:****Ölausstieg (5 58)**

Wir bekennen uns zu den Klimazielen, wie sie auch im NÖ Klima- und Energiefahrplan festgeschrieben sind. Erneuerbare Brennstoffe, wie beispielsweise flüssige Brennstoffe (XtL, HVO,...), werden dabei als entscheidender Beitrag zur Zielerreichung gesehen.

Aus diesem Grund begrüßen wir, dass im Entwurf explizit auf die Verwendung fossiler Brennstoffe abgestellt wird. Damit wird gewährleistet, dass die Entwicklung von alternativen Brennstoffen, wie etwa von synthetischen Flüssig-Brennstoffen, vorangetrieben wird und diese am Markt eingeführt werden können.

Im Entwurf ist in § 58 Abs 4 geregelt, dass in vor dem 1. Jänner 2019 bewilligten Bauwerken Heizkessel mit Baujahr 2020 oder früher, in Abhängigkeit vom Baujahr längstens bis zu dem in der nachfolgenden Tabelle angeführten Datum mit flüssigen fossilen oder festen fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen.

**Unsere diesbezüglichen Änderungsvorschläge und Forderungen:****Ausnahmen aus sozialen oder technischen Gründen**

Es ist uns ein dringendes Anliegen gerade bei jenen Regelungen, die in den Bestand von Heizungen eingreifen, darauf hinzuweisen, dass wirtschaftliche, soziale und technische Ausnahmen zu berücksichtigen sind. So sollte man bedenken, dass es Haushalte gibt, wo aus technischer Sicht kein alternatives Heizsystem eingebaut bzw. aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen ein Austausch nicht möglich ist.

Auch im Bereich der festen fossilen Brennstoffe gibt es noch eine kleine Gruppe von überwiegend älteren Personen, die vor allem zu den unteren Einkommensschichten zählen. Auch diesen kann ein Austausch der Heizung nicht zugemutet werden.

Aus diesem Grund sollte jedenfalls bei (Öl-)Heizungen älteren Jahrgangs eine wirtschaftliche, soziale oder technische individuelle Einzelfallbeurteilung der zuständigen Baubehörde möglich sein.

### Anpassung des Zeitrahmens

Des Weiteren ist zu betonen, dass Öl-Brennwertgeräte in den letzten Jahren zu einer enormen Effizienzsteigerung geführt haben und dabei halfen effektiv CO<sub>2</sub> einzusparen. Seitens der Kesselindustrie wurden ab dem Jahr 2008 beinahe ausschließlich Brennwertgeräte gebaut.

Aufgrund der Effizienz dieser Öl-Brennwertgeräten soll

1. der Zeitrahmen für Kessel bis zu 50 kW Nennwärmeleistung in § 58 Abs 4 folgendermaßen abgeändert werden:
  - Baujahr 2009-2012: Betrieb zulässig bis 2038
  - Baujahr 2013-2016: Betrieb zulässig bis 2039
  - Baujahr 2017-2020: Betrieb zulässig bis 2040
2. Darüber hinaus sollten gerade bei diesen effizienten Öl-Brennwertgeräten technische, wirtschaftliche und soziale Ausnahmen generell berücksichtigt werden.

Für den Wechsel des Brennstoffes sind wir im Bereich der flüssigen fossilen Brennstoffe optimistisch, dass es hier zu Fortschritten kommt. Wie bei sonstigen Innovationen im Bereich der erneuerbaren Energie ist jedoch davon auszugehen, dass diese Zeit benötigen, um einen wettbewerbsfähigen Preis zu liefern.

### Klarstellung bezüglich synthetischer Brennstoffe

Anzumerken ist noch, dass in den Erläuterungen zu § 58 auf einen möglichen Umstieg von fossilen auf flüssige biogene Brennstoffe verwiesen wird. Nachdem die Erläuterungen grundsätzlich zur Interpretation herangezogen werden, ersuchen wir auch in den Erläuterungen um Aufnahme von synthetischen Brennstoffen, wie zum Beispiel Paraffinen.

### Übergangsregel für lagernde Brennstoffe in der jeweiligen Übergangsphase

Die Verwendung von flüssigen fossilen und festen fossiler Brennstoffen ist abhängig vom Alter des Heizkessels ab 1.1.2026 nicht mehr zulässig. Dieser Zeitpunkt liegt mitten in der Heizperiode. Noch lagernde Brennstoffe (Heizöl im Tank bzw. Kohle im Keller) sollen übergangsmäßig noch aufgebraucht werden dürfen. Das verhindert einerseits die plötzliche Heizproblematik mitten in den kalten Wintermonaten und andererseits eventuelle Entsorgungskosten für den alten Brennstoff.

### Strafrahmen, Beraten statt Strafen (§ 37)

Die Meldepflicht der Änderung des Brennstoffes in § 16 Abs 1 Z 3b eines Heizkessels kann nachvollzogen werden. Dafür jedoch die vorgesehene Höchststrafe heranzuziehen, scheint deutlich überschießend zu sein. Ein Strafrahmen nach § 37 Abs 2 Z 3 erscheint hier ausreichend und angemessen.

Außerdem wäre aus unserer Sicht gerade in diesem Bereich der Grundsatz „Beraten statt Strafen“ ein wichtiger und auch gerechtfertigter Ansatz. Für Übertretungen nach § 37 Abs 1 Z 14 und § 16 Abs 1 Z 3b fordern wir daher den Grundsatz „Beraten statt Strafen“ unmittelbar in der BauO umzusetzen. Es sind vor allem Konsumentinnen und Konsumenten von den neuen Regelungen betroffen. Aufgrund der Zeitstaffelung mit Heizkesseln Baujahr 1986 oder früher ist davon auszugehen, dass vor allem ältere Personen betroffen sind. Hier ist vor der Bestrafung zuerst eine Beratung angemessen. Bei Missachtung ist die Übertretung nach § 37 Abs 2 Z 3 zu bestrafen.

**ZT:**

**ZU Z 99 - § 58:**

Aus Wirtschaftlichkeitsgründen sollte eine Selbstregulierung der Raumtemperatur je Nutzungseinheit (je Wohnung, je Büro) ausreichen. Eine Regelung je Raum erscheint uns überschießend.

## § 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen

### AKNÖ:

Zu §59

Ausdrücklich begrüßen wir die Einführung einer normierten EG-Konformitätserklärung für Kleinf Feuerungen, da die Verwendung qualitativ minderwertiger oder gar mangelhafter Geräte in der Vergangenheit immer wieder zu Sicherheitsproblemen geführt hat. Grauimporte und selbst aufgestellte Öfen werden somit gesetzlich besser geregelt. Die Sicherheitsmängel haben sich oft genug erst im Nachhinein im Zuge der Überprüfung durch den Rauchfangkehrer herausgestellt.

### VD:

Zu Z 100 (§ 59):

Es sollte überlegt werden, bereits in der Überschrift auch das „Inverkehrbringen“ zu nennen.

In Abs. 3 wäre das Wort „und“ direkt am Ende des Textes nach dem zweiten Spiegelstrich anzufügen.

### VÖK:

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen:

Hier wäre die Ergänzung um einen Abs. ( 4 ) wünschenswert:

Heizgeräte für flüssige Brennstoffe: - CO 20 mg/MJ

Heizgeräte für gasförmige Brennstoffe: - Erdgas 20 mg/MJ

- Flüssiggas Gebläsebrenner 20 mg/MJ

- Flüssiggas Atmosphärischer Brenner 35 mg/MJ

Begründung:

Die delegierten Verordnungen zur EU RL 2009/2015 schreiben den Herstellern für das Inverkehrbringen von Heizkesseln für feste Brennstoffe u.a. Grenzwerte für CO, NOx,

OGC und PM vor. Für Heizkessel mit gasförmigen und flüssigen Brennstoffe jedoch nur NO<sub>x</sub> Grenzwerte, die Regelung aller anderen Emissionen steht den Mitgliedsstaaten weiterhin frei.

In Österreich wird die korrekte Funktionsweise von Heizungsanlagen nach der Inbetriebnahme und bei der wiederkehrenden Überprüfung durch Messung des CO Wertes festgestellt. Folgerichtig sollte daher der Gesetzgeber auch für das Inverkehrbringen Vorgabe für den von CO Wert machen. Diese Vorgaben sind von der Marktüberwachungsbehörde (nicht Baubehörde!) sowie allen anderen Vorgaben der EU Verordnungen stichprobenartig zu überwachen. Ziel sollte sein, dass erst gar keine schwach performenden Kessel eingebaut werden. Da der Adressat der Inverkehrbringer ist, wäre der Betreiber durch eine derartige Vorgabe geschützt – eine derartige Vorgabe findet sich auch in anderen österreichischen Bundesländern.

**§ 59a**  
**Aufstellung und Einbau von Öfen für feste Brennstoffe**

**GS2:**

Ad §59a: Es erhebt sich die Frage, wie die Bezirksverwaltungsbehörde zur Kenntnis gelangt, dass solche Öfen für feste Brennstoffe ohne Prüfbericht in Verkehr gebracht werden, ob sie sich der ihr beigegebenen Sachverständigen bedient, bzw. welcher Fachrichtung, um das weitere Inverkehrbringen solcher Öfen für feste Brennstoffe bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu verbieten.

**StP-BF:**

**§ 59a Abs. 1**

Durch die Aufnahme dieser Bestimmung werden bestehende Einzelöfen (z. B. Kachelöfen) zeitlich definiert unzulässig. Die Aufstellung derartiger Einzelöfen stellt jedoch ein Vorhaben gemäß § 17 Z. 6 dar. Die Baubehörden werden demnach teilweise keine Informationen über bestehende Einzelöfen im Privatbereich haben.

**UA:**

Zu § 59a:

Es erhebt sich die Frage, wie die Bezirksverwaltungsbehörde zur Kenntnis gelangt, dass solche Öfen für feste Brennstoffe ohne Prüfbericht in Verkehr gebracht werden - ob sie sich der ihr beigegebenen Sachverständigen bedient bzw. Sachverständiger welcher Fachrichtung, um das weitere Inverkehrbringen solcher Öfen für feste Brennstoffe bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu verbieten?

**VD:**

Zu Z 101 (§ 59a):

Auch hier sollte bereits in der Überschrift das Wort „Inverkehrbringen“ aufscheinen.

In Abs. 2 sollte das Wort „oder“ direkt nach dem Text des ersten Spiegelstriches angefügt werden.

**§ 63 Abs. 1 und Abs. 1 Z 3 und 4 und Abs. 2  
Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge  
sowie Ein- und Ausfahrten**

**GBV + ARGE:**

Zur Gänze ablehnend steht die GBV Landesgruppe NÖ den Gesetzestexten gegenüber, die die Nutzung der Stellplätze zu beschränken versuchen. Die Textstellen im **§ 35 Abs. 3 a**, im **§ 37 Abs. 1 Ziffer 16** und im **§ 63 Abs. 1** schränken wesentlich die Eigentumsrechte der Bauwerber ein. Es wird die Leerstandskosten der Gemeinnützigen Bauträger in Niederösterreich wesentlich erhöhen, wenn Stellplätze nicht mehr an „anlagefremde Dritte“ vermietet werden können. Zumindest müssen diese Regelungen auf die Pflichtstellplätze, die in der Bauordnung gefordert sind, begrenzt werden. Es muss sichergestellt werden, dass die durch Gemeindeverordnungen festgelegten „Mehrstellplätze“ davon nicht betroffen sind. Überdies ist zu definieren, dass jederzeit kündbare Nutzungs- und Mietverträge nicht unter den Begriff „dauerhaft“ fallen und auch nicht gegen die Vorschrift der „uneingeschränkten“ Verfügung verstoßen.

Überdies weisen wir darauf hin, dass hier die Baubehörde (Bürgermeister) eine Handhabe bekommen wird, in aufrechte Nutzungsverträge einzugreifen. Die Behörde jedoch nicht über die dafür notwendigen Prüfnotwendigkeiten (z.B. Vorlage der Nutzungsverträge) und Kompetenzen verfügt.

**Kr:**

**§ 63**

Im 1. Absatz von Abs 1 ist von Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes die Rede, im letzten Absatz von Abs 1 dagegen nur von der Änderung des Verwendungszwecks.

Soll daher eine **Anrechnung grundsätzlich nur bei Änderungen des Verwendungszweckes möglich** sein **oder** – wie von uns bis dato gehandhabt – **auch bei zB Vergrößerungen?**

Überdies soll laut den Gesetzesmaterialien dort, wo in der Vergangenheit noch keine Stellplatzverpflichtung gesetzlich vorgesehen war oder – trotz der gesetzlichen Verpflichtung – keine Ausgleichsabgabe vorgeschrieben wurde, nunmehr eine Vorschreibung möglich sein. – Wie verhält sich diese neue Regelung zu allgemein gültigen **Verjährungsregeln der BAO?** (Wenn der Tatbestand schon in der Vergangenheit erfüllt war und seitens der Behörde irrtümlich nicht vorgeschrieben wurde, ist doch Verjährung eingetreten und dieser Teil sollte/dürfte nicht mehr vorgeschrieben bzw. müsste nun das, was damals hätte vorgeschrieben werden können, angerechnet werden?!

**LKNÖ:****Zu § 63 Abs. 1 Z 3 NO BauO 2014 iVm § 11 Abs. 1 Z 9 und § 14 Abs. 1 Z 6 NO BTV 2014**

Bei der Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (Fahrräder) wird im Entwurf vorgesehen, dass für die Vorschreibung von Stellplätzen zukünftig auf **Verabreichungsplätze** abgestellt wird. Darunter würden nunmehr auch Stehplätze an der „Schank“ zählen. Bisher war Beurteilungsgrundlage die Anzahl der Sitzplätze.

Begründet wird dies damit, dass dem tatsächlichen Stellplatzbedarf besser entsprochen werden soll. Dies trifft jedoch bei bäuerlichen Buschenschankbetrieben gerade nicht zu, da diese auf Grund der gesetzlich eingeschränkten Ausschankzeiten (NÖ Buschenschankgesetz) nicht das ganze Jahr über geöffnet haben dürfen. Es gibt beispielsweise bäuerliche Buschenschankbetriebe, die nur einige Wochen im Jahr geöffnet haben.

Die mit der Neuregelung verbundene Herstellung von zusätzlichen Abstellanlagen, würde zu einem **wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand** für unsere bäuerlichen Buschenschankbetriebe führen. Dies ist auch im Hinblick auf die zunehmende **Bodenversiegelung** sehr kritisch zu sehen und entspricht nicht den Intentionen der Raumordnung.

Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe, die an die Gemeinde bezahlt werden muss, wenn die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht möglich ist, würde zwar zusätzliche Einnahmen für die Gemeinde lukrieren, führt aber zu einer neuen finanziellen Belastung für die bäuerlichen Buschenschankbetriebe.

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer ersucht – gerade in der derzeit wirtschaftlich angespannten Situation –, dass weiterhin auf die Anzahl der Sitzplätze bei der Vorschreibung von Stellplätzen abgestellt wird.

**StP-BF:****§ 63 Abs. 1 letzter Absatz**

*„Bestehende Stellplätze oder entrichtete Abgaben, mit denen eine Stellplatzverpflichtung anlässlich früherer Vorhaben erfüllt wurden, sind zu berücksichtigen.“*

Es ist demnach nicht die Anzahl der Stellplätze, sondern die Höhe der Abgabe entscheidend. Hierdurch stellt sich jedoch die Frage, wie die Ermittlung erfolgen soll. Ist die damalige Ablöseabgabe im Verhältnis 1:1 zu übernehmen (Umrechnung ATS : €)? Ist eine Valorisierung gemäß Baukostenindex oder Verbraucherpreisindex durchzuführen? Ist diese Summe durch den damals geltenden Ablösebetrag oder den heutigen zu dividieren?

Oder wurde gemeint, dass die Anzahl der Stellplätze entsprechend der entrichteten Angaben zum Zeitpunkt der Verpflichtung der Herstellung zu berücksichtigen ist. Wenn ja, wäre dies auch entsprechend zu formulieren.

**VD:**Zu Z 102 (§ 63 Abs. 1):

In der Änderungsanordnung sollte die Wortfolge „wie folgt“ entfallen.

