

Zusammenfassung der Stellungnahmen zur NÖ Bauordnung 2014

Abkürzungen:

AGBH	Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute
AGBD	Arbeitsgemeinschaft der NÖ Stadtbaudirektoren
AGStD	Arbeitsgemeinschaft Stadtamtsdirektoren NÖ
AGWO	Arbeitsgemeinschaft WOHNEN NÖ
AKNÖ	Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ
Am	Stadtgemeinde Amstetten
AMP	Austrian Mobile Power
Arch	Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
Asp	Marktgemeinde Asperhofen
BB	Bürgerbegutachtung (1 nicht namentlich zuordenbare Stellungnahme)
BDA	Bundesdenkmalamt
BD6	Abteilung Landeshochbau
Be	Stadtgemeinde Berndorf
BKA	Bundeskanzleramt Verfassungsdienst
BL	Breichner Ludwig
BMASK	Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMLF	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
BMVIT	Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Br	Gemeinde Breitenau

DO	Bürgerinitiative DORF BLEIBEN
F1	Abteilung Finanzen
GB	Gleichbehandlungsbeauftragte im Land NÖ
GBV	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen
Gna	Gemeinde Gnadendorf
GS2	Abteilung Umwelthygiene
Gum	Marktgemeinde Gumpoldskirchen
Gun	Marktgemeinde Guntramsdorf
Ho	Stadtgemeinde Horn
HoRo	MMag. Horrer Roman
IVW4	Abteilung Feuerwehr- und Zivilschutz
IWO	Institut für Wärme und Öltechnik
KLA	Klagsverband zur Durchsetzung der Rechte von Diskriminierungsopfern
Klo	Stadtgemeinde Klosterneuburg
KOBV	Kriegsopfer- und Behindertenverband
Kr	Magistrat Krems
KR	Robert Korherr (Kleinregion Stadt-Land Waldviertel – Gemeindekooperation)
LFV	NÖ Landesfeuerwehrverband
LKNÖ	NÖ Landes-Landwirtschaftskammer
LVwG	Landesverwaltungsgericht NÖ
MF	Dr. Markart Friedrich
MO	NÖ Monitoringausschuss
Möd	Stadtgemeinde Mödling
MU	Metz Ulrike
NM	Nessl Martin (Gedersdorf)
NotK	Notariatskammer für W, NÖ u Bgld

ÖAR	Österreichische Arbeitsgemeinschaft für Rehabilitation – Dachorganisation der Behindertenverbände NÖ
OGLA	Österreichische Gesellschaft für Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur
ÖZIV	Österreichischer Zivilinvalidenverband
PhA	Bundesverband Photovoltaik Austria
PRO	PROTECT - Natur-, Arten und Landschaftsschutz (Thoren Metz)
RLNÖ	Radlobby NÖ
RLÖ	Radlobby Österreich
RU2	Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik
RU3	Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft
RU4	Abteilung Umwelt- und Energierecht
RU7	Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten
SG	Streicher Gerhard / DI (FH) Androsch Michael
SPGV	Gemeindevertreterverband SP NÖ (Guntramsdorf, Theresienfeld, Ternitz, St. Pölten, Strasshof an der Nordbahn, Breitenau)
StB	Österreichischer Städtebund (Amstetten, Berndorf, Klosterneuburg, St. Pölten, Wiener Neustadt, Krems, Horn)
StP	Magistrat St. Pölten
Str	Gemeinde Strasshof an der Nordbahn
SWV	Sozialdemokratischer Wirtschaftsverband NÖ
Te	Stadtgemeinde Ternitz
Th	Marktgemeinde Theresienfeld
TUW	Technische Universität Wien – Institut für Verkehrswissenschaften
UA	NÖ Umwelthanwaltschaft
UV	NÖ Umweltverbände
VCÖ	Verkehrsclub Österreich
VD	Abteilung Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst

VIR	Umweltorganisation VIRUS – Verein Projektwerkstatt für Umwelt und Soziales
VPGV	Gemeindevertreterverband VP NÖ
WA1	Abteilung Wasserrecht
WA4	Abteilung Siedlungswasserwirtschaft
WrN	Magistrat Wiener Neustadt
WG	Wladyka Gabriele (Perchtoldsdorfer Bürgerliste)
WKNÖ	Wirtschaftskammer NÖ - Abteilung Rechtspolitik
ZsA	Verein Zukunft statt Autobahn

<u>Allgemeines:</u>

AGStD**Aus Sicht der Bauämter - aus Sicht der Praxis - ergeben sich folgende Probleme**

- die Bauämter sind die erste Anlaufstelle für Bauwerber, Planer, etc.
- es gibt kaum bis keine Vereinfachungen
- es werden nur neue Problempunkte eröffnet
- in der Praxis sehr schwer umsetzbar

Bebauungsplan und Bauklassen entfallen

- Wo wird in Zukunft die Höhe der Bauklassen festgelegt?

AGWO

Die ARGE Wohnen NÖ ist eine Interessensgemeinschaft von 16 gemeinnützigen Bauvereinigungen in Niederösterreich, deren Bautätigkeit einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. So repräsentiert die ARGE Wohnen NÖ mehr als die Hälfte des Mehrfamilienhausbestandes in Niederösterreich und gilt als verlässlicher Partner für das Land und die Gemeinden. Derzeit verwalten die ARGE Wohnen NÖ-Partnerunternehmen rund 70.000 Wohneinheiten in ganz Niederösterreich. Von den 4.800 Wohnungen und Reihenhäusern, die sich 2014 im Bau befinden, werden 2.300 bis Ende des Jahres fertiggestellt und an die neuen Mieter bzw. Eigentümer übergeben.

Aus diesem Grund dürfen wir daher zu den vorgelegten Entwürfen mit einer gewissen Enttäuschung feststellen, dass die geplanten Änderungen nicht den gewünschten Rahmen erzielen werden. Ohne ins Detail der Entwürfe einzugehen – *das würde den Rahmen sprengen* – ersuchen wir die gesetzgebenden Stellen nochmals zu folgenden Themen eingehende Beratungen durchzuführen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen:

Die Vertreter der ARGE Wohnen Niederösterreich nehmen zur Kenntnis, dass die Notwendigkeit einer Novellierung der Bauordnung und Bautechnikverordnung mehr als erforderlich war. Es darf festgehalten werden, dass sich auch die ARGE Wohnen NÖ im Vorfeld intensiv an den Beratungen – *soweit wir dazu eingeladen wurden* – beteiligt hat. Die Motivation dazu war gegeben, da wir aus der allgemeinen Preissituation im geförderten NÖ Wohnbau heraus, überzeugt waren, dass durch gravierende Veränderungen von Normen, Gesetzen und Verordnungen es möglich geworden wäre, eine Preisreduktion im Wohnbau zu erzielen. Es ist uns bewusst, dass auch Veränderungen der NÖ Wohnbauförderung damit verbunden sind.

- Weitgehend keine Verwaltungsreform im großen Stil ersichtlich (Bürokratie, Fristen, Gutachten, Nachbarrechte,u.v.a.m.)
- Keine gravierenden Veränderungen oder Erleichterungen (im Sinne der Kosten) in zahlreichen technischen Bereichen (Notkamine/Sammelkamine, Niedrigenergie, Fahrradplätze, OIB-Richtlinien, Heizungen, Stellplätze....u.v.a.m.)
- Bauhöhen, Bauklassen, Gebäudeklassen....
- geplante Verschärfung bei Barrierefreiheit ist ein massiver Kostentreiber!

⇒ Kostenersparnisse sind aus diesen Entwürfen nicht zu erkennen!

Die ARGE Wohnen Niederösterreich sieht sich daher gezwungen diese Stellungnahme abzugeben, denn wir als 16 gemeinnützige Bauvereinigungen stehen bereits unter einem enormen Kostendruck, bei deutlich gestiegenen Grundstückspreisen von mehr als 10 % in den letzten 5 Jahren (vor allem durch das Stabilitätsgesetz 2012!) und massiv gestiegenen Baukosten von 25 % in den letzten 10 Jahren. Das ursprüngliche Ziel – eine Kostenreduktion von Neu- und Umbauten im Bereich Wohnen zu erzielen – kann aus diesen Entwürfen nicht abgeleitet werden, sondern wir gehen davon aus, dass der Wohnbau auf Basis dieser Entwürfe noch kostenintensiver werden wird! Dies hat vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsteile, aber auch bis hin zum Mittelstand, zur Konsequenz, dass die Errichtung und Sanierung von notwendigen leist- und vor allem bezahlbarem Wohnraum durch diese Novellierung erschwert werden wird!

Der Gesetzgeber wird ersucht, die Entwürfe der NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 nochmals zu überdenken um künftig leistbaren, geförderten Wohnbau in Niederösterreich bewerkstelligen zu können.

BDA a) Vorbemerkungen:

Baurecht ist zwar Landessache, auf die Agenden des in der Hand des Bundesgesetzgebers liegenden „Denkmalschutzes“ muss der jeweilige Landesgesetzgeber im Sinne des „Berücksichtigungsprinzips“ jedenfalls Bedacht nehmen.

Den ha Überlegungen wird vorausgeschickt, dass **davon ausgegangen** wird, dass durch die in Rede stehende Änderung der NÖ Bauordnung **das DMSG idgF nicht berührt** wird.

Die Bewertung der geplanten Novelle könnte aus diesem Grunde als abgeschlossen gelten.

Die ggstl. Angelegenheit hat Auswirkungen auf die tägliche Praxis des BDA bzw. bedingt oft ein Wechselspiel der involvierten Behörden.

Es darf nicht übersehen werden, dass ein Lebenssachverhalt („Veränderung eines Bauwerks“) unter verschiedenen Blickwinkeln abzuhandeln ist und eine Kooperation der zuständigen Behörden auf Gemeinde - und Bundesebene letztlich nicht an einer fehlenden Regelung scheitern sollte.

Im Zusammenhang damit wird zunächst auf die in unmittelbarer Bundesverwaltung vom BDA zu vollziehende Regelungen zum Veränderungsverfahren gem. §§ 4 und 5 Abs. 1 DMSG hingewiesen: die Genehmigungspflicht eines Bauvorhabens (und deren Folgen).

Gefahren könnten sich für denkmalgeschützte Baudenkmale dadurch ergeben, dass Veränderungsmaßnahmen, welche aus der Sicht des BDA bewilligungspflichtig sind, in der NÖ BO 2014 unter **§ 17** als bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben aufgelistet sind. Selbst befestigte Flächen und Treppenlifte u. ä. zählen zu diesen Vorhaben (vgl. § 17 Z.19 u. 20 der Novelle).

b) Zur geplanten Änderung im Detail:

Baurecht , allg.

Tatsache ist, dass vereinzelt in Länder-Bauordnungen auch auf die ha. Mitwirkung im Bauverfahren geachtet wird und für das BDA ansatzweise zB

Benachrichtigungsvorschriften, Miteinbeziehungspflichten oder Beteiligtenrechte bzw. einschlägige Hinweise existieren.

(Eine Formulierung dazu enthält etwa die Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 StF: LGBl Nr 62/1996 (WV):

§ 12 Zusatzbelege (1) Die Behörde hat für den Fall, dass ein Vorhaben nach § 6 lit. a bis c auf einer Fläche ausgeführt werden soll, für die eine gemäß § 12 Z 2 K-GpLG 1995 ersichtlich zu machende Nutzungsbeschränkung besteht, und das diese Nutzungsbeschränkung enthaltende Gesetz (zB Kärntner Naturschutzgesetz 2002, Kärntner Nationalpark- und Biosphärenparkgesetz, Wasserrechtsgesetz 1959, Bundesstraßengesetz 1971, Kärntner Straßengesetz 1991, Denkmalschutzgesetz) eine Bewilligung für Vorhaben nach § 6 lit. a bis c vorsieht, dem Bewilligungswerber aufzutragen, dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung auch diese Bewilligung anzuschließen).

Anzumerken ist, dass eine explizite Bedachtnahme auf die Agenden des Denkmalschutzes zB auch in § 1 Abs. 2 Z 2 der geplanten Novelle zum Geltungsbereich fehlt.

Eine entsprechende Verankerung wäre aus Sicht des BDA wünschenswert und könnte durchaus helfen, Missverständnisse auf Seiten der BauwerberInnen gar nicht erst aufkommen zu lassen.

§ 21 BO enthält den Passus, dass „beteiligte Behörden und Dienststellen“ zur Bauverhandlung zu laden sind. Allerdings fehlt eine Legaldefinition, wer darunter zu verstehen ist. Ein Hineinreklamieren des BDA erscheint vor diesem Hintergrund schwierig.

Im Vergleich zur geltenden Bestimmung wurde dort eine Passage betreffend die Sachverständigenbeziehung gestrichen.

Fazit:

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass für das BDA durch die geplante Novelle im Wesentlichen keine gravierende Verschlechterung gegenüber der alten Rechtslage eintreten wird.

Dessen ungeachtet gäbe es sicherlich gesetzlichen Spielraum, den einen oder anderen Hinweis auf den Denkmalschutz bzw. das BDA (als „involvierte“ Behörde) aufzunehmen.

LVwG

Zitierweise des BGBI:

Diese erfolgt innerhalb des Entwurfs nicht einheitlich. Während teilweise der Jahreszahl die Nummer folgt (z.B. § 6 Abs. 3 und 4), ist in anderen zuerst die Nummer und sodann die Jahreszahl angeführt (z.B. § 1 Abs. 3 Z 3). Hier wäre eine Vereinheitlichung zweckmäßig.

MF

Vorbemerkung

Neben der Verbesserung und Modernisierung des rechtlichen Rahmens sind weitere Maßnahmen zur Qualitätssteigerung und Effizienz des Bauverfahrens und der Baukultur in NÖ erforderlich:

Besetzung der größeren kommunalen Bauabteilung mit Fachpersonal mit den Qualifikationen einerseits Architekt/in, planender Baumeister/in und andererseits Verwaltungsjurist/in und verpflichtende Information aller privaten und gewerblichen Bauwerber über die

Informationsmaterialien und Beratungsdienste der Baudirektion „NÖ Gestalten“ des Amtes der NÖ LReg. durch die örtlichen Bauämtern.

MO

Der NÖ Monitoringausschuss gibt gem. § 4 Abs.1 Zif.2 NÖ Monitoringgesetz, LGBl 9291 folgende Stellungnahme zu den Entwürfen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) ab:

I. Allgemein

Österreich hat 2008 die **UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK)** ratifiziert und in Kraft gesetzt. Mit diesem internationalen Vertrag hat sich Österreich verpflichtet, die Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen zu fördern, zu schützen und zu gewährleisten. Sowohl die Gesetzgebung als auch die Verwaltung des Bundes und der Bundesländer sowie die Rechtsprechung müssen die Konvention beachten. Die Vorgaben und Standards der UN-BRK sind von Bund und Bundesländern somit u.a. durch Gesetze umzusetzen.

Da Österreich auch das Fakultativprotokoll zur Konvention ratifiziert hat, besteht für Menschen mit Behinderungen auch eine Individualbeschwerde-Möglichkeit an den UN-Ausschuss für die Rechte der Menschen mit Behinderungen in Genf.

Jeder Mensch hat ohne Unterschied Anspruch auf Anerkennung der Würde und des Wertes, die allen Mitgliedern der menschlichen Gesellschaft innewohnen, sowie gleiche und unveräußerliche Rechte. Alle Menschenrechte und Grundfreiheiten sind allgemeingültig und unteilbar. Menschen mit Behinderungen muss deshalb der volle Genuss dieser Rechte und Freiheiten ohne Diskriminierungen garantiert werden.

Behinderungen entstehen aus der Wechselwirkung zwischen Menschen mit Beeinträchtigungen und einstellungs- sowie umweltbedingten Barrieren. Diese hindern Menschen mit Behinderungen an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft. Die Behinderungsthematik muss daher zu einem festen Bestandteil aller Strategien der nachhaltigen Entwicklung

Dienstleistungen und Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung stehen und an ihre Bedürfnisse angepasst sein.

Art. 30 UN-BRK verpflichtet den Bund und die Bundesländer das Recht von Menschen mit Behinderungen anzuerkennen, gleichberechtigt mit anderen am kulturellen Leben sowie an Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilzunehmen. Es sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um sicherzustellen, dass Menschen mit Behinderungen u.a. Zugang zu Orten kultureller Darbietungen oder Dienstleistungen, wie Theatern, Museen, Kinos, Bibliotheken und Tourismusdiensten haben, sowie, so weit wie möglich, zu Denkmälern und Stätten von nationaler kultureller Bedeutung; ebenso ist der Zugang zu Sport-, Erholungs- und Tourismusstätten sowie zu Dienstleistungen der Organisatoren von Erholungs-, Tourismus-, Freizeit- und Sportaktivitäten sicher zu stellen.

Des Weiteren ist vom Bund und den Bundesländern sicherzustellen, dass Kinder mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen Kindern an Spiel-, Erholungs-, Freizeit- und Sportaktivitäten teilnehmen können, einschließlich im schulischen Bereich.

NÖ Monitoringausschuss

Das Land NÖ hat bereits einige Schritte in Umsetzung dieser UN-BRK gesetzt – nicht zuletzt durch die Verabschiedung des NÖ Monitoringgesetzes (NÖ MTG), LGBl 9291 am 13. Dezember 2012 im NÖ Landtag.

Der NÖ Monitoringausschuss (NÖ MTA) konstituierte sich am 13. November 2013 auf der Grundlage des NÖ Monitoringgesetzes. Er ist ein unabhängiger und weisungsfreier Ausschuss, der die Einhaltung der Menschenrechte von Menschen mit Behinderungen durch die öffentliche Verwaltung für den Bereich der niederösterreichischen Landeskompentenz überwacht.

Der Monitoringausschuss ist gemäß § 4 Abs. 1 Ziff. 1 NÖ MTG berechtigt, Empfehlungen und Stellungnahmen betreffend die Rechte von Menschen mit

Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung abzugeben. Weiters obliegt dem NÖ MTA die Abgabe von Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren zu Entwürfen von

Landesgesetzen und Verordnungen betreffend die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der UN-Konvention gegenüber der NÖ Landesregierung (§ 4 Abs. 1 Ziff.2 NÖ MTG).

Die NÖ Bauordnung ist neben der NÖ Bautechnikverordnung das Herzstück des Regelungswerkes für das Bauwesen in NÖ.

Das NÖ Baurecht muss sicherstellen, dass Bauwerke und Teile von Bauwerken von Menschen sicher und ohne Gefährdung benützt werden können. Im Mittelpunkt stehen somit die Bedürfnisse von Menschen. Kein Mensch gleicht dem anderen und so sind auch die Bedürfnisse unterschiedlich.

Ausgehend von der Gewährleistung der Grundfreiheiten und Menschenrechte im Sinne der UN-BRK soll durch das NÖ Baurecht gewährleistet werden, dass Menschen mit und ohne Behinderungen in gleichem Maße öffentliche Einrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsdienste, Wohnbauten, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Lokale und Geschäfte u.ä. aufsuchen können. Bauliche Anlagen sollen für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Entsprechend den Vorgaben der UN-BRK sind die in Begutachtung befindliche NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) auf die Einhaltung der Menschenrechte für Menschen mit Behinderungen durch den NÖ Monitoringausschuss zu überprüfen.

Als einer der Grundsätze der UN-BRK wird in Art. 3 die Partizipation von Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft und die Einbeziehung in die Gesellschaft gefordert.

Das umfasst auch eine Miteinbeziehung von Interessensvertretungen von Menschen mit Behinderungen an Begutachtungsverfahren von Normen, die Auswirkungen auf das Leben von Menschen mit Behinderungen haben. Obwohl der Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung 2014 mit der Übernahme der OIB-Richtlinie 4 Bestimmungen enthalten, die die volle und wirksame Teilhabe von Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft berühren, wurden die Interessensvertretungen nicht in das Begutachtungsverfahren eingebunden.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Interessensvertretungen von Menschen mit Behinderungen sind in Begutachtungsverfahren von Normen einzubinden, die die volle und wirksame Teilhabe von Menschen mit Behinderungen an der Gesellschaft berühren.

- Der NÖ Monitoringausschuss begrüßt grundsätzlich die Übernahme der OIB Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit in die NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Er stellt jedoch fest, dass die Vorgaben und Ziele der UN-BRK weder in die Entwürfe des Gesetzes- bzw Verordnungstextes noch in die Erläuterungen der NÖ BO 2014 und der BTV 2014 eingeflossen sind: es findet sich kein Hinweis darauf, dass man sich mit den Inhalten der UN-BRK und deren Umsetzung ins Baurecht näher befasst hätte.

Weiters umfasst die Barrierefreiheit im Sinne der UN-BRK nicht nur die räumliche Barrierefreiheit, sondern geht darüber hinaus. Die Vorsehung baulicher und/oder technischer Bestimmungen zB im Zusammenhang mit den Bedürfnissen blinder und gehörloser Menschen ist daher ebenfalls erforderlich.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Die NÖ BO 2014 und die NÖ BTV 2014 sind unter dem Aspekt der UN-BRK zu überarbeiten und es sind entsprechende und geeignete Regelungen vorzusehen, um Menschen mit Behinderungen die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu gewährleisten.

- Die demografische Entwicklung in NÖ zeigt deutlich, dass in absehbarer Zeit immer mehr ältere Menschen in NÖ leben werden. Seh- und Hörbehinderungen werden bei älteren Menschen häufiger und eine entsprechende Berücksichtigung der Bedürfnisse bereits bei der Planung ist erforderlich.

Auch räumliche Barrierefreiheit nützt nicht nur Menschen im Rollstuhl, sondern auch Menschen, die beispielsweise einen Beinbruch erleiden, mit einem Kinderwagen unterwegs sind oder altersbedingt Beschwerden bei der Fortbewegung haben. In allen Lebenslagen bringt Barrierefreiheit oder die Möglichkeit einer barrierefreien Adaptierung von Bauwerken positiven Nutzen. Daher ist die Barrierefreiheit bereits bei der Planung zu berücksichtigen, um eventuelle Umbaukosten bei Bedarf möglichst gering zu halten.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Im Bauverfahren ist einer geeigneten Fachkraft Parteistellung für den Bereich Barrierefreiheit einzuräumen (wie zB dem NÖ Umweltanwalt oder der NÖ Tierschutzombudsfrau im entsprechenden Verfahren), um die Barrierefreiheit sicher zustellen.

ÖZIV

I. Allgemeines:

Die NÖ Bauordnung 1996 soll novelliert werden und wir erlauben uns, folgende Stellungnahme zu dem vorliegenden Begutachtungsentwurf abzugeben.

Einleitend möchten wir grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass die von der österreichischen Bundesregierung ratifizierte UN Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (CRPD) und der sich daraus ableitende Handlungsbedarf auch für das Land NÖ von Relevanz ist. Gleiches gilt im wesentlichen für die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes. Beide Regelwerke betreffen in hohem Ausmaß den Bereich der Barrierefreiheit und müssen somit auch in der Bauordnung einen Niederschlag finden.

Zu erwähnen ist auch, dass zum 1. Bericht Österreichs zur Umsetzung der UN Konvention (CPRD) vom prüfenden Ausschuss unter anderem folgende Anmerkungen gemacht wurden:

In Anmerkung 10 äußert sich der Ausschuss besorgt über eine unangemessene Zersplitterung der Politik aufgrund des föderalen Regierungssystems. Dies wird u.a. bei unterschiedlichen Standards für Barrierefreiheit sichtbar. Der Ausschuss ruft in Erinnerung, dass das Übereinkommen klar festhält, dass sich ein Vertragsstaat trotz föderaler Struktur nicht aus seinen aus dem Übereinkommen erwachsenden Verpflichtungen entziehen darf.

Anmerkung 11 empfiehlt, dass der Vertragsstaat sicherstellt, dass die Bundes- und Landesregierungen – im Einklang mit dem Übereinkommen – die Annahme eines übergreifenden gesetzlichen Rahmens anstreben.

Zum Thema Barrierefreiheit, das in Art. 9 des Übereinkommens klar geregelt ist, empfiehlt der Ausschuss die Entwicklung eines übergreifenden inklusiven Ansatzes der Barrierefreiheit.

Der vorliegende Entwurf zeigt wenig Ambition, diesen Empfehlungen zu folgen und wir ersuchen daher dringend **um dessen Überarbeitung unter Einbindung behinderter Menschen und deren Interessenvertretungen**, wie dies auch im Motivenbericht dargestellt ist. Diese Einbindung stellt nach dem NÖ Antidiskriminierungsrecht eine unabdingbare Notwendigkeit dar.

PRO

Unklare Bezeichnung und nicht nachvollziehbarer Verweis auf das Raumordnungsgesetz

§ 15 Abs. 1 Z. 6 lautet: „*Folgende Vorhaben sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen: [...] 6. der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen (26 Abs. 2 Z. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000)*“.

Der Begriff „Schutzzone“ ist im NÖ ROG 1976 idGF nicht gegeben, auch im Entwurf der NÖ BO 2014 ist in § 4 keine Begriffsbestimmung vorhanden. Lediglich aus dem Motivenbericht kann abgeleitet werden, dass es dabei um aus Ortsbildgründen festgelegte Bauvorschriften geht.

Des Weiteren gibt es weder in § 26 noch in den §§ 2 oder 6 NÖ ROG 1976 einen Abs. 2 Z. 1. In Bezug auf den Begriff „Schutzzone“ und den Verweis auf das NÖ ROG 1976 wären Anpassungen erforderlich.

RLNÖ Vielen Dank, dass Sie unseren Wunsch nach Änderung der Bauordnung im Bezug auf die Radabstellanlagen im mehrgeschossigen Wohnbau und im Gewerbebau aufgegriffen haben.

Wir anerkennen, dass Ihr Vorschlag Änderungen enthält, die unseren Wünschen entgegenkommen. Allerdings sind die vorgesehenen Regelungen keinesfalls konsistent mit diversen Energiespar-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategien (wie z.B. auch dem Masterplan Radfahren), wo der Steigerung des Radverkehrs große Bedeutung zugesprochen wird.

Im Motivenbericht steht geschrieben „Die NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses“. Der bestehende Begutachtungsentwurf birgt einige Punkte, die gegen die Ziele des Klimabündnisses wirken.

Wir haben daher Verbesserungsvorschläge, die wir Ihnen mit diesem Schreiben zukommen lassen.

Dieses Schreiben enthält alle Seiten Ihres Begutachtungsentwurfes auf der linken Seite. Auf der rechten Seite sind unsere Änderungsvorschläge zu den dazugehörigen §§ und Absätzen.

**Unsere Änderungsvorschläge finden Sie auf folgenden Seiten:
7, 45, 67, 69, 70, 71**

RLÖ Grundsätzlich begrüßen wir, dass der Begutachtungsentwurf der NÖ BO 2014 nun Vorschriften hinsichtlich Fahrradabstellplätze beinhaltet. Die Bauordnungen anderer Bundesländer (z.B. OÖ) beinhalten die detaillierte Beschreibung von Fahrradstellplätzen schon seit geraumer Zeit. Die NÖ Bauordnung 1996 kennt den Begriff Fahrrad bisher überhaupt nicht und in der NÖ Bautechnikverordnung ist er nur sehr unpräzise in § 112 zu finden:

"(1) Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen (ausgenommen Reihenhäuser) müssen folgende Räume haben: 1. Einstellraum für Kinderwagen und Fahrräder. [...]"

Die vorgesehenen Regelungen sind jedoch keinesfalls konsistent mit diversen Energiespar-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategien (wie z.B. auch dem Masterplan Radfahren vom BMLFUW), wo der Steigerung des Radverkehrs große Bedeutung zugesprochen wird. Darüber hinaus zeigt die Praxis, dass ein eigener Fahrradabstellraum und separat dazu ein eigener Kinderwagenraum die Alltagstauglichkeit und somit Nutzungshäufigkeit wesentlich erhöhen.

Insbesondere möchten wir uns nachfolgend auf die fahrradverkehrsrelevanten Regelungen im Entwurf der BO NÖ 2014 beziehen:

- § 4 – Begriffsbestimmungen
 - § 41 – Stellplatzabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
 - § 65 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder
-

StB bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16. Juni 2014, Zl.: RU1-BO-6/077-2014, nimmt die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes zum vorliegenden Entwurf einer Neufassung der NÖ Bauordnung (NÖ BO 2014) wie folgt Stellung:

Zunächst ist festzuhalten, dass sich vor allem die größeren Mitgliedsstädte intensiv mit dem gegenständlichen Begutachtungsentwurf auseinandergesetzt und sehr umfangreiche Stellungnahmen abgegeben haben.

Insgesamt zeigt sich, dass viele Definitionen, aber auch andere Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 noch zahlreiche Fragen aufwerfen und somit zu durchaus unterschiedlichen Interpretationen führen, die in weiterer Folge Missverständnisse oder gar Unstimmigkeiten hervorrufen können. Die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes ersucht daher, die notwendigen Klarstellungen und Konkretisierungen sowie sonstigen Ergänzungen vorzunehmen. Wie in den Stellungnahmen ausgeführt, ersuchen wir dabei gleichzeitig, dass im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs vor allem die Verbesserungsvorschläge zur Verwaltungsvereinfachung aufgegriffen werden und dafür Sorge getragen wird, jeden (vermeidbaren) zusätzlichen Verwaltungsaufwand für die Baubehörden hintanzuhalten. In der Anlage werden die ausführlichen Stellungnahmen

- der Stadtgemeinde Amstetten (Stadtbaudirektor Dipl.- Ing. Manfred Heigl),
- der Stadtgemeinde Berndorf (Baudir. Ing. Josef Mauser),
- des Magistrats der Stadt Krems an der Donau (MD Mag. Karl Hallbauer und ergänzende Stellungnahme von Bereichsleiter Mag. Hannes Zimmermann),
- der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Ing. Manfred Fitzthum),
- des Magistrates der Landeshauptstadt St. Pölten (Ing. Jürgen Schmutz),
- des Magistrats der Stadt Wiener Neustadt sowie

die kurze Stellungnahme der Stadtgemeinde Horn übermittelt.

Anlässlich der Neufassung der NÖ Bauordnung verweisen wir (nochmals) auf die in der Stellungnahme der Bau- und Feuerpolizei beim Magistrat der Landeshauptstadt St. Pölten angeführten Deregulierungsvorschläge, insbesondere da die Landesgruppe Niederösterreich diese bereits im Zuge des Begutachtungsverfahrens der letzten Novellen zur NÖ Bauordnung 1996 (15. und 16. Novelle, Bearbeiter: Mag. Baumgartner) mit dem Ersuchen um ehestmögliche Berücksichtigung bzw. Evidenzhaltung sowie Info über die geplante Vorgangsweise übermittelt hat.

- Te** Grundsätzlich tendiert der Entwurf zur Überregulierung. Es sollten keine „eigenen“ Festlegungen technischer Natur in das Gesetz aufgenommen werden, die bereits in OIB-Richtlinien determiniert bzw. normiert sind.

Tuw

Einleitung

Die NÖ Bauordnung 1996 soll novelliert und neu herausgegeben werden. Im veröffentlichten Begutachtungsentwurf vom Juli 2014 befinden sich auch verkehrsrelevante Regelungen. Hier stehen vor allem diese vier Paragraphen hervor:

§ 41 – Stellplatzabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

§ 63 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 64 – Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

§ 65 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

Bei der Bauordnung geht es um die konkret greifbare Umsetzung von Strategien, gefassten Zielen und Visionen. Die Bauordnungen anderer Bundesländer (z.B. OÖ) beinhalten die detaillierte Vorschreibung von Fahrradstellplätzen schon seit geraumer Zeit. Die NÖ Bauordnung 1996 kennt den Begriff Fahrrad bisher überhaupt nicht und in der NÖ Bautechnikverordnung ist er nur im Waschküchenparagraph § 112 zu finden:

(1) Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen (ausgenommen Reihenhäuser) müssen folgende Räume haben: 1. Einstellraum für Kinderwagen und Fahrräder. ...

Dieser neue Begutachtungsentwurf der Bauordnung beinhaltet nun auch die Vorschreibung von Fahrradstellplätzen, was grundsätzlich gutzuheißen ist. Allerdings sind die vorgesehenen Regelungen keinesfalls konsistent mit diversen Energiespar-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategien (wie z.B. auch dem Masterplan Radfahren), wo der Steigerung des Radverkehrs große Bedeutung zugesprochen wird. Da sind noch zu viele Lücken und Spielräume enthalten. Im Folgenden wird auf die besagten Paragraphen des Entwurfs eingegangen. Die Stellungnahme erfolgt je Sachtatbestand/Paragraph/Absatz nach folgendem Muster:

[Gesetz]

Einzelbewertung

Empfehlung

¹ Nebenbemerkung: Interessanterweise ist im Begutachtungsentwurf überhaupt kein Paragraphen mehr analog zu § 69 BauO 1996 „Inhalt des Bebauungsplans“ zu finden.

UA

Mit der vorliegenden Neufassung wird in einigen Punkten eine Harmonisierung der Bauordnungen der Länder vorangetrieben. Es wurden weiters konzeptiv eine Neuorientierung geschaffen, die gleiche Tatbestände, wie Bauverbote, an einer Stelle zusammengefaßt. Die OIB-Richtlinien wurden vollständig übernommen. Als Maßstab für Vorhaben wurden die Vorgaben des Standes der Technik nunmehr in die weniger strengen Regeln der Technik umgewandelt.

VPGV Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis intensiver Gespräche zwischen politischen Vertretern der Parteien des NÖ Landtags, baurechtlichen und bautechnischen Experten und den maßgeblichen Interessensvertretungen im Land NÖ.

Durch die Vielzahl der für das Bauwesen geltenden nationalen und internationalen Normen, die bei der Errichtung von Gebäuden bzw. Bauwerken zu beachten sind, verteuerten sich die Baukosten für die Bürger unseres Landes zunehmend. Auch der Verwaltungsaufwand für den Vollzug dieser immer zahlreicheren Bestimmungen hat stetig zugenommen. Diesen Tendenzen sollte mit der neuen Bauordnung bzw. der neuen Bautechnikverordnung Einhalt geboten werden. Gleichzeitig musste eine Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften mit den anderen Bundesländern – auf Grundlage der OIB-Richtlinien 1 bis 6 – angestrebt werden.

Probleme, die aufgrund der jüngeren höchstgerichtlichen Judikatur mit den bestehenden baurechtlichen Vorschriften zu Tage getreten sind, wurden im Entwurf so weit als möglich berücksichtigt und beseitigt. Auch verschiedentliche Anregungen aus der Praxis wurden aufgegriffen und Vereinfachungen für Gemeinden und Neuerungen vorgesehen. Zu guter Letzt wurde auch eine Bereinigung der NÖ Bauordnung durch Ausgliederungen bzw. Streichungen durch nicht mehr benötigte Vorschriften vorgenommen.

Um dem Anliegen „leistbares Wohnen“ entsprechend Nachdruck zu verleihen, wurde, insbesondere bei der Übernahme der OIB-Richtlinien, sorgsam darauf geachtet, dass diese praxisbezogen und nicht überschießend an die NÖ Rechtsordnung angepasst werden. Gleichzeitig wurde der gesetzliche Spielraum der Baubehörden vergrößert und an die jeweiligen Bedürfnisse der Gemeinden angeglichen. Die Möglichkeit Gutachten durch den Bauwerber selbst beizubringen, klarere Bewilligungs- und Anzeigetatbestände sowie der Entfall der aufschiebenden Wirkung der Beschwerden beim NÖ Landesverwaltungsgericht sollen (nun) die Bauverfahren beschleunigen. Trotz der gänzlichen Überarbeitung der „alten“ Bauordnung wurde deren Systematik im Wesentlichen beibehalten, sodass die Umstellung auf die NÖ Bauordnung 2014 – nach einer kurzen Einschulungs- bzw. Einarbeitungsphase – rasch gelingen sollte.

Der Gemeindevertreterverband der VP NÖ begrüßt daher ausdrücklich die vorliegende Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 und ist überzeugt, dass die

Zielsetzungen des Entwurfes, schnellere Bauverfahren, Kosteneinsparungen und Verwaltungsvereinfachungen damit umgesetzt werden können.

Zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 wird rechtzeitig eine gesonderte Stellungnahme unseres Verbandes erfolgen.

WKNÖ Allgemeines

Die bereits im allgemeinen Teil des Motivenberichts genannten grundlegenden Ziele der Entwürfe zur BO und BTV, nämlich

- österreichweite Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften auf Basis der OIB-RL unter transparenter Beibehaltung niederösterreichspezifischer Besonderheiten
- Umsetzung der Bestimmungen über das Inverkehrbringen von Kleinf Feueranlagen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen inklusive der neuen Bestimmungen über die Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen
- keine Aufschiebende Wirkung für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht
- flexiblere Möglichkeiten für die Gemeinden im Hinblick auf die Festlegung und Ausgestaltung der Pflichtabstellplätze für Kraftfahrzeuge

werden grundsätzlich befürwortet und unterstützt.

Positiv ist weiters zu beurteilen, dass nunmehr im Hinblick auf Öffnungen bei unmittelbar aneinander gebauten Anlagen keine Diskrepanz mehr zwischen der BO einerseits und der BTV (OIB-RL 2) andererseits besteht. Dies stellt zusammen mit den neuen flexibleren Vorschriften bezüglich Pflichtabstellplätze für KFZ und der damit unmittelbar zusammenhängenden Stellplatz-Ausgleichsabgabe einen wesentlichen Schritt zur Belebung von Ortszentren dar.

Auch die Klarstellungen zur Parteistellung werden befürwortet.

WrN Durch die Reduktion der bewilligungspflichtigen Vorhaben und die Vermehrung der anzeigepflichtigen Vorhaben sollen der Bürger und die Behörden entlastet werden. Auf Grund zusätzlicher Prüferfordernisse (Radabstellanlagen) und der erfahrungsgemäß mangelhaften Unterlagen bei den Bauanzeigen wird ein zusätzlicher Arbeitsaufwand der Sachverständigen erwartet. Weiters wird darauf hingewiesen, dass bei den Bauanzeigen keine Gebühren zur Vorschreibung gelangen.

Gegen die Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 bestehen aus fachlicher Sicht bei Berücksichtigung der unten angeführten Änderungsvorschläge keine Einwände.

ZsA Die NÖ Bauordnung 1 996 soll also novelliert und neu herausgegeben werden. Als Plattform, die wesentlich zu Mobilität arbeitet, beteiligt sich auch „Zukunft statt Autobahn“ mit einer Stellungnahme am Begutachtungsverfahren.

Vorangestellt: Den Entwurf offenbar noch vor der Sommerpause durchzubringen und Stellungnahmen gerade bis 8. August 2014 zuzulassen, zeugt nicht gerade von großem Interesse an einer Beteiligung der Zivilgesellschaft!

Zum vorliegenden Begutachtungsentwurf:

Auf der Website des Landes Niederösterreich (http://www.noel.gv.at/Politik-Verwaltung/Landesverwaltung/Derzeitaktuelle-Buergerbegutachtungen/-2014-08-08_BG_Bauordnung.html) wird zur geplanten Neufassung der Bauordnung geschrieben: *„Die NÖ Bauordnung 2014 hat keine negativen Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses“*. Tatsächlich entstehen Möglichkeiten für Automobilität im dichter verbauten Gebiet noch mehr Stellplätze zu schaffen – ein Widerspruch zum Klimaschutz! Ebenso behauptet der Kommentar eine *„Beibehaltung der bisherigen Rechtslage durch Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht“*. Das mag formal korrekt sein, inhaltlich wird das Anliegen allerdings durch die Abänderung ins Gegenteil verkehrt.

Die neugefassten § 5 und 6 erwecken den Eindruck, sie wären konkret aus dem Anlassfall des Einspruchs gegen den Radweg auf der Thayatalbahn-Trasse entwickelt worden: keine aufschiebende Wirkung bei Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht mehr; Einschränkung jeglicher aufschiebenden Wirkung; Verlagerung der realen Kompetenz auf die erste Instanz (Bezirk); weitere Einschränkung der "subjektiv öffentlichen Rechte".

Die vorgesehenen, unterschiedlich gerichteten Regelungen PKW- und Fahrradstellplätze nehmen den Gemeinden großes Potential, über Stellplatz-Vorschriften progressive Verkehrsentwicklung zu steuern.

Die Regelungen für die Fahrradstellplätze sollten in Formulierung, Ausprägung und Handhabbarkeit wie für PKW-Stellplätze gestaltet werden. In beiden Fällen handelt es sich um Verkehrsmittel!

Die Bauordnungen anderer Bundesländer beinhalten die detaillierte Vorschrift von Fahrradstellplätzen schon seit geraumer Zeit. Die NÖ Bauordnung kennt den Begriff Fahrrad bisher überhaupt nicht, in der Bautechnikverordnung ist er nur im Waschküchenparagrafen §1 1 2 zu finden.

Der neue Begutachtungsentwurf der Bauordnung beinhaltet nun auch die Vorschrift von Fahrradabstellplätzen, was grundsätzlich gutzuheißen ist. Allerdings sind die vorgesehenen Regelungen keinesfalls konsistent mit diversen Energiespar-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategien (Masterplan Radfahren), wo der Steigerung des Radverkehrs große Bedeutung zugesprochen wird.

[Inhaltsverzeichnis:](#)

VD Zum Inhaltsverzeichnis:

Die Bezeichnung des § 5 sollte auf die Überschrift des § 5 abgestimmt werden.

Bei § 45 wäre der Gedankenstrich vor dem Wort „entsorgung“ durch einen Bindestrich zu ersetzen.

Zum Kapitel Anlagen- und Geländeänderung ist anzumerken, dass einige Bestimmungen keine bautechnischen Bestimmungen im Sinne des II. Teiles sind.

- BDA** Anzumerken ist, dass eine explizite Bedachtnahme auf die Agenden des Denkmalschutzes zB auch in § 1 Abs. 2 Z 2 der geplanten Novelle zum Geltungsbereich fehlt.
Eine entsprechende Verankerung wäre aus Sicht des BDA wünschenswert und könnte durchaus helfen, Missverständnisse auf Seiten der BauwerberInnen gar nicht erst aufkommen zu lassen.
- BKA** Zu § 1:
In Hinblick darauf, dass § 17 normiert, unter welchen Voraussetzungen bestimmte Vorhaben als bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben zu qualifizieren sind, erscheint die Aussage, dass diese Vorhaben vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen seien (Abs. 3 Z 6), überschießend.
- Gun** **§ 1 /3, Ziff. 3 Geltungsbereich:**
Ist der Hauskanal nicht mehr bewilligungspflichtig? Wenn die Baubehörde nicht zuständig ist, wer überwacht dann Mindestquerschnitt, Mindestgefälle, Abstand der Putzschächte, Bestandspläne, Dichtheitsatteste, Kanalabnahme, etc.?
- StP** **Zu § 1 Geltungsbereich:**
Es sind im Abs. 3 dieser Regelung die Ausnahmen vom Geltungsbereich des Gesetzes definiert. Allerdings wird mit dieser Formulierung eine Lücke geschaffen, die einen Bereich offen lässt, für den weder die Baubehörden noch eine andere Behörde zur Prüfung der Auswirkungen auf Nachbarn zuständig ist. Dies resultiert vor allem daher, dass bei den in Ziffer 3. und 4. festgelegten Ausnahmetatbeständen, welche grundsätzlich durch fremde Rechtsmaterien zu behandeln sind, die Rechte der Nachbarn nicht berücksichtigt werden.

Es wird daher angeregt, im Geltungsbereich den Schutz der Nachbarn derart aufzunehmen, dass Bauwerke von denen Emissionen ausgehen, durch die Baubehörden unter Bedachtnahme der Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu behandeln sind.

Die vollständige Ausnahme der Tatbestände des § 17 wird zu Missverständnissen führen, da bei Mängel bzw. einer Gefährdung durch derartige Objekte (z.B. Gerätehütte droht einzustürzen und gefährdet nachbarliche Objekte) die Baubehörde keine Rechtsgrundlage für ein Einschreiten mehr hat.
- VD** Zu § 1 (Geltungsbereich):

In Abs. 3 Z. 3 wäre nach dem Zitat „BGBl. I Nr. 98/2013“ ein Beistrich zu setzen.

Zu Abs. 3 Z. 6 stellt sich die Frage, ob nur die in § 17 angeführten Tatbestände oder auch alle anderen Tatbestände, welche nicht unter §§ 14 bis 16 fallen (falls es solche überhaupt noch gibt), gemeint sind.

§ 2 Zuständigkeit

DO

§ 2 – Zuständigkeit

Gerade bei größeren Bauprojekten ist die Regelung, wonach der Bürgermeister Baubehörde I. Instanz, der Gemeindevorstand II. Instanz im Verfahren ist, höchst problematisch: Befangenheit und der Verdacht der Parteilichkeit sind in kleineren Gemeinden vorprogrammiert! Entscheidungsbefugnisse der Baubehörden sind im Bauverfahren so weitreichend, dass Bürgermeister mit der komplexen Materie gerade bei größeren Bauvorhaben überfordert sind und Bauträger leicht in ihrem Sinne Einfluss nehmen können.

Die BI „Dorf bleiben!“ regt (auch aus eigener negativer Erfahrung) an, die Funktion der **Baubehörde vom Amt des Bürgermeisters zu trennen** und an unbefangene und unparteiische Entscheidungsträger zu übertragen!

AGBD

BO § 4 Zi. 15.

Nebengebäude: ein Gebäude mit einer Grundrissfläche bis zu 100 m², das oberirdisch nur ein Geschöß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein;

Hier sollte auch klargestellt werden ob eine Türe ins Hauptgebäude sein kann und das Nebengebäude eine selbstständige Standsicherheit haben muss.

Zi. 18.

Giebelfront: eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest 15° aufweist

Hier sollte es zur Klarstellung Abbildungen geben, damit der „obere Abschluss“ eindeutig wird ohne Interpretationsspielraum.

Zi. 20.

Grundrissfläche: die Fläche **innerhalb** der äußeren Begrenzung**slinien** eines Gebäudes oder Geschößes;

MB Seite 6

Mit der neuen Definition soll klargestellt werden, dass die (Außen)Wände zur Grundrissfläche gehören.

Durch die Aussage im MB ergibt sich die Frage ob die „Verkleidung“ (z.B. Wärmeschutz), die Teil des Vorhabens ist, zur Wand zählt. Vor allem deshalb, da die nachträgliche Aufbringung einer Verkleidung nicht wirksam die Grundrissfläche beeinflusste (Bebauungsdichte).

Zi. 26.

Öfen: Feuerungsanlagen zur unmittelbaren Beheizung des Aufstellraumes (z.B. Kaminöfen, Kachelöfen, Öl- oder Gasraumheizgeräte, Küchenherde);

MB Seite 6

Da in bestimmten Gebäuden (s. § 57) Öfen (bislang als Einzelöfen und Herde bezeichnet) nunmehr einer Meldepflicht unterliegen, bedarf es der Begriffsbestimmung.

Diese Meldepflicht ist nicht zu kontrollieren. Sind nun bestehende Öfen nachträglich zu melden auch wenn 4 Wochen längst vorbei sind?

Zi. 27.

öffentliche Verkehrsfläche: eine im Flächenwidmungsplan gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde für den fließenden oder ruhenden Verkehr, deren konkrete Abgrenzung – selbst bei einer digitalen Darstellung des Flächenwidmungsplans – erst durch Straßenfluchtlinien (Z. 30) im genauen Verlauf festgelegt wird.

MB Seite 6

Aufgrund von Problemen in der Praxis wird durch den Zusatz - „gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde“ - klargestellt, dass Landesstraßen nicht als öffentliche Verkehrsflächen im Sinn der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 gelten.

Dieser Begriff wird neu aufgenommen. Damit wird die Definition des ROG negiert (§ 18) und führt zwangsweise zu Wildwüchsen. Es ist in den nachfolgenden Bestimmungen immer wieder von öffentlicher Verkehrsfläche die Rede, sodass diese Regelungen bei Landesstraßen nicht(!) zu tragen kommen. Gleiches gilt dann auch für private Verkehrsflächen (die z.B. ganze Sondergebiete aufschließen)? Es kann z. B. nicht sein, dass Einfriedungen zukünftig nur mehr gegen Gemeindestraßen anzeigepflichtig sind.

Zi. 30.

Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan oder in einer Entscheidung nach § 12 Abs. 1 festgelegt ist;

MB Seite 6

Klarstellung, dass eine Straßenfluchtlinie immer einer im Flächenwidmungsplan gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche (also einer Gemeindestraße) bedarf. Für andere (höherrangige) Straßen fehlt der Gemeinde die Kompetenz zur Widmungsfestlegung. Höherrangige Straßen werden im Flächenwidmungsplan „nur“ kenntlichgemacht.

Diese Aussage stellt eine Neuerung der Gesetzeslage dar, die keinesfalls zu akzeptieren ist. Straßenfluchtlinien sind ein wesentliches Element für die Regelung der Verkehrserschließung innerhalb des Baulandes auch für höherrangige Straßen. Wie soll zukünftig auf Projekte und Planungen der Gemeinde an (Bundes)/Landesstraßen bedacht genommen werden, wenn keine rechtlichen Möglichkeiten der Straßenfluchtliniengestaltung gegeben sind? Auf die Privatstraßen wurde überhaupt vergessen. Bisher galt die Aufnahme des Verlaufes einer höherrangigen Straße nicht als Kennlichmachung (sh. Judikatur Liehr/Riegler 2. Auflage Seite 450).

Zi. 31.

Zentralheizungsanlagen: Anlagen zur Verteilung zentral erzeugter Wärme zum Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, die Wasser als Wärmeträger verwenden.

MB Seite 6

Die gesamte Zentralheizungsanlage umfasst alles vom Wärmeerzeuger über das Verteilungsnetz bis hin zu den Abgas- und Messeinrichtungen.

Nach dieser Definition des MB werden auch Fernwärmetauscher zu ZHA., da die Wärme zentral erzeugt wird. Auch Strom- und Gaszähler sind damit eingeschlossen!?

AGStD

Begriffsbestimmungen §4

- Definition von unterirdischen Gebäuden fehlt
 - Definition von zulässigen Einwendungen fehlt (§22)
 - 16...bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt... bedeutet horizontal oder vertikal gesehen? d.h. ein Dachgeschoss mit Kniestock ist jetzt ein Geschoss?
 - 18...oberer Abschluss zumindest 15Grad... d.h. die Wände eines Pultdaches mit 5 Grad sind keine Giebelwände? Diese Definition widerspricht den Abbildungen im §53
 - 22. Entspricht eine Luft-Luft-Wärmepumpe nun dieser Definition von Klimaanlage?
-
- 32. Eine Wand muss mindestens im Verhältnis von 1:5 (Breite zu Höhe) errichtet werden. Was wird bei einer Wand als Breite, Höhe und Tiefe bezeichnet? (Hier fehlt eine Definition hinsichtlich Wandstärke, Wandlänge und Wandhöhe) Wie soll mit Bauteilen im Verhältnis 2:5 umgegangen werden? Ist eine Außenwand eines Einfamilienhauses in diesem Verhältnis keine Wand mehr?
-

Am

§ 4 Z 4 – Bauflichtlinien

Die Einschränkung dieser Bestimmung auf Hauptgebäude anstelle bisher aller Bauwerke bedeutet, dass z. B. Nebengebäude u. a. grundsätzlich über Bauflichtlinien, also auch über vordere Bauflichtlinien, gebaut werden dürfen, wodurch starke Beeinträchtigungen des Ortsbildes verursacht werden können. Daher sollte die bisherige Definition beibehalten werden.

§ 4 Z 15 – Niedrigstenergiegebäude

Diese Begriffsdefinition sollte nach der Definition der Nebengebäude angeordnet werden.

§ 4 Z 27 – öffentliche Verkehrsfläche

Die im Flächenwidmungsplan kenntlich gemachten Landes- und Landesbundesstraßen sollten den öffentlichen Verkehrsflächen generell gleichgestellt werden. Durch die im vorliegenden Entwurf vorgesehene Unterscheidung sind viele Probleme vorprogrammiert (z. B. Grundabtretungen; § 15 Abs 1 Z 12 – Einsehbarkeit von TV-Satellitenanlagen, Orientierungsbezeichnungen etc.). Außerdem ist sehr fragwürdig, wie die Darstellung im Flächenwidmungsplan (M 1:5.000!!) erfolgen soll, wenn laut Motivenbericht die Nebenflächen von Landesstraßen als öffentliche Verkehrsflächen zu widmen und die Fahrbahn selbst kenntlich zu machen ist.

Vielmehr sollte endlich geklärt werden, ob eine derart kenntlich gemachte Fläche eine Widmungsart aufweist oder nicht, und welche baurechtlichen Konsequenzen sich daraus ergeben.

§ 4 Z 32 – Wand:

Diese Definition ist sehr unklar formuliert und lässt unterschiedliche Interpretationen zu. Im Motivenbericht findet sich dazu leider keinerlei Hinweis. Daher ist eine nähere Erläuterung erforderlich. Alphabetisch wäre dieser Begriff vor den Zentralheizungsanlagen anzuführen.

Arch**ZU § 4 :**

Z 27 – „öffentliche Verkehrsfläche“ :

Die vorgeschlagene Definition widerspricht bundesgesetzlichen Regelungen wie etwa in der StVO. Die Beschränkung von öffentlichen Verkehrsflächen auf Gemeindestraßen, ist nicht nachvollziehbar und schafft Verwirrung, insbesondere im Zusammenhang mit dem NÖ ROG. Was sind dann Landesstraßen (wie werden etwa Landesstraßen im Flächenwidmungsplan dargestellt)? Haben Landesstraßen keine Straßenfluchtlinien? Die sinnvolle Festlegung, dass Abtretungen nur in das Öffentliche Gut der Gemeinde erfolgen dürfen, genügt (§ 12 (1)), andere Gründe für die Differenzierung sind nicht erkennbar. Damit zusammenhängend auch problematisch die Festlegungen in § 31.

Be**Zu § 4:**

Zif. 9: Hier sollte der letzte Satz wohl lauten:
..... aufweisen, **wobei** unterirdische Gebäudeteile

Zif. 16: Die neue Definition des Geschoßes ist nicht verständlich. Um welchen Gebäudeabschnitt handelt es sich, wenn die geforderte Raumhöhe (gem. § 5 NÖ BTV 2014) nicht erreicht wird?

Zif. 32: Definition Wand nicht verständlich (Verhältnis Breite/Höhe?).

BKA

Zu §§ 4, 23, 43 und 58:

Verweisungen auf technische Normen, wie etwa ÖNORMEN, sind nach Lehre und Rechtsprechung verfassungsrechtlich bedenklich, wenn sie nicht den Publizitätsanforderungen genügen, die für die verweisende Norm bestehen (vgl. *Thienel*, Rechtsstaatliche Probleme der Verbindlicherklärung von ÖNORMEN, *ecolex* 1993, 129 [131 f], sowie VfSlg. 7586/1975). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Rechtsprechung hingewiesen werden, wonach eine dem vorgeschriebenen Verlautbarungsorgan *gleichwertige* Publizität der verwiesenen Norm erforderlich und die Angabe der Fundstelle derselben von Bedeutung ist (vgl. VfSlg. 12.293/1990 mwN).

BMLF

Ad § 4 Begriffsbestimmungen, Z 19. Größere Renovierung:

Renovierungsarbeiten an einem Gebäude, wenn mehr als 25% der Gebäudehülle betroffen sind, wobei die Gebäudehülle die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder -teiles darstellt, die das festgelegte konditionierte Bruttovolumen umschließt;

Es stellt sich die Frage, ob dann tatsächlich jeder Fassadenanstrich (> 25% der Gebäudehülle betroffen) als größere Renovierung zählt, was in weiterer Folge zu energetischen Anforderungen führt.

BMVIT ad § 4 Z. 28 „Regeln der Technik“:

Zur Auslegung der „Regeln der Technik“ als technischer Standard bei Bauvorhaben ist im gegenständlichen Motivenbericht (siehe S.6 zu Z.28) festzustellen, dass diese quasi den Ausführungen aus WIKIPEDIA zum Schlagwort „**Anerkannte Regeln der Technik**“ entsprechen. Dazu wird in WIKIPEDIA ebenfalls ein Beispiel zur Definition des Begriffes aus der Norm EN 45020 wie folgt angeführt:

„1.5

anerkannte Regel der Technik

technische Festlegung, die von einer Mehrheit repräsentativer Fachleute als Wiedergabe des **Standes der Technik** angesehen wird.“

Es ist anzumerken, dass sich daraus aus ho. Sicht aus folgendem Grund eine gewisse Unschärfe bzw. Vermischung mit dem „**Stand der Wissenschaft**“ ergeben könnte:

Die Umstellung in der NÖ BO 2014 auf den neuen Begriff („Regeln der Technik“) wird im letzten Satz damit begründet, dass „mit einem Standard, der nicht immer auf den letzten wissenschaft

lichen Erkenntnissen zu beruhen hat – ohne sicherheitstechnische Bedenken hegen zu müssen – durchaus das Auslangen gefunden werden kann.“

Darüber hinaus wird In WIKIPEDIA postuliert, dass sich der „**Stand der Technik**“ im Unterschied zu den „anerkannten Regeln der Technik“ noch nicht langfristig bewährt haben muss.

Daraus könnten sich etwa bei UVP-pflichtigen Verfahren, die die Genehmigung von Bauverfahren betreffen, die Bund/Land-übergreifend sind (etwa Bundesstraßenprojekt mit begleitenden Maßnahmen im untergeordneten Straßennetz) gewisse Diskrepanzen in der technischen Ausführung bzw. Ausgestaltung ergeben, da gemäß UVP-G der „Stand der Technik“ im Sinne des § 71a GewO, § 2 Abs. 8 Z1 AWG und § 109 Abs. 3 MinroG angewendet wird.

Aus der Judikatur ist ableitbar, dass die Funktionstüchtigkeit der den „Stand der Technik“ bildenden technischen Methoden jedenfalls „erprobt und erwiesen“ sein muss. Dies verdeutlichend darf folgender Textauszug „Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (Verwaltungsgerichtshof Zl. 2008/05/0119-12)“ angeführt werden:

Da der Begriff "Stand der Technik" im UVP-G 2000 nicht definiert ist, ist im Sinne der Homogenität der Rechtsordnung anzunehmen, dass der Begriff so zu verstehen ist, wie er beispielsweise in der GewO 1994 (§ 71a) und im AWG 2002 (§ 2 Abs. 8) definiert wird (vgl. dazu Ennöckl/ Raschauer, Kommentar zum UVP-G, [2006], 2. Auflage, Seite 162, Rz 14 zu § 17 UVP-G 2000). Unter dem "Stand der Technik" ist nach den heute inhaltlich weitgehend übereinstimmenden Legaldefinitionen "der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher technologischer Verfahren, Einrichtungen und Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist - wobei insbesondere vergleichbare Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen sind -" zu verstehen. Maßgeblich ist der internationale, anlagenspezifische Stand der Technik (siehe Ennöckl/ Raschauer, a.a.O. S. 162, und das bereits mehrfach zitierte hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2009). **Das Tatbestandsmerkmal "erprobt und erwiesen" ist der entscheidende Ansatzpunkt im Rahmen der verschiedenen Legaldefinitionen des Begriffes "Stand der Technik"** (siehe Saria [Hg.], Stand der Technik, Seiten 34 f; siehe auch das hg. Erkenntnis vom 24. Juni 2009, Zl. 2007/05/0101).

➤ Zu § 4 Begriffsbestimmungen

Punkt 9. Bebaute Fläche:

Es wäre wünschenswert, in Punkt 9. die raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten taxativ aufzuzählen, damit Klarheit herrscht, ob Eckbalkone, Laubengänge oder außenliegende (offene) (Haupt)stiegen zum Gebäude gehören und damit über die Grundrissfläche auch zur bebauten Fläche zu zählen sind.

Eine Definition für den Bauteil Dach (ähnlich wie Punkt 33. Wand) wäre sinnvoll.

Gerade im Zusammenhang mit der bebauten Fläche ist das Dach für die Beurteilung der Gebäude- oder Geschoßeigenschaft und damit für die Ermittlung der bebauten Fläche, maßgeblich.

Bildet der darüberliegende Eckbalkon (Laubengang) ein Dach für einen darunterliegenden? Was heißt „Bedeckung“?

Punkt 16. Geschoß:

Sind mit „Räumen“ sowohl Innen- als auch **Außenräume** (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, wie in der ÖNORM B 1800), gemeint?

Eine Anlehnung an die Definition der „geschoßbezogenen Flächen“ nach der ÖNORM B 1800 würde sich anbieten.

Gun

- **§ 4 /1 Abstellanlagen:**
Ergänzung ausgenommen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Stellplätze so zu gestalten, dass diese unabhängig voneinander benutzt werden können
- **§ 4/10 Bebauungsdichte:**
Grundrissfläche nach § 4 – Z. 20 – Ergänzung Hauptgebäude und Nebengebäude
- **§ 4/22 Inverkehrbringen:**
Was soll damit geregelt oder gemeint sein??? – für Laien nicht lesbar

HoRo

Zu den in **§ 4 Z. 2** definierten **Aufenthaltsräumen** wird angeregt, für die Aufenthaltsräume zu regeln, ob diese Licht und Luft unmittelbar aus dem Freien erhalten müssen und für welche Aufenthaltsräume vom Erfordernis der natürlichen Belichtung und Belüftung ganz oder teilweise abgesehen werden kann.

Eine Regelung könnte lauten:

Aufenthaltsräume müssen unmittelbar aus dem Freien Licht und Luft erhalten. Für Aufenthaltsräume besonderer Art kann vom Erfordernis der natürlichen Belichtung und Belüftung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn diese nach dem Verwendungszweck unmöglich (z.B. Schutzräume, Fotolabors, Röntgenräume) oder unzweckmäßig (z.B. große Geschäftslokale) wären und

eine entsprechende künstliche Beleuchtung sowie eine mechanische Belüftung vorgesehen sind.

Begründung:

Aufenthaltsräume sind u.a. Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen, Arbeitsräume, Unterrichtsräume, Fotolabors, Röntgenräume oder auch Schutzräume. Mit dem Inkrafttreten der NÖ BO 2014 besteht zwar keine Verpflichtung mehr, Schutzräume zu errichten, allerdings dürfen diese auch jetzt noch freiwillig errichtet werden. Nicht für alle diese Räume ist eine natürliche Belichtung und Belüftung möglich bzw. zweckmäßig. Für sonstige Räume, wie etwa Küchen, Abstellräume, Gänge etc. genügen eine künstliche Beleuchtung und eine mittelbare Lüftung ins Freie.

KLA § 4 - Begriffsbestimmungen

Weder § 4, noch eine der anderen Bestimmungen der BauO, enthält eine Legaldefinition der Barrierefreiheit. Diese sollte so umfassend sein, dass die Auswirkungen unterschiedlicher körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigungen oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen beinhaltet.

Der Klagsverband empfiehlt, in § 4 folgende Legaldefinition des Begriffs „Barrierefreiheit“ aufzunehmen:

„Barrierefreiheit liegt vor, wenn eine bauliche Anlage für Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Funktionsbeeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Sinnesfunktionen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Klo

Zu § 4 Z 3	Führt der Verschwenk des Lichteinfalls von 45° um 30° zu einer Änderung des freien Lichteinfalls auf einen Winkel von rd. 49°?
Zu § 4 Z 18	Die Definition der Giebelfront passt mit der Darstellung der zulässigen Giebelfronten in § 53 Abs. 8 nicht zusammen.
Zu § 4:	Es wäre hilfreich, wenn es für den Ausdruck Hanglage und den Ausdruck „unterirdisches Bauwerk“ (§ 49 Abs. 1) bzw. „oberirdisches Bauwerk“ eine Definition gäbe. Entspricht die Formulierung in § 51 Abs. 1 der Definition einer Hanglage (15 %)?

LVwG

Zu § 4:

§ 4 statuiert – grundsätzlich alphabethisch – Legaldefinitionen im Gesetz verwendeter Termini. I.d.S. sollte an dieser Stelle eine Definition der „überbauten Fläche“ aufgenommen werden (siehe auch unten Zu § 15) und wären die Abfolge zwischen den Z 31 und 32 auszutauschen.

MF

§ 4

Begriffsbestimmungen

3. ausreichende Belichtung: jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° gegeben ist;

Die Beifügung der seitlichen Verschwenkung um 30° ist im Entwurf zu streichen. Die Anrainer sollen wie bisher ein Recht auf freien Lichteinfall unter 45° haben, die 30° Verschwenkung laut Bautechnikverordnung soll weiterhin nur für den Bauwerber gelten. Die Anrainerrechte sind in der NÖ Bauordnung ohnehin schon sehr eingeschränkt.

MO

- In den Entwürfen der Regelwerke findet sich keine Legaldefinition des Begriffs „Barrierefreiheit“. Eine Definition befindet sich lediglich in der Anlage 7 der OIB-Richtlinien „Begriffsbestimmungen“ in der Fassung der NÖ BTV 2014: „Barrierefrei im Sinne der Anlage 4 „OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ sind bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

In der NÖ BO 2014 werden jedoch unterschiedliche Begriffe verwendet

- „barrierefreie Gestaltung“
- „für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ohne besondere Schwierigkeiten (barrierefrei) zu erreichen“
- „von Menschen mit eingeschränkter Mobilität benutzbar“
- „...leicht erreichbare Einstellräume für Kinderwagen ...“

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Die Aufnahme einer Legaldefinition von „Barrierefreiheit“ in die NÖ BO 2014, der das Verständnis der UN-BRK zugrunde liegt, ist vorzusehen.

Möd

§ 4

Eingangs ist festzuhalten, dass die Flächendefinitionen in den Begriffsbestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 teilweise widersprüchlich und jedenfalls sehr verwirrend sind. Es finden sich Flächendefinitionen der „bebauten Flächen“, der „Grundrissflächen“ sowie der „Brutto-Grundfläche“, die in unterschiedlichen Zusammenhängen aufgrund der teilweise eigenen Gesetzesdefinitionen in Einzelbestimmungen unterschiedlich verwendet werden. Hier wäre eine Vereinheitlichung aus Sicht der Praxis sehr sinnvoll. Dies betrifft etwa die Ziffern 9, Ziffer 10, Ziffer 20 und Ziffer 25 des § 4 NÖ BO 2014.

Z 3: Die Berücksichtigung einer Verschwenkung des Lichteinfalls ist nicht praktikabel; darüber hinaus sollte klargestellt werden, dass die ausreichende Belichtung sowohl für eigene Fenster und solche der Nachbarn gewährleistet sein muss.

Z 6: Regelung für Nebengebäude fehlt

Z 18: Die Definition bei der Giebelfront weicht jedenfalls vom bisherigen Verständnis der Giebelfront ab und entsprechen die Zeichnungen zu Giebelfronten bei der zulässigen Bebauungshöhe auch nicht der gesetzlichen Definition.

Es wäre eventuell anzuregen, eine Definition der zulässigen Gebäudehöhe bei Giebelfronten einzuführen, die mit 6 Meter über der Gebäudefront jedenfalls absolut festgelegt wird.

Z 27: Welche Auswirkungen hat die neue Definition der öffentlichen Verkehrsfläche auf bestehende Flächenwidmungspläne der Gemeinden? Besitzt ein Bauland, welches direkt an eine Landesstraße grenzt (zB. Fahrbahn ohne Nebenanlagen) keine Straßenfluchtlinie? Dies würde dazu führen, dass zB. zu einer Landesstraße hin keine Fenster errichtet werden können, außer es wäre ein Gehsteig davor, der öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde ist. Hier bedarf es wohl einer Anpassung der Regelungslage.

MU

§ 4 – Begriffsbestimmungen

In § 4 Ziffer 28 wird der Begriff der „Regeln der Technik“ eingeführt, der den Begriff „Stand der Technik“ ersetzen und kostengünstigere Lösungen beim Bauen ermöglichen soll. Der Begriff wird definiert als *„technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf dem technischen Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten“*.

Dazu soll eine Verordnung des Landes erlassen werden, die näher regelt, wie die Grundanforderungen an Bauwerke nach § 43 künftig beschaffen sein sollen. Im Motivenbericht wird dazu ausgeführt: *„... Mit der Umstellung der Anforderungen auf die Regeln der Technik soll zum Ausdruck gebracht werden, dass bei der Ausführung von der Bauordnung unterliegenden Vorhaben mit einem technischen Standard, der nicht immer auf den letzten wissenschaftlichen Erkenntnissen zu beruhen hat, – ohne sicherheitstechnische Bedenken hegen zu müssen – durchaus das Auslangen gefunden werden kann.“*

Die Einhaltung der Grundanforderungen an ein Bauwerk nach dem – ohnehin allgemein gehaltenen – § 43 muß gegebenenfalls vom Nachbarn oder sonstigen betroffenen Personen, die keine subjektiv-öffentlichen Rechte hat, auf dem Zivilrechtsweg eingeklagt werden.

Ein Beispiel aus der Praxis: § 43 Abs. 1 Z. 3 führt unter lit. a bis g die einzuhaltenden Grundanforderungen, um den „Regeln der Technik“ zu Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz zu entsprechen auf. Demnach ist die Bewilligung einer Veranstaltungsstätte für 300 Personen mit gerade einmal 3 Toiletten nach den neuen „Regeln der Technik“ problemlos machbar.

Diese Zustände widersprechen nicht § 43 Abs. 1 Z. 3 lit. a bis g. Dem Motivenbericht folgend, wird das Bauwerk mit einem technischen Standard bewilligt, das zwar nicht auf den *„letzten wissenschaftlichen Erkenntnissen“* beruht, aber der sicherheitstechnisch unbedenklich ist und mit dem – nach Ansicht der Baubehörde und des Betreibers – durchaus ein Auslangen gefunden werden kann: Die männlichen Gäste nutzen die umliegenden Grundstücke als Toilettensatz. Das Gebäude wurde von der Baubehörde nachträglich bewilligt, die beabsichtigte Gesetzesänderung soll der Baubehörde nun das Vorgehen „rechtmäßig“ möglich machen.

RLNÖ § 4

1. Abstellanlage für Kraftfahrzeuge: für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter

Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten; Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist;

1a. Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität: für das abstellen von Fahrrädern, Tandems, Lastenfahrräder, Fahrräder für Personentransport mit Rollstuhl, Liegeräder, mehrspurige Fahrräder, E-Bikes, Pedelecs, Kindertransportanhänger, Lastentransportanhänger, Kinderwägen und Buggys unterschiedlichster

Bauarten, Fahr- und Gehzeuge für Menschen mit besonderen Bedürfnissen bestimmter Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten; Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen von Fahrzeugen und Hilfsmittel für aktive Mobilität bestimmt ist;

1b. Abstellanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen auch zum Abstellen von Fahrzeugen und Hilfsmittel für aktive Mobilität genutzt werden, wenn zuwenige oder auf Grund der Beschaffenheit der Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität nicht nutzbare Abstellanlagen auf der Grundfläche des Gebäudes bzw. Grundstückes vorhanden sind.

RLÖ

zu § 4 – Begriffsbestimmungen:

*1. **Abstellanlage für Kraftfahrzeuge:** für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten;*

***Stellplatz:** jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist;*

In § 4, Abs. 1 wird der Begriff "Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge" definiert. Eine Begriffsbestimmung für "Abstellanlagen für Fahrräder" fehlt. Wir empfehlen einen eigenen Absatz für **Fahrradabstellraum** hinzuzufügen:

Fahrradabstellraum/-platz/-anlage: für das Abstellen von Fahrrädern jeder Art;

Fahrradabstellplatz: Teilfläche eines Raumes, einer Anlage zum Abstellen eines Fahrrades

StP **Zu § 4 Begriffsbestimmungen:**
Bei den Begriffen der Grundflächen (Netto-Grundfläche, Konditionierte Netto-Grundfläche) wird zwecks Flächenermittlung auf die bereits seit 01.12.2011 zurückgezogene ÖNORM B 1800 verwiesen (Aktueller Stand vom 01.08.2013).

Diesbezüglich wird angeregt, die geltende Ausgabe der ÖNORM B 1800 heranzuziehen und bei dieser ÖNORM auf den Stand vom Jänner 2002 ÖNORM nur für die Berechnung des Stellplatzbedarfs zu verweisen.

Es wird die Aufnahme nachfolgender Begriffe angeregt, welcher derzeit noch über keine eigene Legaldefinition verfügen und wird die Definition der Begriffe wie folgt vorgeschlagen:

- **Carport:** Abstellanlage für KFZ, welche eine bebaute Fläche von 50 m² nicht übersteigt, und an maximal 3 Seiten Wände aufweist, allerdings zur Einfahrt offen ist.

- **Erker:** Gebäudevorsprung in Form eines untergeordneten Bauteils, der frühestens im 1. Obergeschoß ansetzt

Bei nachstehenden Definitionen sind auf Grund von widersprüchlichen Formulierungen zu anderen gesetzlichen Vorgaben Missverständnisse bzw. Unstimmigkeiten zu erwarten:

- **Bauflichtlinien:** durch die vorgesehene Änderung im Kontext von Gebäude auf Hauptgebäude ergibt sich somit eine Zulässigkeit von Nebengebäuden in Bereichen, wo diese zuvor nicht gestattet waren.

- **Giebelfront:** die grundsätzlich geplante Regelung der Giebelfront wird begrüßt, scheint jedoch noch immer nicht ausreichend definiert, da weiterhin Umgehungsmöglichkeiten für Planer gesehen werden können. Dies insbesondere, da auch die dominante Längsseite von Gebäuden als eine solche Giebelwand betrachtet werden kann.

- **Inverkehrbringen:** für diesen Begriff ist bereits eine Definition im Bereich des Lebensmittelrechts vorhanden; durch die gewählte Formulierung können nur Kleinf Feuerungen oder Teile davon in Verkehr gebracht werden. Der Begriff Inverkehrbringen wird auch in anderer Schreibweise in den Begriffsbestimmungen des Produktsicherheitsgesetzes 2004 – PSG 2004 („In-Verkehr-Bringen“ ist das Feilhalten, Verkaufen, Einführen, unentgeltliche Abgeben oder Verteilen eines Produktes sowie seine

Anwendung oder Überlassung im Rahmen einer Dienstleistung.“) angeführt. Auch das Produkthaftungsgesetz (§ 6) kennt den Begriff „Inverkehrbringen“ („Ein Produkt ist in den Verkehr gebracht, sobald es der Unternehmer, gleich auf Grund welchen Titels, einem anderen in dessen Verfügungsmacht oder zu dessen Gebrauch übergeben hat. Die Versendung an den Abnehmer genügt.“)

Durch diese Definition scheint das Inverkehrbringen von sämtlichen Bauprodukten ausgeschlossen.

- **öffentliche Verkehrsfläche:** die nunmehr geplante Trennung öffentlicher Verkehrsflächen als Gemeindestraßen sowie die davon betroffenen Landesstraßen wird in der praktischen Umsetzung der Flächenwidmungsplanung problematisch gesehen. Zum einen hinsichtlich der Situation, dass an Baulandgrundstücke ausschließlich Flächen einer Landesstraße angrenzen, zum anderen in der daraus folgenden notwendigen Unterscheidung zwischen sehr schmalen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinden (Nebenflächen von Landesstraßen) und der unmittelbar angrenzenden Landesstraßenfläche. Weiters wird dabei nicht berücksichtigt, dass in Verbindung mit der Diktion der Straßenfluchtlinie jene Verkehrsflächen, welche nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, nicht geregelt sind.

Es wird daher um eine Aufweitung des Begriffs ersucht, womit auch Flächen, welche nicht im Eigentum einer Gemeinde stehen, als öffentliche Verkehrsflächen angesehen werden können / zu gelten haben.

- **Straßenfluchtlinie:** es ist hier klar zu legen, in wie weit hiervon die Flächen von Landesstraßen betroffen sind.

Te Zu § 4 Begriffsbestimmungen

Z 22 : Inverkehrbringen: Der Begriff ist hier – insbesondere für den Normalbürger unverständlich.

Z 27: öffentliche Verkehrsflächen: warum nur Gemeindestraßen, was sind dann Landesstraßen ? Haben Landesstraßen keine Straßenfluchtlinien? Diese Differenzierung ist nicht nachvollziehbar und schafft Verwirrung (zB wie werden Landesstraßen im Flächenwidmungsplan dargestellt). Die sinnvolle Festlegung, dass Abtretungen nur in das öffentliche Gut der Gemeinde erfolgen dürfen genügt (§ 12 Absatz 1), andere Gründe für die Differenzierung sind nicht erkennbar. Damit zusammenhängend auch problematisch die Festlegungen in § 31.

Z 28: Technische Regeln: sollen richtig sein, in den einschlägigen Publikationen findet sich keine Aussage über Zweckmäßigkeit

Z 30 : Warum Straßenfluchtlinien nur bei Gemeindestraßen?

VD Zu § 4 (Begriffsbestimmungen):

Zu Z. 2 ist anzumerken, dass im Hinblick auf die Küche die OIB-Terminologie (z.B. OIB-RL 2, Punkt 3.11) – und somit die NÖ BTV 2014 – davon ausgeht, dass es sich um einen Aufenthaltsraum handelt.

Zu Z. 9 sollte überlegt werden, anstatt des Satzteiltes „sowie unterirdische Gebäude bei der Ermittlung der bebauten Flächen außer Betracht bleiben“ durch folgende Wortfolge zu ersetzen: „; unterirdische Bauteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht“

In Z. 14 wäre bei der Definition der Nennwärmeleistung das Wort „vorgesehen“ durch das Wort „vorgesehene“ zu ersetzen.

In Z. 15 sollte bei der Definition des konditionierten Gebäudes überlegt werden, das Wort „kann“ durch das Wort „können“ zu ersetzen.

In Z. 19 wäre der Gedankenstrich vor dem Wort „teiles“ durch einen Bindestrich zu ersetzen.

Zu Z. 25 wird bemerkt, dass die Angabe der ÖNORM B 1800 im Hinblick auf die „Ausgabe Jänner 2002“ in den OIB-Richtlinien, Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke, mit dem genauen Datum angesprochen wird.

WG

§ 4

Begriffsbestimmungen

3. ausreichende Belichtung: jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° ~~bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30°~~ gegeben ist;

Die Anrainer sollen wie bisher Recht auf freien Lichteinfall unter 45° haben, die 30° Verschwenkung laut Bautechnikverordnung soll weiterhin nur für den Bauwerber gelten. Die Anrainer haben in der NÖ Bauordnung ohnehin kaum Rechte, da ist es absurd, das Wenige, nämlich den freien Lichteinfall unter 45° auch noch zu beschneiden.

10. Bebauungsdichte: das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrissfläche nach § 4 Z. 20) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt; **die Bebauungsdichte gilt auch für unterirdische Gebäude.**

Derzeit könnte das gesamte Bauland praktisch zu 100% unterirdisch versiegelt werden, was besonders für den Wasserhaushalt katastrophale Folgen hätte. Durch die Errichtung von Tiefgaragen etc. wird die unterirdische Versiegelung in zunehmendem Masse zum Problem und sollte beschränkt werden.

18. Giebelfront: eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest 15° aufweist; **und deren Länge 15m nicht überschreitet. Ein Gebäude darf maximal zwei Giebelfronten aufweisen.**

Damit soll der Missbrauch des Begriffes „Giebelfront“ eingeschränkt werden, der häufig angewendet werden, um die zulässige Gebäudehöhe um 3 m zu überschreiten.

WKNÖ Zu § 4 (Begriffsbestimmungen)

Feuerungsanlagen (Z 14)

Wir schlagen folgende Ergänzung (unterstrichen) vor:

„technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind

- zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und
- die Verbrennungsgase über eine Abgasführung abzuleiten (Abgasanlage inklusive Verbindungsstücken und Anschlüssen, die zur gefahrlosen Ableitung der Rauch- und Abgase ins Freie dient);“

Begründung:

Es handelt sich um eine technische Klarstellung dahingehend, dass die gesamte Abgasführung und nicht nur Teile gemeint sind. Die größten Gefahrenpotentiale bergen die Anschlussstellen und Übergänge. Insbesondere deren Dichtheit gegen den Austritt gesundheitsschädlicher, teilweise lebensbedrohender Gase und deren ordnungsgemäße Ausführung im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes (unbrennbare Materialien, Abstände zu brennbaren Bauteilen, u.v.m.) muss sichergestellt werden.

Regeln der Technik (Z 28)

Das Ziel, durch ein Abstellen auf die „Regeln der Technik“ anstelle auf den „Stand der Technik“ Erleichterungen in der praktischen Handhabung zu erwirken, wird grundsätzlich begrüßt und unterstützt. Es wird allerdings bezweifelt, ob dieses Ziel in der Praxis allein dadurch erreicht werden kann.

Überall dort, wo insbesondere in der BTV oder den OIB-RL auf Normen verwiesen wird, fordern wir aber aus verfassungsrechtlichen und insbesondere rechtsstaatlichen Überlegungen eine kostenlose Veröffentlichung der jeweiligen Normen im Internet.

WrN § 4 Z. 10: Die Bebauungsdichte sollte als Verhältnis der bebauten Flächen (§ 4 Z. 9) zur Gesamtfläche des Grundstücks (bzw. jenes Grundstücksteils) definiert werden.

§ 4 Z. 20: Die Definition der Grundrissfläche sollte sich nur auf Geschoße beziehen, für Gebäude sollte die Definition der bebauten Fläche (§ 4 Z. 9) ausreichen – siehe auch die Anmerkung zu § 19 (2) Z. 2.

Es sollten durchgehend die Begriffe der ÖNORM B 1600 und der EN 15221-6 verwendet werden und demnach der Begriff „Grundrissfläche“ durch „Brutto-Grundrissfläche“ ersetzt werden - siehe auch die Anmerkung zu § 19 (2) Z. 2.

§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen; aufschiebende Wirkung

AGStD

Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung §5

- Der Zustellungsbevollmächtigte entfällt. Das bedeutet, dass bei großen Wohnanlagen es keinen Bevollmächtigten mehr gibt und daher alle 100 oder mehr Miteigentümer einzeln angeschrieben werden müssen.

Be

Zu § 5:

Namhaftmachung eines gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bei mehr als 2 Eigentümern kann nicht mehr aufgetragen werden – Rückschritt!

BKA

Zu § 5:

Zu der in Abs. 3 vorgesehenen Regelung wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der Verfassungsgerichtshof hat zwar im Erkenntnis VfSlg. 17.346/2004 einen generellen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsmittels gegen die Verfügung einer Baueinstellung für zulässig erachtet. Es wird allerdings auf jüngere Judikatur auf dem Gebiet des Asylwesens (vgl. das Erkenntnis vom 26. Februar 2014, G 59/2013) aufmerksam gemacht, in der eine differenzierte Ausgestaltung der Regelung über die aufschiebende Wirkung verlangt wird.
- Soweit sich die Regelung auch auf die Verfügung zur „Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht“ (§ 29 Abs. 2), beziehen soll, wird darauf hingewiesen, dass der Gerichtshof im – bereits erwähnten – Erkenntnis VfSlg. 17.346/2004 der Verfügung einer Baueinstellung (bei der die generelle Aberkennung der aufschiebenden Wirkung als zulässig erachtet wurde) den Beseitigungs- und Wiederherstellungsauftrag gegenübergestellt hat. Die Regelung wirft daher verfassungsrechtliche Bedenken – insbesondere in Hinblick auf Verfügungen nach § 29 Abs. 2 zweiter Satz – auf.

Im Übrigen wäre darzulegen, warum eine Abweichung von § 13 Abs. 1 VwGVG erforderlich zur Regelung des Gegenstandes im Sinn des Art. 136 Abs. 2 B-VG ist.

DO

§ 5 Abs 4: Aufschiebende Wirkung

Die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht hat nur aufschiebende Wirkung, wenn sie von der Baubehörde zuerkannt wird.

Die BI fordert eine **grundsätzliche aufschiebende Wirkung** für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht, um die Rechte der Anrainer gegenüber großen Bauträgern zu schützen.

Klo

Zu § 5 Abs.4: Hat eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht, gegen eine Abweisung des Antrages auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung, aufschiebende Wirkung? (§ 5 Abs. 4 NÖ BO oder § 13 VwGVG)

LVwG

Zu § 5:

Gegen die in Abs. 5 vorgesehene Senatszuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes bestehen keine Bedenken.

MU

§ 5 Abs. 4 – Aufschiebende Wirkung

Mit der NÖ BO 2014 soll ohne aufschiebende Wirkung ein von der Baubehörde I. Instanz bewilligtes Bauvorhaben nach der Bescheiderlassung der Baubehörde II. Instanz realisiert werden können.

Dem Umstand, daß in der Praxis die Baubehörde II. Instanz (Gemeindevorstand) häufig keine tatsächlich von der Baubehörde I. Instanz (Bürgermeister) unabhängige Behörde darstellt, wird dabei ebensowenig Rechnung getragen, wie der Tatsache, daß durch die Ausführung des Bauprojekts bereits Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke, die Natur etc. wirksam werden und daß ein Abbruch eines Gebäudes, wenn ein Gericht die Baubewilligung wieder aufhebt, zum einen für den Bauwerber einen hohen finanziellen Verlust bedeuten kann und zum anderen die Beeinträchtigungen der Anrainer noch Jahre andauern können, da zumindest einige Baubehörden alles daran setzen, selbst höchstgerichtliche Urteile nicht umzusetzen. Vergleiche dazu auch das Fazit am Ende der Stellungnahme.

PRO

Vorgelagerte Bewilligungen nach anderen Gesetzen

§ 5 Abs. 2 NÖ BO 2014 regelt, dass die Baubehörde erster Instanz über einen Antrag nach § 14 binnen drei Monaten zu entscheiden hat, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, wobei die Entscheidungsfrist dann beginnt, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen. Die §§ 18 und 19 zählen detailliert die vorzulegenden Antragsbeilagen auf, Dokumente, die den Naturschutz betreffen sind nicht darunter zu finden.

Vielmehr definiert § 1 Abs. 2 Z. 2, dass durch dieses Gesetz die Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen beispielsweise aus dem Naturschutz- und Umweltschutzrecht erforderlich sind, nicht berührt werden.

Artikel 6 Abs. 3 Richtlinie 92/43/EWG normiert, dass Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines Natura 2000-Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen erfordern, wobei die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Projekt nur dann zustimmen, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird.

Eine Baubewilligung stellt zweifelsfrei eine Projektbewilligung dar. Baumaßnahmen sind Projekte, die ein Natura 2000-Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können.

Die NÖ BO 2014 sieht keine rechtliche Regelung vor, die eine Projektbewilligung in einem oder mit Einfluss auf ein Natura 2000-Gebiet nur dann ermöglicht, wenn die EU-rechtlich vorgeschriebene Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchgeführt wurde. Die

Praxis zeigt regelmäßig, dass Baubewilligungen für Projekte, die einen erheblichen Einfluss auf Natura 2000-Gebiete haben, ohne Durchführung einer Naturverträglichkeitsprüfung vergeben und die Projekte ohne Verträglichkeitsprüfung umgesetzt werden.

Dieser Mangel war bereits im Jahr 2010 im Rahmen der von EIGNER et al. beantragten Änderung der NÖ BO 1996 (eingegangen bei der Landtagsdirektion des Landtages von Niederösterreich am 18. Juni 2010, Ltg.-584/A-1/36-2010) festgestellt worden, fand aber weder in der bislang bestehenden NÖ Bauordnung noch in der nun anstehenden Neufassung eine Berücksichtigung.

Nach Ansicht der NGO Protect macht das Fehlen einer Regelung, die die Vergabe einer Baubewilligung in einem oder mit Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet nur dann ermöglicht, wenn eine auf Tatsachen beruhende positive Naturverträglichkeitsprüfung im Sinne der FFH-Richtlinie vorliegt, die NÖ BO 2014 gemeinschaftsrechtswidrig. Dies gilt im Besonderen auch für die Bestimmungen, die eine Nutzungsänderung eines Bauwerks im Anzeigeverfahren ermöglichen oder durch lediglich meldepflichtige oder völlig bewilligungsfreie Maßnahmen herbeiführen können.

Aufschiebende Wirkung von Beschwerden

§ 5 Abs. 4 NÖ BO 2014 regelt, dass in Baubewilligungsverfahren eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht keine aufschiebende Wirkung hat. Es wird der beschwerdeführenden Partei jedoch die verwaltungsaufwandserhöhende Möglichkeit einer Beantragung einer aufschiebenden Wirkung eingeräumt. Hier hat die Baubehörde eine Interessensabwägung vorzunehmen, was die Anfälligkeit für eine willkürliche Entscheidung fördert.

Ungeachtet der Regelungen zu Parteienrechten ist zu bedenken, dass hinsichtlich ökologischer Belange schon eine Bauausführung, insbesondere in sensiblen Gebieten, irreversible Schäden verursachen kann, auch wenn ein Gericht anschließend die Baubewilligung aufheben wird.

Die zumindest in einigen Gemeinden herrschende, weit über dem geschriebenen Gesetz stehende Grundeinstellung „was steht, steht“ und „da wird sich immer eine Lösung finden“ zeigt in der Praxis überdies, dass einmal errichtete Bauwerke oder bauliche Anlagen – ganz gleich ob rechtswidrig bewilligt oder gänzlich unbewilligt – wieder entfernen zu lassen einen unverantwortlich hohen Aufwand für Verwaltung und Beschwerdeführer bedeuten.

Aus diesen Gründen sollte der Gesetzgeber normieren, dass eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht automatisch eine aufschiebende Wirkung zur Folge hat. Es ist sicherlich, allein schon wegen des hohen Aufwands, davon auszugehen, dass eine Beschwerdeführung nur dann erfolgen wird, wenn diese eine Aussicht auf Erfolg hat, was nur dann der Fall ist, wenn die baubehördliche Bewilligung rechtswidrig erfolgte. Auch kann dem Gesetzgeber nicht daran gelegen sein, dass Gebäude, die auf Basis rechtswidriger Bewilligungen errichtet wurden, einen (temporären) Bestand haben.

StP Zu § 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

In Absatz 4 dieser Bestimmung wird einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung genommen und steht im klaren Widerspruch zu § 13 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz. Zudem ist nicht festgelegt, welche Instanz der Baubehörde die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung zu treffen hat. Zum Zeitpunkt der Erhebung der Beschwerde ist die zweite Instanz jene, die den Akt führt, allerdings laufen derartige Anträge oft über die Behörde erster Instanz. Somit ist diesbezüglich eine Klarstellung erforderlich, da auch das Landesverwaltungsgericht in diesem Fall als Baubehörde auftritt und daher drei mögliche Instanzen für die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung zur Verfügung stehen. Auf die Schwierigkeiten der Übermittlung der Akten von einer Instanz an die andere, Entscheidungsfristen, wenn zwei Instanzen den gleichen Akt bearbeiten etc. wird verwiesen.

VD Zu § 5 (Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung):

Es könnte überlegt werden, Abs. 3 nach Abs. 5 zu normieren.

VIR**Ad §5 Abs.4:**

Da sonst mittels Baumaßnahmen unrechtmäßige vollendete Tatsachen geschaffen werden können ist in Baubewilligungsverfahren (§ 14) Rechtsmitteln automatisch aufschiebende Wirkung zu gewähren.

Warnhinweis: Jegliche andere Regelung wäre von Verfassungswidrigkeit bedroht! Die Kompetenz zur Regelung der Verwaltungsgerichtsverfahren liegt beim Bund. Es wird auf Artikel 136. Abs.2: B-VG verwiesen, im Wortlaut:

(2) Das Verfahren der Verwaltungsgerichte mit Ausnahme des Verwaltungsgerichtes des Bundes für Finanzen wird durch ein besonderes Bundesgesetz einheitlich geregelt. Der Bund hat den Ländern Gelegenheit zu geben, an der Vorbereitung solcher Gesetzesvorhaben mitzuwirken. Durch Bundes- oder Landesgesetz können Regelungen über das Verfahren der Verwaltungsgerichte getroffen werden, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sind oder soweit das im ersten Satz genannte besondere Bundesgesetz dazu ermächtigt.

Mit der größten Verwaltungsreform der Nachkriegsgeschichte durch Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit wurden verschlankte Strukturen und einheitliche Bestimmungen beim (aufschiebenden) Rechtsschutz geschaffen. Davon abzuweichen stellt einen Rückschritt dar und bedarf ein wie immer gearteter Ausnahmefall jedenfalls einer stichhaltigen Begründung. Deshalb ist festzuhalten:

1. Es ist nicht nachvollziehbar warum die Erschwerung des aufschiebenden Rechtsschutzes durch die Beseitigung der automatischen Zuerkennung aufschiebenden Wirkung bei Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sein soll, bzw. ist den Erläuterungen auch kein (im Übrigen wenig aussichtsreicher) Versuch zu entnehmen, dies zu begründen. Es wird dort lediglich angeführt, dass mit dieser Regelung der alte Zustand vor Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit hergestellt bzw. fortgeschrieben werden soll. Dies spricht allerdings nicht für eine derartige Regelung sondern macht in disqualifizierender Offenheit die dahinterstehenden Absichten transparent
2. Ebenso ermächtigt das besondere Bundesgesetz (das VwGVG) nicht zu einer derartigen Regelung. Es ermächtigt etwa zur Festlegung, dass bestimmte Entscheidungen der Verwaltungsgerichte per Senatsentscheidung zu treffen sind, nicht jedoch die Änderung der in §13 VwGVG i.d.g.F festgelegten Bestimmungen zur aufschiebenden Wirkung von Beschwerden.

Würde der Landtag eine derartige Regelung beschließen, wäre das eine verfassungswidrige Kompetenzüberschreitung.

Zusatzanmerkung: Auf das sinnstörende Schreibversehen in den Erläuterungen (Seite 2, 3. Absatz):

*„Beibehaltung der bisherigen Rechtslage durch **Zuerkennung**¹ der aufschiebenden Wirkung für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht, wodurch Baubewilligungen, die auf Gemeindeebene erteilt wurden, zwar – wie bisher aufgrund einer Vorstellung - auf Risiko des Bauherrn, aber schon vor der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes konsumiert werden dürfen;“* offensichtlich ist aber **Aberkennung** gemeint!!!

WG § 5

Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

(4) In Baubewilligungsverfahren (§ 14) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht ~~keine~~ aufschiebende Wirkung.

Die aufschiebende Wirkung soll beibehalten werden. Gerade in Bauverfahren hat sich oft gezeigt, dass die Anrainer irgendwann Recht bekommen haben, aber das strittige Gebäude ist schon dagestanden. Und abgerissen wird es dann nicht mehr.

§ 6 Parteien und Nachbarn

AGStD**Nachbarrechte § 6 (1)**

- Bis dato sind Baubewilligungsverfahren Projektgenehmigungsverfahren, bei denen die Zulässigkeit des Bauverfahrens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Die Bauführung und Bautätigkeiten sind nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Wenn nun das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk zu beurteilen ist, muss nun auch die Bauführung sowie die Bautätigkeiten beurteilt werden?

Nachbarrechte § 6 (2)

- Derzeit können Nachbarn mit unbebauten Grundstücken im Zuge eines Bauverfahrens gemäß § 22 (2) mit Geltendmachung von subjektiv-öffentlich-Rechten (Standssicherheit, Trockenheit und Brandschutz) eine Bauverhandlung bewirken. Obwohl die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte (Standssicherheit, Trockenheit und Brandschutz) bei einem unbebauten Grundstück nicht haltbar/nicht begründbar sind, muss eine Bauverhandlung abgehalten werden.

Nachbarn mit einem unbebauten Grundstück sollten im Bauverfahren keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte hinsichtlich Standssicherheit, Trockenheit und Brandschutz haben dürfen.

- In Punkt 1 wird den Nachbarn nun auch eine Parteistellung bei anzeigepflichtigen Bauwerken im Zuge eines Bauverfahren bzw. baupolizeilichen Verfahren zugesprochen.
- „Schutz vor Immissionen“ ... oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß. Eine explizite Klarstellung, das „im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß“ auch die Anzahl der Stellplätze gemäß der Verordnung einer Gemeinde (Bebauungsbestimmungen) umfasst, fehlt noch. **Die §§ 63 und 26 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 passen nicht zu Immissionen.**

Am**§ 6 Abs 1 Z 4 – Parteistellung**

Der Kanalstrang sollte als beispielhafte Aufzählung beibehalten werden.

Arch**ZU § 6 :**

Die Klarstellung bezüglich fertiggestellter Bauvorhaben ist insbesondere unter dem Aspekt, dass die Bauausführung auch eigenüberwacht werden darf, sehr kritisch zu sehen. (Siehe auch unsere abschließenden Bemerkungen). Hier sind vor allem Baugruben an der Grundstücksgrenze erfahrungsgemäß ein Sicherheitsrisiko. Es ist zu empfehlen, im Zuge der Vorprüfungen ein Baugrubensicherungskonzept einzufordern

Weiters ist nicht nachvollziehbar, warum Nachbarn als Eigentümer von angrenzenden Grundstücken im Grünland (§ 6 Abs 5) keine Parteienstellung haben sollen, da eine künftige Umwidmung eines solchen Grundstückes grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist.

BKA**Zu § 6:**

In Hinblick darauf, dass das AVG gemäß Art. 1 Abs. 2 Z 1 EGVG ohnedies auf das behördliche Verfahren vor den Verwaltungsbehörden anzuwenden ist, erscheint die Anordnung der „sinngemäßen“ Geltung von §§ 41 und 42 AVG in den Abs. 3 und 4 missverständlich; erst aus den Erläuterungen ergibt sich, was tatsächlich angeordnet werden soll. Es wird angeregt, den jeweils letzten Satz von Abs. 3 und 4 präziser zu formulieren. Im Übrigen wird angeregt, in den Erläuterungen Ausführungen über den Grund für die beabsichtigte Präklusionsregelung aufzunehmen.

DO**§ 6 Parteien und Nachbarn, subjektiv-öffentliche Rechte**

Beschränkung der Parteienstellung auf jene Nachbarn, die durch das fertiggestellte Bauwerk in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können.

Die BI hält eine Beschränkung der Parteienstellung (wer legt fest, ob jemand beeinträchtigt werden könnte?) für nicht sinnvoll, sondern wünscht sich im Gegenteil eine **Ausweitung der Parteienstellung**, denn ein größeres Bauvorhaben betrifft nicht nur die direkt angrenzenden Nachbarn, sondern oftmals den ganzen Ort(steil).

Daher Parteienstellung für damit befasste Beteiligte (zum Beispiel Bürgerinitiativen) und dementsprechend eine **Ausweitung der taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte**. Verkehrssituation, Ortsbild, Dichteklassen, Hochwassergefährdung, Gefährdung

der Stabilität von Gebäuden auch außerhalb der 14 m-Grenze ... - diese Bereiche fallen nicht in die taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte, die Bürger sind darauf angewiesen, dass die Baubehörde diese Faktoren in der Vorprüfung berücksichtigt (was sie leider oft nicht tut).

§ 6 Abs 2, Zi 3: Das Recht auf ausreichende Belichtung der Hauptfenster (freier Lichteinfall unter 45 °)

Immer mehr Wohnhäuser werden nach Niedrigenergie- bzw. Passivhausstandards errichtet, § 44 Abs 7 schreibt ab dem 1. Jänner 2021 sogar Niedrigstenergiestandard für Neubauten vor. Die Frage der **ausreichenden Besonnung** ist für das Energiekonzept dieser Gebäude zentral. Ein ausreichender Lichteinfall ist zu wenig, es muss die Sonneneinstrahlung auch in den Wintermonaten über die gesamte (südseitige) Fensterfläche gewährleistet sein. Das neue Gesetz hat für die nötige Planungssicherheit zukünftiger Bauwerber und die Energieversorgung bereits bestehender Gebäude zu sorgen.

Gun § 6/2 Subjektiv-öffentliche Rechte:

Bepflanzungen bleiben für die Erzielung einer ausreichenden Belichtung unberücksichtigt – im Zivilrecht geregelt?
Eine Einsicht auf ein Nachbargrundstück ist noch immer kein subjektiv-öffentliches Recht, auf das sollte hingewiesen werden!

KLA § 6 – Parteien und Nachbarn

Insbesondere bei Gebäuden, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, also etwa Gebäude die zur Gänze oder teilweise als Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Fachhochschulen, Universitäten), Geschäfte, Amtsgebäude verwendet werden, muss sichergestellt sein, dass fachkundige Personen, die Expertise in Barrierefreiheit besitzen, einbezogen werden. Das kann durch spezielle Amtssachverständige oder durch Selbstvertretungen von Menschen mit Behinderungen erfolgen.

Diesen Selbstvertretungen sollten volle Parteirechte eingeräumt werden, sie sollten also in die Bauverhandlung (§ 21) und die Erteilung der Baubewilligung (§ 23) einbezogen werden. Sie sollten Baumängel anzeigen können (§ 28) und im Falle – auch nicht anzeigepflichtiger – Änderungen an den Bauwerken, die eine Beeinträchtigung der ursprünglich vorhandenen Barrierefreiheit bewirken, das ein Antragsrecht besitzen, um die Barrierefreiheit wiederherzustellen. Im Sinne der CRPD ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Barrierefreiheit wirksam verhindert bzw. beseitigt werden können.

Der Klagsverband empfiehlt daher, Selbstvertretungen von Menschen mit Behinderungen Parteistellung in Bauverfahren betreffend Bauwerken, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einzuräumen. Diese Tätigkeit muss auch finanziell abgegolten werden. Weiters sollten ExpertInnen als Amtssachverständige mit vollen Parteirechten beigezogen werden.

MF § 6

Parteien und Nachbarn

Die Wortfolge in § 6 Abs. 1 vorletzter Satz NÖ BauO 1996, dass Nachbarn nur dann Parteien sind, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten "berührt sind", soll im Sinne von "verletzt sein (werden) können", zeitgemäßer und klarer umformuliert werden (also so, dass es auf die bloße Möglichkeit einer Rechtsverletzung ankommt). Die althergebrachte Formulierung führt regelmäßig zu Missverständnissen und falscher Anwendung.

Gem. ständiger Judikatur des VwGH soll nicht die schon evidente Verletzung von Rechten die Voraussetzung der Parteistellung sein (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0294, zur insoweit vergleichbaren Rechtslage der Niederösterreichischen Bauordnung 1976; sinngemäß zur hier anzuwendenden Rechtslage Hinweis auf den hg. Beschluss vom 3. April 2003, Zl. 2002/05/1238).“

(6) Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.

Der vorgeschlagene Absatz 6 ist zur Gänze zu streichen!

Die materiell- und verfahrensrechtliche Beschränkung der Mitwirkung der Nachbarn am Bauverfahren ist bereits jetzt schon sehr eingeschränkt und die Verfahren konzentriert und beschleunigt. Für die meisten Verzögerungen im Bauverfahren sorgen eindeutig unprofessionell agierende örtliche Baubehörden und Bauwerber, nicht die Nachbarn. Eine zusätzliche Selbstverzichtsmöglichkeit bei § 14 Vorhaben öffnet, wie schon die heutige Praxis von manchen Bauwerbern klar zeigt, die Tür zu einem noch größeren Druck auf Nachbarn, gegen lautere oder unlautere Gegenleistungen auf ihre Rechtsposition von vornherein zu verzichten. Die Bestimmungen der NÖ BO sollen in allen Verfahren mit der gleichen Genauigkeit eingehalten werden, und nicht durch den aktiven Verzicht auf die Rechtsdurchsetzungsmöglichkeiten einer sehr unterschiedlichen Rechtsanwendung Vorschub geleistet werden. Außerdem ist das Formerfordernis der Einwilligung bloß auf den Planunterlagen völlig unzureichend und fördert ebenfalls die mißbräuchliche Anwendung.

Möd

§ 6 Abs. 2 Z 1

Wie sind subjektiv-öffentliche Rechte bei anzeigepflichtigen Vorhaben zu berücksichtigen? Es ist aus Sicht der Stadtgemeinde Mödling kein Verfahren ersichtlich, wie ein subjektiv-öffentliches Recht durch Nachbarn bei Nichtuntersagung der Ausführung des Bauvorhabens nach Erstattung der Bauanzeige geltend gemacht werden kann. Nach Ansicht der Bearbeiter müsste daher im Anzeigeverfahren neu geregelt werden, wie Nachbarn subjektiv-öffentliche Rechte, die ihnen nunmehr auch bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben eingeräumt sind, geltend machen können.

MU

§ 6 – Parteien und Nachbarn

Streichung von Parteienrechten

Die Parteistellung der Nachbarn wurde im Vergleich zur NO BauO 1996 betreffend nachträglicher Auflagen und außerperiodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Feuerstätten gestrichen (§§ 32 und 34 Abs. 4). Gerade bei nachträglichen Auflagen ist der Nachbar betroffen.

Diese geplante Veränderung in der Bauordnung fordert geradezu dazu auf, im Baubewilligungsverfahren ein Gefälligkeitsgutachten erstellen zu lassen, das dem Nachbar subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne der Bauordnung abspricht, oder zumindest eben nicht unter Anwendung des Vorsichtsprinzips den „Real case“ oder Worst case betrachtet, so daß die angestrebte Bewilligung auf jeden Fall erteilt werden kann.

Später, wenn die „nicht vorhersehbaren Auswirkungen“ auftreten, bleibt der Nachbar ebenfalls aus dem Verfahren ausgeschlossen. Durch diese Regelung wird der Nachbar in gerade den Bereichen entrechtet, die dem Schutz seiner persönlichen Interessen dienen – zwecks leichter Erteilung von Bewilligungen, die ansonsten nicht möglich wären.

Wenn er die Mitteilung erhält, wird ihm von manchen Baubehörden – da er ja nicht als Partei gilt – als einziges Rechtsmittel zugestanden – völlig unvorbereitet und ohne Informationen zu dem Bauvorhaben und den Projektmerkmalen und damit absolut im Nachteil gegenüber dem Bauwerber – zur Bauverhandlung zu kommen. Gegenüber einem Projekt, das nicht bekannt ist, kann man auch nicht oder nur eingeschränkt die ausdrücklich im AVG vorgesehene Möglichkeit der schriftlichen Einwendungen vor der Verhandlung (§ 42 AVG 1991) anstelle der mündlichen nutzen.

Das führt dazu, daß die möglichen schriftlichen Vorbringen auch nicht im Verfahren behandelt werden müssen. Je nach Lage des Falles ist es dem Nachbar überhaupt nicht möglich, innerhalb der Verhandlung alles vorzubringen, was er vorbringen möchte, zumal in der Verhandlung der Verhandlungsleiter die Möglichkeit hat, die Vorbringen nicht zuzulassen. Dem Nachbar bleibt gleichzeitig die Möglichkeit versagt, seine Vorbringen so zu formulieren, wie er das möchte – was in einer Niederschrift nicht unbedingt gegeben ist. Wer die schriftliche Auseinandersetzung mit dem Fall bevorzugt, wird benachteiligt.

Bislang hatte das Recht des Nachbarn, Akteneinsicht und -kopien zu erhalten und sich nach entsprechender Vorbereitung schriftlich und mündlich im Verfahren äußern zu können, einen solchen Stellenwert, daß er nachweislich zur Bauverhandlung geladen und auf sein Recht zu Akteneinsicht in die am Gemeindeamt aufliegenden bezughabenden Unterlagen sowie die Folgen einer Nichtäußerung schriftlich hingewiesen werden mußte. Die Ladung mußte Tag und Ort der Bauverhandlung enthalten usw.

Formulierungen „berührt sind“ vs. „beeinträchtigt werden können“

Im Entwurf der NÖ BO 2014 ist in § 6 Abs. 1 festgelegt: *„Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können.“*

Die ursprüngliche Formulierung lautete „berührt sind“. Es genügte die Behauptung des Nachbarn, daß die Merkmale des Bauwerks in die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn eingreifen. Beispiel: Lichtimmissionen durch Ausleuchtungen eines Fußballplatzes, Lärmimmissionen durch Tischlern, Brandgefahr für Bauwerke auf dem Nachbargrundstück durch brandgefährliche Gebäude, noch dazu mit entsprechender Nutzung auf dem Grundstück des Bauwerbers etc. Der Beweis, daß keine Beeinträchtigung stattfindet, oblag der Baubehörde, auf Kosten des Bauwerbers.