Zu Z 103 (§ 63 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung sollte lauten: § 63 Abs. 1 Z 3 und 4 lauten:

Zu Z 104 (§ 63 Abs. 1):

Die Änderungsanordnung sollte lauten: Im § 63 Abs. 1 lautet der letzte Satz:

**WKNÖ:****Erforderliche Stellplätze bzw. Stellplatzausgleichsabgabe (§ 63 Abs 1 Z 3 und 4)**

Die geplanten Änderungen, insbesondere die Umstellung in der Gastronomie von Sitzplätzen auf Verabreichungsplätze, werden teilweise zu massiven Verteuerungen bei der Stellplatzausgleichsabgabe führen, wenn die erforderlichen Parkplätze in natura nicht hergestellt werden können. Wir sprechen uns jedenfalls dezidiert gegen diese Art von Verteuerung der Baukosten aus. Gerade in der Gastronomie wirkt sich dies doppelt nachteilig aus, einerseits weil Verabreichungsplätze im Schankbereich oft von denselben Gästen wie im Restaurantbereich benutzt werden (z.B. um auf andere Gäste zu warten), andererseits erzeugen reine Stehplätze im Barbereich kaum erhöhten Verkehr, da die meisten Innenstadtlöke mit Barbetrieb im Hinblick auf die Promillegrenze in der StVO nicht per PKW aufgesucht werden.

Da es sich in der BO nur um die Verordnungsermächtigung handelt, verweisen wir im Detail auf unsere Ausführungen zur BTV.

**ZT:****ZU Z 102 - § 63:**

Hier möchten wir folgendes anregen:

Nach geltender Rechtslage ist die Errichtung von Pflichtstellplätzen auf anderen Grundstücken nur unter ganz bestimmten Bedingungen zulässig. Die Errichtung von Sammelgaragen bei größeren Gebieten im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts ist nicht zulässig. Wir regen daher an Abs. 6 zu ergänzen um: ... *oder ist die Errichtung von Sammelgaragen geplant, ...*

**§ 64 Abs. 3 bis 8**  
**Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**

**AKNÖ:**

Zu § 64 Abs 3ff

Diese Bestimmung verteuert Umbauten und notwendige Renovierungen sehr. Bei jedem größeren Umbau müsste die elektrische Anlage - eigentlich bis zum technisch geeigneten Anschlusspunkt (meist Zählerplatz) - erneuert werden. Außerdem birgt die Begriffsbestimmung "größere Renovierung" schon viel Konfliktpotential und definiert nicht genau, was konkret darunter zu verstehen ist.

Bei genehmigten Altanlagen würde das zu enormen Kosten führen, die unter Umständen in keinerlei Relation zum eigentlichen Umbau oder zur Renovierung sein könnten.

Dies könnte ja auch notwendige Arbeiten nach Elementarereignissen wie Sturm- oder Hagelschäden betreffen, die in gar keinem sachlichen Zusammenhang zur elektrischen Anlage stehen. Hier sollten Ausnahmetatbestände geschaffen werden, um nicht vermeidbare Härtefälle zu schaffen.

**AWP:**

§64: „Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist für alle Pflichtstellplätze der Wohnungen die Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladepunkten mit 11kW herzustellen.“ Hier wäre aus unserer Sicht zu präzisieren, dass dies ausschließlich die Pflichtstellplätze gemäß NÖ BTV betrifft (1 Stellplatz pro Wohnung), da viele Gemeinden in Ihren Bebauungsbestimmungen einen höheren Pflichtstellplatzbedarf verordnet haben.

**BA:**

Zu § 64 Abs. 6 Niederösterreichische Bauordnung:

Im Sinne der umfassenden, gleichberechtigten gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Behinderungen überhaupt und der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Gebäuden (vgl. Art. 9 UN-BRK) und der nach Art. 20 UN-BRK gebotenen persönlichen Mobilität im Besonderen, sollten nach Ansicht der Behindertenanwaltschaft auch verbindliche Vorgaben für die jeweils erforderliche Mindestanzahl an Behindertenparkplätzen gemacht werden.

**GBV + ARGE:**

Die GBV Landesgruppe NÖ unterstreicht die Notwendigkeit, auch in der Bauordnung verstärkt die Ökologisierung und somit die E-Mobilität durchzusetzen. Allerdings müssen die Angaben im § 64 über die geforderten Anschlussleistungen dringend präzisiert werden. Bei allen Angaben

über geforderte kW ist unbedingt klarzustellen, dass diese Leistungen über ein Lastmanagement und einen definierten Gleichzeitigkeitsfaktor zur Verfügung gestellt werden müssen. Beziehungsweise muss die installierte Leitungsinfrastruktur die geforderten kW ermöglichen. Die tatsächliche Leistung wird über Einrichtungen zum Lastenmanagement geliefert, zumal derzeit eine ca. 4 kW Anschlussleistung pro Wohneinheit angekauft wird. Leistungen von zusätzlich 11 bzw. 22 kW würden die Kosten pro Wohneinheit verdoppeln bis vervierfachen.

Ebenso soll im **§ 64 Abs. 3** ergänzt werden, dass die Hausanschlussleitung aber maximal mit der Dimension der vom EVU bis zur Grundgrenze zur Verfügung gestellten Leitung ausgeführt werden muss.

**VD:**

Zu Z 106 (§ 64):

In Abs. 5 und Abs. 6 jeweils erster Spiegelstrich sollte überlegt werden, inwiefern jeweils nach der Ziffer „5“ das Wort „Pflichtstellplätzen“ durch das Wort „Pflichtstellplätze“ ersetzt werden sollte.

In Abs. 6 zweiter Spiegelstrich wäre ebenso zu überlegen, die Wortfolge „25 Stellplätzen **Ladepunkte**“ durch die Wortfolge „25 Stellplätze ein **Ladepunkt**“ zu ersetzen.

Zu Abs. 6a fällt auf, dass die durch die RL (EU) 2018/844 geänderte Regelung des Art. 8 Abs. 6 lit. c RL 2010/31/EU nicht aufgenommen wurde.

Zu Abs. 7 stellt sich die Frage, warum und in welchen Fällen Ladepunkte nur mit einer Leistung von „20 kW“ bzw. „3,0 kW“ errichtet werden müssen. Sollten bereits bestehende Ladepunkte mit dieser jeweils geringeren Leistung berücksichtigt werden, sollte dies im Gesetzestext klarer zum Ausdruck kommen.

<p><b>§ 65 Abs. 2</b> <b>Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder</b></p>
---

**§ 66 Abs. 2**  
**Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze**

**GBV + ARGE:**

Die Klarstellung im § 66 wird begrüßt.

**TM:**

2.5. zu §66 / Warum wird keine Grundausstattung bei der Definition für Spielplatz definiert? Viele Spielplätze bei Wohnanlagen sind alles andere als nutzbare Spielplätze, da bei der Ausstattung meist oftmals gespart wird.

Weiters kann von der Verpflichtung Abstand genommen werden bei Reihenhäusern. Erdgeschossige Wohnungen mit Eigengarten sind Reihenhäuservergleichbar in dieser Thematik. Warum werden diese Wohnung aus der Verpflichtung nicht herausgenommen (zumind auf Wunsch des Bauwerbers, Thema Betriebskostenaufteilung innerhalb der Wohnanlage)?

<b>§ 66a</b> <b>Verpflichtung der Herstellung von Photovoltaikanlagen</b>
--

**BD1:****Zu 109. (§ 66a Abs. 1 und 2 - PV-Anlagen)**

Dieser neue Paragraph scheint noch nicht sehr ausgereift zu sein. Eine klarere Textierung und die Richtigstellung des jährlichen außeninduzierten Kühlbedarfs wird dringend empfohlen.

**GBV + ARGE:**

Ebenso wie beim **§ 64** ist für die GBV Landesgruppe NÖ die Ausgestaltung des **§ 66a** – aus ökologischen Gründen – klar. Die Angabe von Solarflächen (mind. 25 % der überbebauten Fläche) trägt jedoch nicht zu einer Effizienz bei. In Anlehnung an die NÖ Wohnbauförderung wäre eine Definition der Leistung hilfreicher und schlagen wir 0,01 kWp je m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. 0,0075 je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche vor. Ebenso sollte die Erweiterungserfordernis unabhängig von der Lage (Dach, Fassade, div. Vordächer oder Carports) und damit nur die Forderung nach einer Verdoppelung der Leistung angeführt sein. Auf Grund der Wirtschaftlichkeit sollte die Forderung nach der Errichtung erst ab einer gewissen Bauklasse bestehen (wir schlagen Bauklasse III vor).

**GS2:**

§ 66a

Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen

Es würde sinnvoll erscheinen, hier einzufügen, dass diese Pflicht nur dann besteht, wenn aufgrund der Lage ein durchschnittlich effizienter Betrieb möglich ist. Gemeint ist damit, dass der Automatismus nicht sinnvoll erscheint, wenn z.B. durch bestehende Geländestrukturen oder Baumbewuchs der Betrieb einer PV-Anlage keinen relevanten Nutzen bringen kann hinsichtlich der produzierten Leistung (Ressourcenschonung).

**Kr:****§ 66a**

(1) Bei der **Neuerrichtung von Bauwerken** im Bauland mit einer überbauten Fläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist

- am Bauwerk eine **Photovoltaikanlage** zu errichten, deren Modulfläche zumindest 25 % der überbauten Fläche beträgt, oder

- die Tragkonstruktion so zu bemessen, dass auf mindestens **50 % der Dachflächen nachträglich eine Photovoltaikanlage** errichtet werden kann. [. . .]

[. . .]

(2) [. . .]

(3) Werden auf **bestehenden oder geplanten Bauwerken Klimaanlage** mit einer Nennleistung von jeweils **mehr als 12 kW** errichtet, ....

Generell sollte angedacht werden, als Alternative zu Photovoltaikanlagen auch die Errichtung von Solaranlagen zu ermöglichen.

Im 3. Absatz fehlt ein „n“ am Ende des Wortes Klimaanlagen.

Überdies wäre anzudenken, anstelle des Wortes „auf“ auch an dieser Stelle das Wort „am“ zu verwenden.

Wie ist mit dieser Bestimmung bei Altbauten, die nicht unter Denkmalschutz stehen und sich in keiner/m Altortgebiet/Schutzzone befinden, umzugehen? -> Altortgebiete/Schutzzonen einrichten oder Photovoltaikanlagen dulden?

Ev. könnte in diesem Zusammenhang angedacht werden, dass die Photovoltaikanlagen auf anderen (weniger ortsbildrelevanten) Gebäuden angebracht werden?

**Tr:****§ 66a****Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen**

...

Werden auf **bestehenden oder geplanten Bauwerken Klimaanlage** mit einer Nennleistung von jeweils **mehr als 12 kW** errichtet, ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 2 m<sup>2</sup> je kW Nennleistung der Summe der Klimaanlagen betragen.

**Hinweis:**

Tippfehler „Werden auf **bestehenden oder geplanten Bauwerken Klimaanlage** mit...“

**VD:**Zu Z 109 (§ 66a):

In der Überschrift wird das Wort „Herstellung“, im nachfolgenden Gesetzestext werden jedoch die Begriffe „Neuerrichtung“ bzw. „errichten“ verwendet. Es sollte eine entsprechende Abstimmung erfolgen.

Zu Abs. 1 stellt sich die Frage, was unter dem Begriff der „Gleichlast“ zu verstehen ist. Im NÖ Landesrecht kommt er augenscheinlich nicht vor.

Zur „übermäßigen Beschattung“ ist festzustellen, dass deren Erklärung in den Erläuterungen einigermaßen komplex anmutet und eine cursorische Suche im Internet auch keine Klarheit darüber erbracht hat, was unter dem Begriff allgemein verstanden wird. Von daher erscheint es notwendig, dass nähere Ausführungen zu dem Begriff in den Gesetzestext aufgenommen werden bzw. zumindest eine entsprechende Verordnungsermächtigung geschaffen wird.

Dies trifft auch auf den in Abs. 2 angeführten außeninduzierter Kühlbedarf  $KB^*_{RK}$  zu. Zu diesem ist anzumerken, dass in den Erläuterungen dann in den Beispielen der Begriff „max. zulässiger Kühlbedarf“ mit derselben Abkürzung verwendet wird.

In Abs. 3 sollte wohl nicht auf die „Summe dieser Klimaanlage“, sondern auf die „Summe der Nennleistung dieser Klimaanlage“ abgestellt werden.

**WKNÖ:****Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen (§ 66a)**

Hinsichtlich der PV-Anlagen erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, dass dies aus ökologischer Sicht grundsätzlich vernünftig gesehen wird, wobei allerdings festzuhalten ist, dass die Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen (§66a) eine deutliche Belastung für die Betriebe bedeutet.

Wir weisen daher auf 2 Nachteile dieser Lösung hin, die abgemildert werden sollten:

1. Die Baukosten werden abermals steigen. Als Alternative dazu wären bautechnisch intelligente Planungen für Gebäudesysteme vorzuschlagen, die keine Klimaanlage benötigen (z.B. Stichwort Speichermasse).

2. Die Verpflichtung verhindert die individuelle Gestaltung von Dachflächen und Dachlandschaften. Und bei Dachausbauten sind verschiedenste Gaupen für die Belichtung und die mögliche Raumnutzung notwendig. Hier wird die Umsetzung der erforderlichen PV Flächen schwierig. Außerdem sind optimale südorientierte Pultdachflächen nicht jedermanns Wunsch.

Die Lösung, dass das bloße Errichten einer vorbereitenden Tragkonstruktion genügt, wird als sehr positiv bewertet.

Andererseits nimmt der Entwurf keinen Bezug auf die allfällige Nutzung von Fernkälte oder ähnlichem.

Wenn technisch möglich, könnte die PV-Anlage auch am Gebäude oder am Gebäudegrundstück errichtet werden, wenn eine Dachkonstruktion dafür nicht geeignet ist.

Es sollten daher jedenfalls den Einzelfall berücksichtigende Ausnahmen bzw. Alternativen möglich sein.

Es ist außerdem auch wichtig, z.B. im Motivenbericht klarzustellen, dass der in § 66 Abs 2 angeführte Kühlbedarf ausschließlich jener für die Gebäudekühlung und nicht für Prozesskühlungen ist.

**Wö:**

Die erstmals Eingang in die Niederösterreichische Bauordnung findende Bestimmung des § 66a soll nach Maßgabe des uns vorliegenden Entwurfs folgenden Wortlaut aufweisen:

**§ 66a****Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen**

(1) Bei der **Neuerrichtung von Bauwerken** im Bauland mit einer überbauten Fläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist

- am Bauwerk eine **Photovoltaikanlage** zu errichten, deren Modulfläche zumindest 25 % der überbauten Fläche beträgt,

oder

- die Tragkonstruktion so zu bemessen, dass auf mindestens **50 % der Dachflächen nachträglich** eine **Photovoltaikanlage** errichtet werden kann. Hierzu ist zusätzlich zu den normgemäßen Lasten eine Gleichlast von mindestens 25 kg pro m<sup>2</sup> schräge Dachfläche anzusetzen. Dachflächen, die durch bestehende Bauwerke, durch zulässige Gebäude am Nachbargrundstück oder durch die Geländemorphologie übermäßig beschattet werden, müssen bei der Ermittlung der Dachfläche nicht berücksichtigt werden.

Bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück können die Flächen für die Photovoltaikanlage beliebig auf die Gebäude am Grundstück aufgeteilt werden.

(2) Auf **Neu- oder Zubauten** von Nicht-Wohngebäuden ist eine **Photovoltaikanlage zu errichten**, wenn im Energieausweis ein **außeninduzierter Kühlbedarf  $KB^*_{RK}$**  größer als null ausgewiesen ist. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 0,01 m<sup>2</sup> je kWh/a außeninduziertem Kühlbedarf  $KB^*_{RK}$  betragen.

Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 3 errichteten Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

(3) Werden auf **bestehenden** oder **geplanten Bauwerken Klimaanlage** mit einer Nennleistung von jeweils **mehr als 12 kW** errichtet, ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 2 m<sup>2</sup> je kW Nennleistung der Summe der Klimaanlagen betragen. Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 2 errichteten Photovoltaikanlagen und von auf dem Gebäude bereits bestehenden Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden. Bei bestehenden Bauwerken sind die Photovoltaikanlagen nur in jenem Ausmaß herzustellen, in dem hierzu geeignete Dachflächen am Bauwerk zur Verfügung stehen.

(4) Für Gebäude in **Schutzzonen oder erhaltungswürdige Altortgebieten** und für **denkmalgeschützte Gebäude** gelten die Abs. 1 bis 3 nur dann, wenn durch die Einhaltung der Anforderungen aus diesen Bestimmungen kein Widerspruch zu den Zielen der Schutzzonen, der erhaltungswürdigen Altortgebiete oder des Denkmalschutzes entsteht.