Mit der neuen Formulierung findet eine Beweislastumkehr zum Nachteil des Nachbarn statt. Die Baubehörde „prüft“ und befindet, daß der Nachbar nicht beeinträchtigt werden kann. Folglich wird dem Nachbar keine Parteistellung zugestanden, er wird nicht zur Bauverhandlung geladen und erhält in der Regel weder Akteneinsicht noch -kopien (vgl. Ausführungen zu § 22 Abs. 1). Es bleibt sein Problem, wie er seine Rechte geltend macht, zumal das Projekt für ihn nicht einmal eruiert ist. Der Nachbar bekommt nicht einmal Einblick in die Verfahrensunterlagen, aufgrund derer die Baubehörde zu dem Ergebnis kommt, daß er in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten nicht beeinträchtigt werden könne. Er erfährt womöglich nicht einmal, dass es ein Bauverfahren und darauf folgend einen Baubeginn gibt.

Selbst für den Einzelfall, daß eine Fehleinschätzung der Sachlage durch die prüfende Stelle unabsichtlich erfolgen sollte, entsteht dadurch ein Nachteil für den Nachbarn. Es ist der Sinn der Beteiligung des Nachbarn im Bauverfahren, daß er auch auf Umstände aufmerksam machen kann, die der Baubehörde nicht bekannt oder entgangen sind. Die Teilnahme an einer Bauverhandlung ist nicht einmal in Ansätzen ausreichend, damit der Nachbar seine Rechte angemessen geltend machen kann. Daß die Behörde anstelle des Nachbarn eine Einschätzung für ihn trifft, die die weiteren Verfahrensschritte zu seinem Nachteil beeinflusst, ist unhaltbar.

Die Veränderungen in § 6 stellen aus den obengenannten Gründen eine völlig unangemessene Entrechtung des Nachbarn und eine Bevorzugung des Bauwerbers dar, die eine hohe materielle Schädigungen des Nachbarn nach sich ziehen können.

Die neue Regelung ist durch und durch willkürlich und kann nur den Sinn haben, dem Bürgermeister Amtsmißbrauch zu ermöglichen, ohne daß er dafür belangt werden kann. Mit den Folgen müssen sich dann die Nachbarn und gegebenenfalls die Bauwerber auseinandersetzen. Sie verhindert, daß der Nachbar oder ein Dritter Rechte, die ihm durch die Rechtsprechung oder geltendes Europarecht ausdrücklich zugestanden wurden, oder Gesetzwidrigkeiten geltend macht (Übereinkommen von Århus, Flächenwidmung, Verstöße gegen andere Bestimmungen, Abweichung des verhandelten Gegenstands von der Ladung etc.)

Im übrigen ist es auch im Interesse des Bauwerbers, daß eine eventuelle Beeinträchtigung von subjektiv-öffentlichen Rechten des Nachbarn im Vorfeld vor Erteilung der Bewilligung und deren anschließender Konsumation in einem einwandfreien Verwaltungsverfahren mit gleichen Rechten aller darin Beteiligten erschöpfend geklärt wird. Aufwendige spätere Verfahren schaffen Rechtsunsicherheit. Derartige Handlungen in der Baubehörde können sich auch zum Nachteil des Bauwerbers auswirken, wenn der sich z.B. durch ein Gutachten sicher wähnte, der im Bauverfahren aber nicht beigezogene Nachbar später Argumente vorbringt, die darin nicht beachtet wurden.

Es ist keine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar, weshalb das bisherige System nicht beibehalten werden sollte und weshalb beabsichtigt ist, die Beweislast für eine Nichtbeeinträchtigung des Nachbarn durch ein Bauvorhaben des Bauwerbers auf den Nachbarn abzuwälzen. Dies steht auch im Widerspruch zur jahrzehntelang praktizierten Rechtsprechung. Die Möglichkeit, daß der Nachbar bereits im Baubewilligungsverfahren wie bisher aufgrund von Ladung, Akteneinsicht und -kopie sowie Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme seine subjektiv-öffentlichen Rechte und andere Rechte geltend macht, schadet dem Bauwerber nicht. Kommt im Verwaltungsverfahren die Baubehörde nachvollziehbar zu dem Schluß, daß die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn nicht beeinträchtigt sind, dann kann der Nachbar diesbezüglich die Baumaßnahme auch nicht verhindern.

Macht der Nachbar darüber hinaus oder stattdessen Gesetzwidrigkeiten und Rechte, die ihm durch die Rechtsprechung oder geltendes Europarecht ausdrücklich zugestanden wurden, geltend, so wird damit eine amtsmißbräuchliche und meist verfassungswidrige und gleichheitsverletzende Bewilligung verhindert, auf die der Bauwerber letztlich gar keinen Anspruch hat, weil sie im Widerspruch zu anderen Gesetzen steht und gar nicht hätte erteilt werden dürfen.

Im Gegenteil: Es fehlt an einer Bestimmung, die den Nachbarn das vollständige Akteneinsichtsrecht und Recht auf Kopien ohne Wenn und Aber garantiert, ohne daß sie jedesmal darum streiten müssen.

Entrechtung der Eigentümer von Grünlandgrundstücken

Mit § 6 Abs. 5 NÖ BO 2014 soll bestimmt werden: „Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z. 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.“

Dieser Absatz ist sachlich nicht zu rechtfertigen. Zum Beispiel befinden sich Geb-Wohngebäude auf Grundstücken, die genau den Gebäudegrundriß abbilden („Punktparzelle“, z.B. .23 oder .71). Schon wenn man vor die Eingangstüre tritt befindet man sich auf einem anderen Grundstück. Diese Grundstücke außerhalb der bebauten „Punktparzelle“ stellen mit Sitzgruppe, Hausgarten, Schaukel und Sandkasten für Kinder, Wiese etc. den Lebensmittelpunkt dar, sind aber nicht mit Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bebaut.

Bei manchen Geb-Gebäuden wurden die „Punkt-Parzellen“ aufgelöst und die „Punkt-Parzelle“ ist in das umgebende große Grundstück eingeflossen. Auch gibt es diese Punktparzellen historisch bedingt nur in einzelnen Landesteilen.

Die reale Situation, was Wohnen, Lebensmittelpunkt und Betroffenheit von Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken angeht, ist folglich in allen Fällen dieselbe. Die Behandlung der jeweiligen Eigentümer nach dem Entwurf der NÖ BO 2014 in baurechtlicher Hinsicht hingegen nicht.

Weshalb nun der Bauwerber mit der „Punktparzelle“ Nachbarrechte berücksichtigen muss, weil er, sobald er auch nur einen Quadratmeter anbauen möchte, ein Bauvorhaben auf einem Grundstück ausführt, das an ein benachbartes bebautes Grünlandgrundstück angrenzt – und sei das Nachbargrundstück auch noch so groß und das Gebäude auch noch so weit vom Bauvorhaben entfernt –, während genau dieser Nachbar wenige Meter neben der „Punktparzelle“ ein Bauprojekt verwirklichen kann, ohne dass Nachbarrechte zu berücksichtigen sind, da noch ein schmaler Streifen eines anderen Grundstücks dazwischen liegt, ist sicherlich nicht nachvollziehbar und als gleichheitsverletzend zu werten.

Ein weiteres reales Beispiel aus der Praxis: Die Bewohner eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland, welches auf einer „Punktparzelle“ besteht, mussten unter unerträglichem Lärm aus Tischlertätigkeiten in einem illegal im Grünland errichteten Gebäude leiden. Seit 2007 arbeitet die Baubehörde daran, dem tischlernenden Schwarzbauer um jeden Preis rechtswidrig unter der Bezeichnung „Geräteschuppen“ auf der südlich angrenzenden Liegenschaft das Gebäude nachträglich zu bewilligen. Dafür wurden ungezählte, unter gesetzlichen Gesichtspunkten von vornherein aussichtslose Verfahren angestrengt. Die Tischlernutzung hat die Baubehörde trotz mehrerer Eingaben, aufsichtsbehördlichen Verfahren und Weisungen bis heute ganz bewußt nicht festgestellt. Der Lärm aus der Tischlertätigkeit war selbst bei geschlossenen Fenstern bis in den letzten Winkel des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland zu hören, ein Aufenthalt im Freien gänzlich unmöglich.

Die unzähligen Verfahren sind auch dem Amt der NÖ Landesregierung bestens bekannt. Mit dem Fall waren Staatsanwaltschaft und Gericht befasst (Aktenzeichen: St 353/08d). Zuletzt erfolgte im Jahr 2012 eine absolut amtsmißbräuchliche Bewilligung, die von den Bewohnern des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland nur unter unzumutbarem zeitlichem und nervlichem Aufwand wieder „gekippelt“ werden konnte (Aktenzeichen: RU1-BR-939/008-2012).

Daß der Gesetzgeber den „Problemen, die sich aus der Judikatur ergeben“, nun dadurch begegnet, dass man die Eigentümer von Grünlandgrundstücken als „vogelfrei“ erklärt, die sich jegliche Behördentyrannei gefallen oder sich vertreiben lassen müssen, ist eine unhaltbare Benachteiligung

Die Möglichkeit für die Nachbarn, sich auf dem Verwaltungsweg gegen derartige Mächtigkeiten und Bewilligungsversuche zur Wehr zu setzen, nun per Gesetz auf den Zivilrechtsweg zu verlagern, der insbesondere bei einer von einer derart agierenden Baubehörde geschaffenen Aktenlage (Behauptung eines „Geräteschuppens“, die tatsächlich gegebenen Tischlereimaschinen niemals offiziell feststellend etc.) annähernd aussichtslos, jedenfalls aber mit einem hohen finanziellen Risiko behaftet ist, sicherlich eine unangemessene Handlung.

Tatsächlich kommt es nicht darauf an, ob ein Nachbargrundstück im Grünland bebaut ist oder nicht, sondern auf die Änderung der örtlichen Situation durch ein Bauvorhaben und wie die Nachbarn dadurch betroffen sind. Bei der aktuell gültigen Rechtsnorm hat sich die Grenze des zulässigen Ausmaßes an Immissionen nach dem örtlichen Ausmaß zu richten, welches wiederum an der Umgebung zu messen ist.

Ein reales Beispiel ist hier die Errichtung eines Vereinshauses im Grünland, für das nachträglich ein Bauverbot Sondergebiet gewidmet wurde. Das Nachbargrundstück der Beschwerdeführer ist ein unbebautes Grünlandgrundstück. Die Gemeinde und die Vorstellungsbehörde hatten die Einwendungen hinsichtlich Immissionen abgewiesen, da die Beschwerdeführer zwar Nachbarn seien, aber deren Grundstück eben unbebaut ist. Der Verfassungsgerichtshof ließ die darauf folgende Bescheidbeschwerde hingegen zu und hob in weiterer Folge die gesetzeswidrige Flächenwidmung auf (Urteil des VfGH vom 19.06.2013 in der Rechtssache V2/2013 u.a.).

Der zuvor zitierte Fall zeigt übrigens, daß nach dem Willen des Gesetzgebers, sollte der Entwurf der NÖ BO 2014 verordnet werden, Straftäter (nämlich die Schwarzbauer), die entgegen der geltenden Flächenwidmung ein Bauwerk, nämlich ein Vereinshaus mitten im Grünland und in mehreren Schutzgebieten für lärm- und störungsempfindliche Arten, welches als Versammlungs- und Vergnügungstätte genutzt wurde, errichteten, besser gestellt sind, als diejenigen, die auf eine Bauführung entgegen der gültigen Flächenwidmung oder im Widerspruch zu einem negativen Bescheid verzichteten. Der Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer im obigen Fall hatte ein Bauwerk mit Aufenthaltsräumen beantragt. Die Bewilligung wurde verweigert, da das Bauvorhaben im Grünland nicht zulässig war, und er hielt sich daran, weshalb das Grünlandgrundstück der Beschwerdeführer eben unbebaut geblieben ist.

Hätte unser Rechtsvorgänger in gleicher rechtswidriger Weise wie die behördenprotegierten Schwarzbauer des Nachbargrundstücks agiert und eine Baubewilligung erworben, hätten die Anrainer des Vereinshauses nach der NÖ BO 2014 subjektiv-öffentliche Rechte auf dem Grundstück – so wie nach der bisherigen Bauordnung (§ 6 Abs 1 Z. 3 – es gibt keine Einschränkung der Parteienrechte des Nachbarn aufgrund der Widmung des Anrainergrundstücks). So soll die rechtliche Absicherung eines durch Straftat entstandenen Bauwerks im Grünland gerade dadurch ermöglicht werden, daß dem Nachbarn, der sich an die Gesetze hielt, nun die subjektiv-öffentlichen Rechte abgesprochen werden – mangels Gebäude mit Aufenthaltsräumen!

Zustimmung der Nachbarn auf den Projektplänen

§ 6 Abs. 6 NÖ BO 2014 plant die Regelung, daß Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Abs. 1 und 2 haben, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.

Zumindest müsste die Regelung auch beinhalten, dass ebenso der Baubeschreibung zuzustimmen ist und daß die unterzeichneten Pläne und Baubeschreibung in Kopie dem zustimmenden Nachbarn übergeben werden.

Verlust der Parteistellung nach einem Jahr

Mit § 6 Abs. 7 NÖ BO 2014 will der Gesetzgeber übergangenen Parteien ein Jahr nach Baubeginn das Parteienrecht entziehen. Als Baubeginn reicht die Errichtung eines Punktfundamentes, das der Nachbar nicht einmal bemerkt.

Ein Beispiel aus der Praxis: Für eine beabsichtigte Baumaßnahme an dem oben bereits angeführten „Vereinshaus“ wurden schon vor der Bauverhandlung Punktfundamente betoniert. Damit war der Baubeginn erfolgt. Den Anrainern im baurechtlichen Sinne wurde die Auskunft gegeben, dass die Anschaffung eines Vereinszeltes geplant sei, es neue Sicherheitsvorschriften gebe und das Zelt dann mit den Stützen auf die Fundamente gestellt werden müsse. Zur Bauverhandlung wurden die Anrainer vorsätzlich nicht geladen, sie hätten somit vom Bauverfahren keine Kenntnis erlangt.

Der Bauwerber muß also nur eine unauffällige Maßnahme ergreifen, die der Nachbar entweder nicht bemerkt oder die er ihm anders erklärt, und danach das Bauvorhaben ein Jahr lang ruhen lassen. Dann kann er bauen, was er will, die Rechte des Nachbarn sind erloschen.

Es empfiehlt sich gegebenenfalls, das Prozedere ein wenig auszudehnen: Man beginnt mit dem Bau so spät wie möglich, läßt das Vorhaben dann ruhen, beantragt vielleicht sogar eine Fristverlängerung. Der Nachbar merkt nichts.

Wenn das Bauvorhaben dann sein wahres Gesicht als Tischlerschuppen, Veranstaltungsgebäude usw. zeigt, ist jeder Amtsmißbrauch verjährt. Der Nachbar hat seine Parteienrechte längst verloren. Er muß gegebenenfalls mit einer erheblichen Wertminderung seiner Immobilie, vielleicht von Zigtausenden oder gar Hunderttausenden von Euro und Minderung seiner Lebensqualität leben.

Ein weiteres Beispiel aus der Praxis: Ein illegales zweigeschossiges Gebäude im Grünland wurde von Anrainern bei der Baubehörde angezeigt. Anstatt entsprechend der NÖ Bauordnung den Abbruch zu verfügen, da für eine Bewilligung sämtliche Voraussetzungen fehlten, wurde heimlich unter Übergehung der Nachbarn trotzdem versucht eine Bewilligung zu erreichen. Den nach einiger Zeit nachfragenden Nachbarn wurde erzählt, man benötige noch dieses und jenes Gutachten und man wolle sicher sein, dass ein Abbruchbescheid vor Gericht auch halte – alles mündlich, auf schriftliche Anfragen reagierte die Baubehörde nicht. Auch fünf Jahre nach der Anzeige bestand das Gebäude unverändert im Bauland. Mit der beabsichtigten Regelung in der NÖ BO 2014 wäre ein solches Verfahren unangreifbar.

Wie soll der Nachbar bei bestehenden Schwarzbauten einen Baubeginn erkennen? Wie soll er etwas von einer heimlich durchgeführten Baubewilligung erfahren?

Es ist die Aufgabe der Bürgermeister und sonstigen mit Bauverfahren betrauten Personen, sicherzustellen, daß durch die Erteilung einer Baubewilligung die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn nicht verletzt werden. Und es ist nicht Sinn der Bauordnung, diese Amtsträger so weit wie möglich von der Verantwortung zu entbinden und Amtsmissbrauch zu fördern, so wie es hier ganz selbstverständlich geschieht (vgl. auch Motivenbericht: *„Es wird nunmehr ausdrücklich geregelt, dass ein übergangener Nachbar, der trotz seiner Parteistellung im Bauverfahren diesem nicht beigezogen und demgegenüber auch kein Baubewilligungsbescheid erlassen wurde, seine Parteistellung jedenfalls ab einem bestimmten Zeitpunkt verliert.“*).

Wie bereits erwähnt, ist bei Berücksichtigung der Interessen *aller* Betroffenen und Beteiligten (und nicht nur der von Bauwerber und Baubehörde) ein einwandfreies Verwaltungsverfahren vor Erteilung und Konsumierung einer Baubewilligung der gesetzlich zu verankerte Weg. Es gibt keine sachliche Rechtfertigung dafür, diesen Weg zu verlassen und die absehbaren Folgen damit abzutun, daß man die Bauordnung „vereinfachen“ wolle.

Auch dieser Absatz kann nur den Sinn haben, amtsmissbräuchlich agierende Behörden vor strafrechtlicher Verfolgung zu schützen und auf Kosten anderer rechtswidrig erlangte Vermögenswerte auf jeden Fall zu erhalten. **Daher sollte der Absatz ersatzlos gestrichen werden.** Richtig wäre es, das Übergehen von Parteien konsequent gerichtlich zu verfolgen. Es gäbe dann im Handumdrehen keine Übergangenen Parteien mehr.

Abs. 7 ist ein offener Angriff auf die wenigen subjektiv-öffentlichen Rechte, die dem Nachbarn zugestanden werden. Mit der NÖ BO 2014 wird der Gesetzgeber die Opfer von Behördenwillkür und kriminellen Machenschaften auch noch des letzten Rechts berauben.

Verfassungsrechtlich bedenkliche Änderungen bei Parteienrechten

§ 6 Abs. 1 NÖ BO 2014 schränkt die Parteienrechte dahingehend ein, dass Nachbarn nur dann Parteien sind, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können.

§ 6 Abs. 5 schränkt die Parteistellung nun noch weiter ein: Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die an das Baugrundstück angrenzen, haben keine Parteistellung wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

Der Motivenbericht liefert keine sachliche Rechtfertigung, weshalb Eigentümer von Grünlandgrundstücken schlechter gestellt werden sollen, als Eigentümer von Grundstücken in anderen Widmungskategorien. Der Motivenbericht begründet das Vorgehen damit, dass diese Rechte „bei unbebauten Grünlandgrundstücken, insbesondere bei angrenzenden Grundstücken, die z.B. lediglich als Ackeranbaufläche oder zu anderen landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden, praktisch zu vernachlässigen sind“ und daher entfallen können. Hier versucht der Gesetzgeber den Eigentümern von Grünlandgrundstücken eine ausschließliche Nutzung – Ackerbau oder andere landwirtschaftliche Zwecke – vorzuschreiben. Nach Ansicht der NGO Protect hat der Gesetzgeber keine Legitimation für die Verfügung einer derartigen Nutzungseinschränkung.

Das niederösterreichische Raumordnungsrecht sieht generell nur drei übergeordnete Widmungsmöglichkeiten vor: Bauland, Verkehrsflächen und Grünland – „Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.“ (§ 19 Abs. 1 NÖ ROG 1976 idGF).

Neben zahlreichen anderen rechtmäßigen Nutzungsformen, was auch einfach ein regelmäßiger Aufenthalt auf dem Grundstück sein kann, kann Grünland auch Naturschutzmaßnahmen dienen. In bestimmten Schutzgebieten können Naturschutzmaßnahmen durchaus sogar verpflichtend sein.

In diese Schutz- oder Wiederherstellungsmaßnahmen beispielsweise in Wald-, Moor- oder Wiesengebiete – somit im Grünland – können hohe persönliche Aufwendungen und finanzielle Mittel geflossen sein, neben privaten auch öffentliche Gelder (ÖPUL, EU-LIFE-Projekte, Artenschutzprojekte etc.). Wird auf einem benachbarten Grundstück von der Baubehörde eine Gebäude bewilligt, von dem Emissionen ausgehen, die den Lebensraum beeinträchtigen oder sich direkt negativ auf Schutzgüter auswirken, sieht der Gesetzgeber nicht vor, dass der zum Bauprojekt benachbarte Grundeigentümer Einwendungen erheben und im Verwaltungsverfahren den Rechtsweg beschreiten kann.

Der Gesetzgeber könnte hier einwenden, dass die Auswirkungen in naturschutzrechtlichen Verfahren geprüft würden, was aber allein schon aufgrund der in Kapitel 2 bereits ausgeführten EU-rechtswidrigen Möglichkeit der NÖ Bauordnung zur Projektbewilligung in Natura 2000-Gebieten ohne zwingende Verträglichkeitsprüfung nicht sticht.

Des Weiteren befindet sich der überwiegende Teil des Grünlandes nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten und somit außerhalb des Bereichs, in dem zumindest theoretisch eine Verträglichkeitsprüfung mit den Erhaltungszielen der jeweiligen Schutzgebiete durchzuführen wäre.

Die Situierung eines Grünlandgrundstücks außerhalb eines Schutzgebietes kann aber nicht bedeuten, dass der Eigentümer dort keine Schutzmaßnahmen durchführen und diesen Einsatz im Rahmen eines baubehördlichen Verwaltungsverfahrens als sein Recht, seine „Investition“ zu schützen, zielführend einwenden kann.

Schließlich verpflichtet schon § 5 Abs. 1 NÖ NSchG 2000 jeden einzelnen dazu, nach seinen Möglichkeiten in Verantwortung für die natürlichen Lebensgrundlagen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes beizutragen, die da unter anderem lauten ...

- dass die Natur in allen ihren Erscheinungsformen so zu erhalten, zu pflegen oder wiederherzustellen ist, dass die ökologische Funktionstüchtigkeit der Lebensräume, die Vielfalt, der Artenreichtum und die Repräsentanz der heimischen und standortgerechten Tier- und Pflanzenwelt und die Nachhaltigkeit der natürlich ablaufenden Prozesse gesichert und entwickelt werden (§ 2 Abs. 1 Z. 3 NÖ NSchG 2000)
- oder dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern ist (§ 2 Abs. 1 Z. 1 NÖ NSchG 2000)
- oder dass die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und regionalspezifischen Artenvielfalt zu schützen sind und ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen sind (§ 2 Abs. 1 Z. 3 NÖ NSchG 2000).

Wie dringend ein tatsächlicher Naturschutz erforderlich wäre, zeigt allein schon der aktuelle Bericht nach Artikel 17 der FFH-Richtlinie. So sind beispielsweise nur 13 % der Arten und sogar nur 3 % (!) der Lebensraumtypen in der kontinentalen biogeografischen Region Österreichs in einem günstigen Erhaltungszustand⁸.

Parteienrechte von NGOs in Bewilligungsverfahren mit umweltrelevanten Auswirkungen

Entsprechend des Übereinkommens über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten (nachfolgend kurz „Übereinkommen von Århus“) hat jede Person ein Widerspruchs- und Klagerecht im Falle der Verweigerung des Informationszugangs, im Hinblick auf Entscheidungen, die der Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegen, sowie allgemein bei Verstößen gegen umweltrechtliche Vorschriften. In besonderem Maße steht dieses Recht Umwelt- und Naturschutz-NGOs zu, da ihnen eine „Wächterfunktion“ zukommt.

Österreich verweigert seit Jahren die vollständige Umsetzung der diesbezüglichen Rechtsvorschriften (siehe Feststellung des ACCC in der Sache 2008/48 (Österreich genügt nicht den Anforderungen des Übereinkommens von Århus) sowie das Vertragsverletzungsverfahren das die EU-Kommission in dieser Sache im Juli 2014 gegen Österreich eingeleitet hat). Die Rechtsgrundlage, die sich aus dem Übereinkommen von Århus ergibt, ist geltendes EU-Recht (Beschluss 2005/370/EG iVm Artikel 216 Abs. 2 AEUV) und somit von den Behörden in Anwendung zu bringen.

Wie bereits weiter oben dargelegt, können Baumaßnahmen in erheblichem Maße umweltrelevante Auswirkungen nach sich ziehen. Die NÖ Bauordnung bildet den rechtlichen Rahmen für Projektbewilligungen, die diese erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt entfalten können.

Der Entwurf der NÖ BÖ 2014 sieht keine Parteistellung für Umwelt- und Naturschutz-NGOs vor. Ebenso wenig sieht der Gesetzentwurf Rechte in Bezug auf die Auswirkungen auf Naturschutz, Wasser, Abfall und Luftqualität vor. Hier sollte der Gesetzgeber für das Verwaltungsverfahren im Einklang mit den geltenden EU-rechtlichen (bzw. völkerrechtlichen) Vorgaben sowohl das Spektrum der rechtlich einwendbaren Themen, als auch die Ausweitung des Personenkreises im Sinne des Übereinkommen von Århus in der NÖ BO 2014 festschreiben.

Verlust der Parteistellung

Mit § 6 Abs. 7 NÖ BO 2014 beabsichtigt der Gesetzgeber festzulegen, dass Nachbarn, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, ihre Parteistellung verlieren, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

Die Praxis zeigt, dass Behördenvertreter bei rechtswidrigen Projektbewilligungen, Anrainer systematisch in Bauverfahren übergehen. Auch ist es häufig unmöglich einen Baubeginn zu erkennen, wenn es der Bauwerber darauf anlegt – beispielsweise wenn Fundamentarbeiten ausgeführt, das Fundament dann aber wieder vorübergehend verfüllt wird oder wenn eine bestehende Scheune durch Ausbau und Nutzungsänderung aus heiterem Himmel zu einer Veranstaltungsstätte mutiert.

Von der Meldung eines Baubeginns erhält der Anrainer keine Kenntnis und nach Ablauf eines Jahres können selbst Projekte, die mit höchster krimineller Energie bewilligt und umgesetzt wurden, nach dem Entwurf der NÖ BO 2014 nicht mehr angegriffen werden.

Ein weiteres Beispiel sind die bewussten Falschbezeichnungen von Gebäuden. So werden Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Tischlerschuppen und sonstige emissionsintensiven Einrichtungen zwecks Verschleierung der tatsächlich geplanten Nutzung von manchen Baubehörden gerne als „Gerätehütte“ bewilligt. Welche subjektiv-öffentlichen Rechte soll der Anrainer bei einer Gerätehütte vorbringen, selbst wenn er zwar übergangen wurde, aber die Kundmachung an der Amtstafel unmittelbar vor Bauverhandlung entdeckte? Wenn die Baubehörde im Nachhinein im Bauakt Dokumente austauscht (siehe beispielsweise Verfahren RU1-BR-939/008-2012) und behauptet, dass die lärmintensive Nutzung des Gebäudes Gegenstand des Bewilligungsverfahrens gewesen sei und der Bauwerber mit der Lärmmutzung ein Jahr abwartet, dann hat der Anrainer keine Möglichkeit mehr, Parteienrechte geltend zu machen.

Eine derartige gesetzliche Regelung, die solche Vorgehen unter Schutz stellt – dem Amt der NÖ Landesregierung sind hier genügend Fälle bekannt – ist nicht akzeptabel.

Schon mehrfach wurde in Niederösterreich versucht, die verbleibende geringe Restgefahr für amtsmissbräuchlich handelnde Behördenvertreter auszuschalten. So wurde beispielsweise von Abgeordneten des NÖ Landtages bei der Einführung der verfassungswidrigen Regelungen in § 113 NÖ BauO 1976 argumentiert, dass der Gesetzgeber gefordert sei, dass die Bürgermeister nicht mehr strafrechtlich verfolgt werden können: *„Dies kann nur dadurch erfolgen, daß für sie die Verpflichtung entfällt, gegen derartige Bauten, die entgegen einer bestehenden Widmung errichtet wurden, vorzugehen.“*

Dieser Ansicht konnte der Verfassungsgerichtshof nicht folgen und manifestierte: *„Der Verfassungsgerichtshof ist der Auffassung, daß die Absicht des Gesetzgebers, Gemeindefunktionäre von der strafrechtlichen Verantwortung für die Unterlassung rechtlich gebotener baupolizeilicher Maßnahmen zu befreien, keine sachliche Rechtfertigung für die oben dargestellte Differenzierung bedeutet.“* (VfGH G132/98 u.a.).

Im Entwurf der NÖ BO 2014 ist ein Bündel von Maßnahmen vorgesehen, die – sicherlich diesmal etwas besser verpackt – geeignet sind, gesetzeswidrig handelnde Behördenvertreter vor einer Strafverfolgung zu schützen und überdies die Grünlandverbauung weiter zu fördern.

Eine zeitliche Limitierung zur Geltendmachung einer Parteistellung ist jedenfalls ungerechtfertigt. Vielmehr sollte der Gesetzgeber das Übergehen der Nachbarn bei der Ladung und der Zusendung eines Baubewilligungsbescheids zwingend ahnden anstatt das Vorgehen dieser Behördenvertreter durch eine Veränderung der Bauordnung auch noch zu unterstützen. Die Behörden haben die technischen Werkzeuge zur Verfügung, die ihnen automatisch die zu berücksichtigenden Anrainer zum Baugrundstück benennen. Das Übergehen von Anrainern im Bauverfahren kann nur in voller Absicht erfolgen und zwar immer dann, wenn Projekte bewilligt werden sollen, die nicht bewilligbar sind – ein rechtswidriges Verhalten kann keinen Vertrauensschutz genießen (VfGH G 132/98, G 200/98 u.a.).

Zugang zu Parteienrechten

In der aktuell bestehenden NÖ Bauordnung ist normiert, dass Nachbarn dann Parteien sind, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind. Die Formulierung „berührt sind“ wurde im Entwurf der NÖ BO 2014 durch die Formulierung „beeinträchtigt werden können“ ersetzt.

Der Motivenbericht führt hierzu aus: *„Zudem genügt für die objektive Seite der Parteistellung, dass theoretisch die Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht bzw. eine solche nicht ausgeschlossen werden kann.“*

Nach Ansicht der NGO Protect führt die geplante Änderung der Formulierung im Gesetzestext aber genau zur gegenteiligen Auswirkung. Die Abhängigkeit der Anerkennung als Partei davon, dass Nachbarrechte beeinträchtigt werden können, setzt voraus, dass in einer Art Vorverfahren Nachbarn die Baubehörde davon überzeugen müssen, dass eine Beeinträchtigung ihrer Rechte tatsächlich möglich ist.

Wenn der Gesetzgeber dem Motivenbericht folgend eine Parteistellung ermöglichen möchte, sobald auch nur eine theoretische Möglichkeit einer Beeinträchtigung besteht, müsste er dies auch klar und ohne Auslegungsmöglichkeiten seitens der Baubehörde zum Ausdruck bringen. Hierbei ist Voraussetzung, dass Nachbarn (und Beteiligten) immer ein volles Akteneinsichtsrecht gewährt werden muss, da die Behörde zum einen nicht im Voraus erahnen kann, ob eine auf Basis der dem Verfahren zugrundeliegenden Unterlagen formulierte Einwendungen der Nachbarn gerechtfertigt sein kann und zum anderen die Rechte von allen Beteiligten nur wahrgenommen werden können, wenn das Projekt allen Beteiligten auch tatsächlich und vollumfänglich bekannt ist.

Wie aus der Praxis bekannt, setzen einzelne Baubehörden alles daran, die Akteneinsicht entweder gänzlich oder so lange wie möglich zu verwehren, um Einwendungen zu erschweren oder völlig unmöglich zu machen.

Auch gibt es Ladungen bzw. Kundmachungen zu Bauverhandlungen (siehe beispielsweise nachfolgende Abbildung), die weder die in § 41 Abs. 2 AVG normierten Angaben einschließlich des Hinweises auf die gemäß § 42 AVG eintretenden Folgen in Bezug auf die Parteistellung etc. enthalten, noch Angaben zur Einsichtnahmemöglichkeit in die dem Vorhaben zugrundeliegenden Pläne, Baubeschreibung ..., die Angabe des Grundstücks, auf dem das Bauprojekt verwirklicht werden soll etc.

Abb. 1: Beispiel für eine aktuelle Kundmachung einer mündlichen Bauverhandlung.

Um bei dem in Abb. 1 gezeigten Beispiel zu bleiben: Der angegebene „Projektort“, an dem die mündliche Verhandlung stattfindet (Karlstift 132) ist von dem tatsächlichen Projektort, der mitten im Grünland und mitten in mehreren Schutzgebieten situiert ist, 600 m Luftlinie entfernt. Bei dem tatsächlich vorgesehenen Projekt handelt es sich um einen dreigeschossigen gewerblichen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb. Aus der Kundmachung ist das tatsächlich verhandelte Bauvorhaben in keinsten Weise erkennbar.

Der Gesetzgeber sollte sich damit beschäftigen, wie er, wenn er derartige Vorgehen nicht unterstützen möchte, in der NÖ BO 2014 klare Regelungen schafft, die ein solches Handeln wirkungsvoll unterbinden. Ein Verweis auf das AVG kann dabei keinesfalls als ausreichend betrachtet werden. Es handelt sich bei dem gezeigten Beispiel auch keinesfalls um eine Ausnahme, sondern um das ständige Behördenvorgehen, wenn in einem Bauverfahren die Rechte anderer umgangen werden sollen.

StP

Zu § 6 Parteien und Nachbarn:

Es wird die Aufnahme nachstehenden Absatzes angeregt, da andernfalls bei langgestreckten Grundstücken üblicherweise die Verständigung von Parteien, die von derartigen Bauvorhaben in keinsten Weise betroffen sind, trotzdem erfolgen muss.

„Bei Grundstücken, bei denen auf Grund der großen Ausdehnung eine Beeinträchtigung vieler Eigentümer der benachbarten Liegenschaften nicht zu befürchten sind, (z.B. Bahngrundstücke, Autobahn, Gewässer etc.) sind nur diejenigen Nachbarn Partei des

Verfahrens, deren Grundstücke einen Abstand von nicht mehr als 50 m von dem Bauwerk aufweisen.“

Te Zu § 6 Parteien und Nachbarn

Absatz 2 Zi 2: Gesetzlich vorgeschriebenes Ausmaß bei Wohnungen 1:1 zu gering!

Absatz 5: Warum Nachbarn als Eigentümer von angrenzenden Grundstücken im Grünland keine Parteienstellung haben sollen, ist nicht nachvollziehbar, da eine künftige Umwidmung eines solchen Grundstückes grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist.

Th Zu § 6 Absatz 2 Satz 3 (*Ausreichende Belichtung der Hauptfenster ... zulässiger (bestehender bewilligter und zukünftig bewilligungsfähiger) Gebäude des Nachbarn*) und zu § 54 Absätze 3 und 4 (*ausreichende Belichtung der bewilligten Hauptfenster*) wird festgehalten:

In der Praxis werden hier endlose Diskussionen befürchtet – die Bauwerber werden sich auf § 54 berufen, Nachbarn auf ihre subjektiv öffentlichen Rechte auch für Hauptfenster zukünftig bewilligungsfähiger Gebäude (wird noch durch eine bestehende Tendenz zu Gebäuden mit 2 Vollgeschossen verschlimmert)

Besser wäre ein **einheitlichen Belichtungsbegriff** (besser 2x auch zukünftige Hauptfenster) oder es werden die Fenster bei § 54 weggelassen, da durch Bestimmungen über Bauwuch und offene Bauweise sowieso Regelung besteht (halbe Gebäudehöhe, mindestens aber 3 m).

VD Zu § 6 (Parteien und Nachbarn):

Zu Abs. 2 Z. 2 sollte überlegt werden, entsprechend § 48 das Wort „Emissionen“ im Text zu verwenden.

Weiters sollte der Begriff des „gesetzlich“ vorgeschriebenen Ausmaßes überdacht werden, da die Festlegung grundsätzlich durch Verordnung bzw. durch Bescheid erfolgt.

Bei der Bezeichnung des Abs. 2 Z. 3 fehlt nach der Ziffer „3“ der Punkt.

VIR

Ad § 6 und §7:

Im Sinne der Erfordernisse der Aarhus-Konvention sollten auch Bürgerinitiativen und Umweltschutzorganisationen auf Antrag Parteistellung eingeräumt werden um eine Öffentlichkeitsbeteiligung zu ermöglichen. Und zwar dann, wenn vom Bauvorhaben Auswirkungen ausgehen, die negative Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter erwarten lassen, soweit es nicht die Rechtslage erfordert in sektoralen Umweltverfahren weitere materienrechtliche Bewilligungen einzuholen und in diesen Verfahren Parteistellung für Umweltschutzorganisationen bzw. Bürgerinitiativen gegeben ist.

VPGV Zu § 6 Abs. 6 iVm § 22 Abs. 2:

Die Regelung, wonach die Nachbarn die Möglichkeit erhalten, einem bewilligungspflichtigen Vorhaben – unter gleichzeitigem Verzicht ihrer Parteistellung – ihre nachweisliche Zustimmung zu erteilen, wird ausdrücklich begrüßt. Angeregt wird dazu, dass im § 22 Abs. 2 d. G. explizit geregelt wird, dass eine Bauverhandlung dann entfallen kann, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt haben.

WG § 6

Parteien und Nachbarn

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet ...

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, ~~die im Flächenwidmungsplan festgelegte Wohndichteklasse soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 3 und 21) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.~~

Die Anrainer sollen ein Recht auf Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen haben. Denn derzeit wird von manchen Baubehörden das so ausgelegt: „Was die Anrainer nichts angeht, da muss man sich nicht so genau an die Gesetze halten“ Es gibt derzeit praktisch keine Kontrollmöglichkeiten und daher ist auch möglicher Korruption kein Schranken vorgesetzt. In der NÖ-Bauordnung haben die Anrainer im Vergleich zu anderen Bauordnungen die wenigsten Rechte, so ist zB in der Wiener Bauordnung untern anderem folgende Anrainerrechte vorgesehen:

- „a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;*
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;*
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;*
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;“*

~~-(5) Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z. 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.~~ Diesen Punkt (5) bitte entfernen. Auch die Eigentümer von Grünland sollen ein Recht darauf haben, dass die Bauwerke auf Nachbargrundstücken den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

~~(6) Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.~~

Das kann zu Überrumpelung der Nachbarn und zu Missbrauch führen.

§ 7 Verpflichtungen gegenüber Nachbarn

HoRo Im **§ 7 Abs. 1** sollten die Tatbestände durch **Sicherungsmaßnahmen** erweitert werden.

Begründung:

In Ergänzung zu den bereits angeführten Tatbeständen sollte in dieser Bestimmung auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme fremden Eigentums in den Fällen des § 36 leg.cit. erwähnt werden.

§ 7 Abs. 6 letzter Satz sollte lauten:

Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.

Begründung:

Die Formulierung dient der besseren sprachlichen Gestaltung.

VD Zu § 7 (Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn):

Es sollte in Abs. 1 überlegt werden, in der Aufzählung jeweils das Wort „und“ durch das Wort „oder“ zu ersetzen.

Arch**ZU § 8 :**

Die Berücksichtigung der aktuellen Verfassungsrechtslage wird begrüßt. Allerdings verlangt der VfGH (B450/11) zwingend, dass auch zu einer entschädigungslosen Grundabtretung kein ordentliches Rechtsmittel zulässig ist, sondern vielmehr das zuständige Landesgericht anzurufen wäre. Eine entsprechende Klarstellung sollte daher getroffen werden.

LVwG**Zu § 8:**

Hier wäre – wenn man derartiges will – in Anlehnung an § 357 GewO klarzustellen, dass die Behörde auf eine gütliche Einigung hinzuwirken hat. Nur so kann auch der vorgesehenen „Wartefrist“ von 6 Monaten vor Anrufung der ordentlichen Gerichtsbarkeit Sinn beigemessen werden. Sollte man eine derartige Interventionspflicht der Behörde nicht für wünschenswert erachten, wird folgende Regelung vorgeschlagen:

Über Kostenersatzleistungen oder Entschädigungen nach § 7 Abs. 5, § 10 Abs. 10 und § 12 Abs. 5 entscheidet das örtlich zuständige Landesgericht. Ihre Festsetzung ist innerhalb von 5 Jahren ab Eintritt des Schadens bzw. ab der Rechtswirksamkeit bei diesem zu beantragen.

MU**§ 8 – Verfahren für Entschädigung**

§ 8 NÖ BO 2014 schiebt dem, der Anspruch auf Entschädigung hat – also dem Nachbarn – die Rolle des Klägers im Zivilprozeß zu, wenn der Bauwerber keiner gütlichen Einigung zustimmt. Somit trägt der Nachbar das Kostenrisiko und die Beweislast.

Ein besserer Weg ist das Verwaltungsverfahren mit Kostenermittlung und -schätzung durch Amtssachverständigen. Immerhin entsteht der Konflikt aus dem Baugesetz und es ist nicht nachvollziehbar, weshalb wegen eines Bauvorhabens eines anderen der Nachbar einmal mehr dem Aufwand und dem Risiko des Zivilprozesses ausgesetzt sein soll.

Te Zu § 8 Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen

Entsprechend der VfGH-Entscheidung B450/11 fehlt in der taxativen Aufzählung § 12 Abs. 4.

VD Zu § 8 (Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen):

Zum Zitat des § 12 Abs. 5 ist festzustellen, dass in § 12 Abs. 2 eine eigene Regelung besteht.

Weiters sollte die Regelung im Hinblick auf das sich ergebende Prozesskostenrisiko – sowohl auf Seiten der Gemeinden als auch auf Seiten des einzelnen Betroffenen – überlegt werden. Auch müsste überprüft werden, ob durch die ledigliche „Festsetzung der Kostenersatzleistung oder Entschädigung“ dann noch ein nächster Schritt für eine allfällige Einklagung dieses Betrages gesetzt werden muss

VPGV Zu § 8 iVm § 12 Abs. 2:

Sofern keine gütliche Einigung bei Kostenersatzleistungen und Entschädigungen zustande kommt, kann (sofort) – falls sich ein Betroffener beschwert fühlt – der ordentliche Rechtsweg bestritten werden. Ein solcher Anspruch muss binnen einer Frist von 5 Jahren geltend gemacht werden. Dies betrifft auch die Fälle des § 12 Abs. 5 dieses Gesetzes (Entschädigungen für Straßengrundabtretungen).

Gemäß § 12 Abs. 2 des Entwurfes soll nunmehr vorrangig eine zivilrechtliche Vereinbarung über eine Grundabtretung für Verkehrsflächen angestrebt werden müssen. Erst „danach“ kann die Gemeinde über eine Abtretungsverpflichtung mittels Bescheid verfügen.

Kommt über eine gewünschte Entschädigung keine Vereinbarung zu Stande oder ist der Grundeigentümer mit der gewährten Entschädigung nicht zufrieden, kann er innerhalb einer Frist von einem Jahr die Festsetzung der Entschädigung durch das Landesgericht begehren.

Aus unserer Sicht besteht ein Widerspruch zwischen den beiden verschiedenen langen Fristen des § 8 und des § 12 Abs. 2 letzter Satz für die gerichtliche Geltendmachung einer Entschädigungsanspruches im Falle einer Straßengrundabtretung. Es wird daher angeregt die Paragraphenbezeichnung „§ 12 Abs. 5“ aus dem § 8 des Entwurfes zu streichen.

Arch**ZU § 9 :**

Das Vorzugspfandrecht durchbricht den Vertrauensgrundsatz in das Grundbuch. Die Rangordnung des Grundbuches bringt Schutz für alle Gläubiger. Durch ein Vorzugspfandrecht aus dem Titel einer Ersatzvornahme können die dadurch rückgereihten Pfandrechte (z.B. Bauspardarlehen) nicht mehr voll besichert sein, was wiederum zu einer Verteuerung der Kredite für Bürger führen kann. Darüber hinaus widerspricht diese Festlegung der oberstgerichtlichen Judikatur (OGH , 3Ob 754/36, 3Ob 16/86).

HoRo

Dem **§ 9** sollte folgender **Abs. 4** angefügt werden:

(4) Jeder Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seinem Grundstück ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind ihm die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seinem Grundstück unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen einen Dritten zu erteilen.

Begründung:

Mit dieser Bestimmung wird eine Mitwirkungspflicht des oder der Eigentümer eines Grundstückes hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse von Bauwerken (z.B. Superädifikate) auf dessen bzw. deren Grundstück statuiert. Kommt der Eigentümer dieser Mitwirkungspflicht nicht nach, so muss er die behördlichen Anordnungen gegen sich gelten lassen.

Dem **§ 9** sollte folgender **Abs. 5** angefügt werden:

(5) Ist der Bezirksverwaltungsbehörde aufgrund der Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. 1090/2, die Besorgung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei übertragen, so ist eine Ausfertigung der aufgrund dieser Verordnung nach den baurechtlichen Vorschriften erlassenen Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und allenfalls des Landesverwaltungsgerichtes jeweils dem Bürgermeister zu übersenden. Eine Parteistellung wird allein durch diese Übersendung nicht begründet.

Begründung:

Da der Bürgermeister zentrale Anlaufstelle für die Gemeindebürger ist, soll er auch über Vorhaben in seiner Gemeinde informiert werden und informiert sein, die nicht mehr in seinen Zuständigkeitsbereich fallen, insbesondere, weil es sich dabei um Gewerbebetriebe handelt, die öfters Anlass zu Beschwerden geben könnten. Eine Information an den Bürgermeister von den Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und des Landesverwaltungsgerichtes, was in seiner Gemeinde vorgeht, erscheint daher auch gerechtfertigt, wenn die Gemeinde in diesem Verfahren ihre Parteistellung bereits verloren hat. Weiters wird klargestellt, dass durch die Zustellung dieser Entscheidung allein keine Parteistellung – mehr – begründet wird.

Te **Zu § 9 Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen...;**

Absatz 3:Vorzugspfandrecht für Land NÖ durchbricht Vertrauensgrundsatz in das Grundbuch. Rangordnung des Grundbuches bringt Schutz für alle Gläubiger; Hypotheken werden in der Regel nur im Rahmen des Liegenschaftswertes vergeben – ist plötzlich nicht mehr der Fall: zB 1. Rang Wohnbauförderung, 2. Rang Bauspardarlehen. Durch Vorzugspfandrecht für Land aus dem Titel einer Ersatzvornahme können die dadurch rückgereihten Pfandrechte nicht mehr voll besichert sein , dies könnte zu einer Verteuerung der Kredite für den Eigenheim errichtenden Bürger. Darüberhinaus widerspricht diese Festlegung der oberstgerichtlichen Judikatur (3Ob754/36;3Ob16/86).

VD **Zu § 9 (Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen und Vorzugspfandrecht):**

Die in Abs. 3 verwendete Formulierung „Rechtsträger der Behörde, in dessen Namen die Behörde in dieser Angelegenheit handelt“ sollte im Hinblick auf eine einfachere Regelung überdacht werden – sie sollte zumindest in den Erläuterungen näher erklärt werden.

[§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland](#)

§ 10 (2)

4. bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahnengrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

Dazu wäre es sinnvoll zumindest im MB auszuführen bis zu welcher Breite der streifenförmige Grundstücksteil als „Fahne“ anzusehen ist. Die Mindestbreite erscheint auch als zu gering, da Zäune, Grünstreifen zur Entwässerung und Durchgangswege für Einsatzkräfte oft einschränken oder durch abgestellte Fahrzeuge behindert werden.

Arch § 10 Abs 4 letzter Punkt :

Da im Datenbestand von NÖGIS ein flächendeckendes Höhenmodell guter Genauigkeit mit Höhen über Adria für ganz NÖ zu Verfügung steht, ist die derzeitige Bestimmung, wonach der Teilungsplan „die Angabe der Höhe (über Adria) der strassenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke“ zu enthalten hat, nicht mehr erforderlich und obsolet.

Darüberhinaus gehen diese Grenzpunkte bei (Straßen)Bauarbeiten erfahrungsgemäß als erste verloren und weisen bei neuerlicher Absteckung eine andere Höhenlage auf. Solche Differenzen zu den Höhenkoten im Plan (als Dokumentation der Höhenlage zum Zeitpunkt der Planerstellung) waren in der Vergangenheit des Öfteren Anlass zu Missverständnissen und für die Betroffenen nicht nachvollziehbar.

§ 10 Abs 7

Die neuen Regelung für die Behandlung elektronischer Urkunden wird grundsätzlich begrüßt, jedoch müsste die Zustellung der „behördlichen Ausfertigungen“ jedenfalls auch an den Planverfasser vorgesehen werden, ansonsten er seiner Verpflichtung zur Beifügung dieser Dokumente zur elektronischen Urkunde nicht lückenlos nachkommen kann. Auch sollte vorgesehen werden, dass im Falle von Bescheidausfertigungen, stets diese selbst mit Anmerkung der Rechtskraft und nicht nur ein Duplikat der Anzeige mit Bezugsklausel der Urkunde beigefügt wird. Dies vor allem deswegen, da die Bescheidausfertigung Eintragungsgrundlage für das Grundbuch bildet.

Wir schlagen daher folgende Formulierung vor :

„§ 10 Abs 7 :

Im Fall der Errichtung des Planes nach Abs. 3 als elektronische Urkunde genügt die Vorlage einer Planausfertigung für die Baubehörde. Die Bestätigung der Nichtuntersagung der angezeigten Grenzänderung ist auf einem Duplikat der Anzeige anzubringen. Eine solche Ausfertigung oder im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) eine Bescheidausfertigung mit angemerkter Rechtskraft ist auch dem Planverfasser zuzustellen und von diesem in elektronischer Form der Urkunde in unwandelbarer Weise beizufügen um ihre gemeinsame elektronische Vorlage mit der Urkunde selbst beim Grundbuch sicherzustellen. Abs. 6 gilt sinngemäß.“

ZU § 10 :

Wir regen an den letzten Satz in § 10 Abs 7 „*In beiden Fällen hat der Verfasser der Planunterlagen diese behördlichen Ausfertigungen der eingereichten Urkunde in elektronischer Form in unwandelbarer Weise beizufügen und ihre gemeinsame elektronische Vorlage mit der Urkunde selbst beim Grundbuch sicherzustellen*“ zu streichen : Die Umsetzung des elektronischen Rechtsverkehrs mit dem Grundbuch hat entgegen ursprünglicher Annahmen dazu geführt, dass die elektronischen Originale der Urkunden im BEV-Archiv gespeichert sind und auch die Planverfasser keinen Zugriff mehr haben. Es muß genügen, dass auf der Anzeige der Grenzänderung der Teilungsplan mit Geschäftszahl und Plandatum angeführt ist.

Gun**§ 10/4 Der Plan hat zu enthalten:**

Bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen Wichtig für die Berechnung der Aufschließungsabgabe!

Möd**§ 10 Abs. 2 Z 4**

Ein Fahnengrundstück sollte analog zu einem Fahr- und Leitungsrecht ebenfalls „befahrbar“ sein, da ansonsten die Errichtung von Stellplätzen nicht möglich ist.

VD**Zu § 10 (Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland):**

Zur Aufzählung in Abs. 5 stellt sich die Frage, ob diese nicht dahingehend entfallen könnte, dass normiert wird, dass die Änderung von Grundstücksgrenzen zu untersagen ist, wenn eine Voraussetzung nach Abs. 2 bis 4 nicht erfüllt ist.

In Abs. 9 sollte das Wort „bestehenbleibenden“ getrennt werden.

Zu Abs. 10 erscheint unklar, warum die Entschädigung nach „§ 12 Abs. 5“ zu bemessen ist. Sollte auf den „Verkehrswert des Grundstücks“ abzustellen sein, erscheint es günstiger, dies direkt in Abs. 10 anzuführen.

§ 11 Bauplatz

AGBD**§ 11 (1)**

5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß.

MB Seite 10

Der Katalog der ex lege als Bauplatz geltenden Grundstücke wird um jenen – nicht im Einflussbereich eines Grundeigentümers liegenden – Fall ergänzt, als auch dann, wenn ein Bauplatz nicht aufgrund der Initiative des Grundeigentümers (also einer Teilung iSd § 10) in der Form verändert oder geteilt wird, sondern die Anlage einer Straße nach § 15

Liegenschaftsteilungsgesetz ursächlich ist, die dadurch neu entstehenden Grundstücke (mit jeweils eigenen Grundstücksnummern) als Bauplätze anzusehen sein sollen.

Damit werden aus einem Bauplatz nach Durchführung der Teilung zwei, sodass eigentlich Ergänzungsabgaben zu berechnen wären, diese aber nur nach § 10 vorgeschrieben werden dürfen. Wird das damit umgangen?

(4)

Wenn ein Grundstück **nur zum Teil als Bauland** gewidmet ist, darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden. Die Ein- und Ausfahrt **darf** auch durch **andere Widmungen erfolgen**, wenn dies mit **dem jeweiligen** Widmungszweck vereinbar ist.

Hier wäre im MB angebracht zu erklären wie Ein- und Ausfahrten durch andere Widmungen geführt werden müssen, bei Grüngürtel mit Funktionsbezeichnung kann es zu Umsetzungsfragen kommen.

Am**§ 11 Abs 1 Z 5 – Bauplatz**

Aus dem Motivenbericht ist nicht ableitbar, welche Auswirkungen (positive oder negative) diese Bestimmung nach sich zieht.

§ 11 Abs 2 – Bauplatz

Die bisherige Einschränkung (Z 5), dass „unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat“ die Bauplatzzerklärung verhindern, ist unbedingt in diesem Paragraphen beizubehalten oder im neu gefassten § 13 aufzunehmen!

Dieser Entfall kann in vielen Fällen Gemeinden unlösbare finanzielle Probleme bereiten, weil oftmals bestehende „Widmungsaltposten“ nicht korrigiert werden können.

Gun § 11/1, Ziff.5 Bauplatzzerklärung

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung **erlischt** die Bauplatzeigenschaft. Entschädigungspflicht?

§ 11 – Bauplatzerklärung

§ 11 Abs. 2 Z. 5 der NÖ BauO 1996 wurde in der aufgelegten NÖ BO 2014 gestrichen, ohne daß es auch nur mit einem Wort im Motivenbericht erwähnt worden wäre. Diese lautet: „Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz zu erklären, wenn es ... 5. die Aufschließung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.“

Dazu drei Beispiele aus der Praxis: Mitten im Grünland, nur erreichbar über einen Güterweg der als Sackgasse endet, mit nur einzelnen verstreut liegenden erhaltenswerten Gebäuden im weiten Umkreis, etwa 4 Fahrkilometer entfernt vom Siedlungsgebiet entfernt, von diesem obendrein noch durch einen Berg getrennt, wurden flächenwidmungsplanwidrig Veranstaltungseinrichtungen errichtet. Das illegale Veranstaltungsgelände liegt mitten im Brutgebiet von höchst lärm- und störungsempfindlichen Arten wie Birkhuhn, Wachtelkönig, Raufußkauz, Schwarzstorch, Haselhuhn usw., mitten im Kreuzungspunkt einer internationalen Migrationsroute für Großsäuger, die beispielsweise die Luchspopulation der Böhmisches Masse mit denen der Karpaten und der Alpen verbindet, in mehrfach ausgewiesenen Schutzgebieten (Important Bird Area, Natura 2000-Gebiete, Ramsar-Gebiet, Grünes Band Europas, direkt angrenzend an tschechische Natura 2000-Schutzgebiete usw.). Der Errichter bewirbt auch die Vermietung dieser illegalen Veranstaltungseinrichtungen für Events aller Art bis 4000 Besucher.

Ende 2008 wurde der erste Versuch unternommen, nachträglich eine Flächenumwidmung von 13.000 m² Grünland in Bauland und Verkehrsfläche für die Zufahrt zu verordnen – ohne Naturverträglichkeitsprüfung usw. Die daraufhin von einer Bürgerinitiative erzwungene Verträglichkeitsprüfung fiel nicht positiv aus, weshalb die Flächenumwidmung nicht erfolgte. Trotzdem werden Veranstaltungen bis heute durchgeführt.

Die infrastrukturelle Erschließung dieses illegalen Veranstaltungsgeländes stellt sich – allen sonstigen bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften zum Hohn – dar wie folgt:

- Zweifelhafte Wasserversorgung, die in der Vergangenheit oft unzureichend war, so daß das Wasser aus Teichen „besorgt“ wurde.
- Abwasserentsorgung nach Angaben des Grundeigentümers mittels vergrabenem 8 m³ Metalltank, dessen Inhalt bei Bedarf sukzessive ausgebracht wird. Bei 1000 Besuchern darf jeder einmal auf Toilette, dann ist der angeblich vorhandene Tank voll – Händewaschen ist da schon nicht mehr möglich. Anmerkung: Die Sanitäranlagen im Westernstil befinden sich direkt über einem Bach, der wenige Meter später in die Lainsitz mündet (weite Teile der Lainsitz sind als Natura 2000-Gebiet zum Schutz empfindlicher fließgewässergebundener Schutzgüter ausgewiesen und als Nahrungshabitat von im Gebiet geschützter Vögel essentiell).
- Zufahrt über einen Güterweg – nach dem Güter- und Seilwege-Gesetz eine Verkehrsfläche, die nicht dem öffentlichen Verkehr dient.
- Fahrzeuge parken auf den Wiesen des Grundeigentümers und „Biolandwirtes“.
- Keine ausreichenden Flucht- Löschmöglichkeiten im Brandfall, obwohl bei den Veranstaltungen entgegen der fast alljährlichen Anordnungen der BH Gmünd trotz Trockenheit im Wald geraucht wird und Feuer entzündet werden.

Die Herstellung der erforderlichen Infrastruktur ist zweifelsfrei für die Gemeinde in hohem Maße unwirtschaftlich und folglich eine Bauplatzerklärung nicht möglich. Anstatt die Schwarzbauten, die mit der Raumordnung, mit der Verfassung und mit Europarecht, aber auch mit der Bauordnung auf keinen Fall vereinbar sind, endlich abzubrechen zu lassen, beabsichtigt die Gemeinde aktuell abermals die illegale Veranstaltungseinrichtung im Flächenwidmungsplan zu verankern – selbstverständlich abermals ohne Naturverträglichkeitsprüfung – und die Landesregierung beabsichtigt das Gesetz dahingehend zu ändern, damit das Problem der Bauplatzerklärung beseitigt wird.

Zweites Beispiel: In der KG Karlstift (140 Einwohner) wurde ein Bauland-Sondergebiet im Grünland zur Errichtung eines Appartementhotels vorgenommen. Der Bevölkerung wurde eine Größe von 60 Betten mitgeteilt, tatsächlich ist – wie dem UVP-Feststellungsbescheid zu entnehmen ist – die Errichtung eines 200 Betten-Hotels geplant – dies in Schutzgebieten, die für die Erhaltung stark störungsempfindlicher Arten ausgewiesen wurden. Sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Abwasserentsorgung reichen die Kapazitäten laut den wasserrechtlichen Bescheiden nicht aus, eine Bauplatzerklärung ist nach der aktuellen NÖ Bauordnung somit nicht möglich.

Drittes Beispiel: Ebenfalls mitten im Grünland und in Schutzgebieten wurde ein Gastronomie- und Tourismusprojekt flächenwidmungsplanwidrig errichtet. Für das Projekt gibt es keine wasserrechtliche Bewilligung für eine Abwasserbeseitigung. Um das Projektgebiet an die kommunale Kläranlage anschließen zu können, bedarf es eines Pumpwerks und eines rund 1,2 km langen Kanals. Somit hätte eine Bauplatzerklärung horrenden Kosten für die Gemeinde zur Folge. Eine Bauplatzerklärung wäre nicht möglich.

Wenn nun § 11 Abs. 2 Z. 5 NÖ BauO 1996 gestrichen wird, werden einmal mehr die Gewinne privatisiert, die Kosten sozialisiert. Müßten die Eigentümer der Grundstücke die Kosten für deren Erschließung selbst tragen, wäre an all die wahrwitzigen Veranstaltungs- und sonstigen Tourismuseinrichtungen überhaupt nicht zu denken. Zumal von deren Rentabilität nach allen Erfahrungen der Vergangenheit und vorliegenden Informationen keinesfalls ausgegangen werden kann und somit der Gemeinde wahrlich kein Vorteil entsteht.

Gleichzeitig kann von einer erhöhten Bestandskraft eines Flächenwidmungsplans keine Rede sein. Der Profit derjenigen, denen aufgrund ihrer Bürgermeisternähe (eine andere Erklärung kann man nicht finden) solche Vorteile zuteil werden, kostet nicht nur den Steuerzahler eine Menge Geld, sondern auch die Eigentümer der umliegenden Liegenschaften, die ihre Immobilien im Vertrauen auf eine erhöhte Bestandskraft des Flächenwidmungsplans erwarben. Das einfache Umgehen der Bestimmungen der Raumordnung mit den neuen Regelungen der Bauordnung mindert in beträchtlichem Umfang die Lebensqualität und den Wert der Eigentümer erhaltenswerter Gebäude im Grünland.

Wie man also davon ausgehen kann, daß mit den Regelungen der neuen Bauordnung keine Mehrkosten und keine negativen Auswirkungen entstehen (siehe Motivenbericht), ist unverständlich, zumal sämtliche diesbezüglichen Akten und Stellungnahmen aus den letzten Jahren der Landesregierung vorliegen. Sie fanden offensichtlich – im Gegensatz zu den Anregungen der Behördenvertreter, die sich anscheinend von den finanziellen und strafrechtlichen Folgen ihrer amtsmißbräuchlichen Entscheidungen gerne befreien wollen – keinen Eingang in die Überarbeitung der Bauordnung.

Schon § 13 würde die Gemeinde verpflichten, beträchtliche Kosten auf sich zu nehmen, damit die Eigentümer der dubiosen existierenden und geplanten Baulandgrundstücke ihren Rechtsanspruch auf Bauplatzerklärungen und Konsumation der Widmung durchsetzen können: „Auf einem Bauplatz nach Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, gilt ein **Bauverbot**, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht ...“.

Diese Bestimmung ist wohlbegründet und dient der Sicherheit aller. Auf dem im ersten Beispiel genannten Güterweg, würden bei Realisierung des geplanten Projekts Schwer- und Liefertransporte und viele hundert Personenkraftwagen pro Tag verkehren – dies auf einer Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen nicht entspricht, nur damit Einzelne ihre persönlichen Vorteile und Interessen durchsetzen können.

§ 11 Abs. 2 Ziffer 5 der NÖ BauO 1996 sollte aus den genannten Gründen daher unverändert beibehalten werden. Ihre Streichung dient offensichtlich allein der Nachamnestierung illegal entstandener Grünlandgebäude bürgermeisternaher Personengruppen mit dem Ziel, den Bürgermeister, Gemeinderäte und Aufsichtspersonen dafür nicht belangbar zu machen.

PRO

Regelungen zur Bauplatzerklärung

Die aktuell gültige NÖ BO 1996 normiert in § 11 Abs. 2 Z. 5, dass auf Antrag des Eigentümers ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz zu erklären ist, wenn die Aufschließung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.

Diese Voraussetzung zur Bauplatzerklärung ist im Entwurf zur NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. Der Motivenbericht geht ohne Kommentar über den Verlust der Regelung hinweg.

Wie bei mehreren Änderungen im Entwurf der NÖ BO 2014 kann sich der neutrale Betrachter kaum des Eindrucks erwehren, dass der Gesetzgeber auch hier auf Zuruf von Bürgermeistern handelte, die ohne Rechtsgrundlage Gebäudeerrichtungen fernab des Ortsbereichs im Grünland „geduldet“ haben und nun eine „Lösung“ (Umwidmung von Grünland in Bauland und anschließende Bauplatzerklärung) für den Erhalt rechtswidriger Projekte suchen, die jedoch mit horrenden Aufwendungen für Straßenbau, Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung verbunden sind.

Ein verantwortungsbewusst handelnder Gesetzgeber sollte nach Ansicht der NGO Protect nicht dazu beitragen, die unbezifferbaren Schäden, die durch solche „Freundschaftsdienste“ entstehen – seien es die Bürger belastende ökonomische oder ganz besonders ökologische – zu ermöglichen.

Vielmehr muss in Erinnerung gebracht werden, dass es dem Gleichheitssatz widerspricht, dass Personen, die sich rechtswidrig verhielten, indem sie entgegen der rechtsverbindlichen Flächenwidmung ein Bauwerk errichteten, vom Gesetzgeber besser gestellt werden als jene Personen, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung auf eine konsenslose Bauführung entgegen der bestehenden Flächenwidmung verzichteten (vgl. VfSlg. 14681/1996, 14763/1997). Ein rechtswidriges Verhalten kann keinen Vertrauensschutz genießen (VfGH G 132/98, G 200/98 u.a.).

StP

Zu § 11 Bauplatz:

Es sollte zu **Abs. 2 lit. 1.a)** klargestellt werden, ob entsprechend dem Wortlaut bei einer noch durchzuführenden Straßengrundabtretung die Bauplatzerklärung / Baubewilligung tatsächlich erst nach grundbücherlicher Durchführung der Abtretung erteilt werden darf oder auch dafür die aufschiebende Bedingung der Bewilligung entsprechend § 23 Abs. 2 angewendet werden kann.

Die im **Abs. 2 lit. 1.c)** genannte Forderung ist bei gleichem Grundeigentum nicht möglich. Für solche Fälle muss eine gesonderte/andere Form der Sicherstellung zulässig sein.

Te

Zu § 11 Bauplatz

Absatz 1: *Bauplatz ist ein zur Gänze oder teilweise im Bauland gelegenes Grundstück, das*

...
Diese Festlegung sollte am Beginn stehen, da sie für alle Fälle 1. – 5. gilt.

Absatz 1 Z4: „ununterbrochen“ stellt für den Bürger eine unbillige Härte dar.

VD Zu § 11 (Bauplatz):

In Abs. 1 Z. 4 wird augenscheinlich auf die NÖ BO 2014 abgestellt. In diesem Zusammenhang ist das Zitat „§ 17 Abs. 1 Z. 8“ zu berichtigen (§ 17 enthält keine Absätze). Es stellt sich jedoch die Frage, ob nicht auf den damaligen Zeitpunkt abzustellen wäre.

Darüber hinaus sollte nach dem Wort „Satz“ der Beistrich entfallen.

In Abs. 2 Z. 3 sollte das Zitat des NÖ ROG 1976 um „Abs. 1“ erweitert werden (entsprechend wird dies auch in § 10 Abs. 1 gemacht).

In Abs. 2 Z. 4 ist das „NÖ Raumordnungsgesetz“ um die Jahreszahl „1976“ zu ergänzen.

§ 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen

AGBD

§ 12 (2)

Die Abtretung der Grundfläche an die Gemeinde erfolgt durch eine **Vereinbarung** zwischen dem Grundeigentümer oder der Mehrheit nach Anteilen beim Miteigentum und der Gemeinde. Die Vereinbarung hat jedenfalls zu enthalten:

MB Seite 11

Die neue Regelung soll insbesondere jenen Fällen Rechnung tragen, in denen die für die Straße notwendigen Flächen an die Gemeinde quasi „freiwillig“, also ohne behördlichen Verfügungsbescheid, abgetreten werden. Die Abtretung aufgrund einer Vereinbarung (wobei mit der Erforderlichkeit der Mehrheit nach Anteilen eine Anpassung an § 18 erfolgt) war, trotzdem sie in der Praxis angewendet wurde, bislang im Gesetz nicht ausdrücklich verankert. Nunmehr soll zunächst eine zivilrechtliche Vereinbarung über die Abtretung angestrebt und sie erst subsidiär aufgrund eines Bescheides verfügt werden. Grundlage für die Festlegung der Straßenfluchtlinie sind die mit den Anzeigen nach Abs. 1 Z. 1 und Bauansuchen nach Abs. 1 Z. 2 vorzulegenden Teilungspläne (s. § 15 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 Z. 3 lit. c).

Diese Neuerung bringt einen erheblichen Mehraufwand für dieses Verfahren und steht in keinem Verhältnis zum bekämpfbaren Bescheidverfahren.

Am**§ 12 Abs 1 – Grundabtretung für Verkehrsflächen**

Die im Motivenbericht angeführte getrennte Darstellung von Gehsteigen als öffentliche Verkehrsflächen und Landesstraßen als Kenntlichmachung ist im FWP (M 1:5.000!) nicht darstellbar. Leider fehlt bis dato der zwingend notwendige Entwurf zur Novelle des NÖ ROG!!

Der bisherige letzte Satz „Die Baubehörde hat dem Grundeigentümer die Grundabtretung aufzutragen.“ ist beizubehalten.

§ 12 Abs 2 – Grundabtretung für Verkehrsflächen

Die Regelung von Vereinbarungen kann sich nur auf Fälle von freiwilligen Abtretungen beziehen. Andernfalls wäre die Abwicklung von Grundabtretungen undurchführbar.

Der Abs 2 müsste daher lauten:

„Die **freiwillige** Abtretung der Grundfläche an die Gemeinde“

Arch**ZU § 12 :****Ad Abs. 1 :**

Die Einschränkung der Abtretungsverpflichtung im letzten Absatz ist ohne Kenntnis des Erläuterungstextes nicht nachvollziehbar; eine klarere Textierung im Gesetz wird dringend empfohlen.

Ad Abs 2 :

Grundsätzlich sollte diese Bestimmung auf jene „freiwilligen“ Abtretungsfälle im Sinne der Erläuterungen eingegrenzt werden. Gegen eine Verallgemeinerung spricht insbesondere :

Damit eine Vereinbarung vollstreckbar ist, muss sie beglaubigt und von allen Miteigentümern unterfertigt werden. Die zustimmende Unterfertigung der Mehrheit von Anteilen beim Miteigentum ist für die grundbücherliche Eintragung nicht ausreichend – hier ist die Zustimmung/Unterfertigung aller Miteigentümer des Vertrages zwingend erforderlich.

Insgesamt bringt eine solche „Vereinbarung“ zusätzlichen bürokratischen Aufwand und jedenfalls Rechtsunsicherheit (z.B. bringt der Tod eines Eigentümers, der die Vereinbarung unterfertigte, Zeitverzug, da der Abtretungsbescheid nur im Falle einer nicht zustande gekommenen Vereinbarung ausgestellt werden kann). Darüber hinaus könnte eine solche vertraglich vereinbarte Eigentumsübertragung (als Vertrag) die Vorschreibung einer Grunderwerbssteuer an den neuen Eigentümer (Gemeinde) auslösen.

Ad Abs 4 :

Es sollte klargestellt werden, dass sich die entschädigungslose Abtretung auf die Breite von höchstens 7 m der Abtretungsfläche bezieht.

BKA Zu § 12:

Zu der in Abs. 4 vorgesehenen entschädigungslosen Enteignung bis zu einer Breite von 7 oder 14 Metern wird darauf hingewiesen, dass der Verfassungsgerichtshof (vgl. VfSlg. 16.455/2002) eine entschädigungslose überproportionale Grundabtretung als unverhältnismäßig erachtet hat. Andere Länder haben dieser Rechtsprechung insofern Rechnung getragen, als sie eine Entschädigung insoweit vorsehen, als die abzutretende Fläche mehr als 25 bzw. 30% des Bauplatzes, bebauten Grundstücks oder Bauloses beträgt (vgl. § 17 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994 und § 17 Abs. 5 der Bauordnung für Wien).

Gun § 12/3 Grundbücherliche Durchführung

Grundbücherliche Durchführung durch den zur Abtretung Verpflichteten –
nicht die Gemeinde!!!

HoRo Dem § 12 sollte folgender **Abs. 9** angefügt werden:

(9) Die Gemeinde hat den abzutretenden Grund innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Abtretungsverpflichtung in das öffentliche Gut zu übernehmen, andernfalls die Abtretungsverpflichtung außer Kraft tritt. Diese Frist ist gewahrt, wenn die Gemeinde innerhalb dieser Frist entsprechende Maßnahmen zur Durchsetzung der Abtretungsverpflichtung veranlasst hat.

Begründung:

Gemäß § 12 Abs. 3 der NÖ BO 2014 ist die grundbücherliche Durchführung von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen. Kommt dieser seiner Verpflichtung innerhalb von 5 Jahren nicht nach, so soll aus dieser Pflichtverletzung für die Gemeinde kein Nachteil entstehen und die Abtretungsverpflichtung durch diese Untätigkeit nicht außer Kraft treten können, wenn die Gemeinde entsprechende Maßnahmen zur Durchsetzung ihres Anspruches in die Wege leitet. Dies kann z.B. durch die Veranlassung zur Durchführung eines Vollstreckungsverfahrens nach § 5 VVG (Veranlassung der grundbücherlichen Durchführung des Eigentümers im Sinne des § 12 Abs. 3 NÖ BO 2014 als unvertretbare Leistung) zur Durchsetzung ihres Anspruches geschehen.

Klo

Zu § 12 Abs 2: Welche Qualität muss diese Grundabtretungsvereinbarung haben (Gemeinderatsbeschluss, große Unterschrift, Beglaubigung, etc.)? *Hinweis: Zusätzlicher Verwaltungsaufwand.*

Zu § 12 Abs 3: Entspricht diese Nutzungsvereinbarung einem Sondernutzungsvertrag nach NÖ Straßengesetz § 18 oder kann diese Vereinbarung auch Teil der Vereinbarung nach § 12 Abs 2 sein? *Hinweis: Zusätzlicher Verwaltungsaufwand.*

Kr ad § 12 Abs. 2:

Unsererseits erscheint die Erforderlichkeit zunächst eine Vereinbarung anstreben zu müssen nicht zweckmäßig, da sie dem betroffenen einen Verhandlungsspielraum auf "gleicher Augenhöhe" suggeriert, den es de facto nicht gibt.

Verhandlungsgespräche erfordern Zeit und stellen somit gegenüber der bisherigen Rechtslage einen Mehraufwand dar. Zumal ein Scheitern der Verhandlungen nach 6 Monaten zu einer bescheidmäßigen Festlegung führt, könnte der Schwenk von (scheinbarer) "zivilrechtlicher

Waffengleichheit" auf behördliche "Zwangsgewalt" beim Betroffenen erst recht für Frustration bzw. Ärger sorgen.

ad § 12 Abs. 3 letzter Satz:

zwecks Vermeidung eines zusätzlichen Verwaltungsaufwandes sollte auf das Erfordernis einer Vereinbarung für die unentgeltliche Nutzung der abgetretenen, noch nicht benötigten Fläche verzichtet werden und das Nutzungsrecht (wie bisher) gesetzlich festgelegt werden.

ad § 12 Abs. 3 u. 6:

hier sollte noch eine Klarstellung erfolgen, dass auch die Vermessungskosten von der grundbücherlichen Durchführung mitumfasst sind:

zweckmäßig erscheint daher im § 12 Abs. 3 1. Satz folgende Ergänzung:

"Die grundbücherliche Durchführung sowie sämtliche hierfür erforderliche Maßnahmen (z.B. Vermessungskosten) sind von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer auf dessen Kosten zu veranlassen.

§ 12 Abs. 6:

.....hat der zur Grundabtretung verpflichtete Eigentümer die Kosten für die grundbücherliche Durchführung sowie für sämtliche hierfür erforderliche Maßnahmen (z.B. Vermessungskosten) zu tragen.

ad § 12 Abs. 5 letzter Satz:

sollte statt "Die Entschädigung ist aufgrund des Verkehrswertes des Grundstücks zu bemessen." "Die Entschädigung hat zu einem angemessenen Preis zu erfolgen":

damit ist klar gestellt, dass eine Preisermittlung nicht zwingend durch ein Verkehrswertgutachten zu erfolgen hat

weitere Erforderlichkeit:

Besonders im Stadtgebiet von Krems ist es beim Großteil der abzuwickelnden Grundabtretungen erforderlich, das entsprechende Niveau dem dortigen Straßenniveau anzupassen. Damit sind ebenso des Öfteren enorme Kosten verbunden.

Es sollte daher im Sinne des Verursacherprinzips eine Verpflichtung zur „niveaugleichen Abtretung“ auf Kosten des Eigentümers aufgenommen werden.

Zu § 12:

Nach **Abs. 1 Z 1 lit. b und c** begründet die Nichtuntersagung der Anzeige nach § 15 Abs. 1 Z 17 (Einfriedung) und Z 19 (Carport) die Verpflichtung zur Grundabtretung. Wenngleich in diesen Fällen zwar der Anzeige nach § 15 Abs. 3 a.E. entsprechende Nachweise über die Zustimmung des Grundeigentümers oder eine diese substituierende gerichtliche Entscheidung anzuschließen sind, sieht das dortige Verfahrensregime – systemimmanent – keine Möglichkeit des Grundeigentümers vor, seinem Eigentumsrecht zum Durchbruch zu verhelfen. Gleiches gilt jedoch auch im Grundabtretungsverfahren, in dem der Nichtuntersagung bloß Tatbestandswirkung zukommt. Gerade eine derartige Möglichkeit, Rechtseingriffen effektiv entgegenwirken zu können, ist jedoch zentraler Gehalt des rechtsstaatlichen Prinzips (statt aller VfSlg 10.291/1984). Demgemäß wird vorgeschlagen, die Grundabtretungsverpflichtung nur dann vorzusehen, wenn der Behörde im Anzeigeverfahren die in § 15 Abs. 3 a.E. genannten Nachweise vorgelegt wurden (alleine die behördliche Verpflichtung des § 15 Abs. 5, auf die Vollständigkeit der Unterlagen hinzuwirken, vermag dem Gebot eines effektiven Rechtsschutzes nicht zu entsprechen).

Möd**§ 12**

Gemäß Abs. 1 können abtretbare Grundflächen mit Nebengebäuden bebaut sein. Im Abs. 3 sind diese Grundflächen jedoch nur frei von baulichen Anlagen - nicht jedoch frei von Nebengebäuden - zu übergeben. Der Terminus ist gleichzusetzen.

Te Zu § 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen

Absatz 1: Die Einschränkung der Abtretungsverpflichtung im letzten Absatz ist nicht nachvollziehbar; welche Fälle sollen damit ausgeschlossen bleiben?

Absatz 2. Wozu Vereinbarung über Abtretung? 2 Nachteile:

- Damit vollstreckbar, muss sie beglaubigt und
- von allen Miteigentümern unterfertigt werden.

Die zustimmende Unterfertigung der Mehrheit von Anteilen beim Miteigentum ist für grundbücherliche Eintragung nicht ausreichend – hier ist die Zustimmung/Unterfertigung aller Miteigentümer zwingend erforderlich. Insgesamt bringt eine solche „Vereinbarung“ zusätzlichen bürokratischen Aufwand und jedenfalls Rechtsunsicherheit (zB bringt Tod eines Eigentümers, der Vereinbarung unterfertigte, Zeitverzug, da Abtretungsbescheid nur im Falle einer nicht zustande gekommenen Vereinbarung ausgestellt werden kann).

Absatz 4: es sollte klargestellt werden, dass sich die entschädigungslose Abtretung auf die Breite von höchstens 7 m der Abtretungsfläche bezieht.

VD Zu § 12 (Grundabtretung für Verkehrsflächen):

Zusätzlich zu den bereits in der Vorbegutachtung gemachten grundsätzlichen Anmerkungen hinsichtlich des Verhältnisses der Vereinbarungen zum Bescheid stellt sich die Frage nach dem Verhältnis von Abs. 2 letzter Unterabsatz zu § 8.

Dies trifft auch auf Abs. 7 zu, der auf eine Entschädigung nach § 8 abstellt.

VIR

Ad §12/ 2 b

Diese Bestimmung soll entfallen. Keine Verpflichtung zur Grundabtretung für die Errichtung von Kraftfahrzeug Stellplätzen. Das jemand der Grund besitzt enteignet werden soll damit andere ihre Kraftfahrzeuge abstellen können, widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz. Das Leute ihre Autos auf öffentlichem Grund abstellen können ist subjektives Interesse und nicht im öffentlichen Interesse, deshalb lässt sich keine Enteignung mit öffentlichem Interesse rechtfertigen. Auch für die Errichtung von Anlagen zur Erreichung verkehrspolitischer Ziele (Modal-Split) wie Park& Ride Anlagen erscheint die Einräumung von Zwangsrechten nicht geboten.

VPGV Zu § 12 Abs. 2:

Die Abwicklung von Grundabtretungen ins öffentliche Gut der Gemeinde soll in Hinkunft – unabhängig von einer allfälligen Entschädigung – zunächst mittels einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Grundeigentümer versucht bzw. angestrebt werden. Erst wenn eine gütliche Vereinbarung innerhalb von 6 Monaten scheitert, hat die Baubehörde darüber einen Bescheid zu erlassen.

Seitens unseres Verbandes wird nun angeregt, die derzeit im Entwurf vorgesehene Sechsmonatsfrist für das zu Stande kommen einer solchen Vereinbarung zu streichen. Dies deshalb, weil eine (solche) Frist Verzögerungen bei jenen Abtretungsfällen verursachen wird, wo ohnehin bereits nach kurzer Zeit feststeht, dass eine Einigung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer nicht erzielbar ist. Damit soll ein rascheres und effektiveres Vorgehen ermöglicht werden.

SG **Zu § 13 (Bauverbot);** dieser Paragraph lautet neu wie folgt:

„(1) Auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche oder Landesstraße angrenzt, darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden (**Bauverbot**), solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. In diesen Fällen besteht jedoch kein Bauverbot, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z. 1 lit.c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer anderen öffentlichen Verkehrsfläche oder Landesstraße, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

(2) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche oder Landesstraße** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z. 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z. 3) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) nur zulässig, wenn der Bauplatz

- mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z. 1 lit.c oder
- durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche

mit einer öffentlichen Verkehrsfläche oder Landesstraße, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.“

Dazu folgende Ausführungen:

Nicht nur in unserem Gemeindegebiet bestehen Bauplätze, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Ein Fahr- und Leitungsrecht über Nachbargrund besteht nicht. Es wird in vielen Fällen keines eingeräumt. Auf Grund von Minderbreiten und aus topografischen Gründen kann den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprochen werden. Diese Gebäude auf diesen Bauplätzen können dadurch keiner Erneuerung, Vergrößerung, umfassenden Revitalisierung etc. zugeführt werden.

Vorschlag:

Vom Bauverbot sollen jene Bauplätze ausgenommen sein, die vor dem 01.01.1997 geschaffen wurden.

§ 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 14

6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland;

MB Seite 13

Auch bei der Veränderung der Höhenlage hat sich in der Praxis gezeigt, dass bei Zutreffen der bisher formulierten Kriterien nicht nur die Bewilligungspflicht vorlag, sondern gleichzeitig auch die mangelnde Bewilligungsfähigkeit feststand. Die Veränderung der Höhenlage wird in Verbindung mit der Höhenberechnung von Bauwerken neu geregelt.

Hier hat eine erschöpfende Definition ab wann von einer Veränderung der Höhenlage zu sprechen ist absolute Notwendigkeit. Hat sich doch schon jetzt in der Praxis gezeigt, dass gerade darüber – auch in der Ebene! - und über die durch die getätigten Maßnahmen geänderte Oberflächenentwässerung herrlich Streiten lässt, jetzt sogar ohne

Mindestvorgaben. Die Bewilligungsfreiheit von befestigten Hauszufahrten und –zugänge ((§

17 Pkt. 20.) macht die Sache noch komplizierter da ein gewisser Widerspruch gegeben ist und sogar notwendige bauliche Anlagen (Rampen, Stützmauern durch Hänge u.ä.) für Hauszufahrten in den Dunstkreis der Bewilligungsfreiheit geraten werden.

AGStD

Bewilligungspflichtige Vorhaben § 14

- 4. Feuerungsanlagen von mehr als 400kW stimmt nicht mit dem Motivenbericht überein
-

Am

§ 14 – Bewilligungspflichtige Vorhaben

Durch die Änderung für Aufzugsanlagen von der Bewilligungspflicht in die Anzeigepflicht entfällt die Möglichkeit zur Vorschreibung von Auflagen, die in der Praxis immer erforderlich waren.

§ 14 Z 6 – Bewilligungspflichtige Vorhaben

Die generelle Bewilligungspflicht von Veränderungen der Höhenlage des Geländes verursacht einen unabsehbaren Mehraufwand für die Baubehörde, weil mit praktisch jedem Neu- und Zubau eine wenigstens geringfügige Geländeänderung verbunden ist.

Daher soll unbedingt ein bewilligungsfreies Maß – und zwar nur einmalig pro Bauplatz – von 50 cm eingeführt werden.

Arch

ZU § 14 Z 6 :

Bisher bestand eine eingeschränkte Bewilligungspflicht. „Die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 6 Abs. 1 Z. 4 oder die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4) beeinträchtigt oder der Abfluß von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst werden könnten (§ 67)“.

Im Motivenbericht ist angeführt, dass ein Zutreffen der bisherigen Kriterien gleichzeitig meist das Vorliegen einer mangelnden Bewilligungsfähigkeit bedeutete.

Der völlige Verzicht auf jedwede Einschränkung der Bewilligungspflicht erscheint unzweckmäßig und überzogen und führt dazu, dass eine große Anzahl von Kleinbaumaßnahmen im Außenraum, die bisher bewilligungsfrei waren, in Zukunft bewilligungspflichtig werden. Strenggenommen ist nun jede Geländeänderung, die mit einem Werkzeug geschaffen wird – und sei es nur eine Schaufel – bewilligungspflichtig. Das erscheint weder durchsetzbar noch administrierbar, sodass hier ein Graubereich geschaffen würde, in dem eine Bewilligungspflicht besteht, diese aber in vielen Fällen nicht befolgt und eingefordert werden wird. Das ist nicht im Sinne der Rechtssicherheit.

Es wird daher empfohlen ein messbares Bagatellkriterium einzuführen. Z.B. : „Die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland sofern die Veränderung mehr als 0,3 m beträgt oder die Bedingungen nach § 67 möglicherweise nicht eingehalten werden.“

Be**Zu § 14:**

Zif. 2 in Verbindung mit § 15 Zif. 17:

Demnach sind Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder gegen die öffentliche Verkehrsfläche im Bauland anzeigepflichtig. Eine bauliche Anlage auf dem Baugrundstück (zB. Stützmauer im Garten) bei der keine Nachbarrechte berührt werden, wäre nach der neuen Regelung bewilligungspflichtig! Diese sollte daher wie die Einfriedung gegen eine Verkehrsfläche auch nur anzeigepflichtig sein.

Was ist mit Einfriedungen im Grünland, die keine baulichen Anlagen sind und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen (mit § 14 und § 15 nicht abgedeckt!)? Es kann doch nicht sein, dass eine solche der Erforderlichkeitsprüfung nach §19 Abs. 4 ROG 1976 unterliegt.

Zu § 14:

In **Z 6** bleibt offen, ob – vergleichbar § 7 Abs. 1 Z 4 NÖ Naturschutzgesetz 2000 – bloß Niveauänderungen ab einem bestimmten Ausmaß (Fläche, Höhe) oder jede Niveauänderung bewilligungspflichtig sein soll.

Hinsichtlich **Z 7** ist nicht ersichtlich, inwieweit hier auch Vorhaben umfasst werden, die nicht bereits unter **Z 2** zu subsumieren sind. **Z 7** könnte daher entfallen, sofern es sich bloß um eine Klarstellung handeln soll.

MU

§ 14 Abs. 1 der NÖ BauO 1996 besagt: „Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung ...

(1) Z. 4: „... die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 58) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.“

Diese Formulierung wurde geändert in „die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung ... beeinträchtigt ... werden könnten.“ Im Motivenbericht wird erläutert, daß damit die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des betroffenen Bauwerks gemeint seien.

Die Formulierung läßt annehmen, daß die Abänderung von Bauwerken ohne Bewilligung zulässig ist, wenn die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des betroffenen Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Voraussetzungen für die bewilligungsfreie Abänderung eines Bauwerks sind:

- die Standsicherheit tragender Bauteile und der Brandschutz dürfen nicht beeinträchtigt werden
- die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen dürfen nicht beeinträchtigt werden
- es darf kein Widerspruch zum Ortsbild entstehen
- es dürfen keine Rechte nach § 6 verletzt werden.

Eine Übereinstimmung der geplanten Abänderung mit der Flächenwidmung muß daher, wenn die obengenannten Voraussetzungen erfüllt sind, nicht gegeben sein. Sie erfolgt dann bewilligungsfrei, also ohne Vorprüfung im Sinne von § 20.

Die subjektiv-öffentlichen Rechte nach § 6 wurden drastisch eingeschränkt. Erstens wurde Eigentümern von nicht mit Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bebauten Grünlandgrundstücken jedes subjektiv-öffentliche Recht betreffend Immissionen und Abstände, Belichtung etc. abgesprochen. Zweitens beinhaltet § 48 inzwischen nur noch einen Schutz der Emissionen des geplanten Bauwerks.

Die Formulierung in § 14 Abs. 1 läßt die Interpretation zu, daß in derartige „Gerätehütten“ problemlos Duschen, Toiletten, Badezimmer usw. eingebaut werden könnten, Waschmaschinen angeschlossen werden könnten und auch sonstige Abänderungen aller Art ohne Baubewilligung und damit ohne Vorprüfung u.a. der Vereinbarkeit der Abänderungen mit der Flächenwidmung zulässig sind, wenn die Trinkwasserversorgung des betroffenen Gebäudes oder die Abwasserentsorgung nicht beeinträchtigt werden usw.

§ 14 Abs. 2:

Änderungen gab es auch bei der Ziffer 5: Die „ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in oder in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind“ ist künftig bewilligungsfrei.

Ebenso ist die Aufstellung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von bis zu 400 kW und von Blockheizkraftwerken, die elektrizitätsrechtlich genehmigt werden können, künftig bewilligungsfrei.

Subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn und damit deren Parteistellung in einem verpflichtend anzustrengenden Verwaltungsverfahren sind gestrichen. In der NÖ Bauordnung 1996 unterlagen beide Fälle zu Recht noch ausdrücklich der Bewilligungspflicht, wenn die Standsicherheit des Bauwerks oder der Brandschutz beeinträchtigt werden oder Rechte nach § 6 (subjektiv-öffentliche Rechte des Nachbarn) verletzt werden konnten. Es mußte also geklärt und vor der Baubehörde (zumindest theoretisch) wahrheitsgemäß angegeben werden, was in welchem Gebäude zu welchem Zweck installiert wurde. Die Emissionen bzw. Immissionen und das Lärm-, Geruchs-, Brandrisiko usw. waren durch Amtssachverständige feststellbar. Der Nachbar konnte gegebenenfalls rechtswidrige Nutzungen auf dem Verwaltungsweg unterbinden oder zumindest durchsetzen, daß er nicht über die Gebühr geschädigt wird. Das Verursacherprinzip galt. Derjenige, der die Schädigung oder das Risiko verursachte, mußte auf seine Kosten Maßnahmen ergreifen, um den Nachbar schadlos zu halten. Ansonsten war die Aufstellung von Maschinen, Feuerungsanlagen usw. nicht genehmigungsfähig.

Im Grünland schied durch die Bewilligungspflicht schon manche Nutzung von vornherein, weil mit der Flächenwidmung nicht vereinbar, aus.

Folglich läßt die neue Bauordnung der Tyrannie und Gesundheitsschädigung (körperliche Unversehrtheit ist ein Menschenrecht) der Nachbarn, der Verlärmung der Natur, der Schädigung selbst geschützter Arten im eigenen Land und in Nachbarstaaten auch hier freien Lauf. Zum Beispiel durch in Grünlandschuppen oder sonstigen ungeeigneten Gebäuden betriebene Tischlerei-, Werkstatt-, Säge- und Häckseleinrichtungen – durchaus nicht nur für Privat- sondern auch für Vereinszwecke usw.

Die Regelung fördert die substantielle Abwertung von Immobilieigentum und die Vertreibung unliebsamer Nachbarn oder sonstiger unliebsamer Mitbürger durch Lärm oder sonstiger Emissionen. Die Verwaltungsbehörden werden die Schultern zucken, ihre Nichtzuständigkeit erklären und auf den zivilen Rechtsweg verweisen, der dem Geschädigten das Prozeß- und Kostenrisiko zuweist und aus diesen Gründen in den meisten Fällen gar nicht erst besprochen wird.

In einem solchen Prozeß müßte der Geschädigte nicht nur mit einer Reihe falscher Aussagen, sondern nach dem Vorgehen mancher Baubehörden und ihrer Sachverständigen sogar mit einer amtlichen Aussage oder Bescheinigung rechnen, daß die Baubehörde das gegenständliche Gebäude besichtigt hat und in diesem „Geräteschuppen“ gar keine Tischlereieinrichtungen entdecken konnte.

Denkbar wäre möglicherweise auch die ortsfeste Aufstellung zum Beispiel von Musikanlagen mit elektronischer Verstärkung. Diese emittieren einen Lärm, der, wie vom Umweltbundesamt in langjährigen Studien objektiv erhoben, kilometerweit zu hören sein kann und dem Nachbarn oder Nutzern nahegelegener Grundstücke das Leben zur Hölle macht. Tischlereieinrichtungen erreichen ebenfalls unerträgliche Emissionswerte. Ein Schaden in mehrfacher Hinsicht und jedenfalls eine drastische Verminderung der Lebensqualität entsteht dem Nachbarn schon bei sehr kurzfristiger Nutzung derartiger Einrichtungen.

Kumulationseffekte berücksichtigen die Paragraphen nicht. Der Geschädigte könnte sich nach dem Willen des Gesetzgebers von einem Verfahren zum anderen durchklagen. Vom finanziellen Risiko und der Beweislast (auch die Beweisbeschaffung im Vorfeld kann sehr teuer werden) im Zivilprozesse ganz abgesehen: allein der zeitliche und nervliche Aufwand für die Beweissammlung und für einen oder gar mehrere Zivilprozesse ist völlig unzumutbar.

Selbst wenn ein Nachbar diesen nach Ansicht der Verfasserin verfassungswidrigen und menschenrechtsverletzenden Paragraphen – und einige andere ebenso verfassungswidrige Paragraphen – nach Jahren einmal wegklagt: bis dahin ist er dem Lärm, dem Risiko der gesundheitlichen Beeinträchtigung, der Wertminderung seiner Immobilie und seiner Lebensqualität usw. ausgesetzt. Bis dahin sind zudem auch viele „Rechte“ entstanden.

Bis gerade eben war die Duldung oder gar Förderung solcher Einrichtungen ohne entsprechendes Verwaltungsverfahren durch die Baubehörde noch ein Straftatbestand, der den Nachbarn zudem eine Opferstellung nach § 65 des Strafgesetzbuches zugestand. Schon daraus geht hervor, daß die plötzliche, willkürliche und völlig unbegründbare Streichung dieser Paragraphen den Nachbarn beträchtlich benachteiligt und schädigt. Ähnlich sieht es auch mit den Feuerungsanlagen aus, die mancher Privatsachverständige völlig übersieht, während ein Amtssachverständiger Veränderungen den Brandschutz betreffend feststellt (auch dies ist ein Beispiel aus der Praxis).

Es können auch hier eine ganze Reihe zivilrechtlicher Prozesse entstehen, vor denen eine verantwortungsvolle Gesetzgebung die Bürger bewahren könnte. Es ist durchaus zu erwarten, daß mit den Änderungen nun Projekte realisiert werden, für die jahrelang im Verwaltungsweg kein positives Gutachten zu bekommen war. Entsprechenden Pläne liegen der Landesregierung vor.

Schon daraus ergibt sich, daß die obengenannte Ziffer und damit die Notwendigkeit einer Bewilligungspflicht für Feuerungsanlagen und die Aufstellung ortsfester Maschinen und Geräte in einem ordentlichen Verwaltungsverfahren mit Parteistellung der Nachbarn nicht gestrichen werden kann, ohne die Nachbarn zu benachteiligen und zu schädigen.

Der Staat hat eine Fürsorgepflicht auch für die Gesundheit seiner Bürger, den Erhalt des Wertes von Eigentum, das friedliche Zusammenleben und anderes mehr. Die neue Bauordnung fördert, unter dem Vorwand der „Vereinfachung“ das „Recht des Stärkeren“, der sich einfach nimmt, was er haben will, auf Kosten anderer, unter deren erheblicher materieller, immaterieller und gesundheitlicher Schädigung seiner Mitbürger. Aus allem Gesagten zeigt sich, daß es keine sachliche Rechtfertigung dafür gibt, weshalb die Zuständigkeit der Baubehörde für die Installation derartiger Maschinen und Geräte und Feuerungsanlagen nicht mehr gegeben sein soll, insbesondere wenn Nachbarrechte nach der bisher gültigen Bauordnung verletzt werden könnten.

Auch in naturschutzfachlicher Hinsicht bergen derartige Regelungen Gefahren, die nicht näher erläutert werden müssen – neben unerträglichen Emissionen auch Brandgefahren, vor allem in Wäldern, dies insbesondere zu Zeiten, wo über Monate auf Anordnung der Bezirksverwaltung kein Feuer entzündet werden darf. Daraus könnten sogar der Republik Österreich letztlich Kosten entstehen, wenn nämlich ein Natura 2000-Gebiet geschädigt wird.

Neben allem Angeführten wäre jedenfalls klarzustellen, daß diese „Abänderungen“ und Aufstellungen von Feuerungsanlagen bewilligte Wohngebäude und deren Nebengebäude betreffen. Keine Grünlandschuppen, keine „Feststadt“ und sonstige Vereins- und Veranstaltungseinrichtungen im Grünland usw.

OGLA

1. zu § 14 Ziff 6. und § 67

Lautet „nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

... 6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland“.

Bisher besteht eine eingeschränkte Bewilligungspflicht. „die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 68 Abs. 1 Z. 4 oder die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4) beeinträchtigt oder der Abfluß von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst werden könnten (§ 67)“.

Im Motivenbericht ist angeführt, dass ein Zutreffen der bisherigen Kriterien gleichzeitig meist das Vorliegen einer mangelnden Bewilligungsfähigkeit bedeutete.

Der völlige Verzicht auf jedwede Einschränkung der Bewilligungspflicht erscheint unzweckmäßig und überzogen und führt dazu, dass eine große Anzahl von Kleinbaumaßnahmen im Außenraum, die bisher bewilligungsfrei waren, in Zukunft bewilligungspflichtig werden. Strenggenommen ist nun jede Geländeänderung, die mit einem Werkzeug geschaffen wird – und sei es nur eine Schaufel – bewilligungspflichtig. Das erscheint weder durchsetzbar noch administrierbar, sodass hier ein Graubereich geschaffen würde, in dem eine Bewilligungspflicht besteht, diese aber in vielen Fällen nicht befolgt und eingefordert werden wird. Das ist nicht im Sinne der Rechtssicherheit.

Es wird empfohlen ein messbares Bagatellkriterium einzuführen: „die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland soferne die Veränderung mehr als 0,3 m beträgt oder die Bedingungen nach § 67 möglicherweise nicht eingehalten werden.“

StP

Zu § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

Der vollständige Entfall von maschinellen Einrichtungen aus dem Umfang der Bewilligungspflicht wird vor allem hinsichtlich der Auswirkungen auf die gesetzlichen Schutzziele als bedenklich angesehen. Diesbezüglich hat die Behörde keine Möglichkeit mehr einzugreifen bzw. hinsichtlich deren Ausführung Nachweise zur Konformität hinsichtlich der

Anforderungen zur EU-Maschinenbaurichtlinie (CE-Kennzeichnung bzw. Übereinstimmungserklärungen) zu fordern.

Zudem wird angeregt, wie unter den Deregulierungsvorschlägen näher erläutert wird, eine Untergliederung für ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorzunehmen (Bewilligungsverfahren ohne Nachbarn). Anlässlich der Vorgespräche wurde die Möglichkeit der Vorschreibung von Auflagen im Anzeigeverfahren angesprochen, diese findet sich leider nunmehr nicht im Entwurf, daher fehlt diese Alternative.

Te § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Z 6: Bewilligungspflichtige Veränderung der Höhenlage sollte größenordnungsmäßig definiert werden (zB über 0,2m); nach dem jetzigen Gesetzeswortlauf wäre jede Neuanlage einer Rasenfläche bewilligungspflichtig, da die Höhenlage mit Sicherheit im cm-Bereich verändert wird

UA

Weiters wird in § 14 bewilligungspflichtige Bauvorhaben unter Ziffer 6 die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf dem Grundstück im Bauland vorgeschlagen. Hier wäre eine Maßzahl einzufügen, um nicht jede Veränderung per Definition als bewilligungspflichtig zu definieren. Ähnlich wie im NÖ Naturschutzgesetz wäre hierbei 1 m zielführend, da in § 67 ohnehin die mögliche Wirksamkeit für Anrainer definiert ist.

VD Zu § 14 (Bewilligungspflichtige Bauvorhaben):

Zum in Z. 1 angeführten Neubau von Gebäuden sollte überprüft werden, ob diese Definition mit der Definition des Neubaus in den OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen, in Verbindung mit den dort angeführten Verwendungsänderungen kompatibel ist.

VPGV Zu § 14 Z 6:

Die Kriterien für die Bewilligungsfähigkeit einer Geländeänderung im Bauland sind im § 67 der neuen Bauordnung definiert. Es wird daher ersucht, einen diesbezüglichen Hinweis bzw. Verweis in die hier angeführte Bestimmung aufzunehmen.

WrN § 14 Z. 2: Es wird angeregt, gewisse bauliche Anlagen von der Bewilligungspflicht auszunehmen (z. B. Lichtmasten Verkehrsflächen), da für diese in der Praxis ohnehin nicht um Bewilligung angesucht wird.

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

AGBD

§ 15

5. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind,

Die beispielhafte Aufzählung wie z.B. Wohnraumlüftungen, Klimaanlage ≤ 12 Kw, Umwälzpumpen von Schwimmanlagen wäre angebracht.

17. Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, auf Grundstücken im Bauland sowie Einfriedungen im Grünland;

Hier ist die Einfügung „öffentliche“ zu streichen und sollte der Zusatz ...sowie Einfriedungen gegen und im Grünland; lauten (damit können die Ausführungen zu Spiel- und Sportplätzen oder Parkanlagen in der Ausführung im Zuge der Bebauungsbestimmungen geregelt werden).

§ 15 (8)

- bei einer Anlage nach Abs. 1 Z. 18 ein **Elektroattest** eines befugten Fachmannes.

Für die Gasanlage sollte ein Dichtheitsattest/Druckprobe gefordert werden.

AGStD**Anzeigepflichtige Vorhaben § 15 (1)**

- 3. Änderung von Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung; d.h. ein Fenstertausch oder das Verlegen eines Bades, WCs oder Küche ist nun bewilligungspflichtig.
-
- 4. Definition der Kleinf Feuerungsanlagen in Zentralheizungsanlagen fehlt (Nennleistung)
 - 6. **Der §26 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 passt nicht zu Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen.**
 - 17. Nun sind alle Einfriedungen (die bauliche Anlagen darstellen) anzeigepflichtig auch jene zu den Nachbarn.
 - 19. Wie wird die Beschränkung auf 50m² definiert? Bedeutet dies eine max. Fläche von baulichen Anlagen am Grundstück oder je Bauanzeige dürfen nur 50m² bauliche Anlage angezeigt werden? Dürfen mehrere 50m² Anlagen aneinander gebaut werden?
-

Anzeigepflichtige Vorhaben § 15 (2)

- Widerspricht §6 (2) 1 : In §6 wird nun eine Parteistellung hinsichtlich der „oder anzeigepflichtigen Bauwerke der Nachbarn“ eingeräumt, da auch Bauwerber und Eigentümer gemäß §6 Abs.1 Z.4 Nachbarn sind.
-

AKNÖ**Zu § 15 Abs. 1 Ziff. 11:**

Die Herstellung von Hauskanälen soll anzeigepflichtig sein. Entsprechend dem § 17 Abs. 1 ist die Herstellung von Anschlussleitungen jedoch weder bewilligungs-, anzeige- noch meldepflichtig. Gemäß dem NÖ Kanalgesetz fällt die Herstellung des Hauskanals unter den Begriff der „Anschlussleitungen“ Zur Klarstellung soll daher im § 17 Abs. 1 die Herstellung des Hauskanals als Ausnahme hinzugefügt werden.

Am**§ 15 Abs 1 Z 12 – Anzeigepflichtige Vorhaben**

Nach der Wortfolge „an von öffentlichen Verkehrsflächen“ ist die Wortfolge „und von Landesstraßen“ einzufügen.

Arch**ZU § 15 :****Ad Z 8 :**

Darunter würde u.a. auch das Aufstellen jedes (transportablen) Heiz- oder Klimagerätes, unabhängig von seiner Energieleistung in einem bisher nicht als konditionierten Gebäudeteil (z.B. bisher unbeheizter Wintergarten). Ob das im Sinne des Gesetzgebers liegt wird hinterfragt.

Ad Abs. 3 :

In § 15 Abs. 1 werden u.a. auch Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen (Z 12, Z 18) als anzeigepflichtige Vorhaben angeführt. Diese können gegebenenfalls auch von statischer Relevanz sein. Wir empfehlen derartige Fälle insoweit in § 15 Abs. 3 zu berücksichtigen, als der Anzeige auch der Nachweis anzuschließen ist, dass die jeweils betroffenen OIB-Richtlinien eingehalten werden.

- BDA** *Positiv wird konstatiert, dass im Falle von anzeigepflichtigen Veränderungen in der neuen NÖ BO 2014 eine Mindestqualität zur Beurteilung des Vorhabens eingefordert wird. Der Begriff „Skizze“ wurde hier gestrichen, laut § 15 Abs.3 sind der Anzeige zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und eine Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Da meist diese Unterlagen auch der denkmalbehördlichen Einreichung dienen, ist hier eine Qualitätsverbesserung zu erwarten*

Be

Zu § 15:

Abs. 8: Der Ersatz des bisherigen Schornsteinanschlussbefundes ausgestellt vom Rauchfangkehrer durch einen Befund eines befugten Fachmannes (dies kann auch der Installateur sein) über die Eignung der Abgasanlage wird für nicht gut befunden. Durch den bisherigen Anschlussbefund wurde sowohl der Schornstein als auch das Verbindungsstück (Rauchrohr) befundet. In der neuen Bestätigung über die Eignung der Abgasanlage ist dieses Verbindungsstück nicht mehr erfasst, da laut Begriffsbestimmungen OIB-Richtlinien die Verbindungsstücke nicht Teil der Abgasanlage sind.

Gun § 15/3 Zustimmung des Grundeigentümers bei Einfriedung und Carport
Was ist bei anderen anzeigepflichtigen Bauvorhaben (Gerätehütte, Gewächshaus)

HoRo Bei § 15 Abs. 1 Z. 17 sollte als Zusatz angefügt werden:
, soweit sie nicht § 17 Z. 21 unterliegen;

IWO In der Anhebung der Anzeigepflicht von 200 auf 500 Liter sehen wir die Intention des Landes, den Verwaltungsaufwand entsprechend der Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG) zu reduzieren. In Anlehnung an das OÖ Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz regen wir an, die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten bis zu 1000 Liter sowohl bewilligungs- als auch anzeigefrei zu machen.

Klo Zu § 15 Abs. 20 Was ist unter einer Funkanlage mit Tragkonstruktion zu verstehen (Handymast)?

Kr Zu § 15 Abs 4:

Dieser Gesetzestext birgt Missverständnisse in der Auslegung. Aus Erfahrung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass mit jenem Zeitpunkt, wo definitiv die Aussage getroffen werden kann, dass keine weiteren Unterlagen für die Beurteilung erforderlich sind, auch die Gesamtbeurteilung der eingelangten Bauanzeige abgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass de facto für die Gesamtbeurteilung einer Bauanzeige nur vier Wochen zur Verfügung stehen. Dies birgt die Gefahr in sich, dass, um seitens der Behörde die Vierwochenfrist nicht zu versäumen, von Haus aus genauere Unterlagen nachgefordert werden. Aus verwaltungstechnischer Sicht ist es nicht möglich innerhalb von vier Wochen Bauanzeigen ordnungsgemäß zu prüfen.

Zu § 15 Abs 5:

Auch hier wäre die Fristbemessung nach Einlangen der vollständigen Unterlagen zu beginnen.

Zu § 15 Abs 6:

Gemäß Absatz 6 wäre nunmehr auch bei Bauanzeigen zu überprüfen, ob die zu verwendenden Materialien dem Bauprodukte und Marktüberwachungsgesetz entsprechen. Dies führt zu einer starken Vergrößerung der Unterlagen für die Bauanzeige. Diese Prüfnorm ist nicht einmal für

bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 20) vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass zumindest ein Teil der Marktüberwachung auf die Baubehörde abgewälzt wird und dies eines beträchtlichen Mehraufwandes in der Verwaltung bedarf.