Nach den diesbezüglichen Erläuterungen im Motivenbericht sollen künftig die Dächer aller neuen Bauwerke in NÖ mit über 300 m<sup>2</sup> für Photovoltaikanlagen vorbereitet werden, tatsächlich handelt es sich aber um eine Bestimmung, die vermutlich ausschließlich oder doch überwiegend auf Gewerbe- und Industrieanlagen abzielt. Es müssten also alle neuen Bauwerke im Bauland, ab einer überbauten Fläche von mehr als 300m<sup>2</sup> auf zumindest 25% der Fläche eine Photovoltaikanlage verpflichtend errichten oder 50%

der Dachkonstruktion derart statisch bemessen, dass im Nachhinein eine PV- Anlage errichtet werden kann!

1. Nicht schlüssig nachvollziehbar ist hier die Einschränkung auf das Bauland. Im Erläuterungsbericht spricht man lapidar von: "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." Diese Argumentation ist un schlüssig, da einerseits die derzeitige Infrastruktur für die Einspeisung im gewidmeten Bauland ebenso ungeprüft ist und nachweislich in vielen Bereichen des Baulandes auch die Kapazitäten für die Einspeisung nicht vorhanden sind, und andererseits nicht nachvollziehbar ist, warum nicht auch sämtliche Gebäude/Bauwerke im Grünland zumindest für die Errichtung einer PV- Anlage vorbereitet werden können, sodass diese erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden kann. Gerade im NÖ-Industrieviertel ist vielerorts eine ausreichende Infrastruktur vorhanden. Außerdem könnte der im Motivenbericht durchklingenden Sorge mit einer Einschränkung dergestalt Rechnung getragen werden, dass etwa „...landwirtschaftliche Hallen im Grünland von dieser Regelung dann nicht betroffen sind, wenn die Kapazitäten für die Einspeisung des erzeugten Stroms dauerhaft nicht gegeben oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herzustellen sind.“

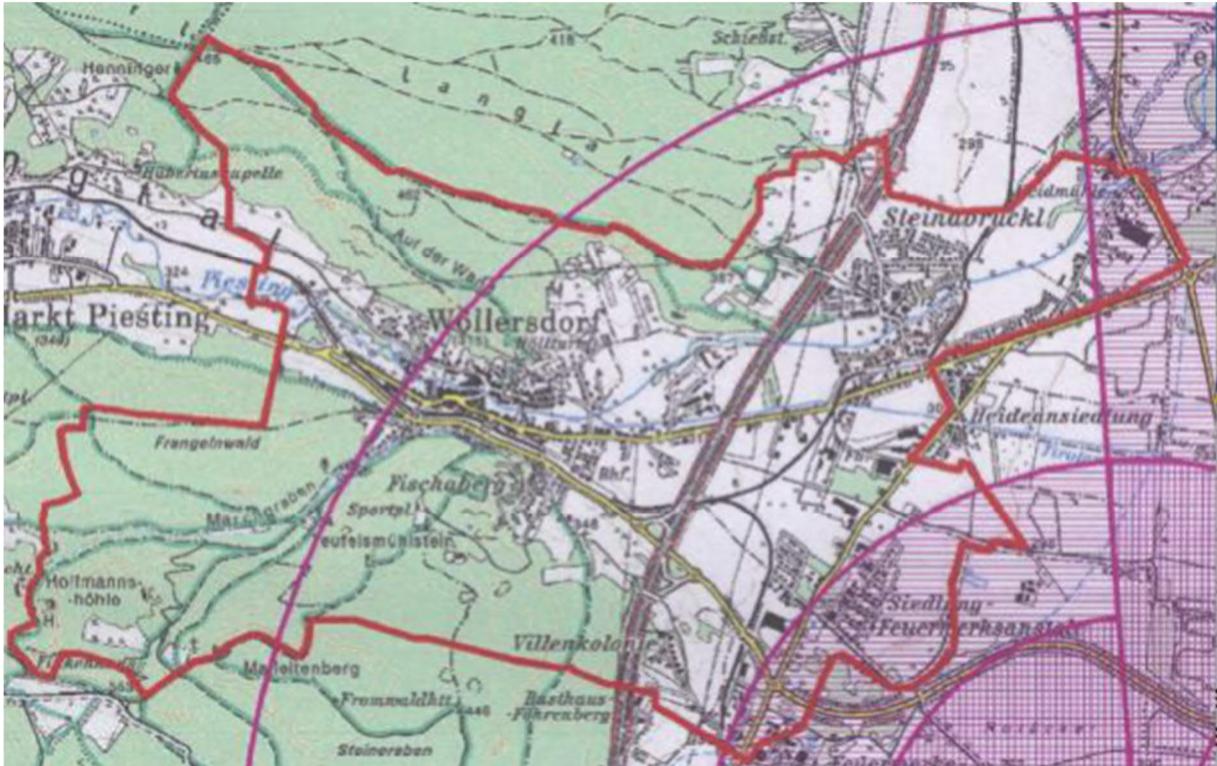
Es ist überdies auch nicht nachvollziehbar, warum die Widmungskategorie „Verkehrsfläche“ nicht ebenfalls erfasst werden soll – auf Autobahnraststätten entstehen vielerorts sehr große Bauwerke/Gebäude, die vom Motel über Rasthäuser, Schnellrestaurants etc... geprägt sind. Eine Einschränkung auf das Bauland ist daher eine massive Benachteiligung all jener, welche ausnahmslos auch bereits Anschließungsabgaben an die NÖ Gemeinden zu leisten haben.

2. Entgegen der Erläuterungen im Motivenbericht zu Abs 2. soll dieser nicht nur für Neu-, sondern auch für Zubauten und daher auch bei Bestandsobjekten gelten!

Auch Absatz 3 gilt für bestehende und geplante Bauwerke!

3. Widerspruch zu bundesgesetzlichen Vorschriften – nämlich zum Luftfahrtgesetz BGBl. 253/1957 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2013 und dessen § 94 – Anlagen mit optischer oder elektrischer Störwirkung!

Abb.: Sicherheitszonen des MilFlPI Wr. Neustadt in Wöllersdorf-Steinabrückl



Quelle.: Militärkommando NÖ Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Wr. Neustadt vom 30.11.1962

Für die Errichtung, Abänderung oder Erweiterung eines Luftfahrt- hindernisses ist gemäß § 86 Abs 1 iVm § 93 Abs 1 Z i des Luftfahrtgesetzes beim Bundesminister für Landesverteidigung und Sport (Militärluftfahrtbehörde) eine Ausnahmebewilligung zu beantragen, da gem. § 94 des Luftfahrtgesetzes gilt:

"Ortsfeste und mobile Anlagen mit optischer oder elektrischer Störwirkung, durch die eine Gefährdung der Sicherheit der Luftfahrt, insbesondere eine Verwechslung mit einer Luftfahrtbefeuerung oder eine Beeinträchtigung von Flugsicherungseinrichtungen sowie eine Beeinträchtigung von ortsfesten Einrichtungen der Luftraumüberwachung oder ortsfesten Anlagen für die Sicherheit der Militärluftfahrt verursacht werden könnten, dürfen nur mit einer Bewilligung der gemäß Abs. 2 zuständigen Behörde errichtet, abgeändert, erweitert und betrieben werden."

Derartige Regelungen haben selbstverständlich auch für zivile Flug- plätze/Flug- hafen Gültigkeit, auch wenn deren zuständige Behörde eine andere ist.

Es ist also nebst einem Bauverfahren nach der NÖ Bauordnung 2014 ein gesondertes Verfahren um luftfahrtbehördliche Ausnahmebewilligung für die Errichtung dieser PV-Anlagen bei der Bundesministerin für Landesverteidigung zu führen,

dessen Ausgang völlig ungewiss ist. Dies könnte bedeuten, dass ein Bauwerkseigentümer erhebliche finanzielle Mehraufwendungen für die Vorbereitung von 50% der Dachflächen, um eine spätere Errichtung einer PV-Anlage realisieren zu können, zu tragen hätte, aber im Rahmen des luftfahrtbehördlichen Verfahrens keine Ausnahmebewilligung erhält! Auch sieht der Gesetzgeber in gewissen Fällen sogar einen [Widerruf](#) der Ausnahmebewilligung auf Kosten des Eigentümers vor!

Es besteht daher für die Eigentümer der betroffenen Bauwerke keine Rechtssicherheit (!), die NÖ Bauordnung kann ein Bundesgesetz nicht derogieren, jedenfalls stünde es aber in unauflösbarer Konkurrenz. Aus unserer Sicht wären daher jene Gebiete in Niederösterreich, welche in einer Flugsicherheitszone zu liegen kommen, jedenfalls von der Verpflichtung gem. dem vorliegenden zu begutachtenden § 66a auszunehmen. Das trifft etwa auf das Gemeindegebiet unserer Marktgemeinde im Besonderen zu.

4. Abgesehen davon gibt es jetzt schon Betriebe, die andere nachhaltige bzw. erneuerbare Energiesysteme im Einsatz haben. Nirgend wo anders macht man sich darüber so viele Gedanken wie bei Gewerbe- und Industriebetrieben, da Energiekosten zu den größten Kostenfaktoren in uneingeschränkt jedem Unternehmen zählen. So etwa betreiben Papierfabriken eigene Wasserkraftwerke, um den Energiebedarf mit erneuerbarer Energie decken zu können. Es kommen jetzt schon Erdwärme und Nahwärmanlagen für die Beheizung oder Kühlung von Betriebsobjekten zum Einsatz. Es ist daher nicht schlüssig nachzuziehen, warum jemand auch noch gezwungen werden soll, für PV-Systeme vorzurichten, wenn beispielsweise beabsichtigt ist, das Bauwerk an eine nahegelegene Fernwärmanlage anzuschließen, welche ggf. von der örtlichen Landwirtschaft versorgt wird oder sogar Strom aus dem eigenen Wasserkraftwerk zu Heiz- oder Kühlzwecken nutzt. Es muss Möglichkeiten der Kompensation mit anderen erneuerbaren Energiequellen geben.

5. Schließlich wird allgemein die Ansicht vertreten, dass ein derartiger Eingriff, der unzweifelhaft eine außerordentliche Kostenbelastung für Industrie und Gewerbe mit sich bringt, einen weiteren Standortnachteil für unsere Region (für Niederösterreich im Allgemeinen, für das Industrieviertel im Besonderen) bedeutet und schließlich Arbeitsplätze kosten wird. Die Rentabilität derartiger Investitionen kann angesichts der hohen Errichtungskosten nur außerordentlich langfristigen kalkuliert werden und kommt die gesetzliche Verpflichtung zu derartigen, wohl nachhaltigen, aber mit vielfach nicht leistbaren Einmaleffekten einhergehenden Investitionen zum denkbar schlechtesten Zeitpunkt, nämlich inmitten der größten Wirtschaftskrise seit dem Zweiten Weltkrieg. Damit wird die Grenze der Zumutbarkeit für viele Unternehmer eindeutig überschritten werden und droht ihre Abwanderung, wenn absehbar ist, dass die Erfüllung dieser Verpflichtung nicht erwirtschaftet werden kann.

**FAZIT:**

Die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl ersucht daher zum derzeitigen Zeitpunkt generell davon Abstand zu nehmen, Verpflichtungen wie sie mit dem vorgeschlagenen § 66a vorgesehen sind, Eingang in das Niederösterreichische Bau-recht finden zu lassen, da mit derartigen Verpflichtungen aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation im Gefolge der COVID-19-Krise ein massiver Standortnachteil für die Region Niederösterreich nicht ausgeschlossen werden kann.

Es wird weiters ersucht, Möglichkeiten der Kompensation mit anderen erneuerbaren Energiequellen zu berücksichtigen, und jedenfalls alle Bereiche in Flugsicherheitszonen gem. Luftfahrtgesetz von der Verpflichtung von der Errichtung von PV-Anlagen auszunehmen.

**WrN:****§ 66a Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen**

Bei der Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen wäre es aufgrund der Erfahrungen in gewerbebehördlichen Verfahren erwähnenswert, dass auch im NÖ Photovoltaik-leitfaden angeführte Schutzziele, wie z.B. Brandschutz (z.B. Abstände zu Grundstücksgrenzen und brandabschnittsbildenden Bauteilen, Entrauchungsanlagen) und Nutzungssicherheit (z.B. Wartungswege, Absturzsicherungen, Schutz vor abrutschenden Schnee) berücksichtigt werden.

Das Beispiel im Motivenbericht zu Abs. 2 bezieht sich nicht dem Gesetzestext folgend auf m<sup>2</sup>, sondern auf m<sup>3</sup>.

**ZT:****ZU Z 109 § 66a**

Wir schlagen vor anstatt des Begriffes „Bauwerk“ den Begriff „Gebäude“ zu verwenden.

**§ 67 Abs. 4**  
**Veränderung der Höhenlage des Geländes**

**VD:**

Zu Z 110 (§ 67 Abs. 4):

In der Änderungsanordnung sollte die Wortfolge „wie folgt“ entfallen.

**§ 69**  
**Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren**

**VD:**

Der Entwurf dient entsprechend der Ausführungen im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2019/2301 der Umsetzung der Richtlinie 2013/59/Euratom. Es ist jedoch im § 69 kein entsprechender Umsetzungshinweis vorgesehen. Auch wird in den Erläuterungen nicht darauf Bezug genommen.

Zu Z 111 und 112 (§ 69 Abs. 1 und 2):

Die Änderungsanordnungen sollten vereinheitlicht werden.

Zu Z 111 (§ 69 Abs. 1):

Beim Zitat des Amtsblattes sollte zwischen „L“ und „156“ ein Abstand gesetzt werden.

Zu Z 112 (§ 69 Abs. 2):

Im Gesetzestext wären die entsprechenden Daten aufzunehmen.

**§ 70 Abs. 12 bis 15**  
**Übergangsbestimmungen**

**BD1:**

**Zu XX. (§ 23 Abs. 7)**

In Verbindung mit dem neuen § 70 Abs. 12 wird geraten, die beispielhafte Aufzählung in der Klammer um „Kindergärten, Schulen und sonstige soziale Einrichtungen“ zu erweitern.

**GB:**

§ 70 Abs. 13 NÖ BO 2014:

§ 33b ist im Gesetzestext nicht enthalten und daher auch an dieser Stelle zu streichen.

§ 70 Abs. 14 NÖ BO 2014:

Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, warum die Bestimmung des § 59a NÖ BO 2014 bereits am 31. Dezember 2021 – also nach einem halben Jahr – wieder außer Kraft tritt. Auch der Motivenbericht lässt eher vermuten, dass das Inkrafttreten dieser Bestimmung später beabsichtigt gewesen wäre.

**Klo:**

In § 70 (13) wird § 33b angeführt, welcher aber im Entwurf nicht zu finden ist.

**StP-BF:**

**§ 70 Abs. 13**

Hier wird der § 33b angeführt, der sich jedoch in der gegenständlichen Fassung nicht auffinden lässt.

**UA:**

Zu § 70 Abs. 13:

Hier wird § 33b angeführt, welcher aber im Entwurf nicht zu finden ist.

**VD:**Zu Z 113 (§ 70 Abs. 12 bis 15):

Die Änderungsanordnung sollte lauten:

Im § 70 werden folgende Abs. 12 bis 15 angefügt:

Zum in Abs. 12 verwendeten Begriff „Bauten“ wird darauf hingewiesen, dass im § 23 Abs. 7 auf „Bauwerke“ abgestellt wird.

Weiters ergibt sich die Frage der sachlichen Rechtfertigung dieser Bestimmung.

In Abs. 13 sind die einzelnen Bestimmungen – zumindest heruntergebrochen auf Absätze – konkret anzuführen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Entwurf keinen § 33b vorsieht.

Zu Abs. 15 sollte überprüft werden, ob § 32 Abs. 7 tatsächlich zur Gänze außer Kraft treten soll – oder nur der erste Satz?

**WrN:**

Gem. § 70 Abs. 12 der geplanten Novelle darf für Bauten vorübergehenden Bestandes, die der Deckung eines öffentlich-sozialen Bedarfes dienen, die Bewilligung einmalig um höchstens 3 Jahre verlängert werden.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, eine Klarstellung dahingehend zu treffend, dass Container als Bauwerke vorübergehenden Bestandes betrachtet werden können. Derzeit besteht diesbezüglich keine einheitliche Rechtsmeinung bzw. besteht ha. eine gegenteilige Auskunft der NÖ Landesregierung.