LFV

Begründung: Nachdem im Punkt 12 die „thermischen Solaranlagen“ angeführt sind sollten in Punkt 18 auch zumindest beispielhaft Photovoltaikanlagen erwähnt werden. Vor allem durch die große Zahl derartiger Anlagen, von welchen eine nicht unwesentliche Gefährdung von Einsatzkräften bei Bränden oder auch bei Sturmereignissen ausgehen kann, wird ein konkreter Hinweis, dass es sich bei Photovoltaikanlagen um anzeigepflichtige Vorhaben handelt aus feuerwehrafachlicher Sicht für notwendig erachtet.

zu § 15 – Anzeigepflichtige Vorhaben:

Es wird vorgeschlagen im Absatz 1 Ziffer 18 bei den Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie in Klammer den Ausdruck „**z. B. Photovoltaikanlagen**“ zu ergänzen

Der Punkt 18 sollte daher lauten: Die Errichtung baulicher Anlagen, die mit der Errichtung von Gasanlagen (§ 2 Zif. 2 des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002, LGBl. 82/80) verbundenen Gefahrenabwehr notwendig sind sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie (**z. B. Photovoltaikanlagen**), die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

LVwG

Zu § 15:

In **Abs. 1 Z 1** wurde eine Legaldefinition einer „überbauten Fläche“ aufgenommen. Es ist nicht ersichtlich, wieso diese nicht – systematisch korrekt – in § 4 aufgenommen wurde. Eine diesbezügliche Verlagerung wird daher angeregt.

In **Abs. 1 Z 15** werden „Fahrzeuge“ den „Anhängern“ gegenübergestellt. Mit Blick auf die Legaldefinitionen des KFG (wie auch auf den allgemeinen Sprachgebrauch) handelt es sich aber auch bei Anhängern um Fahrzeuge, sodass letztgenannter Ausdruck entfallen kann. Anderes würde dann gelten, wenn – von Anhängern abgesehen – lediglich Kfz erfasst werden sollen.

In **Abs. 7** ist dafür Vorsorge zu treffen, dass die **Untersagungsfrist** auch dann gewahrt werden kann, wenn eine Zustellung des Untersagungsbescheides etwa wegen Ortsabwesenheit des Empfängers nicht in Betracht kommt. Andernfalls bestünde Missbrauchsgefahr. Erwogen werden könnte insoweit zunächst, eine § 360 Abs. 3 GewO vergleichbare Regelung zu schaffen, wonach der Bescheid auch dann als erlassen gilt, wenn er gemäß § 19 ZustG wegen Unzustellbarkeit an die Behörde zurückgestellt worden ist. Dagegen spricht der Umstand, dass es bei Ortsabwesenheiten vielfach gerade nicht zu einer Zurückstellung an die Behörde kommt, aber auch, dass Zustellungen im Postwege – wie die Praxis zeigt – zunehmend gravierende zustellrechtliche Mängel aufweisen.

Angesichts der mit einer nicht fristgerechten Untersagung verbundenen Folgen wird daher angeregt, den Gesetzestext dahingehend zu ergänzen, dass die Fristen des Abs. 5 (Verbesserung) und Abs. 7 (Untersagung) auch dann gewahrt sind, wenn die behördliche Erledigung (Verbesserungsauftrag i.w.S. bzw. Bescheid) innerhalb dieser Fristen die Sphäre der Behörde verlässt (entsprechendes findet sich bereits derzeit im Zusammenhang mit Verfolgungshandlungen nach § 32 VStG).

Problematisch scheint ferner die Möglichkeit, bereits vor Ablauf der Untersagungsfrist mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen, wenn die Behörde Entsprechendes mitteilt (Abs. 7 zweiter Spiegelstrich). Zumal die Mitteilung einer späteren Untersagung entgegensteht, kommt ihr normative Kraft zu, sodass es sich um einen Bescheid handelt. Gerade derartiges ist aber vom Gesetzgeber nicht intendiert. Möchte man ein – im positiven Fall – bescheidloses Verfahren umsetzen, müsste in Abs. 7 letzter Satz die Wortfolge „oder der Mitteilung“ entfallen und wäre klarzustellen, dass die Ausführung bis zum Ablauf der Untersagungsfrist auf eigenes Risiko (einer zumindest grundsätzlich noch möglichen Untersagung) erfolgt.

Soll die Mitteilung freilich nicht vollends inhaltsleer werden, wäre in § 37 Abs. 1 Z 2 klarzustellen, dass die Ausführung nach erfolgter Mitteilung (anders als im Entwurf vorgesehen!) keine Verwaltungsübertretung darstellt. Demnach könnte dort formuliert werden:

ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 4 oder 5 „oder vor einer Mitteilung nach § 15 Abs. 7“ ausführt oder ausführen lässt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk benützt,

Nach § 15 Abs. 1 Z. 2 ist die Änderung des Verwendungszweckes eines Bauwerkes oder von Teilen davon allerdings anzeigepflichtig, wenn hiedurch

- Festlegungen im Flächenwidmungsplan
- der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder
- der Brandschutz
- die Belichtung
- die Trockenheit
- der Schallschutz
- oder der Wärmeschutz

betroffen werden können. Die Rechte nach § 6 sind nicht aufgeführt.

Anzeigepflichtig ist weiterhin die Errichtung einer Senkgrube bis 60 m³.

Das Anzeigeverfahren ist in den Absätzen 3-7 näher geregelt. Es genügt die Information der Baubehörde unter Einsendung der beschriebenen Unterlagen. Die Baubehörde hat das Verfahren zu prüfen und u.a. bei Widerspruch gegen die in Abs. 6 genannten Gesetze zu untersagen. Wenn innerhalb von 3 Monaten keine Untersagung erfolgt, darf nach Abs. 7 das Vorhaben aber ausgeführt werden. Auch eine nachträgliche Untersagung ist dann unzulässig.

Ein Bescheid ergeht nicht. Eine Parteistellung der Anrainer in Anzeigeverfahren gibt es grundsätzlich nicht (Motivenbericht zu Z. 19, Abs. 2).

Daraus folgt: Man muß nur einmal erreicht haben, daß auf einem Grünlandgrundstück irgendein „Geräteschuppen“ möglichst mit Elektroinstallationen bewilligt wurde, der sich ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen abändern läßt.

Die Änderung des Verwendungszweckes und ebenso die Möglichkeit zum Bau einer Senkgrube kann man im Anzeigeverfahren problemlos und unter Ausschluß aller Nachbarrechte erreichen, wenn die Baubehörde aus welchem Grund auch immer die Untersagung versäumt. In der Praxis kommt das durchaus vor.

Auf diese Weise kann man § 14 der Bauordnung und § 19 NÖ ROG bequem sowie jede diesbezügliche Judikatur umgehen und Grünlandgebäude für alle Nutzungen erreichen, die im Baubewilligungsverfahren nicht genehmigt werden können. Das öffnet erneut der Ungleichbehandlung Tür und Tor, ohne daß die Baubehörde belangt werden kann.

So können aus jedem der zahllosen „Geräteschuppen“ ganzjährig zu nutzende „Feststadt“, Veranstaltungsgebäude usw. entstehen, die kilometerweit die Umgebung verlärmern. Danach erklärt man den „Stadl“ als veranstaltungstauglich nach dem NÖ Veranstaltungsgesetz. Eine Nutzung auch zu Aufenthaltszwecken besteht dann jedenfalls. Üblicherweise wird die zu Bewilligungszwecken regelmäßig behauptete Nutzung des Gebäudes zu Zwecken der Lagerung von Geräten und Maschinen dann „aufgegeben“.

Eine einmal erwirkte Genehmigung der Änderung des Verwendungszweckes begegnet möglicherweise auch der Tatsache, daß ein zu landwirtschaftlichen Zwecken bewilligtes Gebäude nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung konsenslos wird. Es entsteht problemlos ein „Hauptgebäude“ im Grünland, das als Erhaltenswertes Gebäude gewidmet werden kann, und somit großflächige Zubaumöglichkeiten erhält und allen möglichen Nutzungsarten Raum gibt (vgl. V2/2013, Beilagen zur Replik). Und so weiter.

Nach einem uns bekannten Fall behauptete die Baubehörde zwar, den Bau einer Senkgrube untersagt zu haben und es gibt auch ein derartiges Dokument im Akt. Der Bauwerber erinnerte sich aber nicht, diese Ausführungsuntersagung je erhalten zu haben.

Auch Tischlerschuppen und vieles mehr können so entstehen – ohne Rechte des Anrainers im Verwaltungsverfahren.

Selbstverständlich sind die Anrainer in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten betroffen, wenn in ihrer Umgebung derartige Entwicklungen ihren Lauf nehmen. Es ist keine sachliche Rechtfertigung dafür zu erkennen, daß die Anrainer in Verfahren „auf Etappen“ schlechter gestellt werden sollen, als in Baubewilligungsverfahren, in denen sie derartige Bauwerke verhindern könnten.

Überdies werden auch in den Anzeigeverfahren die Rechte des Anrainers nach dem Übereinkommen von Århus und andere ausgehebt. Bauwerke oder Anrainerschädigungen, die im Baubewilligungsverfahren vor Höchstgerichten gekippt werden könnten, können so ohne Einschreitmöglichkeit des Anrainers entstehen.

Der Landesregierung sind eine ganze Reihe dieser Fälle bekannt. Man kann wahrlich nicht mehr von bedauerlichen Einzelfällen sprechen.

Zwar stellt § 43 allgemeine Anforderungen an Bauwerke, dies offensichtlich unabhängig von subjektiv-öffentlichen Rechten nach § 6. Diese Anforderungen sind bislang aber allgemein gehalten, offensichtlich größtenteils noch gar nicht vom Land in Normen gefaßt und – ohne Parteistellung im Sinne von § 6 – im Verwaltungsverfahren für den Nachbarn weder prüfbar noch durchsetzbar. D.h. daß ein Gebäude diesen Bestimmungen tatsächlich genügt, muß vom Nachbarn oder sonstigen betroffenen Personen auf dem – unzumutbaren – Zivilrechtsweg eingeklagt werden.

Angesichts der Bedeutung, die eine solche Abänderung eines Gebäudes oder Änderung des Verwendungszwecks mit sich bringen kann und aus den Erfahrungen der Praxis heraus, daß manche Baubehörden in offensichtlicher Absprache mit den jeweiligen Bauwerber nur allzugern die unanfechtbare Realisierung rechtswidriger Bauvorhaben ermöglichen, **sollte die Bauordnung auch im Anzeigeverfahren einen nachweislich übersandten positiven oder negativen Bescheid sowie die Anrainereinbindung vorsehen (vgl. dazu auch V-2/2013 und B-1692/10).**

Das macht wenig Mühe und schafft Klarheit. Wie bereits ausgeführt, können dem Nachbarn aus der bisherigen Handhabung sehr viel Ärger und materielle Nachteile erwachsen, für die dann wieder niemand haftet. Es wäre nur gerechtfertigt und dem Gesetzgeber sollte daran gelegen sein, dem Nachbarn diese Nachteile mit einer einfachen Handhabung – dem Bescheid – zu ersparen.

Umgekehrt hätte der Bauwerber dann den Vorteil, eine ggf. ungerechtfertigt untersagte Ausführung auf dem Verwaltungsverfahrensweg durchsetzen zu können.

§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

Z.2 Schwimmteiche: Diese könnten wegen der Grabarbeiten durch Verlegung von Wasserwegen oder „Anbohrung“ eines begrenzten Grundwasserreservoirs die Wasserversorgung anderer Gebäude gefährden, z.B. im Grünland, wo nahegelegene bewohnte Gebäude nur vom eigenen Brunnenwasser abhängen und niemals Anschluß an eine öffentliche Wasserversorgung haben werden. **Daher wäre eine Bewilligungspflicht mit Amtssachverständigengutachten durchaus angebracht, um im Interesse beider, des Bauwerbers und des betroffenen Nachbarn, spätere zivile Streitigkeiten zu vermeiden, bei denen der Streitwert in die Hunderttausende gehen kann.**

Es sollte immer das Interesse des Gesetzgebers sein, im Sinne der Förderung eines friedlichen Zusammenlebens, durch ein – vergleichsweise kostengünstiges – Verwaltungsverfahren derartige Streitigkeiten und materielle und immaterielle Schäden Bauwerbern und Beteiligten von vornherein auszuschließen bzw. abzuwenden.

PhA Der Bundesverband Photovoltaic Austria empfiehlt bei der Novellierung der Bauordnung, im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung, Photovoltaik-Anlagen bis 5 Kilowattpeak von der Anzeigepflicht zu befreien (§ 15).

RU4 Die Worte „**Trafo-**“ sowie „**Gasreduzierstation**“ in § 15 Abs. 1 Z 20 sollten **entfallen**. Elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, sowie Gasleitungen sind durch § 1 Abs. 3 Z 4 vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen.

Trafostationen und Gasreduzierstationen sind Bestandteil von elektrischen Leitungsanlagen bzw. Gasleitungen und können, weil sie nicht unter die NÖ Bauordnung fallen, auch nicht einer Anzeigepflicht nach diesem Gesetz unterliegen. Ist eine Trafostation als Gebäude ausgeführt (in diesem Fall ist sie nicht vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen), so unterliegt sie ohnehin der Bewilligungspflicht i.S. des § 14 Z 1.

SG **Zu §15:**

Es wäre eine Aufnahme von Vor- bzw. Schutzdächern wünschenswert.

Zu § 15 Absatz 1 Ziffer 1 (in Verbindung mit § 17 Absatz 8); diese Ziffer lautet wie folgt:

„die Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überbauten Fläche (das ist die durch die oberirdischen Teile des Bauwerks überdeckte Fläche des Baugrundstücks einschließlich untergeordneter Bauteile wie Vordächer) bis zu 10 m² und einer Höhe bis zu 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Abs. 1 Z. 8;“

Dazu folgende Bedenken:

Entgegen der bisherigen Regelung zur maximalen Flächenabmessung beinhaltet der nunmehr vorgeschlagene Gesetzestext die Dachfläche (= Bruttogeschosfläche zuzüglich Vordächer und Dachvorsprünge).

Die Bauordnung 1996 spricht von der verbauten Fläche.

Beispielsweise wären Gerätehütten mit 3,00 x 3,00 m Grundrissfläche (= 9,00 m²) plus einem Dachvorsprung von allseits 10 cm, welche bisher anzeigepflichtig oder bewilligungs- und anzeigefrei waren, zukünftig bewilligungspflichtig (3,20 x 3,20 m = 10,24 m²). Dadurch besteht Konfliktpotential vor allem wenn künftig, keine Klarheit bzw. Nachweis über den Errichtungszeitpunkt eines solchen Bauwerks besteht.

Weiters ist der verwendete Begriff „Höhe“ nicht klar definiert. Unter den Begriffsbestimmungen im § 4 ist er nicht enthalten.

Übrigens ist der Verweis im Entwurf im § 15 Absatz 1 Ziffer 1 „nach § 17 Abs.1 Z. 8“ unrichtig und müsste „nach § 17 Z.8“ lauten.

Vorschlag:

Der § 15 Absatz 1 Ziffer 1 soll wie folgt lauten:

„die Aufstellung von eigenständigen Bauwerken mit einer Bruttogeschosfläche bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Ziffer 8“

Zu § 15 Abs. 3:

Folgende Regelung sollte aufgenommen werden:

Analog zur Regelung über die Vorlage eines Nachweises über den möglichen Einsatz von hocheffizienter alternativer Energiesysteme ist es wünschenswert festzulegen, die Vorlage einer statischen Bestätigung durch einen befugten Fachmann den Antragsbeilagen anzuschließen.

StP Zu § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben:

Mit Absatz 1 Z. 17 werden Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen behandelt. Da die öffentlichen Verkehrsflächen allerdings auf die Gemeindeebene beschränkt sind, ergibt sich bei den Landesstraßen ein ungeregelter Bereich der Einfriedungen. Da die in der NÖ Bauordnung 1996 vorhandene Generalklausel des § 17 entfallen ist, wird um Festlegung des Verfahrens für Einfriedungen gegen Landesstraßen oder sonstige nicht öffentliche Verkehrsflächen ersucht.

In Ziffer 5 dieses Absatzes wird die Anzeigepflicht für Maschinen oder Geräte in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, normiert.

Da eine gewerbliche Betriebsanlage nicht gleich zu setzen ist mit einer gewerbebehördlich bewilligten Betriebsanlage (im ersten Fall werden diese Anlagen nur zum Teil durch die Gewerbebehörde behandelt), wird die Änderung der Formulierung „gewerbliche Betriebsanlage“ auf „gewerbebehördlich bewilligte Betriebsanlage“ angeregt.

Ziffer 7 des vor genannten Absatzes in Verbindung mit Absatz 3 normiert, dass bei einer größeren Renovierung die Vorlage eines Energieausweises erforderlich ist. Dieser entspricht jedoch durch die alleinige thermische Verbesserung der Gebäudehülle (z.B. nur an der Fassade), ohne Änderungen der Heizungsanlage oder sonstigen Begleitmaßnahmen oft nicht den in der OIB Richtlinie 6 geforderten (Mindest-)Werten des Heizwertbedarfs (HWBref) und / oder des Endenergiebedarfs (EEB). Dadurch dass die Vorgaben der OIB Richtlinie jedoch nicht erfüllt werden, kann die Baubehörde die Anzeige nicht zur Kenntnis nehmen, da die formalen Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Es wird daher angeregt, in diese Bestimmung aufzunehmen, dass bei einer reinen thermischen Verbesserung zwar ein Energieausweis vorzulegen ist, aus dem diese Verbesserungen erkennbar sein müssen, jedoch nicht zwingend die beiden Kennwerte HWBref und EEB im Sinne der OIB Richtlinie 6 erfüllt sein müssen.

Im Absatz 2 dieser Bestimmung wird die Mitbehandlung von anzeigepflichtigen Vorhaben im Zuge eines Bewilligungsverfahrens geregelt. Unter anderem wird dabei angemerkt, dass für die Belange der anzeigepflichtigen Vorhaben den Nachbarn keine Parteistellung erwächst. Diesbezüglich ist zu rechnen, dass Teilnehmern einer mündlichen Verhandlung mitzuteilen ist, dass sie zum einen Teil des Verfahrens etwas sagen dürfen aber beim Rest nicht. Das wird in der Praxis auf großes Unverständnis der Bevölkerung stoßen.

Es wird überdies angeregt, zum letzten Punkt in Absatz 8 neben dem Elektroattest auch das Gasattest (bei baulichen Anlagen für Gasanlagen) einzufordern.

Str Beim § 15 (Anzeigepflichtige Vorhaben) ist im Abs. 1 Zeile 12 die Anzeigepflicht von thermischen Solaranlagen beschrieben. Unseren Recherche nach sind thermische Solaranlagen solche, die zur Warmwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden. Daraus folgt, dass Photovoltaikanlagen demnach nicht betroffen wären und somit anzeige- und bewilligungsfrei wären.

Te Zu § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

Absatz 1 Zi. 8: Fragwürdige Änderung - darunter fiele das Aufstellen jedes (transportablen) Heiz- oder Klimagerätes, unabhängig von seiner Energieleistung in einem bisher nicht als konditionierten Gebäudeteil gemäß diesem Gesetz geltend (zB bisher unbeheizter Wintergarten).

VD Zu § 15 (Anzeigepflichtige Vorhaben):

Zu Abs. 1 Z. 6 müsste überlegt werden, eine Ausnahme des § 14 Z. 8 zu normieren.

In Abs. 1 Z. 16 wäre beim Zitat zwischen „LGBl.“ und „8240“ ein Abstand einzufügen.

Zu Abs. 1 Z. 19 wird darauf hingewiesen, dass der Begriff des „berührten“ Nachbarn nicht mehr vorkommt. Weiters stellt sich die Frage, ob auch der Fall berücksichtigt werden müsste, dass kein Nachbar berührt ist.

Zu Abs. 8 letzter Aufzählungspunkt (grundsätzlich sollte überlegt werden, die Aufzählungspunkte durchzunummerieren) sollte überlegt werden, das Zitat auf den zweiten Tatbestand in Abs. 1 Z. 18 einzuschränken.

WKNÖ Zu § 15 (Anzeigepflichtige Vorhaben)

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit fordern wir folgende klarstellende Änderung in Abs 8 erster Absatz (unterstrichen):

„(8) Nach der Fertigstellung folgender Vorhaben sind der Baubehörde vorzulegen:

- bei Anlagen nach Abs. 1 Z. 4 eine Bescheinigung eines befugten ~~Fachmannes~~ Gewerbetreibenden über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Kleinf Feuerungen mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (Feuerstätte samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, ~~sowie ein Befund eines befugten Fachmannes (z.B. Rauchfangkehrers) über die Eignung der Abgasanlage für die angeschlossene Kleinf Feuerung~~ sowie ein Befund des hiezu befugten Gewerbetreibenden (Rauchfangkehrer) über die Eignung der Abgasführung für die angeschlossene Kleinf Feuerung.“

Begründung:

Die Abgasführung ist nun exakt definiert (siehe § 4 Abs. 14, Neuformulierung oben), insbesondere die Anschlussstellen und die Verbindungsstücke bergen die größten Gefahrenpotentiale (Austritt lebendbedrohender Gase, vorbeugender Brandschutz).

Die Zuständigkeit des Rauchfangkehrers als befugter Gewerbetreibender für die diesbezügliche Befundung ist bundesgesetzlich in der Gewerbeordnung festgelegt. Die bloß

beispielhafte Anführung des Rauchfangkehrers ist daher irreführend und vor allem für die Praxis nicht hilfreich. In der Vollzugspraxis sind klare Zuständigkeiten gefordert.

Grundsätzlich sollte ganz generell nicht nur vom „befugten Fachmann“ sondern besser vom „berufsrechtlich befugten Fachmann“ oder vom „befugten Gewerbetreibenden“ (mit Nennung im Klammerausdruck, wenn ein bestimmter Fachmann gemeint ist; durch den Klammerausdruck erübrigt sich dann die Bezeichnung „Fachmann“) gesprochen werden, um klar zum Ausdruck zu bringen, dass es auf die berufsrechtliche „Befugnis“ und nicht auf eine sonstige „Befähigung“ ankommt. In der Praxis wird der Begriff (berufsrechtlich) „befugt“ oft mit „befähigt“ verwechselt. Die bloße fachliche Befähigung (zB eine abgelegte Meisterprüfung) alleine stellt aber noch keine berufsrechtliche „Befugnis“ dar. Dafür sind zusätzlich zu den verschiedenen Befähigungsprüfungen (Meisterprüfung, Befähigungsprüfung) auch noch Zusatzerfordernisse wie insbesondere Praxiszeiten notwendig. Außerdem kann sich die Befähigung auch durch eine „individuelle Befähigung“ (früher: Nachsicht vom Befähigungsnachweis) ergeben. Im gewerblichen Bereich wird daher die berufsrechtliche „Befugnis“ ausschließlich durch die Gewerbeberechtigung erlangt. Dies sollte klar und unmissverständlich zum Ausdruck kommen.

In unseren Formulierungsvorschlägen wird in diesem Sinn immer vom „befugten Gewerbetreibenden“ gesprochen.

WrN § 15 (1) Z. 1: Der Begriff "überbaute Fläche" sollte in § 4 definiert werden.

§ 16 Meldepflichtige Vorhaben

AGBD**§ 16 (1)**

4. die Aufstellung von **Öfen**, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie Reihenhäusern.

(3) Wird ein meldepflichtiges Vorhaben nach Abs. 1 Z. 4 (Öfen) fertiggestellt, ist der Baubehörde ein **Befund** eines befugten Fachmannes (Rauchfangkehrers) über die Eignung der Abgasanlage für die angeschlossenen **Öfen** vorzulegen.

Die Mehrzahl bietet Schlupfloch bei Einzelaufstellung.

AKNÖ**Zu § 16 Abs. 1 Ziff. 4:**

Aus feuerpolizeilichen Vorgaben müssen Öfen (Feuerstätten), welche betriebsdicht an Abgasanlagen angeschlossen werden sollen, dem zuständigen Rauchfangkehrer vor dem Anschluss gemeldet werden. Dieser hat vor dem Anschluss die Tauglichkeit der Abgasanlage, Abstände zu brennbaren Bauteilen etc. zu prüfen und allfällig bei Hinderungsgründen den Anschluss zu untersagen. Eine Meldepflicht nach § 16 Abs.1 Ziff. 4, welche erst nach der Fertigstellung erfolgen muss, würde bei einer Untersagung des Anschlusses im Regelfall zu einer nicht unerheblichen finanziellen Mehrbelastung des Anschlusswerbers führen.

Be**Zu § 16:**

Abs. 1, Zif. 3: Diese Regelung wird als nicht sinnvoll erachtet, da die bisherige Erfahrung zeigt, dass gerade bei Gasheizungen (insbesondere bei raumluftabhängigen Feuerstätten) trotz der Mitwirkung mehrerer Fachleute (Installateur, Gasversorgungsunternehmen, Rauchfangkehrer) immer wieder Mängel zu Tage treten.

Ho

a) Verbindung zwischen § 16 Abs.1 Ziffer 5 (Abbruch von Bauwerken, ausgenommen in Schutzzonen) und § 14 Ziffer 8 (Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten).

Vorschlag:

Zusatz zu § 16 Abs. 1 Ziffer 5:.... sofern nicht Bewilligungspflicht nach § 14 Ziffer 8 besteht.

Klo

Zu § 16 Abs. 1 Z 5 Gehört um den Hinweis: „ausgenommen Abbruch von Bauwerken nach § 14 Z 8“ ergänzt.

Kr Zu § 16 Abs 1:

In den Begriffsbestimmungen gem § 4 scheint die Bezeichnung Heizkessel, jedoch nicht die Bezeichnung Gasheizkessel, auf. Der Unterschied zwischen Heizkessel und Öfen ist in der Definition als gleich anzusehen, da diese aus einem Brennraum sowie einem Gehäuse bestehen. Folge dessen müsste ebenso Ziffer 4 dieser Bestimmung für einen Gasheizkessel Verwendung finden, da dieser unter den Überbegriff „Ofen“ fällt.

Besteht ein Unterschied zwischen der Definition Heizkessel und Zentralheizungskessel gemäß der Kleinf Feuerungsverordnung ?

MF § 16

Meldepflichtige Vorhaben

Zu ergänzen ist die Aufzählung der meldepflichtigen Vorhaben um 6.

die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses im Sinn des § 15 Abs. 1 Z. 1 bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;

Um die Anwendung dieser Möglichkeit behördenseits kontrollieren zu können und in der Praxis den § 15 Abs. 1 Z. 1 überhaupt zur Anwendung zu bringen (ohne Kenntnis der ersten Hütte und Gewächshauses, werden auch weitere bzw. größere dieser Nebengebäude errichtet) ist eine Meldepflicht erforderlich. Ansonsten wird der Grünraum im seitlichen und hinteren Bauwicht weiter verhüttelt und zersiedelt und die verbaubaren Flächen de-facto beachtlich vergrößert. Außerdem wird z.B. Bauträgern die Möglichkeit geboten, auf Keller- und Abstellräume in Hauptgebäuden zu verzichten, mit dem Hinweis Bewohner können ja großzügig Gerätehütten etc. in den Garten stellen.

StP **Zu § 16 Meldepflichtige Vorhaben:**

Im Sinne der nachstehend angeführten Deregulierungsvorschläge wird angeregt, die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäuser im geregelten Baulandbereich (also nur bei einem vorhandenen Bebauungsplan) und auf einem bestehenden Bauplatz in die Meldepflicht mit aufzunehmen.

Te **Zu § 16 Meldepflichtige Vorhaben**

Absatz 1 Zi. 3: Aufstellung von Gaskesseln bis 50 kW nur meldepflichtig aber thermische Solaranlage nach § 15 Absatz 1 Zi. 12 anzeigepflichtig? Das erscheint unverhältnismäßig.

VD Zu § 16 (Meldepflichtige Vorhaben):

Zu Abs. 1 Z. 4 sollte überlegt werden, eine positive Formulierung zu finden.

Darüber hinaus wäre bei der derzeitigen Formulierung auch ein Verweis auf § 17 Z. 6 zu überlegen.

In Abs. 1 Z. 5 müsste auch ein Verweis auf § 14 Z. 8 vorgenommen werden.

VPGV Zu § 16 Abs. 1 Z 5:

Angemerkt wird, dass auch der Abbruch von Bauwerken gem. § 14 Z 8 des Entwurfes von der Meldepflicht der neuen Bauordnung ausgenommen ist und deshalb (konsequenterweise) in dieser Regelung anzuführen wäre.

WKNÖ Zu § 16 (Meldepflichtige Vorhaben)

Aus grundlegenden Sicherheitsaspekten fordern wir folgende Änderung in Abs 1 Z 4 (unterstrichen):

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

4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sowie in Reihenhäusern, die Aufstellung von Kleinfeuerungen, die weder bewilligungs- (gem. § 14) noch anzeigepflichtig (gem. § 15) sind.“

Begründung:

§ 57 (2) BO-N allein löst die Sicherheitsfrage nicht. Die Aufstellung von Kleinfeuerungen und der Anschluss an Abgasanlagen in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sowie in Reihenhäusern würden auf Grund der derzeit in der Novelle vorgesehenen Ausnahme keiner Kontrolle unterliegen. Vor allem dann, wenn der Bauwerber in solchen Bauwerken eine Abgasanlage errichtet und eine Kleinfeuerung installiert, dh. nicht von seinem Recht (Verlangen) auf Entfall der Beheizbarkeit Gebrauch macht, besteht eine Sicherheitslücke.

Ausnahmslos ALLE Kleinfeuerungen lösen durch den Verbrennungsprozess gleiche potentielle Gefahren für Leib und Leben aus, v.a. bei unsachgemäßer Aufstellung und Inbetriebnahme, Funktionsstörungen und nicht ordnungsgemäßer Ableitung der Rauch- und Abgase ins Freie: Kohlenmonoxid ist geruch- und geschmacklos und führt oft „unbemerkt“ zum Tod, Kohlendioxid verdrängt die Luft im Raum und führt zur Erstickung. Verpuffung kann zu Explosionen bei manchen Kleinfeuerungen und Öfen führen, Ablagerungen aus der unvollständigen Verbrennung können zu Kaminbränden führen.

ALLE Kleinfeuerungen (Kessel ALLER Brennstoffarten, Öfen ALLER Brennstoffarten, Gasdurchlaufwasserheizer und andere Warmwasser Bereiter mit Brennstoffen, ...) stellen bei unsachgemäßer Aufstellung und Inbetriebnahme nicht nur eine Gefahr für den Aufsteller und Betreiber, sondern auch für unbeteiligte Dritte dar.

Österreich, insbesondere Niederösterreich, hat durch einen vorbildlichen vorbeugenden Brandschutz und eine präventive Kontrolle der Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen für Zentralheizungsanlagen, insbesondere bei der großen Zahl der Kleinf Feuerungen, bisher stark zum Schutz für Leib und Leben der Bevölkerung gesorgt.

Die Zahl der Unfälle ist in diesem Bereich konsequenterweise äußerst gering. Im Gegensatz dazu zeigt sich bei den bislang unregulierten Einzelöfen eine weit größere Unfallhäufigkeit. Eine willkürliche Ausnahme einer erheblichen Zahl von Anlagen würde dieses kostengünstige Schutzprinzip durchbrechen. Die Anlagengröße oder der Brennstoff ist für die Aufrechterhaltung der präventiven Schutzmaßnahmen unerheblich. Mit der Zahl der Ausnahmen steigt die Unfallwahrscheinlichkeit.

Konsequenterweise wäre dann der Passus „die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z. 4 fallen“ in § 17 BO-N zu streichen.

Konsequenterweise sollte dann auch die Strafbestimmung in § 37 BO-N gegebenenfalls sprachlich auf „Kleinf Feuerungen“ angepasst werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit fordern wir folgende Klarstellung in Abs 3 (unterstrichen):

~~„(3) Die Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z. 4 (Öfen) hat der hiezu befugte Fachmann an die Baubehörde unter Anschluss eines Befundes über die Eignung der Abgasanlage für den angeschlossenen Ofen zu erstatten~~

Die Meldung für die Aufstellung einer Kleinf Feuerung an die Baubehörde hat unter Anschluss eines Befundes über die Eignung der Abgasführung für die angeschlossene Kleinf Feuerung der hiezu befugte Gewerbetreibende (Rauchfangkehrer) zu erstatten.“

Begründung:

Die Abgasführung ist nun exakt definiert (siehe § 4 Abs. 14, Neuformulierung oben). Insbesondere die Anschlussstellen und die Verbindungsstücke bergen die größten Gefahrenpotentiale (Austritt lebensbedrohender Gase, vorbeugender Brandschutz).

Unsere Forderung ist eine technische Klarstellung dahingehend, dass die gesamte Abgasführung und nicht nur Teile gemeint sind. Die größten Gefahrenpotentiale bergen die Anschlussstellen und Übergänge. Insbesondere deren Dichtheit gegen den Austritt gesundheitsschädlicher, teilweise lebensbedrohender Gase und deren ordnungsgemäße Ausführung im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes (unbrennbare Materialien, Abstände zu brennbaren Bauteilen, u.v.m.) muss sichergestellt werden.

Die Zuständigkeit des Rauchfangkehrers als hiezu gewerblich befugter Fachmann ist bundesgesetzlich in der Gewerbeordnung festgelegt. Durch die Formulierung soll besser zum Ausdruck gebracht werden, dass sich der Befund nicht auf die Aufstellung als solches, sondern auf die Eignung der Abgasführung bezieht, weshalb die Zuständigkeit des Rauchfangkehrers zur Befundung gegeben ist und zur Klarstellung auch genannt werden soll.

§ 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

AGBD

§ 17

2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes bis zu 300 m², die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m³, Schwimmbeckenabdeckungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und Brunnen;

MB Seite 15

Brunnen unterliegen für den unterirdischen Bereich ohnehin dem Wasserrecht und erfüllt der oberirdische Bereich keine wesentlichen baurechtlichen –oder -technischen Belange.

Nutzwasserbrunnen für den häuslichen Bereich werden wasserrechtlich nicht erfasst. Auch Sickerschächte und Güllegruben sollen ausreichende Abstände zu Brunnen aufweisen. Es erscheint daher abgesehen von der Ausführung, die eine fachliche Kenntnis voraussetzt, die baubehördliche Erfassung von Brunnen notwendig.

4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen, sowie Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung; Was ist mit Maßnahmen gemeint? Die Lüftungsanlage ist ja als Maschine oder Gerät in baulicher Verbindung mit dem Bauwerk zu sehen (§ 15 (1) Zi. 5).

20. befestigte Hauszufahrten und -zugänge.

Siehe Anmerkung bei §14 Zi. 6., Definition fehlt.

AGStD**Freie Vorhaben § 17**

- 3. Definition von wesentlich fehlt
 - 8. Das heißt die Aufstellung der jeweils 1. Hütten bzw. Hauses ist frei?
 - 18. Trockensteinmauern (in der Wachau); Stützmauern aus Bruchsteinmauerwerk (sind in der Thermenregion üblich) fehlen jedoch in der Aufzählung; aber: für alle Arten von Stützmauern sind jedoch Fachkenntnisse erforderlich, daher sind solche Mauern bauliche Anlagen und gehören zu den bewilligungspflichtigen Vorhaben!
 - 19. befestigte Hauszufahrten – Somit entfällt die Handhabung hinsichtlich der Versickerung der Niederschlagswässer der befestigten Hauszufahrten auf Eigengrund.
-

Am**§ 17 Z 19 – Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

Wenn befestigte Hauszufahrten und -zugänge ohne jegliche baubehördliche Kontrolle hergestellt werden dürfen, kann es zu technisch falschen Ausführungen kommen (z. B. fehlende Rigole), deren Behebung in der Praxis nur schwierig oder gar nicht durchsetzbar sein wird.

Daher sollen „befestigte Hauszufahrten und -zugänge“ anzeigepflichtig werden.

Arch § 17 Abs 1 Z9

Da in der vorgeschlagenen Fassung nicht abschliessend klargestellt ist, ob die Maximalfläche von 10 m² für Gerätehütte und Gewächshaus gemeinsam, oder jeweils getrennt gelten soll, empfehlen wir folgende Ergänzung : „... mit einer Grundrissfläche von insgesamt bis zu 10m²...“ bzw. „... mit einer Grundrissfläche von jeweils bis zu 10m²...“

Weiters sind wir der Auffassung, dass Abstellanlagen für maximal 2 Kraftfahrzeuge (Carports) und pro Grundstück eine Gerätehütte im Bauland außerhalb von Schutzzonen wegen der ortsbildlichen Gestaltwirksamkeit solcher Bauwerke anzeigepflichtig sein sollten. Allenfalls könnten kleine Gerätehütten (bis 5 m²) als für das Ortsbild wenig erhebliche Bauwerke freigegeben werden

BMLF Ad § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben, Z 7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen:

Es ist unverständlich, dass die Aufstellung von Wärmepumpen anzeige- und bewilligungsfrei

stattfinden kann (angesichts möglicher Umweltauswirkungen auf Boden und Grundwasser sowie Lärmentwicklung)

Gun

- **§ 17:**
Im § 17 ist öfters der Begriff „temporär“ benutzt – wie lange ist „temporär“ – genaue Definition des Zeitraums.
- **§ 17/2 Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools,**
Erstmals sind Schwimmteiche geregelt (**bis 300m²**) – Schwimmteiche **über 300m²** - **bauanzeige- oder bewilligungspflichtig?**
- **§ 17/8 Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses.....**
Je ein Gerätehaus und eine Gewächshaus bis zu 10m², auch wenn schon größere Gerätehütten und Gewächshäuser bewilligt sind? Muss es immer die 1. sein?
- **§ 17/14 Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen**
Wie ist die ganzjährige Benützung definiert?

GS2 Zu §17 Wärmepumpen:

Durch Luftwärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche im Nachbarschaftsbereich. Aus ho Sicht ist es daher sinnvoll und dringend geboten, diese Luftwärmepumpen anzeigepflichtig zu machen. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Merkblatt des Forums Schall verwiesen, das sich mit dieser Thematik befasst:

http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/laerm/forumschall/fs_arbeitsbeihilfe/

(das Forum Schall ist eine von Umweltbundesamt und Lebensministerium unterstützte Expertengruppe von schalltechnischen Sachverständigen der Ämter der Landesregierungen und der Magistrate Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz und St. Pölten)

HoRo und sollte § 17 Z. 21 lauten:

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

21. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke (ausgenommen gegen öffentliche Verkehrsflächen) bis zu einer Höhe von 1,60 m.

Begründung:

Einfriedungen (z.B. Maschendrahtzäune), die einen Sockel bis 60 cm Höhe aufweisen, in welchem Steher für ein Maschengitter oder einen Holzzaun fundiert werden, galten schon bisher als keine baulichen Anlagen, wenn die Höhe oder das Gewicht des Gitters oder Zaunes die Standfestigkeit nicht beeinträchtigt haben (vgl. Hauer-Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, Judikatur Nr. 9 zu § 4, S. 133) und waren demnach schon bisher baubehördlich bewilligungs-, anzeige- und meldefrei. Diese durften daher schon bisher gegen Nachbargrundstücke – ausgenommen gegen öffentliche Verkehrsflächen – ohne baubehördliches Mitwirken errichtet werden. Mit dieser Regelung sollen auch andere Einfriedungen, auch wenn sie bauliche Anlagen sind, gegen Nachbargrundstücke – ausgenommen gegen öffentliche Verkehrsflächen – ohne baubehördliches Mitwirken errichtet werden können, wobei diese Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,60 m begrenzt sind, da anzunehmen ist, dass solche niedrige Einfriedungen in der Regel keine Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Sollte es im Zuge der Errichtung solcher Einfriedungen zwischen dem Errichter und seinen Nachbarn zu Unstimmigkeiten (z.B. über den Grenzverlauf) kommen, so haben diese den zivilrechtlichen Weg zu beschreiten.

Klo

- Zu § 17 Z. 2 Es wird nur auf die Ungleichbehandlung zwischen Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen zu den Schwimmbecken hingewiesen. Bei einer angenommenen Wassertiefe von 1,50 m darf man Schwimmbecken nur mit rd. 30 m² errichten.
- Zu § 17 Z. 3 Das Wort *wesentlich* gehört gestrichen da zu schwammig und besonders für Schutzzonen gefährlich; oder es gilt eine Ausnahme für Schutzzonen.
- Zu § 17 Z 9 Definition Spiel- und Sportgeräte fehlt. Definition Baumhaus fehlt (bis zu welcher Größe ist ein Baumhaus ein Spielgerät)
- § 17 Z 18 Es gibt auch andere Hanglagen als in der Wachau bei denen Trockensteinmauer **massive** Bauwerke sind (Gefahr für angrenzendes Bauland; Belichtung, mind. Maß an technischer Kenntnis). Was passiert bei Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung.
- § 17 Z. 19 Wie soll Gemeinde das Abfließen von Oberflächenwasser auf öffentliches Gut in den Griff bekommen?
-

Kr Zu § 17 Z 3:

Wie ist wesentlich zu definieren?

Zu § 17 Z 4:

wie ist die Lärmemission bei Außengeräten von Lüftungsanlagen zu sehen?

MF

§ 17

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind jedenfalls:

Die Ziffer

8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses im Sinn des § 15

Abs. 1 Z. 1 bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen und bei Reihenhäusern

pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-

Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwuchs;

ist hier zu streichen und soll in den § 16 aufgenommen (Erläuterung siehe oben) werden.

Möd

§ 17

Die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses bei Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern scheint ziemlich ausufernd. Dies könnte zu einer drastischen Verhüttelung von Gartenflächen und Grünflächen führen.

Z 12, 13

Eine Definition von „temporär“ fehlt bzw. ist fraglich, ob „temporär“ für die unterschiedlichen Gebäude bzw. baulichen Anlagen unterschiedlich in den einzelnen Ziffern zu verstehen ist.

Definition von „Marktständen“ bzw. „Verkaufsständen“ (im Vergleich zu baulichen Anlagen)

Z 18

Was fehlt ist eine „temporäre“ Herstellung

MU

Nach § 17 sind eine ganze Reihe baulicher Maßnahmen bewilligungs-, anzeige- und meldefrei, die ein Gebäude erst so richtig wohnlich, zumindest aber aufenthaltsauglich machen machen:

- die Herstellung von Anschlußleitungen (Z. 1)
- Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen (Z. 4)
- die Aufstellung von Öfen (Z. 6)
- die Anbringung von TV-Satellitenantennen (Z. 14)

Daher sei an die vielen als „Gerätehütten“ und „Geräteschuppen“ meist rechtswidrig bewilligten oder „entstandenen“ Grünlandgebäude erinnert, die von deren Eigentümern nach Belieben „abgeändert“ und so bewohnbar wurden: So entstehen Schrebergartenhäuser, Vereins- und Veranstaltungseinrichtungen, bewohnbare Hütten in Wald- und Teichlagen, Wohnblockhäuser, „Jagdhütten“ mit Satellitenschüssel, Balkon usw., was ebenfalls auf eine komplette Wohnausstattung im Innern schließen läßt. Die Liste erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit.

Für derart erfolgte Abänderungen von Gebäuden kann dann nicht einmal mehr ein baupolizeilicher Abbruchauftrag erteilt werden, weil sie eben bewilligungsfrei sind.

SG

Zu § 17 Ziffer 12; diese Ziffer lautet wie folgt:

„die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hierzu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie von Marktständen;“

Dazu folgende Bedenken:

Nachdem der Begriff Marktstand im Gesetz nicht erklärt ist, kann es zu unterschiedlichen Auffassungen kommen. Bei weitreichender Auslegung würde man auch allseitig geschlossene Marktstände mit Verkaufsklappen meinen können. Wenn der Gesetzgeber auch Marktbuden und –hütten unter den bewilligungs- und anzeigefreien Vorhaben subsummieren möchte, sollte die Bestimmung unter § 17 Ziffer 12 nach dem Wort „**Marktstände**“ um die Wortfolge „**-buden und –hütten**“ erweitert werden.

Zu § 17 Ziffer 19; diese Ziffer lautet wie folgt:

„**Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben** sind jedenfalls:
19. befestigte Hauszufahrten und -zugänge;“

Dazu folgende Bedenken:

Durch die Bewilligungs- und Anzeigefreiheit wird von den Bauwerbern das Herstellen z.B. von Rigolen an der Grundgrenze zur Öffentlichen Verkehrsfläche wie es im § 156 Absatz 3 NÖ Bautechnikverordnung 1997 die Ausgestaltung der Zu- und Abfahrten von Abstellanlagen gefordert ist (Zu- und Abfahrten sind

- der zu erwartenden Verkehrsbelastung entsprechend zu befestigen und
- im Bereich ihrer Einbindung in öffentliche Verkehrsflächen so auszugestalten, dass von ihnen **Niederschlagswässer nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen können.**)

unterlassen werden.

Wenn Straßenerhalter bzw. Behörden Kenntnis von Zufahrtsbefestigungen erlangen (meistens bei der Herstellung zusätzlicher Abstellanlagen im Vorgartenbereich), stehen diese meist vor vollendete Tatsachen.

StP Zu § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben:

Mit Ziffer 3 wird normiert, dass die Instandsetzung von Bauwerken (...) bewilligungs- und anzeigefrei ist, wenn (...) „*Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht besonders verändert werden*“. Es wird um Festlegung des Beurteilungsmaßstabs hinsichtlich der Wesentlichkeit bzw. der besonderen Veränderung ersucht, da ein Maßstab dazu fehlt.

Zur Ziffer 4. dieser Bestimmung wird bei den kontrollierten Wohnraumlüftungen eine Einschränkung für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Reihenhausbau angeregt, da derartige Anlagen im Mehrfamilienwohnbau Auswirkungen hinsichtlich Lärm / Akustik sowie den Brandschutz haben.

Mit Ziffer 7 werden grundsätzlich alle Wärmepumpen von der Bewilligungs- und Anzeigepflicht ausgenommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen führen allerdings zu großen Problemen im innerstädtischen Bereich, da diese (je nach Bauart) zu sehr großen Lärmimmissionen führen und somit massiv in die Rechte der Nachbarn eingreifen. Es wird daher dringend angeregt, lediglich die Wasser-Wasser-Wärmepumpen und die Erdwärmeanlagen (Flächenkollektor oder Tiefenbohrung) von der Bewilligungspflicht auszunehmen.

UA

Das System der Bauvorhaben ist beibehalten worden. Neben den bewilligungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben wurden die meldepflichtigen erweitert und die im § 17 taxativ aufgezählten freien Vorhaben wesentlich ergänzt.

Im § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben wird unter Ziffer 7, wie bereits in der letzten Änderung umgesetzt, die Aufstellung von Wärmetauschern für Fernwärmeanlagen und von Wärmepumpen angeführt.

Beim Betrieb von Luft-Luft-Wärmepumpen kann es durch die davon ausgehenden Schallemissionen bei Anrainern zu Belästigungen kommen. Der Geräuschpegel wird oft als sehr störend eingestuft. Hier sind bei der NÖ Umweltschutzbehörde immer wieder Anfragen und Beschwerden von Bürgern eingegangen. Diese können bei der derzeitigen und der geplanten Rechtslage jedoch nur auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

Aufgrund von durchgeführten Begehungen hat sich gezeigt, dass es vor allem in städtischen Bereich mit eher schmalen Baugrundstücken für Anrainer besonders in den Nachtstunden zu Belästigungen kommt. Es wäre daher zielführend Luft-Luft-Wärmepumpen in der Kategorie anzeigepflichtige Vorhaben einzustufen. Dann können die Baubehörden hinsichtlich des Schallschutzes auf den spezifischen Standort reagieren und eventuell im Verfahren Gutachten einholen. Dies würde wesentlich zur Verbesserung des Nachbartschutzes beitragen. Ortsfeste Klimaanlage, die eine ähnliche Lärmausbreitung wie Luft-Luft-Wärmepumpen aufweisen, sind ebenfalls als meldepflichtige Vorhaben angeführt.

VD Zu § 17 (Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben):

In Z. 10 sollte überlegt werden, das letzte Wort „beteiligen“ in eine eigene neue Zeile zu schreiben.

In Z. 14 wäre im Zitat nach der Ziffer „Z“ ein Punkt einzufügen.

In Z. 16 hätte der Abstand zwischen „Grünland-“ und „Land-“ zu entfallen.

WA4 Zu § 17:

Laut § 17 Z 2 soll die Errichtung von Brunnen bewilligungs- und anzeigefrei sein.

Im Motivenbericht ist dazu ausgeführt, dass Brunnen für den unterirdischen Bereich ohnehin dem Wasserrecht unterliegen und der oberirdische Bereich keine wesentlichen baurechtlichen- oder -technischen Belange erfüllt.

Es gibt aber Brunnen, die keine wasserrechtliche Bewilligung brauchen, wenn sie nämlich vom Grundeigentümer für den notwendigen Haus- und Wirtschaftsbedarf errichtet werden und die Wasserentnahme in einem angemessenen Verhältnis zum eigenen Grund steht. (§ 10 Abs. 1 WRG 1959). Dies trifft auf den Großteil der Hausbrunnen im ländlichen Raum zu.

Der Entfall der baurechtlichen Bewilligungspflicht hätte zur Folge, dass erstens diese Brunnen von keiner Behörde beurteilt werden und zweitens die Existenz der Brunnen nirgends aktenkundig ist. Im Falle von Grundwasserverunreinigungen oder für Errichtung von Bauwerken (z.B. Kanälen) wäre es aber wichtig, möglichst kurzfristig alle Brunnen in einem bestimmten Gebiet erheben zu können (eventuell Wasserbuch für wasserrechtlich bewilligte, Baubehörde für die anderen).

Es sollte daher für die Errichtung von Brunnen und Quelfassungen zumindest eine Anzeigepflicht in der NÖ Bauordnung 2014 verankert werden.

§ 18 Antragsbeilagen

AGBD

§ 18 (1) Zi. 3

c) zusätzlich, wenn **Straßengrund** abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster Teilungsplan;

Alter Begriff sollte durch einen im § 12 angewendeten (Verkehrsfläche) ersetzt werden.

(3) Wenn dem Bauantrag eine **Bestätigung** von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den bautechnischen Vorschriften im Hinblick auf

- die Interessen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- des Brandschutzes,
- der Hygiene,
- der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- des Schallschutzes,
- der Energieeinsparung und
- des Wärmeschutzes

entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftritt. Die unabhängige befugte Person muss vom Planverfasser verschieden sein und darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen.

Diese Festlegung verbessert zwar den Stand der Behörde zu nicht erkannten Fehlern, wird aber eine Verteuerung der Fertigstellung mit sich bringen. Kann der befugte Unabhängige von der Behörde aufgefordert werden zum Gutachten auch Auflagen zu definieren, um erkannte Mängel zu beseitigen?

AGStD**Antragsbeilagen § 18 Abs. 3**

- d.h. es müssen keine Antragsbeilagen wie Statik, Energieausweis, Bemessung der Versickerungsanlagen abgegeben werden. Die Vorprüfung erfolgt nur noch hinsichtlich Übereinstimmung mit Raumordnung? Wie sollen die subjektiv öffentlichen Nachbarrechte (Brandschutz, Standsicherheit und Trockenheit) überprüft werden?
-

Br § 18 – Antragsbeilagen

Die Aufnahme der Verpflichtung zur Übermittlung der Antragsbeilagen in elektronischer Form ist zu überdenken.

Begründung: Im Zeitalter des elektronischen Aktes wäre es für die Verwaltung eine wesentliche Vereinfachung, sämtliche Unterlagen, ein Bauvorhaben betreffend vom Arbeitsplatz abrufen zu können. Dies vor allem deshalb, da so der relevante Akt auch von anderen Sachbearbeitern (z.B.: für die Vorschreibung einer Kanaleinmündungsabgabe) eingesehen werden könnte und so eine Verwaltungsvereinfachung für Sachbearbeiter entstehen würde und so Verfahrensabläufe vereinfacht werden könnten. Die Antragsbeilagen könnten überdies elektronisch an den BSV weitergeleitet werden und dies würde wiederum Zeit bei der Vorprüfung bzw. Gutachtenserstellung sparen. Dies wäre sicherlich im Sinne der Bauwerber. Wobei im Sinne der Kundenfreundlichkeit bei der elektronischen Vorlage der Projektunterlagen eine Staffelung angedacht werden könnte:

- bis zum Kleinwohnhaus (bis 4 Wohneinheiten) ist eine Kann-Bestimmung überlegenswert
- für Wohnhäuser darüber sowie großvolumige Bauten und Betriebsanlagen (gewerblich und auch landwirtschaftlich genutzt) würde eine zwingende Vorlage für die Verfahren Sinn machen (elektronische Datenübermittlung an alle beteiligten Sachverständigen verkürzt die Verfahrensdauer) - vor allem, da bei derartigen Vorhaben, die Unterlagen bereits jedenfalls mittels EDV erstellt wurden.

DO

§ 18 Abs. 3 Antragsbeilagen

Die Behörde kann auf die Einholung von Gutachten verzichten, wenn der Bauwerber Bestätigungen(!) vorweist, dass das Bauvorhaben den Vorschriften entspricht.

Zum Schutz der Anrainerrechte muss das Gesetz eine **Verpflichtung der Baubehörde zur Einholung unabhängiger Gutachten** vorsehen, außer die Parteien verzichten ausdrücklich darauf.

Auch die Frage, wer als „unabhängig“ gilt, muss präzisiert werden. Sachverständige kommen oft aus dem geschäftlichen Umkreis des Bauwerbers, auch Amtssachverständige stehen alleine aufgrund ihrer dienstrechtlichen Stellung in einem Naheverhältnis zur Behörde und sind darum nicht grundsätzlich als unabhängig anzusehen.

Gun

§ 18/3 Wenn einem Bauantrag eine Bestätigung von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Person.....

Ist dann ein Gutachten eines Amtssachverständigen nicht mehr erforderlich – genehmigt der Planer, wenn er Ziviltechniker ist gleichzeitig und schreibt die Gemeinde nur mehr den Bescheid??? – oder ist von den „Nachbarn ein Gegengutachten möglich...
Wer beurteilt das Ortsbild?