## Erläuterungen - Motivenbericht

### VD:

Es sollte bereits aus den Erläuterungen hervorgehen, welche europarechtliche Bestimmungen durch welche Bestimmungen dieses Gesetzes umgesetzt werden.

#### Zum Allgemeinen Teil:

Die Ausführungen, dass der Entwurf keine finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung zum Gegenstand hat, könnte angesichts der neuen komplizierteren Regelung (z.B. Photovoltaikanlagen) in Frage gestellt werden.

#### Zum Besonderen Teil:

Die Erläuterungen zu Z 10 erscheinen unklar.

Die Erläuterungen zu Z 14 letzter Absatz sind unklar, da der Begriff der „Vorbauten“ gerade nicht im Gesetzestext verwendet wird.

Die Erläuterungen zu Z 18 letzter Satz erscheinen im Hinblick auf die nachfolgende Zeichnung zumindest ergänzungsbedürftig, da augenscheinlich nur jener Teil, der sich über dem anderen Raum befindet, keine Galerie darstellt.

In den Erläuterungen zu Z 19 könnte die konkrete Fundstelle im NÖ ROG 2014 zu den Geben angegeben werden.

Zu den Erläuterungen zu Z 23 ergibt sich die Frage, ob die augenscheinlich aus dem Abschnitt 5 der ÖNORM EN 15221-6:2011 angeführten Tatbestände nun vollständig angeführt sind, oder ob es darüber hinaus weitere Berechnungsvarianten gibt.

In den Erläuterungen zu Z 34 sollte – falls zutreffend – ausgeführt werden, dass es sich hier um eine Richtlinienumsetzung handelt.

In den Erläuterungen zu Z 59 bis 63 wird auf die „Einleitung zu der zitierten EU-Richtlinie“ verwiesen. Es sollte der entsprechende Erwägungsgrund angeführt werden.

In den Erläuterungen zu Z 65 sollte zu Abs. 4 und 5 näher ausgeführt werden, was unter „auch andere Inspektionen“ zu verstehen ist.

In den Erläuterungen zu Abs. 6 dieser Bestimmung sollte näher ausgeführt werden, welche Anlagen dies betrifft.

In den Erläuterungen zu Abs. 7 bis 9 erster Absatz sollte anstatt auf das nicht mehr gültige DSG 2000 auf die Begriffe der DSGVO verwiesen werden.

Im zweiter Absatz sollte anstatt „das Land NÖ“ „die NÖ Landesregierung“ verwendet werden.

In der Überschrift zu den Erläuterungen zu Z 75 sollte die Wortfolge „erster Satz“ entfallen.

Weiters erscheinen die Ausführungen im letzten Absatz hinsichtlich der „Kleinstbauplätze“ unklar.

In den Erläuterungen zu Z 77 sollte genau angeführt werden, welche Artikel der Richtlinie umgesetzt werden.

In den Erläuterungen zu Z 78 bleibt offen, wie auf die Zahl von „3.000 m<sup>2</sup>“ gekommen wird. Zu den nachfolgenden Überschriften weisen wir darauf hin, dass der Gesetzestext keine Unterteilung in Buchstaben enthält.

In den Erläuterungen zu Z 79 sollte eine allenfalls bestehende Verordnungsermächtigung für die entsprechende OIB-RL 4 angeführt werden.

Die in den Erläuterungen zu Z 82 angeführte Widmungsart Bauland-Kerngebiete für nachhaltige Bebauung ist im Gesetzestext jedoch nicht angeführt.

In den Erläuterungen zu Z 87 sollte die Fundstelle in den OIB-Richtlinien genau angegeben werden.

Zu den Erläuterungen zu Z 92 stellt sich nun die Frage, was dann für bauliche Anlagen gelten soll.

In den Erläuterungen zu Z 97 fehlen Ausführungen zu § 56 Abs. 3.

In den Erläuterungen zu Z 99 zu Abs. 3 und 4 sollte das Zitat der „NÖ Bauordnung“ um die Jahreszahl „2014“ ergänzt werden.

Die Erläuterungen zu Abs. 3 bzgl. des generellen Aufstellungsverbot es wäre auf die entsprechende Verfassungsnorm im ÖKEVG 2019 zu verweisen. Die Ausführungen im vorletzten Absatz bezüglich der Aufteilung des Betriebsendes auf drei Jahre müssen wohl insofern relativiert werden, da ja meistens Fälle des Abs. 4 eintreten werden und für diese nicht auf eine Aufteilung auf verschiedene Kesselgrößen abgestellt wird.

Die Erläuterungen zu Abs. 6 und 7 sollten genauer erfolgen.

In den Erläuterungen zu Z 100 sollte genau angeführt werden, welche Norm konkret umgesetzt wird.

Dies betrifft auch die Erläuterungen zu Z 101 zu.

Zum in den Erläuterungen zu Z 106 angeführten Begriff des Ladepunktes aus der RL 2014/94/EU sollte überlegt werden, diesen in den Gesetzestext aufzunehmen.

Bei den Erläuterungen zu Z 109 zu Abs. 1 stellt sich die Frage, wieso die Regelungen der übermäßigen Beschattung ohne Bezugnahme im Gesetzestext auch auf § 66a Abs. 1 erster Spiegelstrich Anwendung finden sollten.

In den Erläuterungen zu Abs. 2 sollte zumindest angeführt werden, wo die Definition des außeninduzierten Kühlbedarfes zu finden ist.

### **WKNÖ:**

Es ist außerdem auch wichtig, z.B. im Motivenbericht klarzustellen, dass der in § 66 Abs 2 angeführte Kühlbedarf ausschließlich jener für die Gebäudekühlung und nicht für Prozesskühlungen ist.

## Anregungen

### **AKNÖ:**

#### **Zum Thema Wärmepumpen**

Kritisch sehen wir, dass in Bezug auf die Erstinstallation oder aber auch in Bezug auf den Austausch von Wärmepumpen keine Vorabgenehmigung notwendig ist. Die Erfahrung aus unserer Beratungstätigkeit zeigt, dass es hier häufig zu nachbarschaftlichen Problemen im Hinblick auf die Lärmbelästigung kommt, Speziell die Geräte aus dem Niedrigpreissegment entwickeln doch - je nach Platzierung auf dem Grundstück - eine gewisse Lärmbelästigung.

Im Sinne der Rechtssicherheit und einem gedeihlichen nachbarschaftlichen Miteinander erscheint es uns sinnvoll, im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens allen betroffenen Anrainern Parteistellung einzuräumen.

Im Hinblick auf mögliche nachbarrechtliche Konflikte durch Lärmbelästigungen durch Luft- Wärmepumpen dürfte mit zunehmend kleineren Parzellengrößen und dichterem Verbauung (die ja grundsätzlich positiv zu sehen ist) die Beschwerdebhäufigkeit noch zunehmen.

### **BD1:**

#### **Zu XX. (§ 4 Z 11a – Definition Bezugsniveau)**

Es wird vorgeschlagen, ergänzend zum Novellentwurf, den letzten Absatz des zitierten Paragraphen zu streichen, da er den gesetzlich normierten Ausführungsfristen widerspricht (im Vergleich zu diesen eine deutlich strengere/kürzere Befristung darstellt) und sich mit dieser Regelung das Bezugsniveau und somit auch die Gebäudehöhe mit 31. Dezember 2019 ändert. Dadurch kommt es in der Praxis immer wieder zu Vollzugsproblemen.

#### **Zu XX. (§ 23 Abs. 7)**

In Verbindung mit dem neuen § 70 Abs. 12 wird geraten, die beispielhafte Aufzählung in der Klammer um „Kindergärten, Schulen und sonstige soziale Einrichtungen“ zu erweitern.

**BEV:**

Gegen den Entwurf besteht grundsätzlich kein Einwand.

Das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen nutzt auf diesem Weg jedoch die Möglichkeit um auf frühere, nicht berücksichtigte Stellungnahmen zum § 19 Abs. 1a und § 30 NÖ BO 2014, zuletzt aus dem Jahr 2018, hinzuweisen:

Hinsichtlich der Beurteilung der Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes ist festzuhalten:

Der Grenzkataster ist zweifelsohne ein taugliches Mittel zur Feststellung der Grenzen, da im Grenzkataster die Grenzen rechtsverbindlich festgelegt sind.

Die Grenzvermessung oder ein Plan eines Vermessungsbefugten gemäß § 1 LiegTeilG oder auch eines Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) – wie in den damaligen Erläuterungen angeführt – alleine klärt nicht verbindlich einen Grenzverlauf. Auch die Einhaltung der Erfordernisse der Erstellung eines Protokolls gemäß § 13 Abs. 1 VermV 2016 bewirken keinen verbindlichen Grenzverlauf, da im Protokoll von Eigentümern die Unterschrift zum Grenzverlauf verweigert werden kann. Bei Plänen eines technischen Büros käme (Mangels Vermessungsbefugnis für Zwecke der Umwandlung) auch nicht das Verfahren gemäß § 18 a VermG (neu) nach der Novelle BGBl I Nr. 51/2016 mit dem Ergebnis der verbindlichen Klärung eines Grenzverlaufes zur Anwendung.

Auch die Anführung der Grenzfeststellung im Außerstreitverfahren gemäß § 850 ff ABGB stellt keine verbindliche Klärung der Eigentumsgrenzen dar, da es gemäß § 851 Abs. 2 ABGB jeder Partei vorbehalten bleibt ihr besseres Recht im Prozessweg (Eigentumsklage, Ersitzungsklage) geltend zu machen; und das gemäß VwGH 2010/06/0215 zeitlich unbefristet.

Eine rechtsverbindliche Klärung des Grenzverlaufes eines Grundstückes stellt somit nur der Grenzkataster, eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung auf Grund eine Eigentums- oder Ersitzungsklage nach der ZPO oder ein rechtskräftiger Vergleich über die Eigentumsgrenze dar.

Gemäß den damaligen Erläuterungen soll die Grenzvermessung nicht ausschließlich den Ziviltechnikern (Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen) vorbehalten werden, sondern auch auf Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) ausgedehnt werden.

Die Verknüpfung der VermV mit Vermessungsbefugten "Plan eines Vermessungsbefugten auf Grundlage der VermV" ist verfehlt, um eine Vermessungsbefugnis für Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) ableiten zu können.

Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) sind weder im LiegTeilG noch im VermG genannt. Daher kommt die VermV auch für Ingenieurbüros nicht zur Anwendung.

Technische Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) sind weder zur Verfassung von Plänen zur grundbücherlichen Teilung von Grundstücken gemäß § 1 LiegTeilG noch zur Verfassung von Umwandlungsplänen gemäß § 18 VermG (mit Verweis auf die Befugnis gemäß § 1 LiegTeilG) und auch nicht zur Erstellung von Mappenberichtigungsplänen gemäß § 43 Abs. 4 bis 6 VermG befugt. Damit kommt auch rein sachlich die VermV - somit auch die Bestimmungen über das Protokoll - für die Vermessungsleistungen von Technischen Büros (Ingenieurbüros für Vermessungswesen) nicht zur Anwendung.

Unter den gegebenen Voraussetzungen wird folgende Regelung vorgeschlagen:

„Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes aufgrund

- des Grenzkatasters
- einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung über die Grenzen auf Grund einer Klage in einem Verfahrens nach der Zivilprozessordnung (ZPO) oder eines rechtskräftigen Vergleiches über den Grenzverlauf
- eines von einem Vermessungsbefugten gemäß § 1 LiegTeilG oder einem Technischen Büro (Ingenieurbüro für Vermessungswesen) erstellten Lageplanes (wenn kein Grenzkataster vorhanden ist) und die Katastergrenzen unstrittig sind und dies von den Grundeigentümern (Nachbarn) ausdrücklich erklärt wurde, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind.“

Der vorletzte Absatz des § 1 a kann dann so belassen werden.

Lagepläne die das gesamte Grundstück umfassen und für die Unterschriften vorliegen, sollten vor dem Bauverfahren der Vermessungsbehörde übermittelt werden, damit das Grundstück im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens bereits vorab in den rechtsverbindlichen Grenzkataster eingetragen werden kann.

Die Übermittlung von Lageplänen, die nur einen Teil der Grundstücksgrenze betreffen, löst kein Verfahren vor der Vermessungsbehörde aus. Damit kann die Übermittlung solcher Lagepläne an die Vermessungsbehörde und somit der letzte Absatz entfallen.

Zu § 30

Ein Lageplan mit einem koordinativen Vermessungsergebnis über die lagerichtige Ausführung eines Bauvorhabens stellt für die Aktualisierung der Benützungsort „Gebäude“ im Kataster eine wesentliche Grundlage dar.

Es wird daher ersucht dem § 30 einen Abs. 6 anzufügen wie folgt:

„Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass der Lageplan gemäß Abs. 2 Z 1 in elektronischer Form dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt wird.“

### **BG:**

Ich würde anregen, dass die in §17 Pkt. 2 angeführten Naturpools in den Begriffsbestimmungen §4 aufgenommen werden und genauer erläutert werden.

Hier kommt es in der Praxis immer wieder zu Diskussionen ob ein Naturpool gem. ÖNorm L1128 (Schwimnteiche und Naturpools) in der BO gemeint ist oder nicht.

Ebenso hinsichtlich der Ausführung eines solchen Naturpools. Handelt es sich um eine bauliche Anlage bzw. ein Bauwerk?

### **GB:**

#### § 51 Abs 2 Z 3 NÖ BO 2014:

Aus der Praxis der Gemeinden wurde an uns herangetragen, dass die aktuelle Rechtslage zu Folge hat, dass in sehr vielen Fällen nur mehr Flachdächern bei Nebengebäuden im Bauwuch möglich sind. Viele Bauwerber bemühen sich, dem Ortsbild entsprechende Häuser zu planen bzw. zu bauen. Flachdachgaragen machen dies aber häufig zu Nichte. Es wird daher angeregt, die Passage „an keiner Stelle“ mit „an der Grundgrenze“ zu ersetzen.

**GBA Kr:**

ad § 4 Z 11 lit. a: Es wird vorgeschlagen, ergänzend zum Novellentwurf, den letzten Absatz des zitierten Paragraphens zu streichen, da er einerseits den gesetzlich normierten Ausführungsfristen widerspricht (im Vergleich zu diesen eine deutlich strengere/kürzere Befristung darstellt) und in der Praxis immer wieder zu Vollzugsproblemen für die Behörden bzw. zu Rechtsunsicherheiten und extremen Härtefällen für Konsensinhaber führt.

Gleichzeitig widerspricht sie der Baupraxis, da das endgültige Geländeniveau üblicherweise erst nach Fertigstellung aller Bauwerke, also als allerletzte Baumaßnahme, hergestellt wird.

**GBV + ARGE:**

Zum § 7 regt die GBV Landesgruppe NÖ an, dass die Rechte der Anrainer bezüglich der Duldung der Nutzung des Luftraumes (Kranüberfahrt) wesentlich beschränkt werden. Vorstellbar ist zum Beispiel, dass die Baubehörde einen Zeitraum festlegen kann, in dem der Luftraum genutzt werden darf. Wir empfehlen dringend, dass die Möglichkeit von Anrainern, Bauvorhaben vorsätzlich zu verzögern und/oder durch unverschämte und nicht gerechtfertigte Geldforderungen zu verteuern, verhindert wird.

**KE:**

**1. Erforderliche Sanierung der Rechtslage zur Gewährleistung der ausreichenden Belichtung gesetzeskonform bestehender oder künftig bewilligungsfähiger Gebäude der Nachbarn<sup>1</sup> oder gemäß §15 NÖ BO angezeigter oder künftig zur Umwidmung des Verwendungszweckes anzeigefähiger Nachbargebäude oder Räume in Nachbargebäuden**

Davon betroffene Bestimmungen der NÖ BO sind insbesondere

- §6 Abs.2 Ziffer 3: subjektiv-öffentliche Rechte der Parteien
- §4 Ziffer 2: Definition von Aufenthaltsräumen,
- Punkt 12: des Begutachtungstextes: Definition „ausreichende Belichtung“, -
- Punkt 21: des Begutachtungstextes: Definition „Hauptfenster“,
- Punkt 98: des Begutachtungstextes: Entfall des §57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

**Ad 1. Parteienstellung und Gewährleistung „ausreichender Belichtung“ und Definition von „Hauptfenstern“ und „Aufenthaltsräumen“**

Vorweg bitte ich die Empfänger dieser Stellungnahme um Nachsicht, dass die Beschreibung und Be-

gründung meiner Anliegen betreffend die „ausreichende Belichtung von Nachbarfenstern“ relativ lang (-atmig) ist. Doch es scheint mir zum besseren Verständnis der folgenden Änderungsvorschläge notwendig, die - dem Gesetzgeber vermutlich gar nicht bekannten - Probleme der geltenden Rechtslage möglichst umfassend darzulegen.

Meines Erachtens ist eine grundlegende Anpassung der Rechtslage nicht nur zur Hintanhaltung der bislang im Vergleich mit Bauwerbern einseitige und unangemessenen Benachteiligung der Nachbarn von Neu-, Umbau- und Aufstockungsvorhaben unerlässlich, sondern auch zum Schutz und Erhalt der (Lebens-) Qualität der bestehenden Bausubstanz und damit auch im Sinne des bodenständigen Umweltschutzes und Energiesparens ein Gebot der Stunde.

Nach wie vor gibt es für Nachbarn keinen ausreichenden gesetzlich verankerten Schutz vor überhöhten Bauprojekten. Insbesondere mangelt es an einer angemessenen gesetzlichen Regelung zum Erhalt der ausreichenden Belichtung bestehender Gebäude und Gartenflächen.

Die tatsächliche Bauhöhe von über dem Bezugsniveau aufragenden neuen und/oder aufgestockten Gebäuden wird gemäß § 53 und 53a NÖ BO rein rechnerisch derart verringert, dass die Normmaße der im NÖ ROG geregelten Bauklassen völlig legal bei Weitem überschritten werden dürfen.

Selbst in einem reinen „Bauklasse I – Siedlungsbereich“ (5m zulässige Bauhöhe) sind bei (irrtümlicher?) Festlegung von Bauklasse I und II im Bebauungsplan auch Gebäude mit drei Geschoßen plus Dachausbau, also eine Bauklassenhöhe von 8m plus weitere 6m am höchsten Punkt (§53a Abs.4 NÖ BO), also insgesamt bis zu 14 m über dem Bezugsniveau zulässig. Und diese am Nachbargrund in Hanglage bald aufgestockten 14 Meter werde ich mir künftig beim Rasenmähen und Salat Gießen anschauen müssen. Im Badeanzug Unkraut Jäten werde ich künftig in meinem Garten nicht mehr, da die geplanten französischen Fenster des die bestehende Gebäudehülle um 1,5m überkragend geplante dritten Geschoßes direkt auf unseren Garten, - und auf unsere Wohnzimmerfenster und unser Wintergartenglasdach – gerichtet sein werden.

Aufgrund der Ausmaßes der durch einen geplanten Anbau künftig verlängerten Gebäudefront, beträgt die rechnerische Bauhöhe gemäß §53 Abs.1 NÖ BO durch Division „ohnehin nur 5 Meter 93!“. Hatte man mir im Zuge eines Lokalausweises vorgehalten, nachdem ich es gewagt hatte, die Zulässigkeit der Bauklasse II in unserer nur mit Gebäuden der Bauklasse I bestehenden Siedlung in Frage zu stellen.

Seit 2018 gibt es auch keine Bauverhandlung mehr. Offen gestanden, hätte ich mir statt ihres Entfalls lieber eine effizientere Gestaltung des Parteienghört gewünscht. Und im übrigen erlaube ich mir in diesem Zusammenhang anzumerken, dass auf Gemeindeebene allgemein, also offensichtlich bei fast allen Beteiligten zu wenig bis kein Fachwissen vorhanden ist. Ein schwerer Rucksack für die künftige Nachbarschaft, wenn man sich gezwungen sieht, das Verwaltungsgericht anzurufen.

All diese Tatsache erfüllen mich als Geografin mit dem fachlichen Schwerpunkt Humanökologie, als welche ich 1977 von meinem beruflichen Vorbild und Förderer, vortragender Hofrat DI Karl Kolb, vom Hörsaal in die damals neu eingerichtete Raumplanungsabteilung R2 geholt worden bin, nicht nur persönlich, sondern auch im allgemeinen Anrainerinteresse mit großer Sorge um die betroffenen Menschen, seitdem ich einmal einen älteren Herrn beinahe weinend erlebt hatte.

Eine angemessene Erweiterung der derzeit nur marginalen Nachbarrechte, ein besserer Schutz und angemessenere Rücksichtnahme auf die bebauten Nachbarliegenschaften sind nicht nur im Hinblick auf die immer mehr und mehr gefährdete Lebensqualität von Nachbarhäusern und Nachbargärten, sondern schlußendlich auch im Sinne des Energiesparens, des bodenständigen Umweltschutzes durch naturnahe Gartennutzung ein Gebot der Stunde.

**„§ 6 Abs.2 NÖ BO lautet in der derzeit geltenden Fassung:**

Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr.3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr.9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der **bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn** (Abs. 1 Z 4) sowie
2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- und Klimaanlage), gewährleisten und
3. durch jene Bestimmungen über
  - a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässig e Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung **auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen**, sowie
  - b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit.a, soweit die ausreichende Belichtung
    - auf **Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn** (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder
    - auf **bestehende bewilligte Hauptfenster** (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.“

Etwas kompliziert dieser Text!

Ich erkenne hier eigentlich nur, dass es bei der „ausreichenden Belichtung“ gemäß Ziffer 3

- lit. a) nur um sogenannte Hauptfenster, und von diesen wiederum nur um Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn geht, und gemäß

- lit b) um Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn und um bestehende bewilligte Hauptfenster

Und was ist jetzt mit meinen gemäß §15 NÖ BO von der Baubehörde vor 20 Jahren „zur Kenntnis genommenen“ beiden Bürofenstern im Untergeschoß?

Und mit dem Fenster meiner vor einem Monat gemäß §15 NÖ BO „angezeigten“ Widmungsänderung meiner ehemaligen Büroräume in Wohnräume?

Und was passiert mit dem kleinen südostseitigen und dem zweiten kleinen südseitigen Küchenfens-

ter, wenn die diesen gegenüberliegenden Nachbarn, mit denen wir uns gut verstehen, ebenfalls ihr Haus aufstocken würden?

Dann bekommt auch die ganze Südostseite unseres Hauses kein Tageslicht mehr, und unser Garten verwandelt sich in ein Schattenreich.

Wenn man weiterhin befürchten muss, dass irgendwann nicht einmal hier in der Küche, wo man tagaus, tagein am öftesten und am längsten zu tun hat, und daher die Küche doch extra wegen des Tageslichts nach Süden ausgerichtet hat, einmal kein ausreichendes Tageslicht mehr bekommen würde, dann fühlt sich das wie eine mittlere Katastrophe, nein, nahezu wie der Weltuntergang an!

De facto kann man als Nachbar im Baugenehmigungsverfahren beim besten Willen und mit größter Mühehaltung nicht herausfinden, welche subjektiv-öffentlichen Rechte einem nun tatsächlich zustehen, falls ein neuer Bauherr oder Nachbar wichtige Fenster komplett verstellen, quasi einmauern darf. Und wenn ein Präjudiz einmal Schule macht, kommen womöglich bald auch weitere Leute, insbesondere wenn Liegenschaften verkauft werden, auf die Idee, die bestehenden Häuser der Bauklasse I auf Bauklasse II samt Dachausbau und Mansarden etc. aufzustocken.

Hilflose und verzweifelte Anrainer habe ich schon erlebt. Meistens mussten sie zur Kenntnis nehmen, dass sie keine Rechte haben. Und sie wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass sie nach geltender Gesetzeslage nie ein Recht auf ausreichende Belichtung bestimmter Fenster erhalten werden.

So wie derzeit auch ich selbst für unser sommerkühles Wohn- und Ersatzschlafzimmer. Dem einzigen Raum unseres durchaus komfortablen, relativ großen Hauses, wo wir uns auch bei der größten Sommerhitze wohlfühlen und herrlich gut durchschlafen können. Lesen, Briefe und Geschichten schreiben, die Haushaltsbuchhaltung machern, Musik hören, Stricken und Geschenke Basten etc.etc. wird, wenn das Nachbarhaus aufgestockt sein wird, aus Mangel an Tageslicht hier nicht mehr möglich sein.

Es sei denn, wir entschließen uns - und dies bei gleißender Sonne im Garten! - hier im erträglich kühleren Zimmer das Licht aufzudrehen. Das kann nicht wahr sein!

Das muss sich man einmal vorstellen:

In einem mit teurem Geld, mit großem persönlichen Arbeitseinsatz und Verzicht auf Urlaub und Wochenfreizeit hat man sich mühevoll, aber mit viel Vorfreude ein heimeliges, freundlich helles Refugium geschaffen. Aber plötzlich heißt es bei fast allen Räumen, die man nun in der Pension aus fadenscheinigen - anders kann man es nicht nennen - formalrechtlichen Gründen kein Recht auf ausreichende Belichtung des eigenen Domizils!

Und man würde nach der derzeit geltender Gesetzeslage auch niemals ein Recht auf ausreichende Belichtung bekommen! Nur wenn wir auch umbauen und aufstocken würden.

Jetzt als 70-Jährige? Wir haben nichts Bewilligungspflichtiges mehr zu bauen. Und auch für unsere Erben ist das Haus groß genug, praktisch genug, schön genug und sogar energiemäßig so gut wie perfekt ausgestattet und versorgt.

Dabei wäre unser künftig auch tagsüber für längeren Aufenthalt viel zu dunkles Wohn- und

Sommerschlafzimmer, das bisher natürlich auch ganzjährig unser Gästezimmer ist und bei allfälligem Bedarf für notwendiges Hauskrankenpflegepersonal vorgesehen ist, seinerzeit gar nicht bewilligungsfähig gewesen, hätten wir nicht schon beim Hausbau an die Zukunft gedacht und gleich von vornherein ein ausreichend großes Fenster geplant. Gottseidank hatten wir damals auch genug Geld dafür und auch gleich die Fußbodenheizung gehabt verlegt und angeschlossen.

Aber weil wir uns vor 33 Jahren noch nicht festlegen wollten und nicht festlegen konnten, für welchen Zweck wir diesen Raum einmal benötigt, wenn meine Mutter einmal nicht mehr leben wird und die ersehnten Kinder, für die die Räume im Untergeschoß gedacht waren, erwachsen sein werden, hatten wir diese Räume im Einreichplan vorerst als „Lagerräume“ eintragen lassen.

Ja, richtig. Man kann ohnehin alle für Wohnzwecke geeigneten Räume gemäß §15 als „Aufenthaltsräume“ anzeigen und von der Baubehörde bestätigt bekommen. Schon.

Aber das ändert hinsichtlich des uns versagten Rechts auf ausreichende Belichtung nichts, denn nach §6 Abs.2 Ziffer 3 sind diese Räume formalrechtlich nicht „bewilligt“ und das Sommer-Ersatzschlaf- = Gäste- = Pflegepersonalzimmer haben wir erst vor einem Monat nach §15 beantragt. Es war also zum Zeitpunkt, als die Nachbarn ihren Bauantrag eingereicht hatten, noch kein Aufenthaltsraum.

Gibt es denn gar keinen Ausweg?

Ist es denn den neuen Nachbarn nicht zumutbar, zumindest auf die Auskragung des neuen drittes Geschoßes zu verzichten?

Die vermutlich nach 1968 eingeführte Unterscheidung von Haupt- und Nebenfensern und damit die damalige Sicherstellung der ausreichenden Belichtung zumindest der Hauptfenster, mag seinerzeit ein Fortschritt gewesen sein.

Heutzutage kann diese Unterscheidung eine ungeheuerliche Einschränkung der Lebensqualität der Nachbarn, vor allem eine Beeinträchtigung der Benutzbarkeit ihrer des Tageslichts beraubten Räume zur Folge haben. Es ist nicht nur eine enorme psychische Belastung, bei strahlendem Sonnenschein am Nachbargrund, dem man mit seinem eigenen Hausbau seinerzeit nicht die Sonne verstellen wollte, nun selbst nur noch bei künstlichem Licht kochen und Wäsche waschen zu können und den Bügelladen, damit man besser sieht, ins ausreichend helle Wohnzimmer verfrachten zu müssen.

Für den Rest seines Lebens außer im Wohnzimmer kein ausreichender Tageslicht zu haben wird nicht selten Trübsinn und depressive Verstimmungen auslösen. Kein ausreichendes Tageslicht bedeutet, dass man auch bei Schönwetter künstliches Licht benötigt und merh Strom verbraucht verbraucht. Es bedeutet aber auch Kälte bis in den frühen Sommer hinein und schon ab dem frühen Herbst wieder ein kaltes Haus.

Und wenn die Sonne nicht mehr direkt in die Räume hineinscheinen kann, schützt selbst die beste Wärmedämmung nicht vor einer Heizkostenexplosion.

Und für welchen Gegenwert werden einem diese Belastungen zugemutet?

Für nichts anderes, als dass ein Bauwerber just mehr und mehr und noch mehr Platz und Komfort haben will. Dafür hätte er sich aber ein entsprechend größeres Haus zum Ausbauen kaufen müssen und ein entsprechend großes Grundstück! Aber nicht ein kleines Wochenendhäuschen

und nicht eines der kleinsten Grundstücke, das nicht einmal die für neue Grundstücke im Bebauungsplan verordnete Mindestgröße.

Warum bürdet das Land mit seiner Bauordnung Nachbarn unzumutbare Beeinträchtigungen auf, während es Bauwerber nahezu alles durchgehen lässt, was sie wollen?

Aus welchem triftigen Grund hält der NÖ Gesetzgeber noch immer an der Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenfenstern fest?

Die Küche ist, sofern sie keine „Wohnküche“, sondern nur ein Raum zum Kochen, Backen, Geschirrabwaschen und Verwahren und Lebensmittelaufbewahrungsraum und Kühlschrankstandort ist, ist de jure kein Aufenthaltsraum, also braucht man nach niederösterreichischem Recht auch kein Tageslicht!!!

In welchem Jahrhundert leben wir? Die Küche ist heutzutage kein Schütte-Lihotzki-Kammerl der 1930er Jahre mehr. Diese damals revolutionär perfekte Küche war winzig, aber nicht nur wegen ihrer bis ins kleinste Detail durchdachten Raumnutzung, sondern auch wegen ihres großen, erstmals in der Geschichte den ganzen, wenn auch kleinen Küchenraum mit Licht durchflutendem Fensters war sie wegweisend!

Die Küche ist aufgrund ihrer Funktion vom frühesten Morgen bis zum späten Abend der am häufigsten und zwar von allen Familienmitgliedern frequentierte Raum! Ein Arbeitsraum. Der Gesetzgeber hat bisher offensichtlich nicht bedacht, dass Kochen, Backen, Verpacken, Müll Trennen, Erdäpfel Schälen und die Abfälle für den Kompost oder die Biotonne von den sonstigen Abfällen getrennt zu halten, Kühlschrank und Tiefkühler Nachfüllen und Putzen, Geschirrabwaschen und wieder Wegräumen etc.etc. Arbeit ist. Arbeit, bei der man auch sehen muss, ob Salat, Radieschen, Co und Geschirrabwaschen auch wirklich sauber gewaschen sind! Aber in der NÖ Bauordnung hat wird dieser Tatsache ignoriert. Und deshalb dürfen bislang auch Bauwerber nebenan bestehende Küchenfenster ignorieren und ihre Bauvorhaben - inklusive lichtdurchfluteter Traumküche - uneingeschränkt erfüllen!

Interessensabwägung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren? Fehlanzeige!

Bürgermeister XY bedauert, dass er Wünsche von Bauwerber nicht abweisen kann, da sie der geltenden Rechtslage entsprechen!

Also wird in jener Küche, die früher gebaut worden ist, beim Kochen künftig auch im Sommer das Licht aufgedreht werden müssen, hingegen werden in der später entstandenen Küche bei Schönwetter immer die Jalousien herunterlassen, weil es sonst unerträglich heiß und die Sonne blenden würde.

Übrigens dienen auch Badezimmer heutzutage nicht nur dem Händewaschen und zum einmal pro Monat in die Badewanne Steigen, wozu Tageslicht ja wirklich nicht notwendig ist. Das mag am Land vor 60, 70 Jahren so gewesen sein, als man das Wasser noch vom Brunnen holen und am Küchenherd wärmen musste.