LKNÖ

Zu § 18 Abs 3 NÖ Bauordnung:

Gemäß dieser Bestimmung soll es dem Bewilligungswerber möglich sein den Einreichunterlagen von einem Prüflingenieur erstellte Gutachten beizufügen. Die Baubehörde kann in Folge auf die Einholung von entsprechenden Amtssachverständigengutachten verzichten, sofern nicht Zweifel an der Richtigkeit der vom Bewilligungswerber vorgelegten Gutachten bestehen. Diese Änderung rechtfertigt

man mit dem Aspekt der Beschleunigung des Bauverfahrens. Die gefertigte Kammer steht diesen Neuerungen eher skeptisch gegenüber, weil die Baubehörde vor ihrer Entscheidung dennoch verpflichtet ist die Einreichunterlagen zu prüfen und es daher zu einer mehrfachen Prüfung der Unterlagen kommt. Obwohl der Motivenbericht zu NÖ Bauordnung 2014 ausdrücklich festhält, dass diese Regelung keine Rechtsgrundlage für die Baubehörde bietet, entsprechende Privatgutachten vom Bauwerber einzufordern, bleibt zu hoffen, dass die Verwaltungspraxis dies ebenso sieht und nicht die grundsätzlich auf Freiwilligkeit basierende Möglichkeit der Vorlage von Privatgutachten zur verpflichtenden Einholung von Gutachten umkonstruiert wird – wenn auch nur defacto. Denn diese würde zur einer Verteuerung des Bauverfahrens führen, was seitens der Kammer abgelehnt wird.

Möd

§ 18 Abs. 3

Wie ist der Begriff „unabhängige“ Person zu verstehen? Es wäre wohl die Einführung eines „Prüfingenieurs“, wie in anderen Bauordnungen vorgesehen, sinnvoll, der eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung abgibt.

MU

§ 18 – Antragsbeilagen

Absatz 3 wurde neu eingefügt. Dieser besagt, daß ein den Antragsunterlagen beigelegtes Privatsachverständigengutachten das bautechnische Amtssachverständigen-Gutachten ersetzen kann. Wenn eine unabhängige oder gewerberechtlich befugte Person im Hinblick auf

- mechanische Festigkeit und Standsicherheit
- Brandschutz
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- Schallschutz
- Energieeinsparung und Wärmeschutz

bestätigt, daß das Bauvorhaben den diesbezüglichen bautechnischen Vorschriften entspricht, kann die Baubehörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Die unabhängige befugte Person muß vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organisationsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

Es ist eine langjährige Erfahrung, daß Privatsachverständigengutachten oftmals sehr auftraggeberfreundlich ausfallen. Einige Beispiele aus der Praxis:

AZ: 153-Vereinshaus/Ka-09:

- Der beauftragte Baumeister zeigte sich nicht in der Lage, auf den von ihm verfaßten Plänen das Plandatum und den Verfasser anzugeben
- Der von der Gemeinde beauftragte bautechnische Privatsachverständige ging ebensowenig wie der Planverfasser darauf ein, daß die Sanitärausstattung des gegenständlichen Vereinsgebäudes nicht einmal in Ansätzen den Vorgaben der Bautechnik-Verordnung genügt – was u.a. dazu führt, daß die

Besucher auf den umliegenden Grundstücken urinieren. Ebenso klärte niemand den Umfang der „bestehenden Senkgrube“.

- Weder der Baumeister in den Antragsunterlagen noch der Sachverständige bei der Bauverhandlung gingen in irgendeiner Weise darauf ein, daß von den beabsichtigten Veranstaltungen mit Live-Musik mit Verstärkeranlagen in dem nicht gedämmten Holzgebäude ein ganz erheblicher Lärm ausgeht.
- Der Sachverständige machte zur Auflage, die Bestimmungen der NÖ Bauordnung in der Fassung 16-09-1999 und der Bautechnikverordnung 1997 in der Fassung 23-07-1998 einzuhalten. Die Bauverhandlung fand am 09.10.2009 statt!
- Nur auf ausdrückliches Verlangen von Anrainern wurde bei einem anderen Baumeister und Ing. ein „Gutachten zum Schallschutz“ in Auftrag gegeben. Dieser kam nach Ortsaugenschein und einigen Berechnungen zu dem Schluß, daß beim dem Veranstaltungsgebäude (Anm. beantragt und bewilligt mit Bar, drei Gästeräumen, Musikpodium und Tanzfläche) am nächsten liegenden Wohnhaus (in einer „mittleren Entfernung“ von ca. 48 m) nur noch eine Schalleistung von 53, 4 dB ankäme und somit bei der angegebenen Anzahl Veranstaltungen pro Jahr jedenfalls keine Beeinträchtigung der Ruhebedingungen festzustellen sei. Die Lärmschutzrichtlinie des Umweltbundesamtes (nach deren Tabelle 1 ist bei Veranstaltungen von Live-Musik von einem Schalleistungspegel je Lautsprechereinheit von 120 dB(A) auszugehen, so daß, selbst bei abgewandten Lautsprechern, bei dem Wohnobjekt 75-80 dB(A) ankommen) zitierte der Baumeister und Ing. falsch. Das Bauvorhaben war im Natura 2000-Gebiet „SPA Waldviertel“ und nur wenige Meter weg vom tschechischen Natura 2000-Gebiet Novohradské hory, inmitten von Habitaten lärm- und störungsempfindlicher Schutzgüter gelegen. Hätte der Baumeister die Lärmausbreitungskarte des Umweltbundesamtes angewendet, so wäre offensichtlich gewesen, daß selbst in einem Kilometer Entfernung noch die für die ausgewiesenen Schutzgüter kritischen Schallpegel überschritten werden. Die Schalleistung am Haus der Anrainer, die das Gutachten verlangt hatten, ermittelte der nicht lärmsachverständige Baumeister dagegen nicht, ebensowenig die Lärmbelastung von in der Nähe befindlichen Personen oder welche Lärmquellen überhaupt im Zuge einer Veranstaltung auftreten.
- Derselbe Baumeister erstellte das „Gutachten zur Standsicherheit“.

AZ 153-8/Ka-2012-1, RU1-BR-939/008-2012 (Nachträgliche Bewilligung eines Schrebergartenhauses und eines Tischlerschuppens als „Gerätehütte“ und „Futtermittellager“):

- Die „Einreichpläne“ des Baumeisters bestanden aus völlig unzureichenden Skizzen. Es gab keine Grundrisse von sämtlichen Geschossen mit Angabe des Verwendungszweckes. Vorhandene Zwischendecken, Zugänge ins Dachgeschoß, Gebäudeausstattung mit elektrischem Strom (auch 400 V), Wasser und Abwasser, Doppelglasfenster, Terrasse usw. verschwiegen die „Pläne“. Der Lageplan genügte ebenfalls nicht den normierten Anforderungen und zeigte nicht die Gebäude auf Nachbargrund.
- Der Baumeister bestätigte, daß es sich bei den Skizzen um den „Bestand 27.4.2012“ handle. Tatsächlich bestanden weiterhin das Schrebergartenhaus und der Tischlerschuppen mit all ihren Wesensmerkmalen.
- Nach Beschluß des Gemeindevorstands, die Berufung der Anrainer abzuweisen, jedoch noch vor der Bescheiderstellung, tauschte die Baubehörde die Einreichpläne aus und legte – ohne die Anrainer in Kenntnis zu setzen – neue Pläne desselben Baumeisters in den Akt, die nun das Schrebergartenhaus und den Tischlerschuppen zeigten. Dabei war u.a. im Schrebergartenhaus die Toilette an falscher Position eingezeichnet, die unbewilligte Senkgrube gegenüber der Realität von der Grundgrenze weggerückt, Ost- und Westseite waren vertauscht, Flächen- und Volumenangaben der Gebäude waren falsch, die Terrasse unvollständig eingezeichnet, die Bemaßung fehlte, eine Bezeichnung, wie das zweite Gebäude verwendet werden sollte, fehlte ebenfalls, jedoch stand plötzlich sehr klein gedruckt im Grundriß des als Futtermittellager beantragten Gebäudes „Lager-Geräte“ etc. und der Plan gab einen gefälschten Abstand des Schrebergartenhauses zur im Plan gezeigten Liegenschaftsgrenze an.
- Das „Betriebskonzept“ für seinen landwirtschaftlichen Nebenerwerb (Damwild- und Mufflonhaltung auf 1,15 ha Grund und Bewirtschaftung von einigen 1000 m² Wald) erstellte der Bauwerber, ein Förster, selbst. Es stützte sich u.a. auf zu groß angegebene Waldflächen, im Vergleich zu standardisierten Listen zu hoch angegebene Erlöse und Fleischerträge, auf unentgeltlich erbrachte Arbeit, Fahrleistungen und Maschinenstellung durch Verwandte, fast unentgeltliche Pacht- und sonstige

Nutzungsverträge und unrealisierbare Vorhaben. Kosten (Futtermittel, Gehegeerstellung u.a.) wurden nicht vollständig angegeben, Fördergelder dagegen offensichtlich zu hoch.

AZ: 153-132/Ka-2014-1:

- Auch hier wurden Dinge in den Plänen und Aussagen der beauftragten Sachverständigen nicht erwähnt, die die Bewilligung erschwert oder unmöglich gemacht hätten (fehlende Zuwegung, Aussagen zu Schall- und Lichtemissionen etc.)

Die Liste ließe sich fortsetzen.

In allen Fällen waren die „Sachverständigen“ verschieden vom Planverfasser, leisteten aber anscheinend Gefälligkeiten oder erwarteten möglicherweise noch Aufträge.

Auch die Landesregierung scheint sich des Problems bewußt zu sein, das geht schon aus der Einschränkung hervor, daß, wenn Zweifel im Verfahren auftreten, die Baubehörde doch noch andere Gutachten einholen kann.

Es liegt somit einmal mehr im Ermessen der Baubehörde, ob und wie gründlich ein Bauvorhaben geprüft wird, was der Willkür Tür und Tor öffnet. Die praktische Erfahrung zeigt, daß es Baubehörden gibt, die niemals an der Richtigkeit selbst der offensichtlich unqualifiziertesten Zettel zweifeln, wenn befreundeten Bauwerbern etwas ermöglicht werden soll. Es ist auch grundsätzlich nicht auszuschließen, daß Privatsachverständige sich entgegenkommend zeigen, wenn ihr oder eine befreundetes Unternehmen dafür später Aufträge (vom Bauwerber, von der Gemeinde etc.) bekommt.

Ein derartiges vom Bauwerber eingebrachtes Privatsachverständigengutachten liefert zudem die Grundlage, auf der die Baubehörde in der Vorprüfung die Beeinträchtigung subjektiv-öffentliche Rechte oder Beeinträchtigungen der Nachbarn und anderer im Einflußbereich der fertiggestellten Gebäude befindlichen Personen einschätzen soll. Das kann dazu führen, daß eine Baubehörde tatsachenwidrig keine Beeinträchtigung eines Nachbarn erkennt, oder dazu, daß übergangene Nachbarn nach den Bestimmungen der neuen Bauordnung womöglich ein Jahr nach Baubeginn ihre Parteienrechte verlieren und dann den Schaden haben. In Fällen wie den oben beschriebenen obliegt es dann den Nachbarn, die Gutachten zu prüfen, Gegengutachten zu besorgen oder Gegenmeinungen einzuholen, was im Verwaltungsverfahren oft nicht möglich und jedenfalls kostenintensiv ist.

Es ist nicht die Aufgabe des Nachbarn, sicherzustellen, daß das fertiggestellte Bauvorhaben seine subjektiv-öffentlichen Rechte nicht beeinträchtigt und auch sonst die Anforderungen an ein Gebäude (§ 43) erfüllt. Das bleibt eine Aufgabe, für die die Baubehörde verantwortlich ist und der Bauwerber die Kosten zu tragen hat. Es ist im Gegenteil dem Nachbarn keinesfalls zumutbar, sich mit Machenschaften wie den obengenannten im Verwaltungsverfahren herumschlagen zu müssen.

Mit der geplanten Regelung wird der Staat seiner Aufgabe, die Einhaltung der Baunormen und sonstiger öffentlicher und subjektiv-öffentlicher Interessen sicherzustellen, daher nicht gerecht.

Auch die Begründung im Motivenbericht (Verfahrensbeschleunigung) überzeugt nicht. Bei Vorhandensein einer ausreichenden Zahl Amtssachverständiger, die jedenfalls objektiv sein sollten und die zumindest zum Teil über die Gebühren refinanziert werden, sollten die beschriebenen und erwartbaren Probleme dagegen von vornherein vermieden werden können.

Da die Kosten für die Amtssachverständigengutachten gering und jedenfalls geringer sind als die für ein objektives Privatsachverständigengutachten und die Baubehörde zudem innerhalb von drei Monaten entscheiden muß, kann die Beschleunigung des Verfahrens überhaupt nicht der Grund sein, weshalb ein Bauwerber anstelle eines Amtssachverständigen-Gutachtens auf ein Privatsachverständigen-Gutachten zurückgreift.

Zusammenfassend gibt es keine sachliche Rechtfertigung für diese Änderung. Abzusehen ist vielmehr:

- die Notwendigkeit von Gegengutachten durch die Nachbarn und in den zivilrechtlichen Bereich verlagerte Streitigkeiten
 - die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit, daß derartige Gutachten von vornherein der bewilligenden Behörde einräumen, dem Nachbarn die Parteienrechte abzuerkennen – und somit auch Akteneinsicht im Verfahren usw., um die der Nachbar dann jahrelang streiten muß, womöglich zivilrechtlich.
-
- Mit großer Wahrscheinlichkeit verzichten viele Nachbarn dann wegen des finanziellen Risikos auf die Durchsetzung ihres Rechts auf dem Zivilrechtsweg – und sind damit gegenüber dem bisherigen Zustand benachteiligt.

Aus all diesen Gründen sollte weiterhin, wie im AVG vorgesehen, in aller Regel der **Amtssachverständige gutachten und Abs. 3 gestrichen werden**. Das reduziert das Risiko der Gefälligkeitsgutachten und der Nachteile für den Nachbarn oder andere vom Gebäude und dessen Auswirkungen beeinflussten Personen erheblich. Amtssachverständigengutachten sind kostengünstig für den Bauwerber, so daß diesem, bei Berücksichtigung der berechtigten Interessen von anderen Personen sowie des Staates, durch die ausdrückliche Bestimmung des Amtssachverständigengutachtens, von dem nicht abgesehen werden darf, keinerlei Nachteil entsteht und späteren zivilen Streitereien vorgebeugt wird. Eine solche Regelung ist im Interesse aller: des Staates, der Bauwerber und der Nachbarn, sie sichert bestmöglich auch die Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes bei der Behandlung der Bauverfahren.

PRO

Ungerechtfertigter Schutz amtsmissbräuchlich agierender Behördenvertreter durch den Gesetzgeber

Mit § 18 Abs. 2 NÖ BO 2014 beabsichtigt der Gesetzgeber festzulegen, dass die Verfasser der bautechnischen Unterlagen für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich sind.

Noch weiter geht § 18 Abs. 3 NÖ BO 2014 mit der beabsichtigten Regelung, dass bei Vorlage einer Bestätigung einer befugten Person, dass das Bauvorhaben den genannten bautechnischen Vorschriften entspricht, die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten kann.

Abgesehen davon, dass mit der Kann-Regelung dem bereits stark ausgeprägten „Freund-Feind-Denken“ weiter Vorschub geleistet wird: Diese Regelungen zielen offensichtlich darauf ab, Bürgermeister und Amtssachverständigen gefahrlos das „Übersehen“ bewilligungshinderlicher Tatsachen zu ermöglichen.

SG

§ 18 (Antragsbeilagen)

Dazu folgende Ausführungen:

Die Gemeinden sind gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) verpflichtet, die Daten für die Vorhabenmeldung über die Online-Applikation ins Adress-GWR-Online (AGWR) einzugeben. Die Praxis zeigt, dass etliche Parameter (Angaben) nicht verpflichtend verlangt werden können, da die gesetzliche Grundlage dafür fehlt. Darüber hinaus sind die Gemeinden auch verpflichtet, fehlende Daten beim Altbestand nachzutragen. Seit 01.01.2013 werden die eingetragenen Daten des AGWR für die Einheitsbewertung herangezogen. Daher ist es auch wichtig, dass die Gemeinden die nötigen Daten zur Verfügung haben. Nachdem in vielen Gemeinden der Bauaktenbestand nicht einmal über 100 Jahre zur Verfügung steht, wären die Gemeinden verpflichtet aufwendige Erhebungen zu pflegen, die

mit dem zur Verfügung stehenden Personal in den nächsten Jahren schwer vorzunehmen sein werden.

Eine Erleichterung für die Gemeinden wäre bei Bauverfahren die verpflichtende Vorlage jener Daten, die die Gemeinden in das AGWR-System einzutragen haben. Wenn es dem Bauwerber bzw. dem Planverfasser nicht zumutbar ist, den Altbestand auf der gesamten Liegenschaft zu erheben, so scheint mir die Forderung nach den Daten des Bestandes und des Bewilligungsumfanges des von der Bewilligung betroffenen Gebäudes machbar. Die Statistik Austria hat für die Vorhabenmeldung ein Formular zur Verfügung gestellt. Dieses sollte als Antragsbeilage verpflichtet vorzulegen sein und zwar mit der Einreichung aber auch mit tatsächlichen Daten bei Fertigstellung des Bauvorhabens.

Vorschlag:

Mit den Einreichunterlagen ist auch verpflichtend das ausgefüllte Datenblatt des AGWR II (Neuerrichtung) vorzulegen. Weiters ist dieses Datenblatt korrigiert auf die tatsächlichen Angaben nach Fertigstellung des Bauvorhabens mit der Fertigstellungsmeldung der Baubehörde vorzulegen.

StP **Zu § 18 Antragsbeilagen:**

Im Absatz 1 wird unter Ziffer 1. lit. b) die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen von Miteigentümern gefordert. Es wird allerdings nicht explizit darauf verwiesen, dass bei den angeführten Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbstständigen Wohneinheit oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit im Sinne des WEG keine Zustimmung von Miteigentümern erforderlich ist.

Te **Zu § 18 Antragsbeilagen**

Absatz 1: Es fehlt (nach wie vor) die Zustimmung von allfälligen Dienstbarkeits- oder Nutzungsberechtigten laut Grundbuch.

Absatz 3:

1. bedeutet dies, dass kein Gutachten des Amtssachverständigen mehr im Bauverfahren notwendig ist?
2. Taxative Aufzählung der einzuhaltenden Vorschriften ist eine bloße Momentaufnahme – wäre eine umfassende Definition (zB: Einhaltung der einschlägigen und zutreffenden bautechnischen Vorschriften wie etwa) nicht besser? Was bedeuten „die Interessen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit“ ?

VD **Zu § 18 (Antragsbeilagen):**

In Abs. 1 lit. b könnte nach dem Wort „handelt“ der Strichpunkt durch einen Beistrich ersetzt werden.

In Abs. 3 sollte nach dem Wort „Ziviltechniker-gesetz“ das entsprechende Zitat eingefügt werden.

VPGV Zu § 18 Abs. 3:

Die dem Bauwerber eingeräumte Möglichkeit, bereits mit den Einreichunterlagen eine Bestätigung eines Befugten vorzulegen, wonach das Bauvorhaben den wesentlichen bautechnischen Vorschriften genügt, wird seitens unseres Verbandes ausdrücklich begrüßt. Diese Regelung dient der Beschleunigung des Bauverfahrens und hilft daher den Bauwerbern und den Baubehörden. Angeregt wird, dass die im Gesetz angeführten Interessen nicht abschließend sondern beispielhaft angeführt werden.

WKNÖ Zu § 18 Abs. 3 („Prüfingenieur“):

Wichtig ist für die Praxis die eindeutige Klarstellung, dass durch die Einführung des „Prüfingenieurs“ nur eine zusätzliche Option geschaffen wird, nicht aber eine zweite Verfahrensart, die faktisch dazu führt, dass der Bauwerber, der keinen zusätzlichen Prüfingenieur beauftragt, mit der Vorlage zusätzlicher Unterlagen und Gutachten beauftragt wird.

Im Motivenbericht erfolgt nun zwar eine Klarstellung, dass mit der gewählten Formulierung nicht die Vorschreibung von Gutachten durch den Bauwerber gemeint ist. Der Gesetzestext selbst lässt aber nach wie vor unterschiedliche Interpretationsspielräume zu. In Anbetracht der großen Anzahl an Baubehörden ist unserer Erfahrung nach damit zu rechnen, dass eine nicht eindeutige Formulierung häufig zu unterschiedlichsten Handhabungen in der Praxis führt. Wir ersuchen daher dringend anzuregen, den Gesetzestext eindeutig zu gestalten. Sinngemäß sollte klar hervorgehen, dass diese Regelung einzig eine mögliche Verfahrensbeschleunigung zum Zweck hat und eine Kann-Bestimmung ist - was wiederum bedeutet, dass bei Nicht-Gebrauch des „Prüfingenieurs“ ein „standardmäßiges“ und „normales“ Verfahren durchgeführt wird.

Zur Klarstellung der im Motivenbericht zu § 18 Abs. 3 BO-N zum „Prüfingenieur“ dargestellten Ausführungen auch auf Gesetzesebene fordern wir daher sinngemäß folgende Ergänzung in § 20 BO:

„Der Umstand, dass keine Bestätigung nach § 18 Abs 3 vorliegt, ist für sich kein Grund, weitere Unterlagen vom Bauwerber zu verlangen.“

§ 19 Bauplan und Baubeschreibung

AGStD**Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis §19**

- (1) 1a Liegt das Grundstück nicht im Grenzkataster und ist kein Teilungsplan vorhanden können die Grundgrenzen nur noch in einem Außerstreitverfahren festgelegt werden.

Wo ist die Erleichterung?

Am**§ 19 Abs 1 Z 1 lit a – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis**

Die Regenwasserentsorgung wird zunehmend problematischer und ist daher rechtzeitig zu berücksichtigen.

Daher soll nach der Wortfolge „*bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen*“ die Wortfolge „**sowie Regenwasserableitung (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser)**“ eingefügt werden.

§ 19 Abs 1 Z 1 lit c – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Die Regenwasserentsorgung wird zunehmend problematischer und ist daher rechtzeitig zu berücksichtigen.

Daher soll nach der Wortfolge „*und Beseitigung der Abwässer*“ die Wortfolge „**sowie Regenwasserableitung (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser)**“ eingefügt werden.

§ 19 Abs 2 – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) werden viele Angaben gefordert, die durch die Baubehörde nur mit sehr hohem Aufwand ermittelt werden können. Durch die Angabe dieser Daten schon im Bauverfahren könnte ein wesentlicher Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung erzielt werden.

Daher sollte folgende Z 8 eingefügt werden:

Z 8. verbaute Grundfläche, Gebäudehöhe, Brutto-Rauminhalt, Brutto-Grundfläche je Geschoß, durchschnittliche Geschoßhöhe pro Geschoß, Bauweise pro Geschoß, Rechtsverhältnis an den Nutzungseinheiten, Netto-Nutzfläche pro Nutzereinheit und Geschoß, durchschnittliche Raumhöhe pro Geschoß

§ 19 Abs 5 – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Auf Grund des voluminösen Umfangs der Energieausweise in Papierform sollte die Aufbewahrung dieser Unterlage bei der Baubehörde nur in elektronischer Form zulässig sein. Dadurch könnte das Aktenarchiv in hohem Maß entlastet werden.

Daher sollte dieser Absatz mit der Wortfolge „**wobei das für die Baubehörde bestimmte Exemplar in elektronischer Form vorzulegen und als Bestandteil des Bauaktes aufzubewahren ist.**“.

Arch § 19 Abs 1 lit a) 2. Punkt :

Die derzeitige Bestimmung über die Dokumentation der lagerichtigen Darstellung der Grenzen des Baugrundstückes in § 19 Abs. 1 Ziff. 1 lit. a entspricht nicht (mehr) der ständigen oberstgerichtlichen Judikatur. Diese verneint kategorisch die Beweiskraft der „Mappengrenzen“ im Grundsteuerkataster. So etwa zusammenfassend in 4Ob94/08i Punkt 2.2.2.: *„Demgegenüber dient die Grundbuchsmappe lediglich zur „Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften“ (§ 3 Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz). Die „Papiergrenze“ (Mappengrenze) nimmt nicht „am öffentlichen Glauben des Grundbuchs“ teil (Egglmeier/Gruber/Sprohar in Schwimann, ABGB³ § 852 Rz 2). Die Grundbuchsmappe macht keinen Beweis über die Größe und die Grenzen der Grundstücke (RISJustiz RS0049554 [T5]), wenn sie auch ein im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu berücksichtigendes Beweismittel ist (Sailer aaO § 852 Rz 2 mwN). Die Behauptung eines bestimmten Grenzverlaufs kann aber nicht bereits durch Grundbuchsauszüge oder durch Mappenkopien verlässlich bewiesen werden (RIS-Justiz RS0049559 [T3]).“*

Neben einer Reihe gleichartiger Entscheidungen des OGH findet sich im Rechtssatz zu 1Ob38/92(1Ob39/92) die an Deutlichkeit nicht mehr zu überbietende Feststellung *„[...] daß der Mappe - mag sie im Einzelfall noch so genau sein - von der Rechtsordnung keine über die Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften hinausgehende Beweisfunktion zugebilligt wird; von in dieser Hinsicht rechtserheblicher Bedeutung ist erst der nach den Vorschriften des Vermessungsgesetzes angelegte Grenzkataster (§ 8 Z 1 und § 49 VermG).“*

In einer jüngsten Entscheidung relativiert der OGH in 4Ob94/08i auch die Verbindlichkeit der Grenzdokumentation in einem Teilungsplan, in dem er dezidiert feststellt, dass eine darin dargestellte Grenze *„nicht auf einer Vermessung zur verbindlichen Grenzfestlegung beruht. [...] Anderes gilt für das Grundstück 806 der Klägerin, dessen genauer Grenzverlauf im Hinblick auf die Eintragung im Grenzkataster feststeht. Dazu aaO derselben Entscheidung: Nach § 8 Z 1 VermG erbringt der Grenzkataster den verbindlichen Nachweis für die darin enthaltenen Grundstücksgrenzen (6 Ob 268/04m = SZ 2004/180 mwN). § 49 VermG schützt den guten Glauben an die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen; nach § 50 VermG ist die Ersitzung von Teilen an den im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken ausgeschlossen. [...]“*

Auch in der neueren Literatur („Die zivil- und vermessungsrechtliche Bedeutung der Festlegung der Grundstücksgrenzen im Zuge von Grundstücksvermessungen.“ NZ 07/2010, 194) spricht den Angaben des Grundsteuerkatasters jede Verbindlichkeit ab : So führt Dr. P. Angst (em. Senatspräsident des OGH) aus, dass der maßgebliche Grenzverlauf nicht aus den Unterlagen des Grundsteuerkatasters unmittelbar abgeleitet werden kann.

Folgt man Literatur und Judikatur hinsichtlich der Erfordernisse an die Grenzdokumentation in einem Lageplan nach § 19 (1) NÖ BO, so genügen die jetzigen gesetzlichen Regelungen nicht mehr der zivilrechtlichen Praxis. Vielmehr müsste in all jenen Fällen, in denen die Grenzen des Baugrundstückes (noch) nicht Teil des Grenzkatasters sind, eine Einverleibung in diesen durch eine Umwandlungsvermessung vor Baubewilligung verlangt werden.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung könnten jene Bauführungen sein, die in einem solchen Abstand von der Grundstücksgrenze erfolgen, dass eine Abweichung der Darstellung in der (digitalen) Katastralmappe von der tatsächlichen Grenze keine zivilrechtlichen Auswirkungen für die Bauführung zur Folge hat. Dies ist aus fachlicher Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ab dem doppelten Mindestabstand, mit großer Wahrscheinlichkeit bereits ab dem 1,5-fachen Mindestabstand der Fall. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit für den Bauwerber ebenso wie für die Nachbarn, vor allem um späteren (während/nach Ende der Bauführung) Grenzstreitigkeiten mit allen ihren wirtschaftlichen Auswirkungen die

rechtliche Grundlage zu entziehen, wird dringend angeregt, die Bestimmungen in § 19 Abs. lit. a im obigen Sinne anzupassen. Eine solche Änderung würde auch die Baubehörden aus der „Schusslinie“ zivilrechtlicher Auseinandersetzungen bringen. Die dargestellte fachliche Auffassung wird im Übrigen auch von der Abteilung BD5 – Vermessung und Geoinformation des Amtes der NÖ Landesregierung vertreten.

ZU § 19 :

Wir empfehlen die in Abs. 1 Z 4 vorgesehene Formulierung „Tragwerksysteme“ durch „Geeignete Beschreibung des Tragwerkssystems inklusive Festlegung der auszuführenden Zuverlässigkeitsklasse gemäß OIB-RL 1“ zu ersetzen.

Be

Zu § 19:

Abs. 1 Zif. 1 lit. a: Durch diese Regelung wird der Bauwerber gezwungen, wenn das Grundstück nicht bereits im Grenzkataster ist, bzw. kein Teilungsplan nach dem Vermessungsgesetz 1969 vorhanden ist, dieses im Zuge des Bauverfahrens in den Grenzkataster umwandeln zu lassen. Dadurch wird das Bauverfahren wesentlich verzögert. Oder wurde die bisherige Möglichkeit des Vermessungsplanes eines Vermessungsbefugten nur vergessen? Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den letzten Jahren für einen Großteil der Bauverfahren diese Vermessungspläne erforderlich waren.

BMASK Zu § 19 - Bauplan ,Baubeschreibung und Energieausweis:

Angeregt wird, dass in Abs. 2 Z 4 nach „*Wärmeschutz*“ ergänzt wird: „*sowie die geplante Barrierefreiheit*“.

Barrierefreiheit ist nicht nur im Wohnbereich, sondern insbesondere auch im Bereich öffentlicher Einrichtungen (z.B. Behörden, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen, Arztpraxen, Schulen) von großer Wichtigkeit.

Es hat sich allerdings in der Praxis gezeigt, dass kleine Änderungen bei der Bauausführung große - und oftmals negative - Auswirkungen auf die Barrierefreiheit haben.

Vorgeschlagen

wird eine ausdrückliche Verpflichtung, in die Beschreibung der **Bauausführung** auch die

Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit aufzunehmen.

Gun § 19/6 Akteneinsicht

Akteneinsicht im erforderlichen Umfang? Datenschutz?

LFVzu § 19 – Absatz 3

Es wird angeregt bei den Aufzählungen folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- Ein Brandschutzkonzept **oder eine brandschutztechnische Beschreibung**
- **Ein Evakuierungskonzept Plan über die Flächen der Feuerwehr**
- **Löschwasserbedarfsberechnung**

Begründung: für die brandschutztechnische Beurteilung eines Bauwerkes können die oben angeführten Ergänzungen hilfreich und somit notwendig sein.

Möd**§ 19 Abs. 1**

Der in § 19 Abs. 1 des Entwurfes der NÖ BO 2014 genannte „Teilungsplan“ müsste wohl durch den Begriff „Vermessungsurkunde“ bzw. „Lageplan“ ersetzt werden. Andernfalls wäre es nicht möglich, auf einem bestehenden Grundstück in der Natur ohne Durchführung einer Grenzverhandlung einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes zu errichten, da bei Vorliegen eines Teilungsplans jedenfalls eine Grenzverhandlung zur Aufnahme des Grundstücks in den Grenzkataster zu erfolgen hat. Unklar bleibt weiters, ob allfällig Zustimmungen der Nachbarn zu einer solchen Vermessungsurkunde vorliegen müssen.

§ 19 – Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

Abs. 1 a sieht vor, daß der Bauplan einen Lageplan zu enthalten hat, aus dem der Abstand des Bauwerks vom Nachbargrundstück ersichtlich ist. Wenn weder Grenzkataster noch ein Teilungsplan nach dem Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes von 1969 vorliegt, soll künftig das Ergebnis eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (Grenzfeststellungsverfahren) zugrundegelegt sein.

Die bisherige Bestimmung lautete dagegen: „... liegt ein solcher nicht vor, einer Naturaufnahme, wenn die Grenzen in der Natur gekennzeichnet sind (z.B. Zäune, Mauern, Traufen, Grenzsteine) und mit dem aktuellen Grundkataster übereinstimmen, in allen übrigen Fällen aus einem Vermessungsplan eines Vermessungsbefugten erfolgen muß.“

Nun kann eine einvernehmliche Naturgrenze jederzeit über eine private Grenzverhandlung auf kurzem Weg und kostengünstig in die DKM übernommen werden. Ein solches Prozedere dauert nur wenige Wochen und hat die gleiche Gültigkeit wie ein gerichtliches Grenzfestsetzungsverfahren nach § 851 ABGB. Die Kosten – ein paar hundert Euro – können sich die Nachbarn entweder teilen, ansonsten übernimmt sie der Bauwerber.

Wo es keine derartig gekennzeichnete und von beiden Seiten anerkannte Grenze gibt, über die man sich einig ist, stellt die DKM zumindest die öffentliche Urkunde dar, die ehemals die Verhältnisse bestmöglich festhielt.

Künftig soll gegebenenfalls ein gerichtliches Grenzfestsetzungsverfahren die Vorfrage der zugrundelegenden Grenze beantworten.

Ein gerichtliches Grenzfestsetzungsverfahren nach dem Außerstreitgesetz erfüllt nicht die Anforderungen der Zivilprozeßordnung. Nach Ansicht von Juristen muß das Gericht nicht einmal näher eruieren, ob die Grenze objektiv strittig ist, oder einfach nur strittig gemacht wird usw. Nach SPIELBÜCHLER wird dem bürgerlichen Eigentümer eines strittigen oder strittig gemachten Streifens damit nur allzu leicht die Rolle des Klägers zugeschoben. Wenn die Aussagen entsprechend konstruiert sind, wird es dem Kläger unmöglich, in einem anschließenden Eigentumsprozeß sein Recht noch zu beweisen.

Das gerichtliche Grenzfestsetzungsverfahren bietet in der Praxis in vielen Fällen eine simple Möglichkeit, den Nachbargrund zugesprochen zu bekommen, wobei die Anforderungen dabei nicht die eines tatsächlichen Ersitzungsprozesses (§§ 1460 ff. ABGB) erfüllen müssen.

Ein Grenzstreit kommt mit Sicherheit, wenn zum Beispiel der Nachbar beantragt, daß ein Gebäude, das zu nahe an die Grundgrenze gebaut wurde, abgerissen werden soll. Bislang war das ein dem Nachbarn in ständiger Rechtssprechung zugestandenes subjektiv-öffentliches Recht.

Das gleiche gilt, wenn der Nachbar der Nachbewilligung eines illegalen Gebäudes, das zu nahe seiner Grenze steht, widerspricht oder wenn ein Projekt bewilligt werden soll, bei dem ein Stück des Nachbargrundes benötigt wird. Je höher die Summe, um die es geht, desto mehr muß davon ausgegangen werden, daß beim „Grenzfestsetzungsverfahren“ sehr unlaute Methoden angewendet werden. Wenn das Gebäude oder das Projekt nicht verschoben werden kann, verschiebt man möglichst die Grenze.

Plötzlich kommt es dann zu Besitzstörungen oder langjährig gültige Grenzmerkmale werden entfernt oder zerstört und in Folge völlig andere Merkmale, die in der Natur zufällig gegeben sind, als Grenze behauptet. Dann ist die Grenze zur Überraschung des Nachbarn auf einmal strittig. Kann das Gericht aufgrund unkenntlich gemachter Grenzen oder aufgrund sonstiger widerstreitender Behauptungen keinen ruhigen Besitzstand oder keine letzte gegebene Grenze feststellen, legt es eine Grenze nach billigem Ermessen fest, und teilt dabei meist den strittigen Grund auf. Wenn der Nachbar sein Grundstück erst seit einigen Jahren im Eigentum hat und womöglich zugezogen ist, kann es vorkommen, daß die Nutzung des strittig gemachten Grundes seit diesem Zeitraum durch beide Parteien behauptet wird, während es zuvor einen angeblich völlig anders verlaufenden ruhigen Besitz der seit jeher so bestanden habe, den das Gericht dann als „letzten ruhigen Besitzstand“ festlegt. Es hängt in diesem Fall oft einfach davon ab, welche Partei mehr Zeugen hat und was diese aussagen, wem am Schluß der Streifen Grund oder womöglich das ganze Grundstück gehört, die zum Beispiel für den Erhalt einer Bewilligung wichtig sind. Daß Zeugenaussagen, obwohl es eigentlich nicht so sein sollte, durchaus auch falsch sein können, zeigt sich schon an deren oftmals gegebener Widersprüchlichkeit.

Bisher wurde solchen Vorgehensweisen vorgebeugt, indem man im Fall der Uneinigkeit über eine Grenze im baubehördlichen Verfahren die Katastergrenze zugrundelegte, und damit das bürgerliche Eigentum beider Seiten. Diese Methode benachteiligt niemanden, weil schon seit Jahrzehnten im Zweifelsfall die Grundkatastergrenze zugrundegelegt bzw. ansonsten eine Übereinstimmung der Katastergrenze mit der Naturgrenze zu erreichen ist, bevor ein Bauwerk bewilligt wird. Zumindest im Fall eventuell zu nahe an der Grundgrenze errichteter Gebäude hat folglich schon im Baubewilligungsverfahren die Katastergrenze die gültige Liegenschaftsgrenze gebildet. Im Fall altbestehender Gebäude dagegen ist die Position ersessen.

Daß „Änderungen“ der Grundgrenze langfristig vor Beantragung einer Baubewilligung geplant und durchgeführt werden, kann man nicht verhindern. Daß sie aus obengenannten Gründen vom Zaun gebrochen werden, hingegen schon.

Es ist den Nachbarn nicht zuzumuten und verstößt gegen das Menschenrecht auf Schutz des Eigentums, wenn plötzlich das Recht auf Abbruch eines Gebäudes, das subjektiv-öffentliche Rechte verletzt, in einen Grenzstreit mit unsicherem Ausgang umgewandelt wird, von dem die Nachbarn obendrein noch die Hälfte der Kosten – nämlich tausende von Euro – zu tragen haben und das, weil der Nachbar eine Baubewilligung erreichen möchte. Zudem kann auf die Nachbarn für einen solchen Grenzstreit folgend noch das Kostenrisiko und die Beweislast des Eigentumsprozesses zukommen. Je nach Ausgang des Grenzfestsetzungsverfahrens kann ein solcher Prozeß aussichtslos sein.

Die alte Bestimmung schützte dagegen auch den Bauwerber bzw. Eigentümer eines bestehenden Gebäudes davor, daß ein Nachbar im Bauverfahren plötzlich eine Grenze behauptete, die über die DKM hinausging. Ein von der Auspflockung nur leicht abweichender, in der Natur gekennzeichnete, einvernehmlicher letzter ruhiger Besitz hatte den Vorrang vor der Katastergrenze. Die Katastergrenze als bürgerliche Eigentumsgränze hatte den Vorrang vor Grenzstreit, angeblich erworbenem außerbürgerlichem Eigentum, das aber niemals eingetragen wurde u.ä. So waren die Interessen beider Seiten durch die alte Regelung geschützt. Durch die neue Regelung sind sie es nicht mehr.

Zudem ist die Auspflockung der Katastergrenze kostengünstig für den Bauwerber. Ein Grenzstreit, den er selbst oder vielleicht auch sein Nachbar möglicherweise plötzlich auslöst, ist es dagegen nicht.

Diese neue Bestimmung im Baurecht ist nach Ansicht der Verfasserin verfassungs- und menschenrechtswidrig, denn sie leistet der Wegnahme von Eigentum des Nachbarn zum Zweck des Erhalts einer Bewilligung Vorschub und wird sehr vielen Leuten einen Grenzstreit bescheren, zu dem es sonst niemals gekommen wäre. Sie kann zu einer faktischen „Enteignung“ führen – dies für Anlässe, wo das Enteignen von Grund gesetzlich niemals zulässig wäre, und mit Methoden und Verfahren, die dem Menschenrecht „Schutz des Eigentums“ nicht Rechnung tragen. Außerdem leuchtet nicht ein, weshalb jemand plötzlich in einen teuren Grenzstreit verwickelt werden soll, nur weil sein Nachbar eine Baubewilligung haben möchte.

Wie mit der Vorfrage eines zunächst durchzuführenden gerichtlichen Grenzfeststellungsverfahrens, das jede Partei zumindest mehrere tausend Euro kostet (unter Umständen noch mehr, je nachdem wie lange es dauert) und Jahre dauern kann, ein Bauverfahren beschleunigt oder gar kostengünstig abgewickelt werden soll, ist zudem nicht nachvollziehbar.

Betont wird erstmals außerdem, daß die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereich eingeschränkt werden darf, die zur Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind. Auch dies wird wieder der Einschätzung des Bauwerbers oder seines Beauftragten überlassen.

StP Zu § 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis:

Die Vorgabe in Absatz 1 Ziffer 1 lit. a), wonach die Baubehörde hinsichtlich der Vorfrage der Grundgrenze zu entscheiden hat, als nicht sinnvoll erachtet, da die Vorfragenentscheidung nicht auf Dauer bestehen bleiben wird und unklar ist, was passiert, wenn eine Gerichtsentscheidung anderslautend ergeht.

Te Zu § 19 Bauplan, Baubeschreibung und energieausweis

Absatz 1 Zi. 1: Höhenkoten vom Grundstück der Nachbarn? Wo?

VD Zu § 19 (Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis):

In Abs. 3 wird im dritten Aufzählungspunkt auf die Tragfähigkeit des „Baugrundes“ abgestellt. Im Sinne einer einheitlichen Terminologie sollte überlegt werden (wie in Abs. 1 Z. 1 lit. a), auf das „Baugrundstück“ abzustellen.

WrN § 19 (1) Z. 2: Zur Erleichterung der Dateneinpflege im Gebäude- und Wohnungsregister wird eine erweiterte Formulierung vorgeschlagen: „die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe der Stiegenbezeichnung, der Tür- bzw. Top-Nummer sowie der Gesamtnutzfläche jeder Nutzungseinheit, der Verwendungszweck jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes (mit Nutzfläche und Bodenbelag) und die Schornsteinquerschnitte“.

§ 19 (2) Z. 2: Da im Gebäude- und Wohnungsregister die Brutto-Grundflächen geschoßweise zu erfassen sind, in der Praxis hierzu von den Projektverfassern kaum Zahlen geliefert werden und die (händische) Berechnung durch Bedienstete der Gemeinden einen unzumutbaren Aufwand darstellt, sollte die Formulierung abgeändert werden auf: „Bebaute Fläche und geschoßweise gegliederte Brutto-Grundflächen“.

§ 20 Vorprüfung

VD Zu § 20 (Vorprüfung):

In Abs. 1 Z. 5 könnte das Zitat auch lauten: „§ 13 oder nach § 39 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976“.

VIR**Ad §20:**

Wir fordern als Ergänzung: „Ab Beginn der Vorprüfungsstadiums wird interessierten Bürgern bzw Bürgerinitiativen oder Umweltschutzorganisationen von der zuständigen Behörde auf Verlangen Einsicht in die Projektunterlagen gewährt und ermöglicht sich diese zu kopieren bzw. sich auf einem elektronischen Datenträger mitzunehmen“. So sehen wir die Erfordernis der Aarhuskonvention nach Bürgerbeteiligung verwirklicht. Ebenso wie das Recht auf ein faires Verfahren (vgl Ausführungen zu §5 Abs.: 3 und 4)

§ 21 Bauverhandlung

BDA § 21 BO enthält den Passus, dass „*beteiligte Behörden und Dienststellen*“ zur Bauverhandlung zu laden sind. Allerdings fehlt eine Legaldefinition, wer darunter zu verstehen ist. Ein Hineinreklamieren des BDA erscheint vor diesem Hintergrund schwierig.

Im Vergleich zur geltenden Bestimmung wurde dort eine Passage betreffend die Sachverständigenbeziehung gestrichen.

IVW4 Die Abteilung Feuerwehr und Zivilschutz verweist darauf, dass der NÖ Landesfeuerwehrverband eine gesonderte Stellungnahme abgeben wird.

Ergänzend dazu wird ausdrücklich die Neuregelung in § 21 Abs. 2 Z. 6 begrüßt, wonach nunmehr im Unterschied zur bisherigen Rechtslage eine Pflicht besteht, den Vertreter der Feuerwehr zu laden.

MU

§ 21 – Bauverhandlung

§ 21 Abs. 3 der NÖ BO 1996 lautet: „*Weiters sind zur Bauverhandlung die für die Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Auswirkung notwendigen Sachverständigen beizuziehen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige darf nicht abgesehen werden.*“

Dieser Satz wurde gestrichen.

Damit wird dem Amtsmissbrauch bzw. straffreien Amtsmissbrauch und der Benachteiligung der Anrainer Vorschub geleistet. Eine langjährige gesetzwidrige Praxis wird so nachträglich legalisiert – nämlich die, beim baubehördlichen Lokalaugenschein zum Nachteil der Anrainer keine Amtssachverständigen, sondern Privatsachverständige zu bemühen und sogar trotz deren Anwesenheit von der Beweisaufnahme abzusehen, indem die Baubehörde das Bauvorhaben einfach nicht prüft und kein Gutachten erstellen läßt.

Beispiele:

AZ: 153-8/Ka-2012-1, RU1-BR-939/008-2012

(Nachträgliche Bewilligung eines Schrebergartenhauses und eines Tischlerschuppens als „Gerätehütte“ und „Futtermittellager“):

- Hier wies der Bürgermeister den Sachverständigen in der Bauverhandlung sogar darauf hin, daß er die Aussage verweigern kann. In Folge verschwiegen Baubehörde und Bausachverständiger trotz Einwendungen der Nachbarn, daß das nachzubewilligende nicht brandbeständige, für einen landwirtschaftlichen „AMA-Betrieb“ beantragte Gebäude fünf Meter vom Anrainergrund entfernt stehen muß, wenn kein Sachverständigengutachten etwas anderes nachweist. Ein solches Sachverständigengutachten gab es zu keiner Zeit. Im Anschluß bewilligte der Bürgermeister das Bauwerk.

AZ: 153-8/Ka-08, AZ GDA3-A-083, GDS2-S-08-11-35:

- Der von der Baubehörde beigezogene Privatsachverständige erstattete kein Gutachten. Insbesondere stellte er die Ausstattung des Gebäudes mit unbewilligten Merkmalen eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, die bestehenden Elektroinstallationen und -geräte und deren Auswirkungen auf den Brandschutz, die daraus resultierende Brandgefahr für Gebäude auf dem Anrainergrundstück, die unbewilligte Lage und anderes mehr – und damit die Unbewilligkeit des Gebäudes – nicht fest.

Die Liste ließe sich fortsetzen. Im Hinblick auf die Ausführungen unter § 18 ist leicht absehbar, daß diese Bestimmung die Rechtsposition der Anrainer schwer schädigt, und in vielen Fällen auf den Zivilrechtsweg abdrängt.

Es ist Aufgabe und Verantwortung der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren, sicherzustellen, daß die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn nicht verletzt werden, um so mehr, wenn diese sie geltend machen.

Auch strafrechtlich hat die Verlagerung der Beweiserhebung vom Amtssachverständigen auf den „Privatsachverständigen“ und vom Lokalaugenschein ins vorangehende Prüfverfahren Änderungen zum Nachteil der Nachbarn und sonstigen betroffenen Personen zur Folge: Amtsmißbrauch verjährt erst nach fünf Jahren, die falsche Beweisaussage des Privatsachverständigen bei der Einvernahme durch eine Behörde dagegen schon nach drei Jahren (§§ 57 und 289 StGB). Eine unrichtige schriftliche Äußerung eines Sachverständigen auf dem Schriftweg in irgendeinem Stadium des Verfahrens scheint strafrechtlich überhaupt keine Folgen zu haben.

Daher stellt die Behörde mit den neuen Regelungen eben nicht sicher, daß das Gebäude den Anforderungen nach § 43 genügt und subjektiv-öffentliche Rechte betroffener Nachbarn nicht verletzt werden. Diese Feststellungen werden faktisch völlig zu Lasten von Nachbarn und sonstigen Betroffenen in den Zivilrechtsweg verlagert.

Eine sachliche Rechtfertigung für die Streichung dieses Absatzes gibt es nicht. Er sollte daher auch in der Neufassung der Bauordnung beibehalten werden.

Abschließend ist zu Abs. 3 noch festzuhalten, dass zur Vermeidung von Mißverständnissen und zwecks richtiger Beurteilung auch bei Bauvorhaben im Grünland die lagerichtigen Markierungen vorgenommen werden

AZ: 153-8/Ka-2012-1:

- Die Baubewilligung eines Schrebergartenhauses und eines Tischlerschuppens unter den Bezeichnungen „Gerätehütte“ und „Futtermittelager“ fand im Grünland, vier Kilometer weg vom Siedlungsgebiet, statt. Als „Bauplatz“ wurde eine Adresse im Ort angegeben.

AZ: 153/132/Ka-2014-1:

- Die Bauverhandlung für eine „Schutzhütte“ wurde „an Ort und Stelle“ an der Adresse „Karlstift 132“ anberaumt. Tatsächlich war Gegenstand des Bauverfahrens ein gewerblich genutzter Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb etwa 600 m von der angegebenen Adresse entfernt, mitten in einer international bedeutenden Wildwanderoute im Grünen Band Europas und im Reproduktionsgebiet lärm- und störungsempfindlicher Arten, für deren Schutz hier ein Natura 2000-Gebietes ausgewiesen ist sowie mitten in einem Feuchtgebiet von internationaler Bedeutung.
-

VIR

Ad §21:

Da es für viele, vor allem Berufstätige nicht möglich ist, täglich nachzusehen ob die Bauverhandlung schon an der Amtstafel angeschlagen ist soll die Kundmachung nicht nur auf der der Amtstafel der Gemeinde veröffentlicht werden sondern zusätzlich auch auf der Homepage der Gemeinde. Weiters soll es für jedermann und jederfrau möglich sein sich im Gemeindeamt bzw online auf der Seite der Gemeinde in eine Liste einzutragen und dann von der Gemeinde verständigt zu werden. So ließe sich ein faires Verfahren und Bürgerbeteiligung auch für Menschen mit zahlreichen Verpflichtungen ermöglichen.

§ 22 Entfall der Bauverhandlung

AGBH Vorschlag, dass die Bauverhandlung nicht mehr verpflichtend entfallen muss, ... weil damit eine Verfahrensvereinfachung bei den von den Bezirkshauptmannschaften durchzuführenden Bauverfahren mit Sicherheit zu erwarten ist.

AGBD

§ 22 (1)

Ergibt die Vorprüfung (§ 20), dass das geplante Vorhaben **keine Rechte** nach § 6 Abs. 2 und 3 **berührt**, dann **entfällt die Bauverhandlung**.

Es kommt allerdings durchaus vor, dass es für die Beurteilung des Vorhabens trotzdem notwendig ist einen Augenschein durchzuführen. Dies sollte auch gesetzlich klargestellt werden.

MU

§ 22 – Entfall der Bauverhandlung

§ 22 Abs. 1:

„Ergibt die Vorprüfung (§ 20), dass das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 beeinträchtigt, dann entfällt die Bauverhandlung.“

Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4) und den Straßenerhaltern (§ 6 Abs. 3) mitzuteilen. Durch diese Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.

Erfolgt diese Feststellung zu Unrecht, erlischt die Parteistellung, wenn keines der genannten Rechte bis spätestens 4 Wochen nach dem angezeigten tatsächlichen Baubeginn geltend gemacht wird.“

Zum Unterschied zwischen „wird berührt“ und „kann beeinträchtigt werden“, der auch hier wieder zum Tragen kommt, wird auf die Ausführungen zu § 6 verwiesen.

Es ist keine Rede davon, daß diese Einschätzung den Nachbarn nachweislich mitzuteilen sei. Die Praxis zeigt, daß manche Baubehörden grundsätzlich nicht zu der Einschätzung kommen, daß bestimmte Bauvorhaben Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 berühren oder gar beeinträchtigen könnten, nicht einmal dann, wenn die Nachbarn es ihnen nachweisen. Der Nachbar erhält also eine Mitteilung – oder auch nicht. Vier Wochen nach dem Baubeginn, von dem er nicht einmal weiß, erlischt dann seine Parteienstellung.

Konsequenter kann man die wenigen Rechte, die dem Nachbarn überhaupt nur zugestanden werden, nicht beseitigen. Die neue Bauordnung enthält **eine** ganze Reihe von Bestimmungen, die es einerseits der Baubehörde problemlos ermöglichen, die Nachbarn als nicht beeinträchtigt zu betrachten, so daß andererseits der Bauwerber sich auf „Gutgläubigkeit“ stützen kann. Opfer dieser Maßnahmen sind die Nachbarn und sonstige im Einfluß des fertiggestellten Bauvorhabens befindlichen Personen.

Selbstverständlich erlöschen so im Handumdrehen auch alle Rechte, die das Gemeinschaftsrecht nach dem Übereinkommen von Århus jeder Einzelperson und jeder einschlägigen NGO zugesteht. Ebenso das Recht, sich gegen gesetzwidrig zustandegekommene Flächenwidmungen und gegen flächenwidmungsplanwidrig genehmigte Gebäude zu wehren, das der Verfassungsgerichtshof zugesteht (siehe Ausführungen zu Abs. 2)

Eine Bauverhandlung, die gar nicht stattfindet, wird nämlich auch nicht an der Amtstafel angekündigt. So ist es fast sicher, daß Parteien im obengenannten Sinne nicht innerhalb von 4 Wochen nach dem angezeigten tatsächlichen Baubeginn Kenntnis von einem Bauvorhaben erhalten. Selbst wenn man den Baubeginn wahrnehmen sollte, so ist er innerhalb der ersten vier Wochen danach oft nicht einmal als solcher erkennbar.

Bei bestehenden Schwarzbauten weiß man nicht einmal, ob überhaupt und wenn ja, in welchem Umfang irgendwann einmal eine Bewilligung erteilt wurde.

Das ist nicht im Sinne der genannten Konvention bzw. Entscheidungen.

§ 22 Abs. 2:

Es wird betont, daß der Nachbar zulässige Einwendungen erheben muß, sonst erlischt die Parteistellung.