Aber Badezimmer im 21. Jahrhundert werden wie die Küche ebenfalls vom frühen Morgen bis zum späten Abend und von allen Familienmitgliedern sowie von Hausfrau und Hausmann auch zum Wäschewaschen, Aufhängen, Einspritzen, Bügeln, Einräumen etc. etc. und nicht bloß vor dem Schlafengehen zum Zähneputzen benützt. Dennoch steht auch dem Badezimmer formalrechtlich auch jetzt kein ausreichendes Tageslicht zu.

Prima, wenn draußen die Sonne scheint, aber Mann als im Baugenehmigungsverfahren rechtlos gewesener Nachbar auch an noch so helllichten Sommermorgen zum Rasieren und man am Nachmittag Wäscheaufhängen und Bügeln das Licht aufdrehen müssen. Außerdem kann es im Badezimmer, in das kein ausreichendes Licht kommt und nie die Sonne hineinscheint, auch im Sommer ohne Heizung saukalt sein. Bislang hatte man das Bad auch im Herbst noch kaum heizen müssen. Dafür können sich aber Nachbarn ihrem neues „Oase Bad“, wie es die Werbung nennt, genießen oder welche Räume auch immer das Licht die nachbarlichen Küchen- und Badezimmerfenster verstellen.

Bitte, die sarkastische Formulierung entschuldigen zu wollen.

Aber die aktuelle Rechtslage ist wirklich mehr als frustrierend und manchmal nur noch mit Galgenhumor zu ertragen.

Dass auch in einer seit vielen Jahren zur Gänze bebauten Siedlung ab und zu ein neues Haus gebaut und immer wieder bestehende Häuser um- und ausgebaut werden, wird es hoffentlich immer geben, denn dies ist zur Erhaltung eines lebendigen und lebenswerten Wohngebietes und gepflegter Bausubstanz notwendig und gut.

**Aber es kann und darf auch im allgemeinen Interesse nicht länger akzeptiert werden, dass die Bestimmungen bezüglich der Gewährleistung einer „ausreichende Belichtung“ der bestehenden Bausubstanz derart restriktiv sind und bleiben.**

Es ist grundsätzlich natürlich nichts dagegen einzuwenden, dass Bauwerber so weit wie möglich nach eigenen Vorstellungen und Wünschen bauen, auch „groß“ und größer bauen können sollen. Wer würde sich das wünschen. Und wer, der gebaut, hat sich das nicht gewünscht und so bauen können, wie es einem gefiel. Aber man auch akzeptieren, dass man nicht allein auf der Welt ist.

Meistens wird es Bauwerbern wohl gar nicht bewusst sein, was ihr Bauvorhaben für die Nachbarn bedeutet und welche Beeinträchtigung und schwerwiegenden Nachteile diese in Kauf nehmen müssen, wenn „die Neuen“ in ihrem oben dritten Geschoß quasi in jedem Raum sonnenbaden können, während die Nachbarn wegen Anbaus, Aufstockung und Drehung des Giebels quer zur Straße, der die ganze Hausfront verstellt, selbst beim schönem Wetter das Licht aufdrehen, heizen und sich warm anziehen müssen.

Sobald einmal der Architekt einen bereits lang diskutierten Plan endlich fertig und schon viel gekostet hat, dann will man als Bauwerber natürlich nicht mehr umdenken und nicht mehr zurückstecken. Selbst dann nicht, wenn man sich statt mit einem zusätzlichen Wohngeschoß auch mit einem optimalen Dachausbau und Belassung der Frischtrichtung eine weitestgehend gleichwertige Wohnqualität schaffen könnte.

Doch entgegen jeglicher erkennbarer Interessensabwägung darf die Baubehörde und hat dies wohl oft genug auch schon getan, Einreichpläne zum vollen Nachteil der Nachbarn genehmigen. Auch dem Gemeindevorstand scheinen Bauwerber im Berufungsverfahren näher am Herzen zu liegen als deren Nachbarn. Der entsetzte Anrainer könnte also nur noch eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht einbringen.

Wer will sich und seinem (künftigen neuen) Nachbarn das antun?

Wer traut sich das?

Wer kennt einen Anwalt, der genug vom Baurecht versteht, um sich beraten zu lassen?

Wer weiß, ob man sich das überhaupt leisten kann?

Wer hat überhaupt noch die Nerven dazu?

Die Morgensonne im Badezimmer und die Abendsonne im Wohnzimmer werden auf jeden Fall für immer Geschichte sein. Naja.

Aber muss man wirklich das Gericht anrufen, um das Selbstverständlichste auf der Welt, ein bisschen Tageslicht, erhalten zu dürfen?

Nein!

Der Gesetzgeber hat es in der Hand, dass allen Bürgern, Bauwerbern und Nachbarn, gleichwertige und angemessene Rechte zugesprochen werden. Und der Gesetzgeber sollte auch dafür sorgen, dass dem Nachbarhaus grundsätzlich genauso viel Tageslicht zusteht, wie es sich Bauwerber mit auskragenden Vorbauten und französischen Fenstern etc.etc. ins eigene zusätzlich aufgestockte Obergeschoß holen wollen. Und wenn nicht, dann soll man leider nicht aufstocken dürfen und/oder nicht anbauen dürfen!

Das sollte die Gesetzgebung schon deshalb unmissverständlich und klar zum Ausdruck bringen, dass Bauwerber schon vor dem Kauf eines allenfalls zu kleinen Bestandsgebäudes und/oder für seine Vorstellungen zu kleinen Grundstückes überlegen und wissen, wie groß sie bauen oder ausbauen wollen und welche Grundstücke hierfür überhaupt in Frage kommen.

Jedenfalls wäre es klug, spätestens ab dem Beginn der Planung mit den bereits vorhandenen Nachbarn Kontakt aufzunehmen, nicht zuletzt auch um vorzufühlen, ob und welche Schmerzgrenzen aus deren Sicht bestehen und um frühzeitig informieren zu können, was die diesbezügliche Rechtstlage ist.

Letztendlich hat die Baubehörde im Baugenehmigungsverfahren eine Interessensabwägung vorzunehmen, die meines Erachtens auch zwingend dokumentiert werden und auch dem Bauakt jener Nachbarn, die Parteienstatus erlangt haben, einverleibt werden sollte. Dass seitens der Baubehörde gegebenenfalls auch darauf hingewiesen und abgewogen werden sollte, dass bei dem Anbauten, Umbauten und Dachausbauten ansatz zusätzliches Geschoße auch so geplant werden können/könnten, dass man sich ein weiteres Geschoß ersparen könnte und somit Nachbarn auch weiterhin ausreichendes Tageslicht erhalten bleiben könnte.

Auf welche Art und Weise **§ 6 Abs.2 Ziffer 3** NÖ BO zur Lösung der aufgezeigten Probleme besser, umfassender und verständlicher formuliert werden könnte und sollte, steht mir aufgrund der Tragweite nicht zu.

Erforderlich erscheint mir jedenfalls ein wesentlich **größerer Geltungsbereich, in dem die ausreichende Belichtung von Nachbarräumen zu gewährleisten ist**. Unter anderem durch Ergänzung der schon jetzt in Ziffer 1 angeführten gemäß § 15 durch Umwidmung als Aufenthaltsräume „angezeigt“ und von der Baubehörde zur Kenntnis genommenen Lichteintrittsflächen. Weiters ist eine Klarstellung erforderlich, dass die ausreichende Belichtung **bei allen rechtmäßig bestehenden und künftig rechtmäßig zulässigen, also bei allen gemäß §14 bewilligten und bewilligungsfähigen und gemäß § 15 angezeigten und anzeigungsfähigen Lichteintrittsflächen** (von Hauptfenstern, besser: allen Fenstern, am besten: der gesamten zugewandten Gebäudefront samt allen Lichteintrittsflächen) zu gewährleisten ist.

In diesem Zusammenhang bedarf es auch einer Anpassung der Definitionen von „Aufenthaltsraum“, „ausreichende Belichtung“ und „Hauptfenster“. Hierzu werden folgende sinngemäße Vorschläge zur Diskussion und Interessensabwägung unterbreitet:

#### **§ 4 Ziffer 2 NÖ BO könnte sinngemäß lauten:**

2. **„Aufenthaltsraum:** ein Raum, der zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt ist, z.B.
- Wohn- und Schlafräum, Wohnzimmer;
  - Arbeitsraum, auch mindestens 10m<sup>2</sup> große Küche, mindestens 10m<sup>2</sup> große Werkstätte mit entsprechender Raumhöhe und mindestens 10m<sup>2</sup> großes Badezimmer, sofern dieses auch mit Haushaltsgeräten (Waschmaschine) und Einrichtungen der Haushalts- und Lebensführung (z.B. geschlossene Möbel zur Aufbewahrung frischer Leibwäsche, Handtücher, Putz- und Waschmitteln etc.) und Schmutzwäschebehältnissen ausgestattet ist.
  - Unterrichtsraum.

Aufenthaltsräume müssen der BautechnikVO und ihrem Anhang OIB-Richtlinie 3 entsprechend beheizbar sein.

#### **§ 4 Ziffer 3 könnte lauten:**

3. **„ausreichende Belichtung** jene Belichtung auf Gebäudefronten und ihre Lichteintrittsflächen (Architekturlichte von Fenstern, Lichtkuppeln Oberlichtbändern etc.), die durch freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) von nicht mehr als 30°, ausgehend vom Bezugsniveau (Z 11a) gegeben ist.“

#### **§ 4 Ziffer 21 könnte lauten:**

21. „Hauptfenster: Fenster welche die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Lichteintrittsflächen enthalten, wobei diese Lichteintrittsflächen über dem Bezugsniveau liegen müssen; alle Fenster, die nicht zur Gänze über dem Bezugsniveau liegen und WC-Fenster sind Nebenfenster.

#### **4. Ersuchen um Schaffung einer Rechtsgrundlage betreffend zulässige Bäume, Hecken und Sträucher im Bauland**

Zusätzlich zu den unter Punkt 1 beschriebenen baurechtlichen Anrainerproblemen tut sich nebenbei ein weiterer und immer größer werdender, konkret folgender in Wuchshöhenmetern messbarer Zwiespalt unter Nachbarn auf:

Während sich einerseits die Aktion „Natur im Garten“ immer größeren Zuspruchs erfreut – auch ich selbst bin überzeugte Besitzerin der Natur im Garten-Plakette –, hat sich andererseits in den letzten Jahrzehnten, insbesondere in wenig besuchten Zweitwohnsitzgärten und auf sonstigen verwaisten bzw. auch von Hauptwohnsitzern und neuen Eigentümern vernachlässigten Grundstücken ein alles überragender Baum- und Zaunheckenbestand zu einem massiven Ärgernis im wahrsten Sinne des Wortes ausgewachsen.

Aufgrund der von den hohen Bäumen und hohen Sträuchern Pflanzen immensen Beschattung der Lichteintrittsflächen und großer Teile des Gartens mangelt es zwangsläufig auch den seitlichen Hausfronten und Bauwuchsfreiflächen der Nachbarn an Licht und Luft. Auf der Wetterseite veralgeln Hausfront, Wege und Grasflächen. Im Laufe der Jahre ist die vormals gepflegte Thujenhecke weit über als drei Meter hoch geworden, hat den Zaun überwachsen und diesen in den Nachbargarten gedrückt. Zwetschken- und Apfelbaum leiden unter dem

Schatten der keine 3 Meter neben der Grundgrenze stehenden, dafür aber gut 12 Meter hohe, und vom die Obstbäume gefährdenden Weidenbohrer befallenen Nachbarweide. Zusätzlich macht der Schatten einer gut 16m hohen Lärche des talseitigen Nachbargartens dem Apfelbaum, dem Weichselbaum und den Gemüsebeeten mit ihrem Schatten zu schaffen.

Da die geschilderte Situation leider keineswegs ein Einzelfall ist, wird ersucht, auch dieser beschriebenen achtlosen Entwicklung so rasch wie möglich einen Riegel vorzuschieben, z.B. indem der Gesetzgeber die Bepflanzung im Bauland auf den doppelten Bauwuch der maximal zu erwartenden Wuchshöhe der gepflanzten Bäume, Hecken und Sträucher beschränken. Falls dies im Rahmen der NÖ Bauordnung nicht möglich wäre, ergeht die Bitte um Weiterleitung an die allenfalls zuständige Stelle.

Vorreiter für eine derartige Regelung sind u.a. die in den deutschen Bundesländern unabhängig vom Baurecht erlassenen Vorschriften und natürlich auch die Flurschutzgesetze der österreichischen Bundesländer, die jedoch auf Baulandflächen nicht anwendbar sind.

In Abstimmung mit „Natur im Garten“ und Akkordierung mit dem „Heckentag“ kann sicher eine praktikable Problemlösung gefunden werden.

Ich bedanke mich beim Land Niederösterreich für die Möglichkeit, im Rahmen der Bürgerbegutachtung eine Stellungnahme einbringen zu dürfen und ersuche um wohlwollende Kenntnisnahme und bestmögliche Abhilfe gegen die von mir angesprochenen Probleme. Wenn Abhilfe im Rahmen der 8. Novelle der NÖ BO organisatorisch, zumal die Thematik zweifellos einer Abstimmung auf breiterer Basis bedarf - noch nicht möglich ist, dann ersuche ich höflich, diese für die 9. Novelle vorbereiten und im Auge behalten zu wollen.

**LKNÖ:****Zu § 14 Z 9 NÖ BauO 2014**

Die Novelle soll auch zum Anlass genommen werden, um die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken neu zu regeln, da die derzeitige Regelung in der Praxis als zu streng erachtet wird. Gemäß § 14 Z 9 NÖ BauO 2014 bedarf nämlich die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, einer Baubewilligung.

Die bestehende Regelung führt dazu, dass zum Beispiel bereits das Aufstellen einer neuen Schrottmühle bei baulicher Verbindung mit einem Bauwerk eine Bewilligungspflicht auslöst. Das Aufstellen von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken war vor der Novelle LGBl. Nr. 50/2017 lediglich ein anzeigepflichtiges Vorhaben.

Gegenüber dem Bewilligungsverfahren bringt das Anzeigeverfahren den Vorteil, dass der Verfahrensablauf wesentlich einfacher ist. In der Regel reicht die maßstäbliche Darstellung

und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung für die Beurteilung aus. Die Unterlagen können auch seitens des Bauwerbers erstellt bzw. von der Maschinenlieferfirma zur Verfügung gestellt werden und ein befugter Planer und Bauführer sind nicht notwendig. Das Einholen von erforderlichen Gutachten ist sowohl im Anzeige- als auch im Bewilligungsverfahren zulässig.

Eine generelle Bewilligungspflicht für das Aufstellen von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken erachtet die Kammer im Hinblick auf den Verfahrens- und Kostenaufwand – sowohl für den Antragsteller als auch die Baubehörde – als zu weitgehend bzw. überschießend, insbesondere wenn es sich um eine bloße Nachbeschaffung handelt (zB Fütterungs- oder Entmistungsanlagen).

Das Aufstellen von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken sollte daher aus Sicht der LK NÖ wieder in ein anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß § 15 NÖ BauO 2014 übergeführt und somit auf die Vorgängerversion bzw. die Stammfassung der NÖ Bauordnung 2014 zurückgegriffen werden.

Die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer ersucht um Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte und steht für weitergehende Gespräche gerne zur Verfügung.

**SA:**

Zuerst möchte ich mich entschuldigen, dass ich mich nicht in der Zeit der politischen Beratungen eingebracht habe. Deshalb lege ich meine Anregung für eine weitere Änderung der Bauordnung über diesem Wege der Bürgerbegutachtung vor.

<b>§ 26</b>	<b>§26</b>
<b>Baubeginn</b>	<b>Baubeginn</b>
(1) Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen. Diese Anzeige wird unwirksam, wenn mit der tatsächlichen Ausführung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird.	1) Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen. Diese Anzeige wird unwirksam, wenn mit der tatsächlichen Ausführung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird
(2) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.	(2a) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.
	(2b) Ab dem Termin der Anzeige des Baubeginns, hat der Bauwerber an der, dem zum öffentlichen Anschluss der Liegenschaft zugewendeten Grundstücksgrenze, den Plankopf des
	genehmigten Einreichplanes, in Format A4 und verwitterungsgeschützt, so anzubringen, dass die interessierte Öffentlichkeit einsehen kann, für welches Objekt hier eine Baugenehmigung erteilt wurde.

**Begründung**

Mit der Verpflichtung zum Baubeginn, den Plankopf auszustellen, wird verhindert, dass es zu einem nichtgenehmigten bzw. fehlerhaften Bewilligungsprozess kommt.

Derartiges soll den Bauwerber, den Planverfasser, Bauunternehmen eindringlich bewusst machen, dass nur ein korrekt abgewickelter Bauvorhaben mit positiver Baubewilligung vorliegt. Dies ist weiter auch für die Nachbarn mit Nachbarrechten ein klarer Hinweis, dass das rechtlich geforderte Bewilligungsverfahren im Sinne der Bauordnung vollzogen wurde.

## Hinweis zum Einbringen

In der Marktgemeinde Seitenstetten gibt es ein derzeit laufendes Verfahren, bei dem der Bauwerber mit einem Abrissbescheid bedroht ist. Grund ist, dass weder die Baubehörde, der Bauplaner und auch nicht die bauausführende Firma im Zuge des Baugeschehens den Bauwerber auf das fehlende Bauverfahren aufmerksam machten und der Zubau (Außenfassade fehlt noch) bereits vor einigen Jahren bezogen wurde. Erst als es zu einer Anzeige beim Gebietsbauamt Amstetten kam, wurde die nicht genehmigte Aufstockung zum Streitfall aller betroffenen Stakeholder. Obwohl zwischenzeitlich ein genehmigtes Bewilligungsverfahren für die Aufstockung vorliegt, wird nun gerichtlich verhandelt, wer denn nun die hohen Umbaukosten zu stemmen hat. Für den unselbständigen Bauwerber, würde dieser Kostenaufwand nahe dem Preis einer zweiten Aufstockung liegen und ihn und seine Familie in die Privatinsolvenz treiben.

Im Sinne meines Einbringens ersuche ich, um diese zusätzliche Abänderung der Bauordnung, denn die Kosten für einen derart gestalteten Anschlag sind im Vergleich zu den gesamten Baukosten derart gering, dass es in keiner Relation steht. Wird dadurch in der Zukunft ein derart unglücklicher Lauf eines Bauprojektes verhindert, würde dies viele Sorgen und Kosten sparen.

### **StP-SE:**

#### **Änderungsvorschlag zu § 38:**

In § 38 Abs 6 möge für die Festlegung des Einheitssatzes im Sinne des Bestimmtheitsgebotes dem Gemeinderat die rechtliche Möglichkeit eingeräumt werden, den Einheitssatz nach dem Baukostenindex jährlich anzupassen. Nach den Erfahrungen wird der Einheitssatz aus politischen Gründen nicht regelmäßig angepasst. Durch die Indexierung würden vermieden, dass den Gemeinden die jährlich einhergehenden Preissteigerungen zur Last fallen.

Weiters wird angeregt, der Berechnung des Einheitssatzes eine 3,5 m breite Fahrbahn in § 38 Abs 6 leg.cit. zu Grunde zu legen. Dies würde den Entwicklungen im Bereich der Fahrzeugbreiten Rechnung tragen und die Gemeinden im Bereich des Straßenbaus entlasten.

Tr:

§ 18 (1a)-Verfahren; (nicht in der Novelle erfasst):

Zweifellos handelt es sich bei Bauvorhaben, welche die Bestimmungen nach § 14 Z 1 und 2 mit abweichenden Antragsbeilagen gem. § 18 (1a) erfüllen, um eine eigene wahrgenommene Gruppe von Bauvorhaben, die noch in der 4. Bauordnungs-Novelle als anzeigepflichtige Bauvorhaben galten. Dass diese Bauvorhaben im Grunde § 14 untergeordnet sind, geht in der täglichen Anwendung verloren.

Selbst die NÖ Bauordnung idgF schreibt an mehreren Stellen „Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a“, bzw. „Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a“, wobei zu betonen ist, dass hier auf Vorhaben bzw. Gebäude verwiesen wird, die sich erst durch ihre Antragsbeilagen definieren.

Es wäre anzuregen, diesen Bauvorhaben eine eigene Ziffer oder einen Absatz in § 14 zuzuordnen.

Im Sinne eines „vereinfachten Bauverfahrens“, eine entlehnte Bezeichnung aus der Wiener Bauordnung, welche im Sprachgebrauch für die NÖ Bauordnung übernommen wurde, sollte das missverständlich formulierte „§ 18 (1a)-Verfahren“ Antragstellern entgegenkommen. Durch die eigene Anfertigung von maßstäblichen Darstellungen, der Entbindung einer Bauführerpflicht und den Entfall subjektiv-öffentlicher Rechte, wird einer Vereinfachung entsprochen.

Der Vereinfachung wird jedenfalls nicht entsprochen, wenn man die Notwendigkeit der Angabe über das Bezugsniveaus berücksichtigt. Es scheint unverhältnismäßig, wenn ein Bauwerber für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, eines Carports oder einer Einfriedung einen Geometer beauftragt muss, der eine rechtlich verbindliche Höhenaufnahme vornimmt.

Es wird daher gebeten, eine Ausnahme vom Bezugsniveau für die genannten Bauvorhaben zu überlegen und eine Regelung zu finden, wo das Höhenmaß vom bestehenden Gelände zu messen ist, wobei im Verlauf von Grundstücksgrenzen und unterschiedlichen Bezugsniveaus das niedrigere maßgeblich sein soll.

Diese Regelung würde der Beantwortung der Frage ‚BO-050‘ im Bautechnik Jour fixe, Version 3.16 vom 10.09.2020, entgegenkommen.

§ 18 (2); (nicht in der Novelle erfasst)

„Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen. ...“

Hierbei wäre es für die Behörde hilfreich, die Unterfertigung durch den Bauwerber sämtlicher Antragsbeilagen aufzunehmen, um die gesamtheitliche Zustimmung des Antragstellers dokumentiert zu haben.

§ 30 (1); (nicht in der Novelle erfasst):

„Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige darzustellen. Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015, und dem Bebauungsplan entspricht.“

Hinweis:

Teilfertigstellungen wie Fertigstellungen sollten gleichermaßen der NÖ BTV entsprechen. Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass der Gesetzgeber keine Teilfertigstellungen in der Fassung „LGBl. Nr. 4/2015“ verlangt.

§53; (nicht in der Novelle erfasst):

Die Tatsache, dass die Gebäudefront im Gesetz eine wesentliche Rolle spielt und es sich in der Praxis zeigt, dass kaum ein Planverfasser die Anwendung in den Plänen richtig umsetzt, verlangt nach Verbesserungen.

(1) „Die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe einer Gebäudefront und errechnet sich aus der Fläche der Gebäudefront ( $A$ ) dividiert durch deren größte Breite ( $b$ ) (siehe § 53a Abb. 1 und 2).“

Anmerkung:

Auch die Abb. 3 und 4 stellen die Gebäudefront dar. Dort wäre die schraffierte Fläche um ein ‚A‘ und die Breite  $b$  zu ergänzen. Für die Ermittlung des seitlichen oder hinteren Bauwuchs ist ohnehin jede Gebäudefront zu berechnen. Alternativ dazu sollten bei Beibehaltung des Verweises auf Abb. 1 und 2 dann in Abb. 3 und 4 die Schraffur und die Bezeichnung „Gebäudefront“ entfallen, wenn § 53a (2) im eigentlichen Sinn nur Beispiele für den grafischen Nachweis zeigen soll, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist.

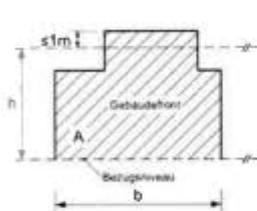


Abb. 1

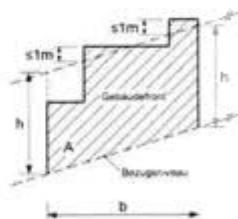


Abb. 2

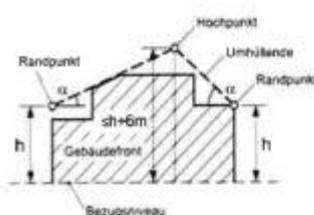


Abb. 3

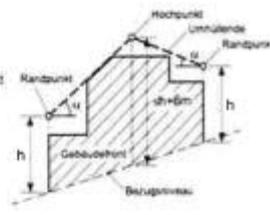


Abb. 4



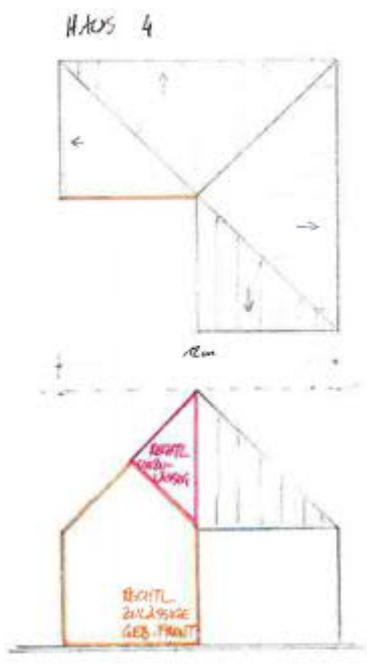
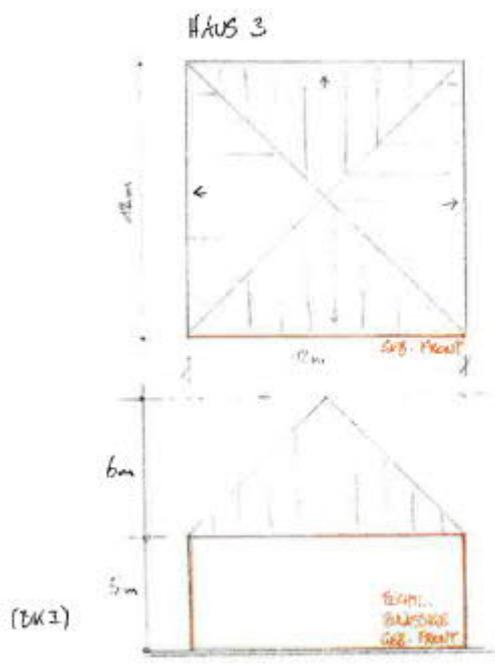
Bei den Häusern 3 und 4 wird die Bebauungshöhe  $h$  in der Bauklasse I mit 5 m voll ausgenutzt, beide Häuser haben eine maximale Ausdehnung von 12 x 12 m.

Über Haus 3 erhebt sich ein regelmäßiges Walmdach, es gibt weder einen Verstoß bei der Belichtung noch bei der Begrenzung der Höhen.

Haus 4 nimmt Haus 3 zur Basis, entfernt jedoch ein Viertel der Grundfläche, wodurch sich neue Gebäudefronten bilden. Das hat zur Folge, dass die Gebäudefront in der Ansichtsfläche nicht mehr den Bestimmungen des § 53a (2) entspricht, obwohl es praktisch gesehen keinen Nachteil in der Belichtung auf Hauptfenster geben kann.

In § 49 (3a) ist bestimmt: „Für die ausreichende Belichtung der Hauptfenster dürfen nur jene Bereiche der Nachbargrundstücke herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen. Hierzu sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und einem dazugehörigen Bauwuch sowie im Bauwuch jedenfalls zulässige Bauwerke (§ 51) anzunehmen“.

Diese Regelung muss vice versa bedeuten, dass ungeachtet von Gebäudefronten jede Baukubatur am eigenen Grundstück erlaubt ist, solange sie sich in der gedachten Hülle des maximal zulässigen Volumens befindet.



(BK I)

§ 53a; (nicht in der Novelle erfasst):

Hinweis auf die Grammatik zu Abs. 1:

Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** müssen der **Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)** entsprechen.

...

(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen (zurückgesetzte Gebäudefronten), ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle größer als die Bauungshöhe h sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.

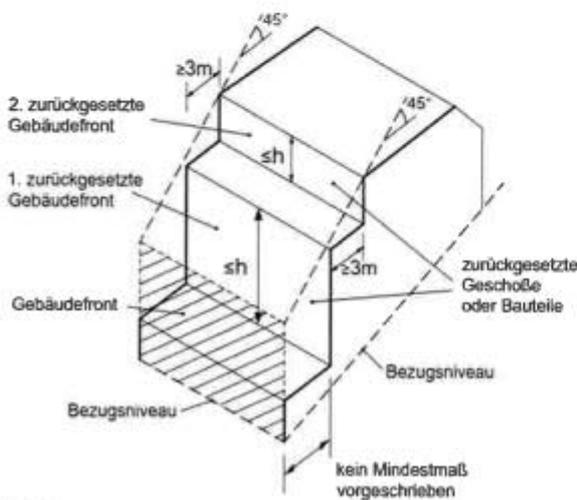
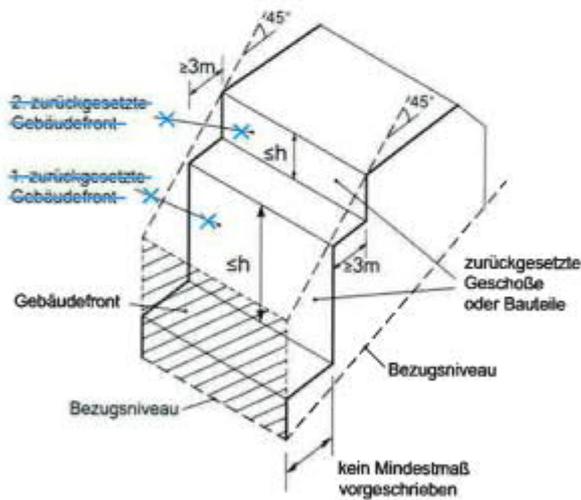


Abb. 5

Es ist verwirrend, dass in § 53 (3) 2. Satz Dachgaupen, haustechnische Anlagen und Absturzsicherungen als zurückgesetzte Bauteile genannt werden; und in § 53a (3) 1. Satz weiter: „Die Höhe von (...) zurückgesetzten Bauteilen (...) darf an keiner Stelle größer als die Bauungshöhe h sein“. Nun gibt es zahlreiche Beispiele in der Praxis, wo Dachgaupen über der Bauungshöhe h liegen. Im Beispiel links erkennt man, dass weder die Belichtung eingeschränkt, noch die ermittelte Gebäudehöhe überschritten wird. Im Sinne einer Betonung des zentralen Begriffs „Gebäudefront“ sollte auf jede ähnlich lautende Bezeichnung verzichtet und von der Verwendung „zurückgesetzter Gebäudefront“ Abstand genommen werden.

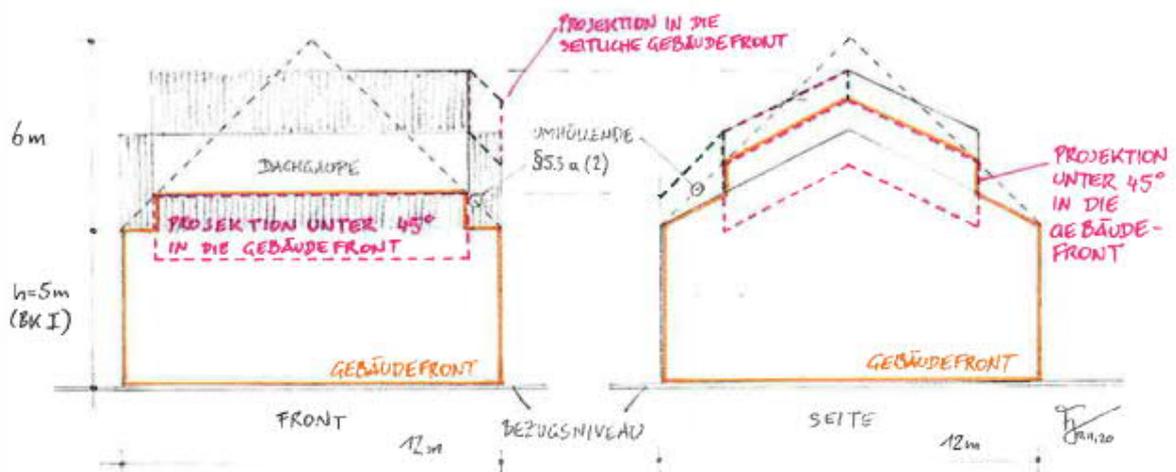
**Beispiel der Gesetzesstelle:**

Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen (zurückgesetzte Gebäudefronten), ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle größer als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Über der dem ersten zurückgesetzten Gebäudefront Geschoß oder Bauteil liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten Geschoße oder Bauteile müssen gegenüber den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten Geschoßen oder Bauteilen zumindest 3 m zurückgesetzt sein.