Zulässig im Sinne des Übereinkommens von Århus sind außer den in der Bauordnung definierten subjektiv-öffentlichen Rechten auch Einwendungen, die den Natur- und Umweltschutz und Erhalt der Biodiversität (FFH-RL), Wasser, Luft und Abfallbeseitigung betreffen, da das Übereinkommen und die Kommission die Auffassung vertreten, daß der Erhalt dieser wesentlichen Lebensgrundlagen nicht nur von allgemeinem Interesse, sondern jedermannes „subjektiv-öffentliches“ Recht ist. Anders ausgedrückt: Jeder (nicht nur Nachbarn im baurechtlichen Sinne) ist in seinen persönlichen Interessen betroffen, wenn diese Lebensgrundlagen in Gefahr sind, nicht erhalten zu werden und ein zu realisierendes Projekt zu deren Gefährdung beiträgt.

Zulässig im verfassungsrechtlichen Sinne sollten weiterhin Einwendungen die Flächenwidmung und/oder ihr Zustandekommen betreffend sein, unabhängig davon, was im Bauverfahren vorgebracht wurde und ob subjektiv-öffentliche Rechte bestehen oder nicht (siehe VfGH V 2/2013 und B 1692/10). Das Anwenden einer gesetzwidrigen Norm ist geeignet, die Nachbarn im Bauverfahren zu benachteiligen. Schließlich hätte das Bauwerk aufgrund der fehlenden Widmung gar nicht errichtet bzw. bewilligt werden dürfen.

Es kann nicht die Absicht des Gesetzgebers sein, jemandem ein vom Verfassungsgerichtshof zugesprochenes Recht oder ein Recht, das sich auf den EU-Rechtsbestand gründet, abzusprechen.

Diese Rechte sollten in § 6 ausdrücklich benannt sein, um die Bürger davon in Kenntnis zu setzen.

VD Zu § 22 (Entfall der Bauverhandlung):

In Abs. 1 wird nun darauf abgestellt, dass das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 „beeinträchtigt“. Es sollte überprüft werden, ob diese dadurch sich ergebende Verschiebung des Prüfungsmaßstabes gewünscht ist, oder ob nicht auf „beeinträchtigt werden können“ abgestellt werden sollte.

In Abs. 1 beträgt der Zeitraum „14 Tage“, in Abs. 3 beträgt die Frist „2 Wochen“. Es sollte eine Vereinheitlichung der Zeitangaben überlegt werden.

WG § 22

Entfall der Bauverhandlung

(1) ~~Ergibt die Vorprüfung (§ 20), dass das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2~~

~~und 3 beeinträchtigt, dann entfällt die Bauverhandlung.
Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den
Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4) und den Straßenerhaltern (§ 6 Abs. 3) mitzuteilen.
Durch die Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.
Erfolgt diese Feststellung zu Unrecht, erlischt die Parteistellung, wenn keines der genannten
Rechte bis spätestens 4 Wochen nach dem angezeigten tatsächlichen Baubeginn
geltend gemacht wird.~~

Diese Bestimmung kann zu Missbrauch und Missverständnissen führen. Ob Anrainerrechte berührt sind kann nicht alleine die Baubehörde beurteilen. Zur Verdeutlichung ein Vwgh-Entscheid:

„Die Wortfolge in § 6 Abs. 1 vorletzter Satz NÖ BauO 1996, dass Nachbarn nur dann Parteien sind, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten "berührt sind", ist im Sinne von "verletzt sein (werden) können", also so zu verstehen, dass es auf die Möglichkeit einer Rechtsverletzung ankommt. Die Verletzung von Rechten kann nicht Voraussetzung der Parteistellung sein (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. Juni 1995, Zl. 94/05/0294, zur insoweit vergleichbaren Rechtslage der Niederösterreichischen Bauordnung 1976; sinngemäß zur hier anzuwendenden Rechtslage Hinweis auf den hg. Beschluss vom 3. April 2003, Zl. 2002/05/1238).“

§ 23 Baubewilligung

AGBD

§ 23 (6)

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 5 in einer gesonderten Entscheidung zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.

Diese Entscheidung sollte jedoch für die andere Behörde eine Vorfrage zum Verfahren sein. Es ist ja sicherlich nicht unwichtig ob ein Grundstück Bauplatz ist und eine Grundabtretung fällig ist bzw. das Anschlussniveau zur Verkehrsfläche in den Antragsbeilagen stimmt.

(9)

...Unterlagen bei der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn dessen Vorlage nach Abs. 7 erforderlich war,

Richtig Abs. 8

BKA

Zu §§ 4, 23, 43 und 58:

Verweisungen auf technische Normen, wie etwa ÖNORMEN, sind nach Lehre und Rechtsprechung verfassungsrechtlich bedenklich, wenn sie nicht den Publizitätsanforderungen genügen, die für die verweisende Norm bestehen (vgl. Thienel, Rechtsstaatliche Probleme der Verbindlicherklärung von ÖNORMEN, ecolex 1993, 129 [131 f], sowie VfSlg. 7586/1975). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Rechtsprechung hingewiesen werden, wonach eine dem vorgeschriebenen Verlautbarungsorgan *gleichwertige* Publizität der verwiesenen Norm erforderlich und die Angabe der Fundstelle derselben von Bedeutung ist (vgl. VfSlg. 12.293/1990 mwN).

Zu §§ 23, 43 und 58:

Es ist unklar, ob die Baubehörde im Rahmen der Vorschreibung von Auflagen gemäß § 23 Abs. 2 die Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln ganz allgemein oder von *konkret angeführten* Vorschriften und technischer Regeln zu verlangen hat. Die Erläuterungen geben darüber keinen Aufschluss.

Weiters wird auf die terminologische Divergenz zwischen § 23 Abs. 2 („technische Regeln“), den §§ 43 Abs. 2 und 3 sowie 58 Abs. 2 und 3 („Regeln der Technik“) und

den Erläuterungen zu § 43 („allgemein anerkannte Regeln der Technik“) hingewiesen.

HoRo

Dem § 23 Abs. 2 sollte als letzter Satz angefügt werden:

Umfasst ein Vorhaben mehr als ein Bauwerk, z.B. mehrere Bauwerke, oder ein Wohngebäude mit einer landwirtschaftliche Nutzung, und besteht nur hinsichtlich der Gesamtheit der Bauwerke bzw. Nutzung kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, so hat die Baubehörde festzulegen, in welcher

Reihenfolge des Vorhabens ausgeführt werden muss, wenn keine gleichzeitige Ausführung erfolgt.

Begründung:_____

Durch diese Bestimmung kann die Baubehörde die Reihenfolge der Ausführung eines aus mehreren Bauwerken oder z.B. aus einem landwirtschaftlichen Wohnhaus mitsamt einer Landwirtschaft (mit oder ohne Bauwerke) bestehenden Vorhabens vorschreiben, wenn das Vorhaben nur in seiner Gesamtheit der Flächenwidmung entspricht. Wird im Baubewilligungsbescheid keine Reihenfolge festgelegt, so sind diese gleichzeitig auszuführen.

LVwG

Zu § 23:

In Abs. 9 knüpft das Gesetz an die „Rechtskraft der Baubewilligung“ an, ohne darzulegen, was darunter zu verstehen sein soll. War dies bis Ablauf des vergangenen Jahres insoweit klar, als darunter ein Zustand zu verstehen war, in dem gegen einen Bescheid kein ordentliches Rechtsmittel mehr offenstand, lässt ein derartiger Ansatz nunmehr nicht mehr in eindeutiger Weise erkennen, welcher Zeitpunkt damit angesprochen ist (fraglich ist und wird derzeit nicht einheitlich beantwortet, ob die Beschwerde als ordentliches Rechtsmittel zu qualifizieren ist oder nicht). Wenngleich zugegeben wird, dass man sich auch darauf zurückziehen kann, die Beantwortung dieser Frage der Rsp zu überlassen, scheint dies i.S. der Rechtssicherheit und damit im Interesse des Bürgers nicht zweckmäßig.

Mit Blick darauf, dass – die Rechtswirksamkeit baubehördlicher Entscheidungen betreffend – an die Rechtslage vor Inkrafttreten der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 angeknüpft werden soll (vgl. den Motivenbericht S 6), wäre es konsequent, eine Nichtigerklärung bereits vornehmen zu dürfen, wenn der Bescheid keinem administrativen Instanzenzug mehr unterliegt. Zu beachten ist freilich weiters, dass trotz der weitgehenden Aufgabe des Gewaltenteilungsprinzips (zwischen Gerichtsbarkeit und Verwaltung) durch die i.W. reformatorische Entscheidungsbefugnis der VwG auf der einen und die Neufassung des Art. 94 Abs. 2 B-VG auf der anderen Seite eine Kontrolle gerichtlicher Entscheidungen durch Verwaltungsbehörden nicht in Betracht kommen soll. Demnach scheidet eine Nichtigerklärung jedenfalls aus, wenn das LVwG über eine Beschwerde entschieden hat. Anderes wird wohl zu gelten haben, wenn die Berufungsbehörde im Rahmen einer Beschwerdeentscheidung einen neuerlichen Bescheid erlässt.

I.d.S. wird vorgeschlagen, Abs. 9 zweiten Spiegelstrich wie folgt zu fassen:

Im Fall einer nachträglich erteilten Baubewilligung, wenn der Bescheid nicht mehr der Aufhebung oder Abänderung im administrativen Instanzenzug unterliegt und das Landesverwaltungsgericht über eine erhobene Beschwerde noch nicht entschieden hat.

Um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden und das durch Abs. 9 verfolgte öffentliche Interesse (an der Aufrechterhaltung der objektiven Rechtmäßigkeit baubehördlicher Entscheidungen) nicht zu untergraben, wäre anzuordnen, dass das LVwG ab der Mitteilung von der Einleitung eines Nichtigkeitsverfahrens ein in der Sache allfällig anhängiges Beschwerdeverfahren zu unterbrechen hat. Diese Regelung ist – aufgrund der vorliegenden Konstruktion – i.S.d. Art. 136 Abs. 2 B-VG zur Regelung des Gegenstandes erforderlich.

Im **vorletzten Absatz** wäre klarzustellen, dass die **Verständigungspflicht**

- jene Behörde trifft, die in letzter Instanz entschieden hat.
- sich auch auf das LVwG erstreckt.

Im Übrigen hat der Verweis nicht auf Abs. 7 sondern auf Abs. 8 zu erfolgen.

MU

§ 23 – Baubewilligung

Die in Abs. 8. genannten Fristen wurde verbessert auf 4 Monate. Bei Schwarzbauten sieht man weiterhin nicht, ob es eine Bewilligung gibt, somit weiß man auch nicht, wann die Frist beginnt.

StP

Zu § 23 Baubewilligung:

Da im Absatz 1 auch das Recht auf Benützung geregelt ist, wird angeregt, darin aufzunehmen, dass die vorzeitige Nutzung von nicht ordnungsgemäß fertiggestellten Objekten untersagt ist. Es wird angeregt, von der Verpflichtung im Abs. 8 für die Magistrate Abstand zu nehmen.

Str

Im § 23 Abs. 2 ist beschrieben, wenn eine Grundgrenze überbaut wird, muss die Baubehörde eine Baubewilligung mit der aufschiebenden Bedingung, dass die Vereinigung der Grundstücke vor Baubeginn mit Grundbuchbeschluss nachzuweisen ist, erteilen. Jedoch Grundteilungen, die auch Einfluss auf Nachbarrechte haben, sind davon unberührt.

Es wäre sinnvoll, Grundteilungen und auch Grundabtretungen in diese Regelung miteinzuarbeiten.

Te

Zu §23 Baubewilligung

Absatz 2: Bei Grenzüberbauung Vereinigung der Grundstücke vor Baubeginn ansonsten unzumutbare Härte für Beteiligte!

VD Zu § 23 (Baubewilligung):

In Abs. 2 zweiter Unterabsatz sollte überlegt werden, vor dem Wort „Gewerbeberechtigten“ das Wort „befugten“ einzufügen.

Weiters sollte das Wort „Nachweise“ durch das Wort „Nachweis“ ersetzt werden.

In Abs. 9 sollte im letzten Aufzählungspunkt wohl auf Abs. 8 verwiesen werden.

§ 24 Ausführungsfristen

Am

§ 24 Abs 5 – Ausführungsfristen

Da bei anzeigepflichtigen Maßnahmen gemäß § 15 ohnehin keine Fertigstellungsanzeige vorgesehen ist und die Baubehörde auch bisher von der Umsetzung der angezeigten Maßnahmen keine Kenntnis erlangte (ausgenommen Senkgrube etc. wegen der Vorlage erforderlicher Unterlagen nach Fertigstellung), sollte der bisherige Gesetzestext beibehalten werden. Erlischt das Recht, ist die Bauanzeige neu einzubringen.

Ho b) Wie erfolgt die Fristenberechnung nach § 24 Abs. 5, wenn der Baubeginn bei der Bauanzeige nicht der Baubehörde zu melden ist?

HoRo Dem **§ 24** sollte folgender **Abs. 8** angefügt werden:

(8) Die Baubewilligung oder Bauanzeige erlischt jedenfalls mit der Beseitigung des aufgrund der Baubewilligung oder der Bauanzeige ausgeführten Vorhabens. Die Baubewilligung oder die Bauanzeige erlischt ebenfalls, wenn der Inhaber der Baubewilligung oder der Bauanzeige darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich und wirksam wird.

Begründung:

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass das Recht aus der Baubewilligung oder aus einer Bauanzeige jedenfalls dann erlischt, wenn das Vorhaben in seinen wesentlichen Teilen beseitigt worden ist. Daran vermag auch die Neuerrichtung desselben Vorhabens im gleichen Ausmaß und mit gleichem Aussehen am selben Ort nichts zu ändern. Weiters erlischt das Recht aus der Baubewilligung bzw. Bauanzeige dann, wenn der Inhaber darauf ausdrücklich verzichtet und dies der Baubehörde schriftlich mitteilt.

Dem **§ 24** sollte folgender **Abs. 9** angefügt werden:

(9) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der neuerlichen Baubewilligung zu vollenden. Abs. 7 ist

anzuwenden. Andernfalls erlischt die neuerliche Baubewilligung. Ein nochmaliges Bauansuchen für das betreffende Bauvorhaben ist nicht zulässig.

Begründung:

Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass eine Person für ein Bauvorhaben, welches diese nicht fertigstellt und z.B. als Rohbau über lange Zeit stehen bleibt, immer wieder erneut um eine Baubewilligung ansucht und dieser Rohbau daher nicht beseitigt werden kann, da die Person ohne diese Regelung immer wieder eine Baubewilligung erwirken und sodann die Fristen des Abs. 1 ausnützen könnte.

Dem **§ 24** sollte folgender **Abs. 10** angefügt werden:

(10) Den Parteien des Baubewilligungsverfahrens kommt zur Frage des Vorliegens der Voraussetzungen nach Abs. 3 und 4 Parteistellung in jenem Umfang zu, soweit sie ihre subjektiv-öffentlichen Rechte nach § 6 Abs. 2 bis 5 berühren. Parteien, die diesem Verfahren nicht beigezogen werden oder denen gegenüber ein Bescheid nicht erlassen wurde, verlieren ihre Parteistellung mit dem Ablauf eines Jahres nach Rechtskraft des Bescheides, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

Begründung:

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass jene Parteien, die im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren ihre Parteistellung nicht verloren haben, auch in diesem Fristverlängerungsverfahren Parteien sind. Es werden ihnen in diesem Fristverlängerungsverfahren jedoch keine weitergehenden Rechte eingeräumt als im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren. Vielmehr haben sie nur hinsichtlich des Vorliegens jener Voraussetzungen ein Mitspracherecht, die ihnen auch die Bestimmung des § 6 einräumt, wie z.B. Einhaltung ihrer Rechte aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan oder von diversen Sicherheitsvorschriften, nicht aber, ob die gewährte Frist angemessen ist oder nicht.

Klo

§ 24 Abs. 5 Die Ergänzung ist entbehrlich, da ohne erheblichen Aufwand nicht ordentlich zu verwalten. **Hinweis vermehrter Verwaltungsaufwand**

Möd

§ 24 Abs. 3

Die Fristverlängerung sollte - analog zu Z 5 - „einmalig“ möglich sein. Der Terminus ist zu ergänzen. Es ist zu begrüßen, dass § 34 Abs. 1 nunmehr auch eine Verpflichtung enthält, bei landwirtschaftlichen Wohngebäuden auch den landwirtschaftlichen Betrieb aufrecht zu erhalten.

Sehr zweckdienlich wäre es, wenn § 35 Abs. 3 auch ausdrücklich auf § 34 Abs. 1 verweisen würde, damit bei Einstellung oder niemals gegebener Verwirklichung eines landwirtschaftlichen Betriebes die Nutzung des Wohngebäudes untersagt werden kann.

StP **Zu § 24 Ausführungsfristen:**

Zu den Bestimmungen im Absatz 5 ist anzumerken, dass die Baubehörde grundsätzlich keine Kenntnis über den vorgesehenen oder tatsächlichen Baubeginn sowie die Baudauer von anzeigepflichtigen Vorhaben erlangt. Somit stellt sich die Frage, wie die Baubehörde von einem derartigen Missstand erfährt, vor allem da § 15 ein Recht aber keine Pflicht zur Ausführung entstehen lässt.

Zu den Bestimmungen im Absatz 7 wird festgehalten, dass hier eine Regelung analog dem § 78 Abs. 1 GewO vorzusehen wäre, für den Fall, dass das LVwG die Baubewilligung aufhebt, das Bauwerk aber schon errichtet ist.

VD Zu § 24 (Ausführungsfristen):

Das Abstellen in Abs. 6 auf eine Entscheidung der Baubehörde erscheint in Bezug auf Abs. 5 missverständlich.

§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer

AGBD

§ 25 (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 einer Woche ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird.**
Wie soll die Behörde das prüfen? Und was ist eine tatsächliche Ausführung? Bitte Definition.

AKNÖ

Zu § 25 Abs. 1:

Lediglich die Planung und Berechnung des Bauvorhabens bzw. die Herstellung der Energieausweise muss durch Fachleute erfolgen. Das Gebäude bzw. Bauwerk dürfte daher auch durch Nichtfachleute errichtet werden und lediglich einer Aufsicht durch den Bauführer unterliegen. Unbeschadet der Möglichkeit der Bauherren-Eigenleistung am Bauvorhaben, soll doch auch die Ausführung oder zumindest wesentliche Teile des Bauwerks (statisch beanspruchte Tragwerke etc.) durch Fachleute vorgenommen werden müssen.

Es widerspricht der gängigen Praxis, dass sämtliche Bautätigkeiten vom Bauführer überwacht werden können und somit die Einhaltung entsprechender Erfordernisse nicht in vollem Umfang gewährleistet werden kann.

Arch

1.)

Wie im Motivenbericht angeführt, werden mit der Novellierung die technischen Anforderungen von Bauwerken gemäß den Grundanforderungen der Europäischen Bauproduktenverordnung festgelegt. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die rechtliche Überarbeitung auf dem bewährten System der NÖ-BO 1996 aufbaut.

Diesen Grundsätzen der Novellierung ist folgendes entgegenzuhalten:

Die Grundanforderungen an Bauwerke und die europaweit geltenden Zuverlässigkeitsniveaus bedingen eine entsprechende Sorgfalt in der Planung und Ausführung, die im Allgemeinen ein Vier-Augen-Prinzip bei sicherheitsrelevanten Kriterien erfordert. Abweichungen von diesem Prinzip sind gemäß Stand der Technik nur bei einfachen (vgl. CC1-Gebäude Eurocode) Bauwerken bzw. Anforderungen zielführend.

Dem allgemeinen Grundsatz, dass nur mit einer unabhängigen Überwachung ein entsprechendes Zuverlässigkeitsniveau erreicht wird, wird zwar bei der Planung gemäß §18 Abs. 3, §19 Abs. 3 bzw. §20 Abs. 1 entsprochen, warum hingegen bei der Ausführung davon abgewichen wird und die bewilligungsgemäße Ausführung auch selbst bestätigt werden darf, ist nicht nachvollziehbar. Wir regen daher an, dass die Bestimmungen des § 25 Abs. 2 bzw. § 30 Abs. 2 Z 3 dahingehend ergänzt wird, dass es sich beim Bauführer/dem zur Überwachung befugten Fachmann um eine unabhängige Person handeln muß.

Es ist unserer Auffassung nach zumindest bereichsweise zu erwarten, dass die gemäß Bauproduktenverordnung geforderten Zuverlässigkeitsniveaus mit der derzeitigen Gesetzesfassung nicht erreicht werden.

Weiters wird z.Z. nicht beschrieben nach welchen Grundsätzen der Bauführer die Überwachung der Arbeiten vorzunehmen hat. So fehlt z.B. die Bestimmung, wie bei einer Abweichung von den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung vorgegangen werden soll (Meldepflicht? Baueinstellung?). Vor allem in Hinblick darauf, wenn der Bauführer vom ausführenden Unternehmen, bzw. vom Bauherrn nicht unabhängig sein sollte, kann das Fehlen von eindeutigen Handlungsabläufen zu Unvereinbarkeiten führen.

VD Zu § 25 (Beauftragte Fachleute und Bauführer):

Wie bereits in der Vorbegutachtung ausgeführt, erscheint die in Abs. 2 vorgenommene Gleichstellung der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigungen mit der Gebietskörperschaft sachlich nicht begründbar.

WKNÖ Zu § 25 Abs. 2 (Bauführerschaft durch gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften bzw. Bauvereinigungen)

Die Grundidee des bewährten Systems des Bauführers liegt (wie sich ja gerade bei den Überlegungen im Hinblick auf die Fertigstellungsanzeige zeigt) insbesondere darin, einen vom Bauherrn unabhängigen externen Verantwortlichen für die Einhaltung der Bauordnung zu haben. Dies wäre völlig konterkariert, wenn dieser Grundsatz nun in einem Einzelfall aufgegeben wird, nur weil ein Gemeinnütziger Wohnbauträger über entsprechend qualifiziertes („befähigtes“) Personal verfügt. Wie bereits oben dargestellt, geht es nicht um die „Befähigung“ sondern um die „berufsrechtliche Befugnis“, die ja nicht ohne Grund durch Haftpflichtversicherung und Entziehungstatbestände abgesichert ist. Daher ist auch ein gewerberechtlich befugter Baumeister oder Bauträger, der „in eigener Sache“ als Bauführer tätig wird, immer auch berufsrechtlich bei sonstiger Entziehungsmöglichkeit der Gewerbeberechtigung zur Einhaltung der einschlägigen Rechtsvorschriften gehalten.

Befugnis bedeutet eben, dass jemand nach seinen berufsrechtlichen Vorschriften (Ziviltechnikergesetz, Gewerbeordnung) zur Übernahme der Bauführung nicht nur befähigt (zB Befähigungsprüfung), sondern auch befugt ist (also zB über eine Gewerbeberechtigung verfügt; die Befähigungsprüfung ist ja nur eine von mehreren Voraussetzungen für eine befugte Berufsausübung).

Das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz ist keine solche berufsrechtliche (Befugnis-) Regelung, sondern ist - genauso wie beispielsweise das GmbH-Gesetz - die rein zivilrechtliche Basis für Gemeinnützige Wohnbauträger und gibt bloß den zivilrechtlichen Rahmen dessen vor, in welchem Aufgabengebiet sich der jeweilige Rechtsträger überhaupt konstituieren und bewegen darf. Auch eine GmbH hat zwingend in ihrem Gesellschaftsvertrag einen bestimmten Unternehmenszweck festzuschreiben. Selbst wenn sie dort als Unternehmenszweck die Ausübung des Baumeistergewerbes festschreibt, heißt dies noch lange nicht, dass sie deswegen berufsrechtlich auch zur Ausübung „befugt“ ist. Dazu benötigt sie eben eine Gewerbeberechtigung - die bloße Befähigungsprüfung (Baumeisterprüfung) eines (i.d.R. ja beliebig anstellbaren und auch kündbaren) Mitarbeiters reicht nicht aus. Der Unternehmensgegenstand gibt hier nur

den zivilrechtlichen Rahmen des Tätigkeitsfeldes vor. Genau das ist aber auch der alleinige Zweck der einschlägigen Bestimmungen des WGG.

Bei der Übernahme der Bauführereigenschaft geht es nicht darum, dass ein Bauwerber einfach einen Baumeister anstellt, sondern darum, dass der Bauführer selbst das Baumeistergewerbe auch tatsächlich ausübt. Nur die berufsrechtliche Verantwortung (Entziehung der Gewerbeberechtigung bei Unzuverlässigkeit) schafft die notwendige Distanz zum Bauherrn. Dies ist durch einen weisungsgebundenen Dienstnehmer nicht gewährleistet.

Abgesehen davon müsste dann von der Baubehörde auch überprüft werden, ob dieser angestellte Baumeister auch tatsächlich den vollen Befähigungsnachweis (Baumeisterprüfung plus ausreichende Praxis) hat und es müsste überprüft werden, ob die betreffende Person in welchem Stundenausmaß während der Ausführung des Bauvorhabens tatsächlich angestellt ist. Dies wäre weder im Sinne der Baubehörden, die dann über gewerberechtliche Fragen des Befähigungsnachweises zu entscheiden hätten, noch im Sinne einer funktionierenden Bauabwicklung.

Dies alles gilt unsers Erachtens umso mehr, als sogar bei den Einreichunterlagen im Hinblick auf den „Prüfingenieur“ ein Vier-Augen-Prinzip eingeführt werden soll, während im gemeinnützigen Wohnbau völlig systemwidrig Bauherr und Bauführer zusammenfallen sollen.

Wir erachten diese Bestimmung daher als einseitige Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern als nicht gerechtfertigt und als gleichheitswidrig.

§ 26 Baubeginn

AGStD**Baubeginn § 26**

- Wie soll der Beginn innerhalb von 4 Wochen kontrolliert werden? Welche Handhabung hat das Bauamt, wenn nicht innerhalb der 4 Wochen begonnen wird?
 - Wie wird der Beginn der Bauarbeiten definiert? Baustelleneinrichtung? Entfernung eines Fensters?
-

Te **Zu § 26 Baubeginn**

Absatz 1: Die Frist von einer Woche für Ausführungsbeginn ist viel zu kurz (Schlechtwetterperiode, etc.)

§ 27 Behördliche Überprüfungen

Am

§ 27 Abs 1 – Behördliche Überprüfungen

Da es sich bei den angeführten Beispielen von Überprüfungsgegenständen um eine quasi taxative Aufzählung handelt, soll folgender Überprüfungsgegenstand in einem zusätzlichen Punkt explizit angefügt werden:

- „Hauskanalisation inkl. der Regenwasserableitung (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser)“
-

BMLF **Ad § 27 Behördliche Überprüfungen**, Abs. (1) Die Baubehörde ist berechtigt, die Übereinstimmung der Ausführung des Vorhabens mit der Bewilligung durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem: *o die Beschau und Erprobung von*

Feuerstätten und Abgasanlagen.

Da die Einhaltung von Energiewerten ausdrückliches Ziel ist, sollten nicht nur Feuerstätten, sondern auch andere energierelevante Anlagen überprüft werden können.

VPGV Zu § 27 Abs. 1:

Der vierte Aufzählungspunkt (die Prüfung der Tauglichkeit von Bauprodukten) dieser Regelung kann unserer Auffassung nach ersatzlos gestrichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeiten der Baubehörden in diesem Bereich ohnehin im NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013 (vgl. dazu § 18 Berichtspflichten der Baubehörde) geregelt sind.

§ 28 Behebung von Baumängeln

§ 29 Baueinstellung

LVwG**Zu §§ 29 und 35:**

Zwischen § 29 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 Z 3 besteht insoweit ein Widerspruch, als die Baubehörde die Baueinstellung erst zu verfügen hat, wenn nicht binnen 4 Wochen ab Verständigung eine nachträgliche Baubewilligung beantragt oder eine Anzeige vorgelegt wird, eine solche Verpflichtung zum Zuwarten aber in § 35 Abs. 2 Z 3 nicht vorgesehen ist. Dieser Widerspruch wäre aufzulösen.

§ 30 Fertigstellung

AGBD

§ 30 (2)

1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach),

(5) Einen **Lageplan** nach Abs. 2 Z. 1 hat die Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln

Es erweist sich in der Prüfung fast bei jedem Neu- oder Zubau, dass die Lage zumindest geringfügig vom eingereichten Projekt abweicht (kann belegt werden!). Es wird sehr viel investiert, um digitale, genaue Kataster vom BEV zu erhalten. Jetzt ist es nur dadurch möglich, dass die Eintragungen der Bauten an Hand dieser Lagepläne eine Gleichwertigkeit aufweisen sollen, wenn verlangt werden kann die Lagepläne im Gauß-Krüger System digital der Baubehörde zu übermitteln, um sie dem Vermessungsamt weiterleiten zu können.

Arch

In diesem Gesamtzusammenhang sollte die in § 30 Abs. 2 Z 3 angeführte „Eigenleistung“ auch präzisiert werden als Nachbarschaftshilfe (im Einfamilienhausbau/CC1-Gebäude), und hier gegebenenfalls Abweichungen vom Vier-Augen-Prinzip möglich sein.

Gun**§ 30/4 Fertigstellungsanzeige**

Ist dann die Benützung des Objektes verboten, wenn ein Attest oder Befund fehlt?

HoRo

Dem **§ 30** sollte folgender **Abs. 6** angefügt werden:

(6) Ist ein nach diesem Gesetz anzeigepflichtiges Vorhaben (§ 15) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Abs. 2, 3 und 5 gelten nicht.

Begründung:

Da auch nach dieser NÖ BO 2014 anzeigepflichtige Vorhaben im Sinne der Bestimmung des § 24 leg.cit. binnen zwei Jahren zu beginnen und binnen 5 Jahren zu vollenden sind, benötigt die Baubehörde eine Fertigstellungsanzeige, um überprüfen zu können, ob diese rechtzeitig fertiggestellt wurden und ob das Recht aus der Anzeige erloschen ist oder nicht. Der Anschluss von Beilagen ist aufgrund der „geringfügigen“ Vorhaben nicht erforderlich. Durch den Hinweis

auf die nach diesem Gesetz (NÖ BO 2014) anzeigepflichtigen Vorhaben soll klargestellt werden, dass nur für diejenigen anzeigepflichtigen Vorhaben eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten ist, die nach der NÖ BO 2014 angezeigt worden sind. Angezeigte Vorhaben nach § 15 der NÖ Bauordnung 1996 bedürfen somit keiner Fertigstellungsanzeige, selbst wenn diese im Zeitpunkt des Inkrafttretens der NÖ BO 2014 noch nicht ausgeführt bzw. fertiggestellt wurden.

MU

§ 30 – Beauftragte Fachleute und Bauführer

Die Liberalisierung hat sich in der Praxis in vielen Fällen schon jetzt nicht bewährt. Sonst könnte es nicht sein, daß anstelle einer Unzahl registrierter „Gerätehütten“ und „Geräteschuppen“ Veranstaltungseinrichtungen und Grünland-Wohngebäude gebaut und anschließend benützt werden.

Die Baubehörde muß mit dieser Regelung in keinem Fall mehr Kenntnis erlangen, was tatsächlich gebaut wurde. Sie wäre nach der neuen Bauordnung endgültig von jeder Verantwortung das tatsächlich errichtete Gebäude betreffend befreit.

Diese Regelung wird so oft mißbraucht, daß die Rückkehr zur **baubehördlichen Endbeschau mit Amtssachverständigengutachten** angebracht ist. Sie ist für den Bauwerber kostengünstig und sichert öffentliche Interessen, Gebäudebenützer, Rechtsnachfolger, Nachbarn etc. um einiges besser ab.

SWV

Wir danken für die Möglichkeit zum Entwurf einer neuen NÖ Bauordnung Stellung nehmen zu können. Für den Sozialdemokratischen Wirtschaftsverband Niederösterreich als politische Interessensvertretung der Selbstständigen, mit dem Schwerpunkt der Vertretung von Kleinst-, Klein- und Mittelunternehmen sowie Einpersonenernehmen, sind die Auswirkungen auf diese Unternehmen von zentraler Bedeutung. Der Sozialdemokratische Wirtschaftsverband Niederösterreich unterstützt daher grundsätzlich die Intension der Harmonisierung der Bauordnungen und der dazugehörigen und ebenfalls in Begutachtung befindlichen Bautechnik-Bauordnung. Österreichweit möglichst einheitliche Bauvorschriften erleichtern nicht nur den Konsumenten und Verwaltungsbehörden, sondern vor allem auch den in der Bauwirtschaft tätigen Unternehmen eine leichtere Umsetzung der geltenden Vorschriften. Im Zuge der internen Begutachtung des Sozialdemokratischen Wirtschaftsverbandes Niederösterreich sind neben allgemeinen Überlegungen über den Instanzenzug im Bauverfahren das Thema „Endbeschau“ angesprochen worden.

Da es aufgrund von verschiedensten Versäumnissen der Bauherren, der Bauführer aber auch der Baubehörden immer wieder zu konsenslosem Bewohnen oder Benutzen von baubewilligten Objekten kommt und außerdem die Ausführung oft unsachgemäß und nicht bewilligungsgerecht durchgeführt wurde, finde ich es nicht richtig, dass in Zukunft nur „private Befähigte“ die Endbeschau durchführen.

Abgesehen davon, dass der „Begutachter“ falsch ausgeführter Bauvorhaben ins rechte Licht rücken muss und die „Hiobsbotschaften“ (bauliche Änderungen oder Ergänzungen, neue Pläne, in weiterer Folge neue Berechnung diverser Abgaben: Kanal, Wasser, Aufschließung...) den Bauherren mitteilen muss, entsteht oftmals der Eindruck, dass der „Begutachter“ übertrieben reagiert und eigentlich nur Kapital aus der Situation schlagen will.

Wir ersuchen, dass die Endbeschau weiterhin „auch“ bei der Baubehörde liegt. Damit wäre eine gegebenenfalls „objektive“ Beurteilung als Ersatzmaßnahme möglich und der Bauherr hat nicht das Gefühl „jemanden“ hilflos ausgeliefert zu sein.

WKNÖ Zu § 30 (Fertigstellung allgemein)

In der Praxis hat sich gezeigt, dass § 15 Abs 4 NÖ FeuerwehrG oft zu spät berücksichtigt wird. Das macht die nachträgliche Befundung schwierig und teurer und zieht dadurch unnötige Folgekosten nach sich.

§ 15 Abs 4 NÖ FG lautet:

„(4) Neu gebaute Rauchfänge sind vom Rauchfangkehrer geschoßweise zu untersuchen, abzuziehen und zu bezeichnen. Über das Ergebnis der Untersuchung ist ein schriftlicher Befund auszustellen, der der Baubehörde unverzüglich vorzulegen ist.“

Wir schlagen folgende Ergänzung in der BO (§ 30 BO) vor:

„Abgasanlagen sind jeweils zum geeigneten Zeitpunkt der Ausführung durch den hiezu befugten Gewerbetreibenden (Rauchfangkehrer) auf die Erfüllung der Anforderungen zu überprüfen und mit Befund zu bestätigen.“

Begründung:

Durch diesen Ergänzungsvorschlag soll keine neue Befundung eingeführt werden, sondern nur die bestehende Befundung des NÖ FG, sprachlich an die BO adaptiert, in die BO übernommen werden.

Der Befund des Rauchfangkehrers ist insofern notwendig, da die Ausführung bei Deckendurchtritt im Nachhinein auf den Brandschutz nicht mehr überprüft werden kann. Des Weiteren wird die Einstufung der Abgasanlage für die zukünftig anschließende Feuerstätte definiert und erspart somit Kosten bei der späteren Beurteilung sowie bei der Auswahl der Feuerstätten, die an die Abgasanlagen angeschlossen werden (Konsumentenschutz und Brandschutz).

Zu § 30 Abs. 2 Zi. 3 und Abs. 3 (Bauführerbescheinigung):

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir es für notwendig erachten, dass die Baubehörde in jenen Fällen, wo aus irgendwelchen Gründen kein durchgehender Bauführer bestellt wurde, selbst die baubehördliche Überprüfung der Fertigstellungsanzeige durchführt. Dies sind nicht nur Gründe auf Seiten des Bauführers (Konkurs, Betriebsschließung), sondern in der Praxis auch Situationen, wo - ohne dass die Baubehörde entsprechend reagiert hätte - aus welchen Gründen immer gar kein Bauführer gemeldet wurde. Diese Fälle sind (im Gegensatz zu durchaus lösbaren Problemstellungen bei Betriebsschließungen und Insolvenzen) viel problematischer. In solchen Fällen ist nicht einzusehen, wieso die Verantwortung von der Baubehörde weggeschoben werden soll.

Wir bekennen uns grundsätzlich zur Privatisierung von Kontrollaufgaben durch Übertragung auf einen Bauführer; es muss jedoch durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen gewährleistet sein, dass dieser Bauführer (selbst oder durch Übernahme der Bauführerschaft von einem Vorgänger) auch tatsächlich die Gelegenheit hat, die Ausführung des Bauwerks zu überwachen. Dies ist insbesondere in Abs. 3 nicht der Fall. Hier kommt es für den Fall, dass kein Bauführer durchgehend bestellt ist (und zwar egal aus welchem Grund, also auch dann, wenn die Baubehörde selbst übersehen

hat, dass von Beginn an kein Bauführer bestellt wurde), dazu, dass die baubehördlichen Aufgaben hier nachträglich auf einen privaten (bisher nicht beteiligten) „Quasibauführer“ übertragen werden, der die Bescheinigung gem. § 30 zu unterfertigen und damit zu verantworten hat. Damit besteht die große Gefahr, dass hier mit Gefälligkeitsbescheinigungen gearbeitet wird. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass in diesem Fall bei einer seriösen Ausstellung der Bescheinigung Kosten in der Höhe von mehreren tausend Euro anfallen werden.

Zur Vermeidung von „Gefälligkeitsbescheinigungen“ erachten wir es für zweckmäßig, wenn es hier weiterhin zumindest die Möglichkeit einer behördlichen Überprüfung gibt, wobei die Kosten dann dem Bauwerber durchaus vorgeschrieben werden sollten. Dadurch wäre indirekt gewährleistet, dass die Beauftragung eines privaten „Quasibauführers“ zwar als Alternative möglich ist, nicht aber (durch die ebenfalls kostenpflichtige behördliche Alternative) zu unrealistischen Kostenvorstellungen führt.

Das bloße Abschieben der Verantwortung von der Baubehörde auf Externe wird daher abgelehnt.

§ 31 Orientierungsbezeichnung und Straßenbeleuchtung

AGBD

§ 31

Die Einfügung „öffentliche(n)“ hätte zur Folge, dass Landesstraßen nicht betroffen sind und daher keine Bezeichnungen gegebenfalls Gebäude auch keine Hausnummern erhalten.

Am

§ 31 Abs 2, 3 und 6 – Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

Wie schon bei § 4 Z 27 angeführt, ist es unerlässlich, die Landesstraßen den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinden für baurechtliche Belange gleichzustellen. Entweder erfolgt dies schon in der Definition generell, oder auch in diesem Paragraphen ist jeweils nach der Wortfolge „öffentliche(n) Verkehrsfläche“ jeweils die Wortfolge „**und Landesstraße(n)**“ einzufügen.

§ 31 Abs 5 – Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

Die Orientierungsbezeichnung der Grundstücke wird durch das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), welches durch die Gemeinden zu führen ist, abgedeckt. Aus der Praxis bezogen ersuchen das Vermessungsamt und das Grundbuchgericht, von der Übermittlung von Gebäudenummer-Zuweisungen abzusehen.

Daher sollte dieser Absatz zur Gänze entfallen.

Kr

Zu § 31 Abs 2:

Anscheinend wird hier nicht bedacht, dass die Bauordnung auch für städtische Bereiche gilt, wo auf größeren Grundstücken mehrere Häuser situiert sind, die nur einen Zugang vom öffentlichen Gut über eine interne Erschließung über eine Tiefgarage aufweisen.

RU2 § 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(7) Stiegehäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu nummerieren und zu kennzeichnen.

Hier wird eine Konkretisierung, wie dies zu geschehen hat, angeregt, damit eine einheitliche Nummerierung erfolgt – z.B. „Enthält eine Gebäude mehr als eine Nutzungseinheit, sind diese fortlaufend in arabischen Ziffern, beginnend mit der Nummer Eins im untersten Geschoß...zu nummerieren“ (vgl. Kärntner Bauordnung § 41a Abs. 1, Salzburger Baupolizeigesetz 1997 § 18 Abs. 9a, Steiermärkisches Baugesetz § 7 Abs. 5).

Eine Mitteilungspflicht an die Gemeinden könnte gesetzlich verankert werden (vgl. Vorarlberger Gemeindegesetz § 15 Abs. 6).

§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungen mit Heizkesseln,
Blockheizkraftwerken und Klimaanlage

AKNÖ

Zu § 32 Abs. 1:

Es ist keinen anderen Materialien und auch dem Motivenbericht nicht zu entnehmen, welche sachliche oder rechtliche Grundlage vorliegt, die Nennwärmeleistung von derzeit >11 kW auf >6 kW zu reduzieren. Aus emissionstechnischer Sicht ist dies nicht nachvollziehbar, da Öfen, welche keiner entsprechenden Überprüfung unterliegen, bereits über diese bzw. weit höhere Nennwärmeleistungen verfügen. Es soll daher die Leistungsuntergrenze wie bisher bei >11 kW beibehalten werden.

Zu § 32 Abs. 9:

Wird ein Mangel – und davon ist auszugehen – durch ein befugtes Unternehmen behoben, so sollte die ordnungsgemäße Bestätigung des Unternehmens ausreichend sein, dass die einwandfreie Funktion wieder hergestellt wurde bzw. die ausgehenden Emissionen innerhalb der verordneten Grenzwerte liegen. Eine neuerliche Überprüfung durch den Erstprüfer kann somit entfallen und die finanzielle Mehrbelastung für den Anlagenbetreiber hintangehalten werden.

BMLF Ad § 32, Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage:

Die Überprüfung sollte auch bei Wärmeerzeugungssystemen wie Gasetagenheizungen und Wärmepumpen stattfinden.

In Abs. 1: *vom Eigentümer periodisch*

1. auf ihre einwandfreie Funktion,
2. auf die von ihnen ausgehenden Emissionen und
3. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades des Heizkessels überprüfen zu lassen.

Es wäre festzulegen, wie die von den Anlagen ausgehenden Emissionen oder das Vorliegen

des optimalen Wirkungsgrades des Heizkessels definiert sind und welche Sanktionen ein Nichterreichen nach sich ziehen.

Klo

§ 32 Abs. 1 Wird hier die Bevölkerung gezwungen, alte Anlagen in Neue umzubauen, wer trägt dann die Kosten; muss die Behörde dann den Neubau beauftragen; **Hinweis vermehrter Verwaltungsaufwand**

Kr

Zu § 32 Abs 2:

Wie soll die Überprüfung erfolgen und soll die Heizungsanlage per behördlicher Anordnung ausgetauscht werden, wenn eine Über- oder Unterdimensionierung festgestellt wird (nachträgliche Wärmedämmung oder nachträglicher DG-Ausbau).

Zu § 32 Abs 9:

Wie wird die widersprüchliche oder doppelgleisige Abwicklung bei ebenso gewerbebehördlich bewilligten Anlagen vermieden? Z.B. bei Heizkessel ab 50 kW sind die Bestimmungen der

Feuerungsanlagenverordnung anzuwenden, diese stehen nicht im Einklang zu jenen mit diesem Gesetzesentwurf. Vorschlag: Baurechtliche Bestimmung bei gewerblichen Anlagen nicht gültig...

VD Zu § 32 (Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage):

Aus Abs. 1 vorletztem Unterabsatz könnte man folgern, dass auch dann, wenn die periodische Überprüfung ergibt, dass Mängel bestehen, eine gesetzliche Prüfplakette anzubringen ist.

WKNÖ Zu § 32 (Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage)

Begriffsdefinitionen

Eine einheitliche Begriffsverwendung bzw. -definition bei den im Heizungsbereich vorgesehenen Überprüfungen wäre wünschenswert (Begriffe wie Heizkessel, Kleinf Feuerung, Feuerungsanlage, Zentralheizungsanlage, Heizungsanlage o.ä. sind in Verwendung, andernfalls eindeutige Begriffsdefinitionen erforderlich).

Formular Prüfbericht

Wir schlagen im Einvernehmen der Landesinnungen der Rauchfangkehrer und der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechniker folgende Vereinfachung des Formulars „Prüfbericht für Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln“ vor:

Weglassen des auszufüllenden Punktes „Brennstoffverbrauch pro Jahr“: Kunden haben regelmäßig Schwierigkeiten diesen anzugeben. Eine Erhebung desselben würde eine erhöhte Kostenbelastung für die Kunden mit sich bringen.

„Verwendeter Brennstoff“: Es genügen drei leere Felder, die händisch auszufüllen sind.

Messwerte - CO-Gehalt mg/m³: Die Ankreuzmöglichkeiten für die Prozentangaben darunter sind unnötig, da die modernen Messgeräte darauf automatisch Rücksicht nehmen.

Wir schlagen vor, das Formular „Prüfbericht“ in der vorgeschlagenen Form zu ändern und dann als Anlage in die Bautechnikverordnung aufzunehmen.

§ 33 Kontrollsystem

Kr Zu § 33 Abs 1:

Eine Überprüfung der Energieausweise ist in Ermangelung der technischen Ausrüstung und der Vielfaltigkeit der verschiedenartigen Softwareprodukte, da erfahrungsgemäß sämtliche Energieausweise ADV-unterstützt erstellt werden, nicht möglich.

Zu § 33 Abs 2:
Mehraufwand in der Verwaltung!

StP **Zu § 33 Kontrollsystem:**
Wie sollen diese Prüfungen aussehen?
Ist dabei etwas zu dokumentieren?

§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

AGBD

§ 34

(3) Den **Organen der Baubehörde** und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. **Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.**

Leider zahllos, da so das Verfahren mit Berufung deutlich verschleppt werden kann.

HoRo

Bei **§ 34 Abs. 2** und **§ 35 Abs. 2 Z. 3** sollte als jeweils als letzter Satz angefügt werden:

Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung nach § 14 oder der Einbringung einer Anzeige nach § 15 zu erteilen.

Begründung:

Dieser Satz dient zur Klarstellung.

StP**Zu § 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen:**

Änderungen im Bereich von einzelnen Nutzungen sowie der konkreten Ausführung eines Bauteils oder technischen Einrichtung stellen ein Baugebrechen im Sinne dieser Rechtsnorm dar, wenn dies in den Einreichunterlagen oder den Baubescheid entsprechend genau festgelegt wurde (Projektgenehmigungsverfahren).

Es wird daher angeregt, in diese Bestimmung aufzunehmen, dass Änderungen entgegen den ursprünglich bewilligten Einreichunterlagen, solange diese bewilligungs- und anzeigefrei sind (Änderungen im Nutzungsverhalten), kein Baugebrechen darstellen.

§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

LVwG

Zu §§ 29 und 35:

Zwischen § 29 Abs. 2 und § 35 Abs. 2 Z 3 besteht insoweit ein Widerspruch, als die Baubehörde die Baueinstellung erst zu verfügen hat, wenn nicht binnen 4 Wochen ab Verständigung eine nachträgliche Baubewilligung beantragt oder eine Anzeige vorgelegt wird, eine solche Verpflichtung zum Zuwarten aber in § 35 Abs. 2 Z 3 nicht vorgesehen ist. Dieser Widerspruch wäre aufzulösen.

Möd

Im § 35 sollte jedenfalls angeführt sein, dass die Behörde ein Nutzungsverbot eines Wohngebäudes im Grünland verhängen kann, wenn der dazu gehörige landwirtschaftliche Betrieb nicht verwirklicht wird.

Allgemein:

Generell wäre anzuregen, die Maßnahmen zur Behebung von Baugebrechen bzw. auch die von der Baubehörde zu treffenden Sofortmaßnahmen dahingehend zu erweitern, dass jegliche widmungswidrige Verwendung eines Gebäudes zu einem Nutzungsverbot und allenfalls zu einer Räumung des Gebäudes in Form unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt erfolgen könnte.

In der Praxis ergeben sich zB. bei der derzeitigen unbefriedigenden Gesetzeslage Probleme mit einem faktischen Bewohnen von Gebäuden im Betriebsbaugebiet oder in verschiedenen Grünland-Widmungsarten, wie zB. Landwirtschaft, Kleingarten, etc. um solchem faktischen Bewohnen, d.h. einer widmungswidrigen Verwendung entgegenwirken zu können, wäre ein Ausbau der Rechte der Baubehörden sinnvoll.

Die Widmungsart „Betreutes Wohnen“ und deren Rechtsfolgen, wenn entsprechende Gebäude widmungsfremd genutzt werden, müsste noch geregelt werden, speziell im Hinblick auf die in der Neufassung der NÖ BTV, 15. Abschnitt, § 17 Abs 1 Ziff 2, bereits vorgesehene, gegenüber Wohngebäuden, verringerte Stellplatzanzahl.

MU

§ 35 - Sicherungsmaßnahmen und Bauauftrag

Abs. 3:

Die bisherige Regelung „... 3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.“ wurde geändert. Sie lautet jetzt nur noch: „... 3. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt“.

Die Erläuterung im Motivenbericht überzeugt nicht. Die Überprüfung, ob das Gebäude nach der gegebenen Sachlage bewilligungsfähig ist oder nicht, kann die Baubehörde, wenn sie tatsächlich Zweifel hat, innerhalb weniger Wochen von einem Amtssachverständigen durchführen lassen und eine entsprechende Feststellung treffen.

Ist das Gebäude bewilligungsfähig, ist die Regelung sinnvoll, zunächst den Eigentümer zur Einreichung von Bewilligungsunterlagen innerhalb einer bestimmten Frist aufzufordern, anstatt ein Abbruchverwaltungsverfahren in die Wege zu leiten, dem der Gebäudeeigentümer mit Erfolg begegnen kann. So wird für Baubehörde und Gebäudeeigentümer vermieden, zwei Verfahren nebeneinander zu führen, von denen nur eines zum Erfolg führen kann. Das spart Zeit und Kosten. Nutzt der Gebäudeeigentümer die Frist nicht, kann ein Abbruch angeordnet werden.

Ist das Gebäude aber von vornherein unzulässig, so ist die Regelung widersinnig, daß es, solange Bauverfahren laufen, nicht abgebrochen werden soll. Mit dieser Regelung braucht der Eigentümer nur ein sinnloses Verfahren an das andere zu reihen und ständig neue Anträge zu stellen, damit das Gebäude ewig stehenbleibt, was in der Praxis auch geschieht (AZ: 153-8/KA-2012-1, St 353/08d). **Es gibt dann keine Möglichkeit für die Baubehörden, ein solches Gebäude jemals abzubauen. Auch der Ärger für die Nachbarn reißt nicht ab**, wenn einzelne Baubehörden dieses Vorgehen auch noch unterstützen, indem sie immer wieder neu Sachverständige beauftragen, um einen Sachverhalt zu begutachten, der in Wirklichkeit längst geklärt ist.

Diese Vorgehensweise ist wahrlich nicht kostengünstig, sondern sie beschäftigt Baubehörde, Gemeindevorstand, Aufsichtsbehörden, Amtssachverständige und selbstverständlich die Nachbarn unausgesetzt und verursacht so enorme Kosten.

Die neue Regelung ermöglicht es lediglich, bislang rechtswidrige Amtshandlungen nun ganz legal immer weiter zu treiben. Den Interessen des Staates und der Bürger trägt sie nicht Rechnung. **Die alte Regelung sollte daher beibehalten werden.**

VD

Zu § 35 (Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag):

Auch wenn Abs. 2 Z. 1 aus der Bauordnung 1996 übernommen wurde, stellt sich die Frage, welche gesundheitspolizeilichen bzw. feuerpolizeilichen Missstände in der NÖ BO 2014 geregelt sind. Es sollte überlegt werden, diese Begriffe entfallen zu lassen.

§ 36 Sofortmaßnahmen

AGBD

§ 36

(3) Im Falle der Nichterstattung der Kosten durch den Verpflichteten innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist darf die Gemeinde die nach Abs. 2 vergüteten Kosten beim örtlich zuständigen Landesgericht einklagen

Hier sollte wie im § 9 (3) ein Vorzugspfandrecht möglich sein.

Möd

§ 36

Es wäre anzuregen, dass bei den in § 36 geregelten Sofortmaßnahmen auch ein Nutzungsverbot oder eine Wegweisung bzw. Räumung eines konsenslosen Bauwerks als Maßnahme unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt erfolgen kann.

§ 37 Verwaltungsübertretungen

AKNÖ

Zu § 37 Abs. 4:

Realistisch betrachtet, insbesondere im Einfamilienhausbereich, stellt sich für den Bauherren aufgrund der objektiven Selbstdarstellung des Unternehmens zumeist nicht die Frage nach dem Vorhandensein aller entsprechender verwaltungsrechtlicher Befähigungsnachweise. Eine strafbare Verwaltungsübertretung soll nur in jenen Fällen gegeben sein, wo nachgewiesen werden kann, dass sich der Bauherr wissentlich und willentlich einer für sein Bauvorhaben ungeeigneten Person/Gesellschaft bedient hat.

BKA

Zu § 37:

In Hinblick auf § 22 Abs. 1 VStG in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 33/2013 sollte der Einschub „sofern die Tat nicht [...]“ im Einleitungsteil des Abs. 1 entfallen.

LVwG

Zu § 37:

Abs. 1 Z 1 knüpft abermals an die „rechtskräftige Baubewilligung“ an, ohne klarzustellen, was darunter verstanden werden soll. Richtigerweise wäre daran anzuknüpfen, ob dem Bescheid Rechtswirksamkeit zukommt. Die Formulierung wäre entsprechend anzupassen.

Möd

§ 37 Abs. 1 Z 5

Der Bezug auf § 16 Abs. 4 ist nicht richtig und müsste § 16 Abs. 3 lauten. Um in der Praxis der Behörde gegenüber einen Nachweis zu führen, dass die Bauausführung entsprechend der NÖ BO 2014 erfolgt ist, wäre die Einsetzung eines unabhängigen Prüfindenieurs anzuregen, der eine Bestätigung über die in §§ 43ff geregelte Bauausführung abgibt.