Der Abs. 4 ist als Bestimmung zum Zweck der Begrenzung der Höhe von Bauwerken und den damit verbundenen Belichtungsregeln ausreichend.

...



**VÖK:**

§ 4 Z 14 Begriffsbestimmungen:

Hier wäre eine Anpassung der Begrifflichkeiten an die im Zuge der Umsetzung der EU-RL 2009/2015 erlassenen Verordnungen wünschenswert und insbesondere der Begriff der Feuerungsanlagen in Z 14 entsprechend zu ändern bzw. ergänzen:

- a. Einzelraumheizgerät: Heizgerät zur unmittelbaren Beheizung des Aufstellungsraumes oder der Aufstellungsräume (z.B. Kaminöfen, Kachelöfen, Herde);
- b. Feuerungsanlage: Anlage bestehend aus Heizgerät, Abgasanlage, allfälligen Verbindungsstücken und angeschlossenen oder nachgeschalteten Abgasreinigungsanlagen, in der Brennstoffe verbrannt und deren Abgase ins Freie abgeleitet werden. Bei Außenwandgeräten sind die Abgasanlage bzw. allfällige Verbindungstücke Teil des Heizgerätes;  
Heizgerät: ein Gerät bestehend aus einem oder mehreren Wärmeerzeugern, mit dem Nutzwärme (Raumwärme oder Warmwasser) erzeugt wird; dazu zählen z.B. Einzelraumheizgerät, Raumheizgerät, Warmwasserbereiter;
- d. Raumheizgerät: Heizgerät, mit einem oder mehreren Wärmeerzeugern, das eine wasserbetriebene Zentralheizungsanlage mit Wärme versorgt;
- e. Wärmeerzeuger: jener Teil eines Heizgerätes, in dem mittels Verbrennung von Brennstoffen Wärme erzeugt wird (Feuerstätte);
- f. Zentralheizungsanlage: Anlage, die zumindest aus einem oder mehreren Raumheizgeräten, einem Wärmeverteilungssystem (flüssiger Wärmeträger) und einem Wärmeabgabesystem mit dem Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, besteht;

Begründung: Eine Vereinheitlichung der Begrifflichkeiten würde die Lese- und Anwendbarkeit von EU und nationalen Vorgaben für den Anwender deutlich erleichtern.

**WA1:**

Anlässlich der Begutachtung des im Betreff angeführten Novellenentwurfes regen wir 2 Ergänzungen an:

1. Im August 2020 fand eine Besprechung betreffend mehr als 500 bestehender baurechtlich konsensloser Fischerhütten/Daubelanlagen an March und Thaya (Teilnehmer DI Hofmann - WA4, Dr. Radl - WA1, Mag. Stellner-Bichler - RU1) statt.

Zur Umsetzung der Legalisierung dieser Anlagen wird vorgeschlagen, § 1 Abs. 3 Z. 3 der NÖ BO wie folgt zu ändern:

„3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z. B. Rohrleitungen, Schächte), Schutz- und Regulierungswasserbauten sowie an Flüssen mit traditioneller Daubelfischerei gelegene Hütten zur Ausübung der Fischerei mit ortsfesten Daubelanlagen und einer Grundfläche von höchstens 12 Quadratmeter auf einer Plattform von höchstens 21 Quadratmeter, soweit es sich um nach dem WRG 1959 in der Fassung BGBl I. Nr.73/2018 bewilligungs-oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt.

2. In § 20 Abs. 1 Z 7 NÖ BO sind Materien angeführt, die im Zuge eines

Vorprüfungsverfahrens zu prüfen sind. U.a. ist hier das NÖ Kanalgesetz genannt. Es gibt Sachverhalte nach dem NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz, die genauso wie jene nach dem NÖ Kanalgesetz einer Baubewilligung entgegenstehen können.

Die Nichtauflistung des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes stellt eine Lücke dar, da die Nichtberücksichtigung von Wasserversorgungsanlagen (Wasserleitungen) im Vergleich zur bereits bestehenden Verpflichtung zur Berücksichtigung von

Abwasseranlagen (Kanälen) eine sachlich nicht gerechtfertigte Differenzierung wäre.

Die Nichtanführung des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes war bereits auch Thema bei der Volksanwaltschaft.

Es möge daher in der Auflistung des § 20 Abs. 1 Z 7 der NÖ BO nach dem NÖ Kanalgesetz zusätzlich das NÖ Wasserleitungsanschlussgesetz eingefügt werden.

#### **WA4:**

In Hinblick auf die am 22.10.2020 beschlossene Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz sollten zusätzliche anzeige- oder meldepflichtige Vorhaben in die NÖ Bauordnung aufgenommen werden:

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 23 NÖ Raumordnungsgesetz können im Bebauungsplan

Zonen festgelegt werden, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in einem bestimmten Ausmaß in dafür geeigneten Behältern (Zisternen) zu erfolgen hat.

Ziffer 24 des genannten Absatzes ermöglicht Vorgaben für Grundflächen in Hinblick auf

die Versickerung von Niederschlagswasser.

Zweckmäßigerweise sollten in der Bauordnung Anzeige- oder Meldepflichten in davon betroffenen Gebieten verankert werden, damit die Baubehörde die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen des Bebauungsplans überprüfen kann.

In Hinblick auf den steigenden Versiegelungsgrad und die damit reduzierte Versickerung von Niederschlagswässern und Grundwasserneubildung ist auch die geänderte Definition der bebauten Fläche in § 4 Z 9 kritisch zu sehen. Aus diesem Gesichtspunkt wäre es besser, die Wortfolge „mehr als 1 m“ zu streichen und sich nur auf das Bezugsniveau ohne weiteren Zuschlag zu beziehen.

### **WrN:**

#### § 14 Z 3 Bewilligungspflichtige Vorhaben bzw. § 17 Z 3 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Es wird angeregt, im Rahmen der Novellierung der NÖ Bauordnung auch bezüglich der Bewilligungs- und Meldefreiheit bzw. Bewilligungs- und Meldepflicht für die Änderung der Farbgestaltung von Fassaden Klarheit zu schaffen.

Gemäß § 17 Z 3 NÖ BO 2014 ist die Instandsetzung von Bauwerken ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben, wenn die Konstruktionsart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden.

Nach § 14 Z 3 der NÖ BO 2014 handelt es sich bei der Änderung der Fassadenfarbe gemäß § 14 Z 3 um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, sofern ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte. D.h. wenn die Farbe einer von außen sichtbaren Fläche verändert wird (Umkehrschluss aus § 17 Z 3 NÖ BO 2014) und die in der Z 3 des § 14 NÖ BO 2014 genannten Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen, handelt es sich um eine bewilligungspflichtige Änderung.

Bei der Änderung der Fassadengestaltung in der Schutzzone, wie z. B. der Farbgebung, handelt es sich gemäß § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c NÖ BO 2014 offensichtlich immer um ein anzeigepflichtiges Vorhaben, einerseits wenn keine wesentliche Änderung der Fassadenfarbe erfolgt, andererseits aber auch, wenn ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte.

Für viele Bürger und auch für die Baubehörde ist es nicht nachvollziehbar, warum in der Schutzzone weniger strenge gesetzliche Vorschriften als im sonstigen Bauland gelten, sofern das Ortsbild betroffen ist.

### § 14 Z 9 Bewilligungspflichtige Vorhaben

Zur Bewilligungspflicht der „Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten“ wird die Konkretisierung der Bestimmung für sinnvoll befunden, dass z.B. Automaten mit Lebensmitteln oder Getränken bzw. an der Fassade montierte Automaten nicht inkludiert sind.

### § 20 (1) Z 7 Vorprüfung

Der Begriff „Hochhaus“ wurde weder in der NÖ Bauordnung 2014 noch in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 definiert. Es wird daher die Verwendung des Begriffs „Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m“ vorgeschlagen.

### § 16 Meldepflicht für COVID-19-Teststationen

Bezüglich der geplanten COVID-19-Teststationen in Containerbauweise wird dringend angeregt, dass hier befristet für die Dauer der Pandemie eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht vorgesehen wird und mit einer Meldepflicht gemäß § 16 NÖ BauO das Auslangen gefunden wird.

## **ZT:**

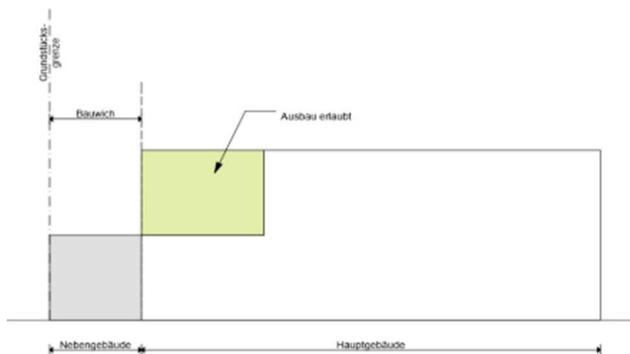
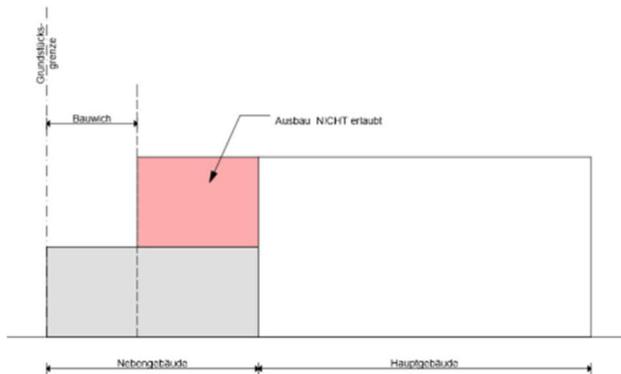
### **ZU Z 87 und 88 - § 31 Bauwerke im Bauwuch:**

Zu § 51 möchten wir generell Folgendes zu bedenken geben:

Des Öfteren kommt es bei Erhebungen von Nebengebäuden im Bauwuch vor, dass deren Fronten höher als 3m sind, was an sich ein Nebengebäude gem. § 4 Ziffer 15 auch sein darf. Da dies jedoch gem. §51 Abs. (2) Ziffer 3. im Bauwuch nicht zulässig ist, stellt sich die Frage wie mit dieser Art der Bebauung umzugehen ist. Unserer Auffassung nach ist bei so einer Bebauung die Bebauungsweise nicht zu werten, da diese dem § 51 eindeutig widerspricht. Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass dies auch anders gesehen wird. So kommt es dann auch vermehrt zu Einsprüchen bei §54 Analysen, da dies einer der größten Schwachpunkte im unregulierten Bauland darstellt. Eine klare Definition bzw. Auslegung ist hier dringend von Nöten. Vielleicht würde hier auch eine Ergänzung im § 51 Abs (3) reichen, welche die Nebengebäude auf eine Fronthöhe von 3m begrenzt.

Derzeit wird in der Bauordnung sehr klar darauf hingewiesen, dass ein Nebengebäude über das gesamte Gebäude die Qualifikationen eines Nebengebäudes erfüllen muss.

Hier wäre die Überlegung, dass der Bereich auf einem Grundstück, der mit einem Hauptgebäude bebaut werden darf auch für ein Nebengebäude ein entsprechendes Volumen erlaubt ohne ein eigenes Gebäude (statische Trennung) aufweisen zu müssen. Siehe nachstehende erläuternde Skizzen.



#### ZU Z 95 § 54:

Dem Motivenbericht ist zu entnehmen, dass § 54 Abs. 4 weiterhin zu Anwendung kommen soll. Die Praxis zeigt, dass dieser Bestimmung jedoch wenig praktische Relevanz zukommt. Unserem Erachten nach wären hier Präzisierungen hilfreich, und wir würden vorschlagen, dass z.B. die unmittelbare Nachbarschaft, das Ensemble, stärker zu bewerten ist. Als Beispiel wäre eine geschlossene Bebauung anzuführen, die in einem Straßendorf vorherrscht, während die 100m Analyse nach der Erhebung eine offene Bebauung vorgibt. So wäre hier der Anwendungsfall eher klar für eine geschlossene Bebauung so die unmittelbaren Nachbarn auch geschlossen bebaut sind.

#### ZU Z 108 - § 66:

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die bestehende Regelung unserer Erfahrung nach in der Praxis oftmals zu Verzögerungen und Unsicherheiten führt:

Bei vielen Gemeinden bedarf es eines Gemeinderatsbeschlusses für eine Kostenbeteiligung. Ohne eine verbindliche Zusage ist eine Planung zum Stillstand verurteilt. Es tritt auch innerstädtisch die Problematik auf,

dass eine anteilige Kostenbeteiligung mangels fehlender Ressourcen gar nicht möglich sein kann. Zur Verdeutlichung: Auf eine Anfrage bezüglich einer Kostenbeteiligung in einer größeren Gemeinde wurde die Auskunft erteilt, dass dann eben kleiner gebaut werden muss, wenn der Spielplatz auf Eigengrund nicht geschaffen werden kann, obwohl in unmittelbarer Nähe große Ressourcen an Spielplätzen und Freiflächen zur Verfügung stehen.

Wir meinen, dass Grundlagen geschaffen werden müssten, die die Klärung der Kosten und Rahmenbedingungen vorab ermöglichen. Weiters müssten den innerstädtischen Bereich betreffend neue Lösungsmöglichkeiten überlegt werden, da hier bei Nachverdichtungen die Spielplatzanforderung selten bis nie vom Bauwerber erfüllt werden kann. In Hinblick auf die Förderung von städtischer Nachverdichtung um bestehende Ressourcen möglichst effizient zu nutzen und deren Erhaltung und Entwicklung nachhaltig und wirtschaftlich zu ermöglichen könnte die geforderte Größe der zu errichtenden Spielplätze evaluiert werden, z.B. vom geplanten Nutzen der Wohnungen oder anderer Einflüsse der daraus entstehende Bedarf differenziert werden.

### **Allgemeine Anmerkungen:**

Ergänzend zum vorliegenden Entwurf möchten wir folgendes zum Thema „Auswechslung - Nachträgliche Bewilligung – Planwechsel“ anmerken:

Hier besteht ein rechtsfreier Raum den es zu legalisieren gilt. Theoretisch ist derzeit kein Planwechsel mehr nach dem Zustellen des Baubescheides möglich (mit Ausnahme anzeigepflichtiger Abweichungen siehe §30, Abs. 1). Man muss fertigstellen und dann umbauen – das entspricht nicht der Realität und in vielen Fällen der gelebten Praxis.

Ziel sollte es sein, eine Lösung für unwesentliche Änderungen zu finden, um Möglichkeiten für ein vereinfachtes Verfahren für Abänderungen zu schaffen. Was kann bei Fertigstellungsanzeige angezeigt werden, wo braucht es neue Einreichung und wie kann man die Möglichkeit eines Planwechsels bei geringfügigen Änderungen bieten?

Es sollte auch die Möglichkeit einer Planwechsel-Bewilligung bei größeren Änderungen (vor Ausführung) geben. Ein bewilligtes Projekt wird oft weiterverkauft, und der Käufer möchte einen kleinen Teil der Kubatur ändern, den bewilligten Konsens aber sonst nicht verlieren. Das ist theoretisch derzeit nicht möglich, wird in einigen Gemeinden aber trotzdem tolerant durchgeführt

<b>Keine Einwendungen – keine Stellungnahme</b>
---

**BD3:**

Wir danken für die Übermittlung des gegenständlichen Gesetzesentwurfes.

Aus Sicht der Abteilung Hydrologie und Geoinformation gibt es keine Anmerkungen zu den geplanten Änderungen.

**GS4:**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15.10.2020 dürfen wir festhalten, dass seitens unserer Abteilung gegen den betreffgegenständlichen Gesetzesentwurf keine Einwendungen bestehen.

**NotK:**

Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme sowie der Bekanntgabe von Änderungswünschen hinsichtlich des übermittelten Entwurfes der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), 8. Novelle.

Nach erfolgter Auseinandersetzung mit dem Entwurf unterbleibt seitens der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland eine inhaltliche Stellungnahme zum vorgelegten Gesetzestext.

**SPGV:**

Zum gegenständlichen Begutachtungsentwurf wird seitens des NÖ GVV keine Stellungnahme abgegeben.

Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