SG

§ 37 Verwaltungsübertretungen

Der Paragraph 37 Absatz 1 Ziffer 1 lautet wie folgt:

„(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer

1. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benutzt,“

Dazu folgende Ausführungen:

- Nachdem gemäß § 23 Absatz 2 auch eine Baubewilligung mit der aufschiebenden Bedingung der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden darf, sollte für den Fall, dass jemand ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§14) ohne Erfüllung der auflösenden Bedingung ausgeführt oder ausführen lässt, den Tatbestand einer Verwaltungsübertretung erfüllen.
- Im § 37 (Verwaltungsübertretungen) ist nicht näher geregelt, wer die Gelder der Verwaltungsstrafen erhält. Daraus folgt, dass § 15 des Verwaltungsstrafgesetzes 1991 zur Anwendung kommt. Dieser Paragraph lautet wie folgt:

„Geldstrafen sowie der Erlös verfallener Sachen fließen, sofern die Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmen,

1. dem Land für Zwecke der Sozialhilfe, bestehen aber Sozialhilfeverbände, dem Sozialhilfeverband, in dessen Gebiet die Strafe verhängt wurde, zu;
2. dem Bund zu, sofern ein Bundesgesetz im Wirkungsbereich einer Landespolizeidirektion vollzogen wurde.“

Vorschlag:

- **In der Ziffer 1 des § 37 Absatz 1 sollte auch als Tatbestand der Verwaltungsübertretung aufgenommen werden „wer ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne vollständiger Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen der Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt“.**
- **Die Geldstrafen der Verwaltungsübertretungen sollen jener Behörde zufallen, in deren Zuständigkeit das Bauverfahren fällt.**

StP Zu § 37 Verwaltungsübertretungen:

Die Verwendung von befestigten (Grund-)Flächen als Stellplätze führt in der Praxis immer wieder zu dem Problem, dass derart geschaffene Feuerwehrzufahrts- oder Aufstellflächen, welche eindeutig als solche gekennzeichnet sind, von Verkehrsteilnehmern rechtswidrig zum Abstellen und/oder Parken ihrer Kraftfahrzeuge verwendet werden. Da es sich dabei in der Regel um private Verkehrsflächen handelt, ist ein Einschreiten der Exekutive entsprechend der jüngsten Judikatur nicht möglich. Es wird daher angeregt, in die Strafbestimmungen auch die Möglichkeit aufzunehmen, die Lenker und/oder Fahrzeughalter bei derartigen Vergehen bestrafen zu können.

Es wird zudem angeregt, die in der Praxis teilweise rechtswidrig durchgeführte Belehrung statt Bestrafung durch folgenden Passus zu legalisieren:

(3) Stellt die Baubehörde die Übertretung gemäß Abs. 1 Z 3, 4, 8, oder 9 fest, so ist der Eigentümer der Liegenschaft oder des Bauwerks oder die beauftragte Person nach Möglichkeit im erforderlichen Umfang mit dem Ziel einer möglichst wirksamen Umsetzung der baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften zu beraten und hat die Baubehörde

diese Personen formlos schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist einen den Rechtsvorschriften und behördlichen Verfügungen entsprechenden Zustand herzustellen.

(4) Wird der Aufforderung nach Abs. 3 innerhalb der von der Baubehörde festgelegten oder erstreckten Frist nicht entsprochen, so hat die Baubehörde Anzeige an die zuständige Verwaltungsstrafbehörde zu erstatten.

(5) Die Baubehörde hat auch ohne vorausgehende Aufforderung nach Abs. 3 Strafanzeige zu erstatten, wenn es sich um eine schwerwiegende Übertretung handelt.

(6) Werden Übertretungen von Bauvorschriften oder behördlichen Verfügungen festgestellt, die sich auf geringfügigste Abweichungen von technischen Maßen wie Raumhöhe, lichte Höhe, Lichteintrittsflächen usw. beziehen, hat die Baubehörde gemäß § 21 Abs. 2 VStG ... BGBl von der Erstattung einer Anzeige abzusehen.

VD Zu § 37 (Verwaltungsübertretungen):

Zu Abs. 1 Z. 2 könnte überlegt werden, entsprechend Abs. 1 Z. 1 nach „Vorhaben“ das Zitat „(§ 15)“ einzufügen.

Abs. 1 Z. 4 sollte dahingehend umformuliert werden, dass die Paragraphen aufsteigend geordnet angesprochen werden.

Dies betrifft auch Abs. 1 Z. 7.

Zu Abs. 1 Z. 5 sollte überlegt werden, ob das Zitat um „iVm Abs. 3“ erweitert werden sollte.

Zu Abs. 1 Z. 12 sollte überlegt werden, ob anstatt auf „§ 59 Abs. 2 oder 5“ auf „§ 59 Abs. 1“ Bezug genommen werden sollte.

§ 38 Aufschließungsabgabe

Am

§ 38 Abs 5 – Aufschließungsabgabe

Nach dem vorliegenden Textentwurf soll sich außerhalb des Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Bauklassenkoeffizient nicht mehr nur an der Höhe eines bewilligten, sondern künftig alternativ an der Höhe eines zulässigen Gebäudes orientieren.

Außerhalb eines Bebauungsplanes können jedoch in Abhängigkeit der maßgeblichen Baubestandes der Umgebung unterschiedlich sein. In der Praxis wird sich die Anwendung des Bauklassenkoeffizienten daher wieder ausschließlich an der bewilligten Gebäudehöhe orientieren. Daher soll die Wortfolge „oder zulässig“ entfallen.

StP

Zu § 38 Aufschließungsabgabe:

Mit dieser neuen Fassung der Bauordnung sollen sämtliche Bestimmungen zur Regelung der Bebauung und des Bebauungsplans entfallen. Es fehlt somit in weiterer Folge ein legaler Bezug zu den Festlegungen des Bauklassenkoeffizienten, da dieser auf die gestaffelten Bauklassen verweist, ohne dass dazu nähere Angaben getätigt werden (z.B. Verweis auf das ROG).

§ 39 Ergänzungsabgabe

Am

§ 39 Abs 3 – Ergänzungsabgabe

Der Gesetzestext wäre dahin gehend zu konkretisieren, dass der anzuwendende Bauklassenkoeffizient (BKK) von der zuletzt baubehördlich genehmigten Gebäudehöhe als Altbestand anzuwenden ist.

(Beispiel: Die Aufschließungsabgabe wurde auf Grund einer Baubewilligung in den 1980er Jahren für die Bauklasse I vorgeschrieben. In den 1990er Jahren wurde ein Obergeschoß errichtet, für das keine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben war. Nun wird ein zweites Obergeschoß genehmigt. Alter BKK 1,00 oder 1,25? . Da bisher keine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werden konnte, kann nur angenommen werden, dass für die erstmalige Gebäudeerhöhung (1990er Jahre) keine Ergänzungsabgabe zu rechnen ist und vom BKK alt 1,25 auszugehen ist.)

Weiters soll auch hier – analog zu § 38 Abs 5 – die Wortfolge „oder zulässig“ entfallen.

Arch

ZU § 39 :

Änderungen von Grenzen eines Grundstückes sind erst vollzogen, wenn sie im Grundbuch einverleibt (durchgeführt) sind. Erst mit Grundbuchsbeschluss existieren die neugeformten Grundstücke. Dafür sind eine Reihe von Voraussetzungen zu erfüllen, wie etwa das Vorliegen des Bescheides des Vermessungsamtes, Nichtuntersagung der Baubehörde, Zustimmung von Buchberechtigten, Unterfertigung der Verträge. Daher kann der Abgabentatbestand für eine Ergänzungsabgabe erst mit grundbücherlicher Durchführung erfüllt sein, und nicht bei Vorliegen bloß einer Voraussetzung. Der derzeitige Gesetzesvorschlag sieht keine Regelung für den Fall vor, dass der zugehörige Teilungsplan nicht verbüchert wird, der bisherige Zustand daher unverändert weiterbesteht und es somit zu keiner Neuformung von Grundstücken gekommen ist.

Die Frage, welche maximale Höhe von Gebäuden als Grundlage für die Berechnung der Ergänzungsabgabe zulässig ist, bedarf unter den neu formulierten Festlegungen stets eines diesbezüglichen Gutachtens und ist nicht nur von finanzieller Bedeutung, sondern auch Präjudiz für die Zukunft. Die Abkehr vom bisherigen Grundsatz, die tatsächliche Höhe eines bestehenden oder neuen Gebäudes für die Bemessung heranzuziehen, ist für uns nicht nachvollziehbar.

GBV

- § 39 Im geförderten Wohnbau ergibt sich des Öfteren die Notwendigkeit ein Wohnbauprojekt in mehreren Etappen zu errichten und ein Bauareal daher auf mehrere Bauplätze (insbesondere Servitutsbauplätze) aufzuteilen.
Die Gemeinden sollten daher im Sinne einer „Gemeindewohnbauförderung“ ermächtigt werden, von der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe Abstand zu nehmen, wenn sich durch die Teilung keine Mehraufwändungen bei der Erschließung solcher zusätzlicher Bauplätze ergeben.

Te **Zu § 39 Ergänzungsabgabe**

Absatz 1: Änderung von Grenzen eines Grundstückes sind erst vollzogen, wenn die Eigentumsänderung im Grundbuch einverleibt (durchgeführt) ist. Dafür sind eine Reihe von Voraussetzungen zu erfüllen, wie etwa Bescheid des Vermessungsamtes, Nichtuntersagung der Baubehörde, Zustimmung von Buchberechtigten, Unterfertigung der Verträge. Daher kann der Abgabentatbestand für eine Ergänzungsabgabe erst mit grundbücherlicher Durchführung erfüllt sein, und nicht bei Vorliegen bloß einer Voraussetzung.

Absatz 3 und 4: Die Frage, welche maximale Höhe von Gebäuden als Grundlage für die Berechnung der Ergänzungsabgabe zulässig ist, bedarf unter den neu formulierten Festlegungen stets eines diesbezüglichen Gutachtens und ist nicht nur von finanzieller Bedeutung, sondern auch Präjudiz für die Zukunft. Die Abkehr vom bisherigen Grundsatz, die tatsächliche Höhe eines bestehenden oder neuen Gebäudes für die Bemessung heranzuziehen, bringt zwar mehr Abgaben, lässt sich sachlich aber nicht begründen.

Weiters: Ohne Bebauungsplan Ergänzungsabgabe nach Zulässigkeit einer größeren Gebäudehöhe als Koeffizient 1,25? Was ist, wenn nachträglich ein Bebauungsplan mit BK II gemacht wird. Ist dann die Gebühr teilweise zurückzuzahlen? Und wie erwähnt, wäre ja dafür ein Gutachten nach § 54 notwendig!

VD Zu § 39 (Ergänzungsabgabe):

In Abs. 4 könnte zur Klarstellung vor „Abs. 7“ noch „§ 38“ eingefügt werden.

§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe
--

VD Zu § 40 (Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe):

Wenn in Abs. 2 der Verweis auf § 12 Abs. 5 nur das Abstellen auf den Verkehrswert bedeuten soll, sollte anstatt des Verweises direkt auf den Verkehrswert des Grundstücks abgestellt werden.

VPGV Zu § 40 Abs. 1:

Keine inhaltliche sondern lediglich eine sprachliche Anpassung wird für den ersten Absatz (erster Punkt) dieser Regelung vorgeschlagen. In der zweiten Zeile (des ersten Punktes) sollten die Wörter „einem geringeren“ durch die Wörter „einer geringeren Breite“ ersetzt werden.

§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

AGBD

§ 41

- (1) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht möglich, dann hat der **Eigentümer des Grundstücks oder** des Bauwerks für die nach § 63 Abs. 7 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten, **außer das Vorhaben liegt in einer Zone, für die eine Verordnung nach § 63 Abs. 8 erlassen wurde.**

MB Seite 24

Abgabepflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks, da die Herstellung bzw. Anrechnung der Stellplätze in untrennbarer Verbindung mit dem Gebäude steht. Im Falle einer Vermietung oder Verpachtung bedarf es zur entsprechenden Übertragung an den Mieter oder Pächter einer zivilrechtlichen Vereinbarung.

Hinsichtlich der ersatzlosen Auflassung von Pflichtstellplätzen wird auf die Anzeigepflicht in § 15 verwiesen. Der Abgabentatbestand ist erfüllt, wenn die Anzeige nicht untersagt wird.

Es sollte die Möglichkeit bestehen, dass der Abgabenbescheid sowohl dem Grundeigentümer als auch dem Bauwerkseigentümer in Solidarhaftung zugestellt wird. Aus dem Wortlaut ist zu entnehmen, dass die Verordnung nach § 63 (8) nur eine gänzliche Entlassung aus einer Zahlung vorsieht, was nicht unbedingt angedacht sein wird sondern eher eine Minderung. Es sollte daher sprachlich darauf eingegangen werden.

- (2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 15 Abs. 1 Z. 3).

Auch da sollte der Grundeigentümer (mit)verpflichtet werden. Es stellt sich überhaupt die Frage wie es sein kann Pflichtstellplätze aufzulassen. Eigentlich müsste das Vorhaben, dass dies vorsieht bereits, bei der Vorprüfung wegen Widerspruchs zu § 63 abgelehnt werden.

AKNÖ**Zu § 41 Abs. 1:**

Hier ist ein Verweis auf den § 65 Abs. 4 einzufügen.

Am**§ 41 Abs 6 – Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

Im 1. Satz müsste das Wort „eine“ entfallen.

BMF

Die bei den Gemeindeabgaben (§ 38ff) landesgesetzlich vorgesehenen Zweckbindungen sind aus finanzverfassungsrechtlicher Sicht als bedenklich anzusehen, weil eine landesgesetzliche Zweckbindung die Verfügung der Gemeinde über den Ertrag im eigenen

Haushalt einschränkt, eine derartige Verfügung aber für Gemeindeabgaben ein Wesensmerkmal ist (siehe § 6 Abs. 1 F-VG 1948).

Im Hinblick darauf, dass der Entwurf auch die Regelung von Gemeindeabgaben enthält, wird angeregt, in den Erläuterungen auf das Verfahren gemäß § 9 F-VG 1948 hinzuweisen.

DO

§§ 41 und 42 Stellplatz- und Spielplatz-Ausgleichsabgabe

Ein „Freikaufen“ von diesen Verpflichtungen soll nur möglich sein, wenn öffentliche Flächen im nächsten Umkreis vorhanden sind und **Stellplätze/Spielplätze dort tatsächlich errichtet werden**. Es darf nicht sein, dass Bedürfnisse von zukünftigen Bewohnern und Anrainern dem Gewinnstreben von Bauträgern untergeordnet werden.

Gun

§ 41 Stellplatz Ausgleichsabgabe:

Diese ist **nur anzuwenden bei Abänderung von Bauwerken** – bei der Neuerrichtung von Bauwerken sind die Stellplätze in der entsprechenden Anzahl zwingend auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück das nicht weiter als 300 m entfernt herzustellen.

RLNÖ

§ 41

(4) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität nicht möglich ...

(5) Die Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität ist vom ...

Wir schlagen wir vor, dass eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kfz-Stellplätze völlig abgeschafft wird !!!

Es soll kein Druck entstehen, Kfz-Stellflächen auf dem Baugrundstück zu errichten.

Wichtig wäre eine Richtlinie in einem dafür passenden Landes- oder Bundesgesetz, die kostenloses Abstellen von Kfz auf öffentlichen Flächen unmöglich macht.

RLÖ**zu § 41 – Stellplatzabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder:**

§ 41 (4) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks für die nach § 65 Abs. 5 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

Eine taxative Aufzählung von Gründen, wann eine Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder nicht möglich sein kann, fehlt. Die Befreiung zur Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist generell nicht zu begrüßen. Gerade im innerstädtischen Bereich, das trifft insbesondere auf Zentrumszonen lt. NÖ ROG 1976 zu, können durch die Errichtung und den Zugang von entsprechenden Radabstellanlagen Verkehrswege vom motorisierten Verkehr auf den Radverkehr verlagert werden und so zu definierten Klima- und Umweltschutzziele auf Bundes- und Landesebene beitragen. Die Herstellung von Fahrradabstellanlagen soll zwingender Bestandteil sein.

TUW**Verkehrswissenschaftliche Bewertung**

§ 41 (1) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Bauwerks oder des Grundstückes für die nach § 63 Abs. 7 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, außer das Vorhaben liegt in einer Zone, für die eine Verordnung nach § 63 Abs. 8 erlassen wurde.

Das bedeutet, dass Zentrumszonen von der Ausgleichsabgabentrachtung ausgenommen werden können. Dies entspricht erstens der Realität von Siedlungskernen, wo im Regelfall niedrigere Motorisierungsgrade und MIV-Modal Splits vorzufinden sind, und zweitens verkehrspolitischen Zielsetzungen.

Empfehlung: Absatz beschließen.

§ 41 (4) Ist die Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks für die nach § 65 Abs. 5 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine Ausgleichsabgabe zu entrichten.

Die taxative Aufzählung von Sachtatbeständen, wann eine Herstellung nicht möglich sein kann, fehlt.

Empfehlung: Hier sollte der Gesetzgeber taxativ vorgeben, welche Umstände eine Herstellung nicht ermöglichen können, damit ein klarer gesetzlicher Rahmen vorgegeben ist.

VIR

Ad §41: Wir fordern: Die Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge soll entfallen. Im Sinne des Klimaschutzes ist es anstrebenswert, dass es weniger Stellplätze gibt um einen weiteren Anreiz zum Umstieg auf Zufußgehen, Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und Fahrräder zu schaffen.

VPGV Zu § 41 Abs. 4 und 6:

In der zweiten Zeile des vierten Absatzes sollte es richtigerweise „§ 65 Abs. **4**“ statt „§ 65 Abs. 5“ heißen.

In der ersten Zeile des sechsten Absatzes sollte das Wort „eine“ gestrichen sowie beim Wort ausschließlich ein „e“ (Mehrzahl) angefügt werden.

ZsA

§ 41: Analog zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeugen und der Verpflichtung zu einer Ausgleichsabgabentrachtung fehlt die gleichwertige Nennung von Stellplätzen für Fahrräder und der damit verbundenen Ausgleichsabgabe. Vermisst wird eine taxative Aufzählung von Tatbeständen, wann eine Herstellung nicht möglich sein kann, damit ein klarer gesetzlicher Rahmen vorgegeben ist.

§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

AGBD

§ 42

MB Seite 24

Diese schon bisher zum Aufgabenbereich der Baubehörden bzw. der Abgabenbehörden iVm dem Baurecht gehörenden Abgabe war bisher im gleichzeitig aufgehobenen NÖ Spielplatzgesetz 2002 geregelt und wird nunmehr nahezu gleichlautend in den unmittelbaren Regelungsbereich der NÖ Bauordnung 2014 übernommen.

Der Abgabentatbestand wird mit der (ausdrücklichen) Feststellung in der Baubewilligung verwirklicht.

Es gibt dem Wortlaut des Gesetzestextes entsprechend für eine Gemeinde nur einen Richtwert, der bereits – so wie der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe – unterschiedliche örtliche Gegebenheiten beinhaltet.

Es sollte im Gesetzeswortlaut dezidiert klargestellt werden, dass bei unbebauten Bauplätzen immer ein Spielplatz zu errichten ist.

BMF

Die bei den Gemeindeabgaben (§ 38ff) landesgesetzlich vorgesehenen Zweckbindungen sind

aus finanzverfassungsrechtlicher Sicht als bedenklich anzusehen, weil eine landesgesetzliche

Zweckbindung die Verfügung der Gemeinde über den Ertrag im eigenen Haushalt einschränkt, eine derartige Verfügung aber für Gemeindeabgaben ein Wesensmerkmal ist (siehe § 6 Abs. 1 F-VG 1948).

Im Hinblick darauf, dass der Entwurf auch die Regelung von Gemeindeabgaben enthält, wird

angeregt, in den Erläuterungen auf das Verfahren gemäß § 9 F-VG 1948 hinzuweisen.

DO

§§ 41 und 42 Stellplatz- und Spielplatz-Ausgleichsabgabe

Ein „Freikaufen“ von diesen Verpflichtungen soll nur möglich sein, wenn öffentliche Flächen im nächsten Umkreis vorhanden sind und **Stellplätze/Spielplätze dort tatsächlich errichtet werden**. Es darf nicht sein, dass Bedürfnisse von zukünftigen Bewohnern und Anrainern dem Gewinnstreben von Bauträgern untergeordnet werden.

Gun

§ 42 Spielplatzausgleichsabgabe

Jetzt in der Bauordnung geregelt – gibt es das NÖ-Spielplatz Gesetz noch?

VD

Zu § 42 (Spielplatz-Ausgleichsabgabe):

In Abs. 2 wird auf „Quadratmetern“ abgestellt, in Abs. 3 auf „m²“. Es sollte eine einheitliche Schreibweise verwendet werden.

§ 43 Grundanforderungen an Bauwerke

Am**§ 43 Abs 1 Z 1 lit f – Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke**

Die Regenwasserentsorgung wird zunehmend problematischer und stellt daher eine Grundanforderung an Bauwerke dar.

Daher soll nach der Wortfolge „oder flüssigem Abfall“ die Wortfolge „**sowie unsachgemäße und/oder grundwassergefährdende Ableitung der Regenwässer (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser)**“ eingefügt werden.

Arch**ZU § 43 :**

Die in Abs. 1 Z 7 normierte Grundanforderung über die „Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen“ bedarf einer näheren Definition entsprechend den übrigen 6 Grundanforderungen. Dies vor allem in Hinblick auf die unzähligen Regelwerke in diesem Bereich, welche alle für sich in Anspruch nehmen, dass sie die „Regeln der Technik“ darstellen. Die Kammer begrüßt, dass die in der europäischen Bauproduktenverordnung definierte Anforderung aufgenommen wurde und steht für die Erarbeitung eines Leitfadens, der eine sinnvolle Interpretation der Begriffe „recyclebar, dauerhaft und umweltverträglich“ ermöglicht, gerne zur Verfügung.

BKA

Zu §§ 4, 23, 43 und 58:

Verweisungen auf technische Normen, wie etwa ÖNORMEN, sind nach Lehre und Rechtsprechung verfassungsrechtlich bedenklich, wenn sie nicht den Publizitätsanforderungen genügen, die für die verweisende Norm bestehen (vgl. *Thienel*, Rechtsstaatliche Probleme der Verbindlicherklärung von ÖNORMEN, *ecolex* 1993, 129 [131 f], sowie VfSlg. 7586/1975). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Rechtsprechung hingewiesen werden, wonach eine dem vorgeschriebenen Verlautbarungsorgan *gleichwertige* Publizität der verwiesenen Norm erforderlich und die Angabe der Fundstelle derselben von Bedeutung ist (vgl. VfSlg. 12.293/1990 mwN).

Zu §§ 23, 43 und 58:

Es ist unklar, ob die Baubehörde im Rahmen der Vorschreibung von Auflagen gemäß § 23 Abs. 2 die Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln ganz allgemein oder von *konkret angeführten* Vorschriften und technischer Regeln zu verlangen hat. Die Erläuterungen geben darüber keinen Aufschluss. Weiters wird auf die terminologische Divergenz zwischen § 23 Abs. 2 („technische Regeln“), den §§ 43 Abs. 2 und 3 sowie 58 Abs. 2 und 3 („Regeln der Technik“) und den Erläuterungen zu § 43 („allgemein anerkannte Regeln der Technik“) hingewiesen.

BMASK Zu § 43 - Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke:

Die Bestimmung über Barrierefreiheit in Abs. 1 Z 4 wird begrüßt.

Gleichzeitig wird angeregt, hier **ausdrücklich zu verankern**, dass auch Unfallgefahren, die sich bei späteren Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ergeben können, zu berücksichtigen sind. Mit der Nutzung in direktem Zusammenhang stehen insbesondere Reinigungsarbeiten (z.B. Verglasungen, Rauchfänge), sowie Wartungsarbeiten (z.B. an Klimaanlage).

Gun

- **§ 43/1, Ziff. 1, d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.**
Sind Brandwände von gekuppelten Gebäuden, wenn eines davon abgebrochen wird zu verputzen?? –Festigkeit, Auswaschung von Ziegelfugen – Ortsbild?
- **§ 43/3 Verordnung der Anforderung an Bauwerke und Bauteile**
Sind Regeln der Technik Normen, oder bezieht sich der Punkt schon auf die OIB-Richtlinien???

KOBV

Zu § 43:

§ 43 definiert die Grundanforderungen an Bauwerke und führt unter Punkt 4. die Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung an. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

Das Vorhaben, nunmehr, wie bereits im Baurecht aller anderen Bundesländer, mit Ausnahme von Salzburg, auch im NÖ Baurecht sämtliche OIB-Richtlinien umzusetzen, wird ausdrücklich begrüßt. Die konkrete Ausgestaltung der Barrierefreiheit wird sich aus der ebenfalls in Begutachtung befindlichen Bautechnikverordnung 2014 iVm der OIB-RL 4 ergeben (siehe Punkt II.).

ÖZIV

§ 43: Grundanforderungen an Bauwerke:

Abs. 1.: Zusätzlich zur Gesundheit und Sicherheit sollte auch der Nutzbarkeit über den gesamten Lebenszyklus Rechnung getragen werden.

Abs. 1, Ziffer 2d: (Brandschutz): **ALLE** Benutzer eines Bauwerkes müssen in der Lage sein, das Bauwerk grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu verlassen bzw. sich selbstständig in vorgesehene Verweilbereiche begeben zu können.

Abs. 1, Ziffer 4: „Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung“. Im Text ist festgehalten, dass bei der Planung und Ausführung des Bauwerks insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden müssen.

Es handelt sich hier um eine allgemeine Aussage (Grundanforderung), deren Umfang und Geltungsbereich – insbesondere im Hinblick auf die Regelungen in § 46 – nicht verständlich ist.

Abs. 2: legt fest, dass die Grundanforderungen den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen sind. Im Motivenbericht wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff des „Leistbaren Wohnens“ ins Spiel gebracht.

Hinsichtlich des Verweises auf „leistbares Wohnen“ erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass dies kein taugliches Argument für eine etwaige nicht barrierefreie Ausführung von Gebäuden ist. Wir regen daher an, dass neben der „Wahrung der öffentlichen Interessen, die Sicherstellung der Schutzes der Gesundheit und der Sicherheit der Wohnbevölkerung“ **auch die Nutzungssicherheit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten ist.**

Angesichts der demografischen Entwicklung wird Barrierefreiheit künftig einen wesentlich höheren Stellenwert einnehmen. Die Erfahrung zeigt, dass nachträgliche Adaptierungen wesentlich höhere Kosten verursachen.

Abs.3: legt fest, dass die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile mit Verordnung näher zu bestimmen sind und dass den Benützern eine zeitgemäße Wohn und/oder Gebrauchsqualität – auch in Krisenzeiten – zu gewährleisten ist, wobei auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen ist.

Hier ersuchen wir um Präzisierung, da nicht klar ist, was genau unter Krisenzeiten zu verstehen ist (Ist Behinderung eine „Krisenzeit“?) und was genau „besonders Bedacht nehmen“ meint bzw. welche Konsequenzen sich daraus ergeben.

Wir ersuchen um Veränderung der Begriffe in „kranke und behinderte Menschen“.

Die in diesem Absatz geforderte Bautechnik-Verordnung ist ebenfalls in Überarbeitung. Soweit das Thema Barrierefreiheit betroffen ist, schlagen wir vor, hier **grundsätzlich auf die OIB Richtlinie 4 in der jeweils gültigen Fassung zu verweisen.**

StP Zu § 43 Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke:

In Absatz 1 dieser Rechtsnorm wird unter Punkt 6. die Energieeinsparung und der Wärmeschutz geregelt. Demnach ist darauf zu achten, dass der Energieverbrauch von Gebäuden bei seiner Nutzung gering gehalten wird.

Die derzeit laufend übliche Praxis bei Heizungsanlagen, welche als Luft-Luft-Wärmepumpen oder Luft-Wasser-Wärmepumpen ausgeführt werden, hat jedoch gezeigt, dass diese Anlagen trotz eines ausgewiesenen guten Wirkungsgrads reine Elektroheizungen sind, da ab einer Temperatur von -5°C der Umgebungsluft keine Wärme mehr entzogen werden kann. Auch im darüber liegenden Bereich von $+5^{\circ}\text{C}$ bis -5°C muss bei diesen Geräten bereits ein Teil der Wärme über Elektroheizstäbe zugeführt werden. In der warmen Jahreszeit, wo es um die ausschließliche Warmwasserbereitung geht, können diese Anlagen einen guten Wirkungsgrad erzielen. Da die Temperaturbereiche, in denen diese Geräte üblicherweise stark beansprucht werden, jedoch genau jene sind, wo die Heizungsanlage am meisten / häufigsten zu arbeiten hat, die ein Vorheizen der Zuluft mittels Strom verlangen, wird empfohlen, diese Art der Wärmeversorgung auch zu untersagen.

Nochmals soll aber auch auf die lärmtechnische Komponente hingewiesen werden.

Te Zu II. Bautechnik – Anforderungen an die Planung und Bauausführung, §43 ff

Hier sollte der Bezug zu den OIB-Richtlinien hergestellt werden, oder besser diese (teilweise) als Teil des Gesetzes erklärt werden, um dem Ziel österreichweiter, einheitlicher Vorschriften näher zu kommen. So in Abs. (3) jedenfalls OIB-Richtlinien (anstelle den Regeln der Technik) nicht als „Kann“ sondern „Muss“-Bestimmung nennen.

UV § 43 sieht allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke vor. In Z. 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz sind lediglich allgemeine Anforderungen in Hinblick auf die Umweltqualität oder das Klima geregelt, wobei in lit. f dazu noch eigens die unsachgemäße Emission von Abgasen **oder unsachgemäße Beseitigung** von Abwasser und **festem oder flüssigen Abfall** angeführt sind.

Zum Thema Hygiene und Abfall gibt es keinerlei Hinweis **wie** unsachgemäßen Verhalten entgegengewirkt werden soll. Während die Praxis für flüssige Abfälle/Abwässern sehr detaillierte Regelungen kennt, gibt es bei Wohnhausanlagen sowie Mehrfamilienhäusern immer wieder Unzulänglichkeiten hinsichtlich der Planung und Errichtung von Müllsammelstellen und Abfallsammelräumen, die vielfach zu klein ausgelegt sind und dadurch im Hinblick auf Hygiene und Gesundheit Unzulänglichkeiten entstehen. Eine Regelung im § 43 hinsichtlich einer Mindestgröße der Müllsammelinsel wäre daher für die Bewohner dieser Wohnhausanlagen sehr hilfreich. Dazu wie folgt eine kurze Darstellung:



Durch intensive Öffentlichkeitsarbeit ist es gelungen, ein gut funktionierendes System der getrennten Sammlung in Niederösterreich aufzubauen, und die Beteiligung der Bevölkerung an der getrennten Sammlung auf hohem Niveau zu etablieren. Die damit erforderlich gewordene größere Anzahl aufzustellender Abfallsammelbehälter führt jedoch auch – vor allem in Wohnhausanlagen – zu Stellplatzproblemen. Zu klein dimensionierte Abfallsammelstellen, zu enge Zugänge sowie Mängel in der Gestaltung (Reinigungsmöglichkeit, Lüftung etc.) oder der Einbindung der Sammelstellen in das Wohnumfeld reduzieren die Benutzerfreundlichkeit.

Um die Beteiligung an der getrennten Sammlung auf dem derzeitigen Niveau aufrechterhalten zu können, sind Entscheidungsträger heute gefordert, die Abfallsammelstellen den Anforderungen an eine moderne Abfallwirtschaft anzupassen.

Zu diesem Zweck wurde ein Leitfaden erarbeitet, der sich an Architekten, Bauträger, Wohnungsgenossenschaften, Baubehörden/Gemeinden, Abfallverbände etc. richtet. Dieses Instrument soll die verantwortlichen Personen bei der Planung und Gestaltung von Abfallsammelstellen in Wohnhausanlagen unterstützen. Der Leitfaden baut auf den Ergebnissen eines Forschungsprojektes auf, das von der Abteilung Abfallwirtschaft an der Universität für Bodenkultur (ABF-BOKU) im Auftrag der Abfallverbände Schwechat, Baden, Bruck/Leitha und Tulln, mit Förderung des Landes Niederösterreich und des BMLFUW, durchgeführt worden ist. Darin wurden anhand von Modellgebieten konkrete Mängel aufgezeigt, entsprechende Maßnahmen gesetzt und auf ihre Wirksamkeit überprüft.



Im Leitfaden sind die für die Nutzer praktikablen Parameter (Behälter und Platzbedarf samt Berechnungsschlüssel aufgrund der Anzahl der Haushalte und Einwohner, Aufstellung und Anordnung der Müllbehälter ...) angeführt. Die Einhaltung dieser Vorgaben führt zu einer Zufriedenheit für die Nutzer dieser Anlage, d.s. neben den Bewohnern auch die Entsorger und all jene, die in und mit den Müllsammelinseln und Abfallsammelräumen in irgendeiner Form beschäftigt sind und dort arbeiten müssen.

Wir **beantragen** daher **einen entsprechenden Passus (Hinweis) im § 43 aufzunehmen**, der die Bauträger verpflichtet den Inhalt dieses Leitfadens i.S. von Vorsorge für Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz sowie zum wirtschaftlichen Vorteil der Bewohner und auch Entsorger umzusetzen. **Ein rasches Handling beim Entleeren ist durchaus auch im Sinne der Arbeitssicherheit und des Klimaschutzes (CO₂-Einsparung) zu sehen – je rascher die Entleerung erfolgen kann, umso weniger Motoren-Leerlauf und damit verbundenen umweltschädlichen Schadstoffausstoß durch Müll-Lkws fällt an ...**

Ein entsprechender Hinweis, bzw. die Aufnahme dieser Anleitung in die Bauordnung würde auch zur besseren und breiteren Kenntnis dieser Anleitung beitragen und so als Hilfe und Orientierung auch bei kleineren Vorhaben dienen.

VD Zu § 43 (Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke):

In Abs. 1 Z. 4 sollte das ganze Wort „Sicherheit“ fett gedruckt werden.

In Abs. 3 sollte im vorletzten Satz das Wort „als“ durch das Wort „für“ ersetzt werden.

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

AKNÖ

Zu § 44 Abs. 5 und 6:

Die Differenzierung der konditionierten Flächen zwischen behördlich genutzten Gebäuden und Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr ist nicht nachvollziehbar und bedarf entweder einer nachvollziehbaren Erklärung oder einer entsprechenden Abänderung bzw. Gleichstellung.

BDA **Anmerkungen zu § 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises:**

Dieser Paragraph wurde neu in die NÖ BO 2014 eingefügt und enthält wörtlich den

gesamten §1 des NÖ GEEV 2008. So wurden auch die darin enthaltenen direkten Ausnahmen (z.B. Abs.1 Z.1.a Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke bestimmt sind) und die Ausnahmeregelung für offiziell geschützte Gebäude (Abs.3) übernommen.

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

(7) Neubauten von konditionierten Gebäuden sind ab dem 1. Jänner 2021

(Antragstellung) als

Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Davon ausgenommen sind Neubauten nach Abs. 1

Z 1 und solche, bei denen die Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des Gebäudes negativ ausfällt.

Es ist unklar, auf Basis welcher Annahmen diese Kosten-Nutzenanalyse vorgenommen wird

und welche Energiekennwerte die Gebäude erreichen müssen, die nicht als Niedrigstenergiegebäude auszuführen sind.

Kr Zu § 44 Abs 1 Z 2:

wie sind hier Zubauten zu bestehenden Wohneinheiten zu sehen ?

StP **Zu § 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und (...):**

Da in dieser Rechtsnorm die Bestimmungen der dzt. geltenden Gebäudeenergieeffizienzverordnung übernommen werden, lautet die im Absatz 1 Ziffer 1. lit. a) bestimmte Ausnahme neben dem Gottesdienst auch noch „religiöse Zwecke“. Da diese Formulierung (neben den Gottesdiensten) allerdings jedes als religiös zu bezeichnende Nutzen nicht einschränkt, ist es somit möglich, dass Pfarrheime, Kultuseinrichtungen, Vereinsheime

von religiösen Vereinigungen usw. ohne besondere Nachweise an den Wärmeschutz zu genehmigen sind.

Es wird daher angeregt, entweder die religiösen Zwecke näher zu bestimmen oder grundsätzlich zu entfernen.

Weiters wird in diesem Zusammenhang empfohlen, die im Absatz 1 Ziffer 1. lit. b) vorgegebene Beschränkung für zwei Jahre zu entfernen, da z.B. Weinkeller (oder ähnliche als Buschenschank genutzte Objekte) nicht unter lit. c) subsumiert werden können und für diese somit in weiterer Folge ein Energieausweis vorzulegen ist.

Te Zu § 44 Anforderungen an die Energieeinsparungen und den Wärmeschutz, ff..

Absatz 7 / 8: widersprechen den grundsätzlichen Festlegungen der OIB-Richtlinie 6 und des „Nationalen Planes 2012. Sie stellen in der vorgeschlagenen Größenordnung jedenfalls einen unbilligen Eingriff in die persönliche Sphäre dar und werden in anerkannten nationalen und internationalen Studien als unwirtschaftlich eingestuft. Die Sinnhaftigkeit und Wirtschaftlichkeit wird mittlerweile von Wissenschaft und Praxis in der vorgeschlagenen Größenordnung der Wärmedämmung verneint; einschlägige Tests (zB TÜV in Deutschland ua) und Vorfälle beweisen die Brandgefahr und Gefährlichkeit der Dämmmaterialien (Sondermüll); sie sind in den USA bereits gesetzlich verboten.

Zu Absatz 7 gesondert: Neubauten ab 1.1.2012 (Antragstellung) als Niedrigstenergiehaus auszuführen? Was ist, wenn das Gebäude jetzt schon fertig ist. Das Niedrigstenergiehaus (letzte Stufe vor Passivhaus) entspricht einer Energiekennzahl von max. 30 kWh/m²/a. Das ist sehr wenig und nur mehr durch relativ aufwendige Planungen und Wärmeschutzmaßnahmen erreichbar, was extrem teuer kommt.

Zu Absatz 8 gesondert: Dies würde auch die Gemeinde betreffen, die ab 2019 als Niedrigstenergiehaus auszuführen ist.

VD Zu § 44 (Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises):

Es sollte zu Abs. 8 erläutert werden, auf Grund welcher Richtlinienbestimmung diese Ausnahme gemacht wird.

§ 45 Wasserver- und -entsorgung

AGBD

§ 45

2) Die auf einem Grundstück anfallenden Schmutzwässer sind, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, grundsätzlich in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Eine Anschlussmöglichkeit ist dann gegeben, wenn ein Kanalstrang in der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient, verlegt ist.

Somit nützt die Anschlussmöglichkeit in einer Landesstraße nicht um eine Verpflichtung auszusprechen.

AKNÖ

Zu § 45 Abs. 4:

Anfallende Schmutzwässer, welche auf landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften anfallen und derart sind, dass sie nicht in öffentliche Kanalanlagen eingebracht werden dürfen, sollen schon aus Gründen des Umweltschutzes keinesfalls mit der Gülle oder Jauche aufgebracht werden dürfen.

GS2 Nach § 62 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 muss für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gesichert sein.

- Nach § 4 Abs. 1 der geltenden NÖ Bauordnung versteht man unter Aufenthaltsräumen, Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Ausgenommen hiervon sind Wirtschaftsräume (z.B. Küche).
- Aus hygienischer Sicht stellen sich die Anforderungen umgekehrt dar, dass nämlich überall dort Trinkwasser zur Verfügung stehen muss, wo mit Lebensmitteln hantiert wird, das ist jedenfalls in Küchen, Wirtschaftsküchen und Teeküchen.
- Für die Körperreinigung, z.B. Duschen und Händewaschen ist mikrobiologisch einwandfreies Wasser notwendig.
- Die Formulierung sollte in diesem Sinne überdacht werden.

MU**§ 45 – Wasserver- und Entsorgung**

Der Regelung in § 45 Abs. 3 Z. 3 NÖ BO 2014 (Ausnahme des Anschlußzwangs an Kanal nur dann, wenn „die Ausnahme die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Anlage nicht gefährdet“) nach müßte es der Gemeinde möglich sein, selbst Eigentümer von eigenen Kläranlagen an einen später erstellten öffentlichen Kanal zwangsanzuschließen, weil die Wirtschaftlichkeit einer geplanten gemeindlichen Kläranlage sonst gefährdet wäre.

Für eine private Kläranlage hat der jeweilige Liegenschaftseigentümer einen sehr hohen Betrag investiert. Es ist absurd, daß diese Investition verfallen und der Liegenschaftseigentümer in zweifacher Hinsicht belastet werden soll, nur weil die Gemeinde in abwasserrechtlicher und raumordnerischer Hinsicht kein Konzept hat, das einmal definitiv festlegt, wo eine öffentliche Entsorgung künftig stattfinden kann und muß und wo Einzellösungen errichtet werden müssen – also wo künftig Bauland entstehen kann und soll oder eben nicht.

Besonders absurd und verfassungswidrig ist diese Regelung, da den Liegenschaftseigentümern, die über Senkgruben entsorgen, derartige Verpflichtungen nicht auferlegt werden.

StP**Zu § 45 Wasserver- und -entsorgung:**

Es wird um Klarstellung ersucht, wie die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser in Gebieten erfolgen kann/soll, wenn keine Wasserleitung vorhanden ist. Durch wen kann die laufende Prüfung von Trinkwasserbrunnen sichergestellt werden und wie erlangt bei negativer Prüfung die Baubehörde davon Kenntnis? Auch erscheint bei der Prüfung des Trinkwassers eine ausschließliche Bundeskompetenz gegeben zu sein, daher kein Platz für eine landesrechtliche Regelung in der Bauordnung.

VD**Zu § 45 (Wasserver- und -entsorgung):**

In Abs. 4 sollten wohl die letzten vier Unterabsätze nach links gerückt werden.

In Abs. 4 Z. 1 sollte das Wort „Naßsilage“ durch das Wort „Nasssilage“ (wie in Abs. 5) ersetzt werden.

VIR**Ad §45**

Diese Bestimmung ist um eine Regelung zur Behandlung von Abwässern von Flächen die dem ruhenden oder fließenden Verkehr dienen zu ergänzen um durch Streumittel und sonstige verkehrsbedingte Kontaminationsquellen verursachte Schadstoffeinträge ins Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer hintanzuhalten (soweit dieser Tatbestand nicht durch eine andere gesetzliche Regelung erfasst ist). Die ungeklärte Einleitung von Abwässern aus Verkehrsflächen in Gewässer/Vorfluter oder Erdreich hat zu unterbleiben. Schnee, der vom Winterdienst von belasteten Verkehrsflächen entfernt wurde hat zum Schmelzen so gelagert zu werden, dass das Schmelzwasser einer Kläranlage zugeführt wird und nicht unkontrolliert in Gewässer, Vegetation oder Erdreich gelangen kann.

WA4 Zu § 45:

Gemäß § 45 Abs. 2 zweiter Satz ist die Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Kanal „dann gegeben, wenn ein Kanalstrang in der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient, verlegt ist.“ Damit soll klargestellt werden, dass die Anschlussleitung noch nicht hergestellt sein muss.

In locker verbauten Gebieten gib es aber öffentliche Kanäle, die außerhalb von Verkehrsflächen verlegt sind. Nach der neuen Bestimmung würde für Liegenschaften entlang dieser Kanäle keine Anschlusspflicht gelten. Um dies zu unterbinden sollte die Definition entsprechend geändert werden, z.B. durch Ergänzung der Wortfolge „oder ein vergleichbarer Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal zur Verfügung steht.“

§ 46 Barrierefreiheit

BDA *Anmerkungen zu § 46 Barrierefreiheit:*

Dieser Paragraph wurde komplett neu in die NÖ BO 2014 eingefügt. Neu ist die Regelung, dass es bei einem Einbau von mehr als 4 Wohnungen zu Anforderungen an die Barrierefreiheit kommt. Dies ist bei Überlegungen zur Nutzungsfindung für leerstehende Baudenkmale zu beachten.

BL Ich habe heute in der NÖN Beilage den Artikel „Neue Bauordnung Erster Widerstand“ gelesen. Als Funktionär des Kriegsofopfer und Behindertenverbandes und Teilnehmer des Lehrganges Barrierefreiheit 2012 vom BHW NÖ möchte ich dazu meine Erfahrungen zu diesem Thema kundtun.

Im letzten Absatz schreiben Sie das Sie einen anderen Weg gewählt haben. In diesem Punkt möchte ich sagen, dass die Menschen in unserem Land so lange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung bleiben möchten. Dieses ist aber nur möglich wenn von Anfang an barrierefrei gebaut wird. Pflegepersonal und Umbaukosten sind so hoch, dass sie für eine gewöhnlichen Familie so hohe Kosten trotz Unterstützung der öffentlichen Hand verursacht, dass sie für diesen Personenkreis nicht finanzierbar sind. Die meisten Menschen wissen in solchen Situationen nicht an wem sie sich wenden müssen. Der Verlust ihrer Mobilität die Schmerzen und Probleme des Alltags überfordert sie dermaßen, dass sie so schnell wie möglich Hilfsmitteln bestellen und dadurch Fördergelder verlieren. Dieses Problem würde sich bei einem barrierefreien Neubau nicht ergeben. Ich wohne derzeit in einem Haus das 1987 gebaut wurde. Es gibt zwar einen Lift. Der Lift ist so schmal, dass kein Sessel des Roten Kreuzes z. B. hineingeht. Der derzeitige Lift ist nicht vergrößerbar. Liftschacht ist ausgereizt. Patienten die vom Roten Kreuz geholt bzw. gebracht werden müssen über die Stiege getragen werden. Der Patient muss von der Wohnung geholt werden und wieder in die Wohnung gebracht werden. Nicht vergessen sollte man auch nicht die jungen Mütter. 29.000 Kinder kommen jährlich in Österreich zur Welt.

Ich bitte eindringlich die Barrierefreiheit bei jeden Neubau von Anfang zu machen. Eine Studie von ETH Zürich sagt die Kosten der Barrierefreiheit beträgt beim Neubau zwischen < 0,5 bis max. 4 % beim Umbau eines bestehenden Gebäudes betragen die Kosten für die Barrierefreiheit > 0,5 bis ca. 15 %. Die Barrierefreiheit im Wohnbau ermöglicht es Menschen mit Behinderung ein selbständiges Leben zu führen.

BMASK Allgemeines:

Das Behindertengleichstellungsrecht des Bundes (Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz -BGStG und Behinderteneinstellungsgesetz - BEinstG) enthält einen umfassenden Diskriminierungsschutz, der neben der Bundesverwaltung weite Bereiche des täglichen Lebens und der Arbeitswelt umfasst. **Barrieren** werden ausdrücklich als mögliche **Diskriminierungen** genannt, die zu Schadenersatzansprüchen führen können.

Dieser bundesgesetzliche Diskriminierungsschutz tangiert aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzaufteilung bzw. spezieller Verfassungsbestimmungen in gewissen Bereichen auch die Landesverwaltung.

So gilt etwa der Diskriminierungsschutz des BEinstG auch für Landeslehrer/innen (§ 7r) und die §§ 24a ff enthalten Grundsatzbestimmungen für die Regelung der Gleichbehandlung im Arbeitsleben in der Land- und Forstwirtschaft.

Das BGStG gilt unter anderem im Bereich der Bundesverwaltung. Dazu gehört neben der mittelbaren Bundesverwaltung auch die Vollziehung von Bundesrecht durch Gemeinden in ihrem übertragenen Wirkungsbereich.

Der beim BKA eingerichtete **Beirat für Baukultur**, in dem neben den Bundesministerien insbesondere die Länder und die einschlägigen Berufsgruppen vertreten sind, beschloss im Juni 2011 eine einstimmige **Empfehlung „Barrierefreies Bauen – Design for all“**. Diese richtet sich an die öffentlichen Stellen des Bundes, der Länder, der Städte und Gemeinden, an die mit Bauplanung und Bauausführung beauftragten Architekten/innen und Bauunternehmen, an die Wirtschafts- und Sozialpartner/innen sowie an private Bauauftraggeber/innen und Bauausführende. Nach dieser Empfehlung sollte sich barrierefreies Planen und Bauen am Grundsatz des „Design for all“ orientieren, das in einer Langzeitperspektive hilft, zur sozialen Inklusion beizutragen und Kosten zu sparen. Auf internationaler Ebene ist Barrierefreiheit in der **UN-Behindertenrechtskonvention** (UNBRK) als allgemeiner Grundsatz (Art. 3), der in allen Bereichen zu berücksichtigen ist, verankert.

Zudem gibt es mit Art. 9 UN-BRK eine eigene Bestimmung, die die Mitgliedstaaten zur Vornahme geeigneter Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit bzw. zur Beseitigung von Barrieren verpflichtet.

Zu § 46 - Barrierefreiheit:

Zu Abs. 1:

Bemerkt wird, dass etliche wesentliche Verwendungszwecke von Bauwerken nicht angeführt sind, wie etwa Hotels, Sportstätten, Horte oder Hochschulen. Es wird angeregt, Abs. 1 entsprechend zu ergänzen.

Zu Abs. 1 Z 1 und Abs. 2:

Diese Bestimmungen sehen als Standard für Barrierefreiheit von Dienststellen der Gebietskörperschaften mit Parteienverkehr vor, dass **ein** Raum vorhanden sein muss, der für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ohne besondere Schwierigkeiten (barrierefrei) zu erreichen ist.

Dies steht im **Widerspruch** zu den Zielen der Arbeitsstättenverordnung - AStV, BGBl. II/256/2009, die gemäß § 5 der NÖ Bediensteten-Schutzverordnung 2003 (2015/1-6) für die Beschäftigung von Bediensteten des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände in Niederösterreich anzuwenden ist.

Die AStV sieht bei Beschäftigung von Arbeitnehmer/innen mit Bewegungsbehinderung in § 15 die Einhaltung von Mindeststandards entsprechend der ÖNORM B 1600 vor. Dies umfasst neben stufenloser Erreichbarkeit von Ausgängen und Aufzügen sowie von barrierefreien Sanitärräumen auch folgenden Punkt:

§ 15 Abs. 6 AStV: *„Hinsichtlich Gebäuden, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung geplant und errichtet werden und in denen Arbeitsstätten eingerichtet werden sollen, in denen die Beschäftigung bewegungsbehinderter Arbeitnehmer/innen*

*nicht aus produktionstechnischen Gründen ausgeschlossen ist, ist bei der **Planung** darauf Bedacht zu nehmen, dass Einrichtungen nach Abs. 2 bis 5 **vorgesehen** werden oder eine nachträgliche Adaptierung ohne unverhältnismäßigen Kostenaufwand leicht erfolgen kann.“*

Wenn aber eine Bauordnung für Dienststellen der Gebietskörperschaften lediglich **einen** barrierefrei erreichbaren Raum vorsieht, so wird damit das Schutzniveau der AStV (bzw. der NÖ Bediensteten-Schutzverordnung) jedenfalls unterschritten.

Es wird daher angeregt, eine Formulierung zu wählen, die sicherstellt, dass **alle** für **Besucher** oder **Kunden** bestimmten Teile des Gebäudes jedenfalls **barrierefrei** zugänglich sind und dass eine nachträgliche Adaptierung des Gebäudes für Arbeitnehmer/innen mit Behinderungen ohne unverhältnismäßigen Kostenaufwand erfolgen kann.

Zu Abs. 1 Z 2 bis 7 und Abs. 3:

Es wird angeregt, die Bestimmung um eine Formulierung zu erweitern, die § 15 AStV entspricht (siehe oben).

Auch wird auf den Diskriminierungsschutz des BGStG und des BEinstG hingewiesen.

Zu Abs. 1 Z 7:

Neben dem Diskriminierungsschutz des BEinstG und des BGStG wird vor allem auch auf die **Abschließenden Bemerkungen** des **UN-Behindertenrechtsausschusses** im Rahmen der österreichischen Staatenprüfung verwiesen.

Neben Lob für Leistungen im Bereich des barrierefreien Zugangs zu Gebäuden zeigt sich der Ausschuss besonders darüber besorgt, dass teilweise in Landesgesetzen eine Mindestanzahl von Personen erforderlich ist, um öffentliche Einrichtungen barrierefrei zugänglich zu machen.

Der Ausschuss empfiehlt daher:

„Normen für die Barrierefreiheit von Gebäuden sollten nicht durch Mindestgröße oder Mindestkapazität beschränkt werden, sondern - gemäß Artikel 9 des Übereinkommens - für alle öffentlichen Einrichtungen gelten.“

Es wird daher angeregt, keine Mindestgröße für Verkaufsflächen von Handelsbetrieben im Zusammenhang mit der Verpflichtung der barrierefreien Gestaltung vorzusehen.

Zu Abs. 1 Z 8 und Abs. 4:

Angeregt wird, dass auch **alle allgemein nutzbaren Räume** barrierefrei zugänglich gemacht werden müssen. Gerade diese Räume können im Bedarfsfall oft nur schwer angepasst werden bzw. verursacht deren Adaptierung oft sehr hohe Kosten.

GB Diskriminierungsverbot von NÖ Landes- und Gemeindebediensteten/AufnahmewerberInnen

Das NÖ Gleichbehandlungsgesetz, LGBl.2060, sieht vor, dass jede sachlich ungerechtfertigte Ungleichbehandlung (Diskriminierung) von Bediensteten und Lehrlingen des Landes NÖ, der NÖ Gemeinden oder NÖ Gemeindeverbände ua. aufgrund einer Behinderung verhindert werden soll. Gleiches gilt für AufnahmewerberInnen in solche Dienstverhältnisse.

- § 46 Abs.1 Zif.1 iVm Abs.2 NÖ BO 2014 sieht vor, dass Dienststellen der Gebietskörperschaften mit Parteienverkehr lediglich einen Raum haben müssen, der für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ohne besondere Schwierigkeiten (barrierefrei) zu erreichen ist.

Dienststellen mit Parteienverkehr werden von BürgerInnen aufgesucht, aber auch von den dort beschäftigten DienstnehmerInnen. Bauwerke und Räume werden von Menschen benützt, gleichgültig, ob sie nun als BürgerInnen dieses Bauwerk benützen oder als DienstnehmerInnen.

Diese Diskrepanz zwischen einer Bauvorschrift und dem NÖ Gleichbehandlungsgesetz kann letztlich dazu führen, dass eine Dienststelle in Entsprechung der NÖ Bauordnung errichtet wird und es trotzdem infolge mangelnder Barrierefreiheit zu einer Diskriminierung von NÖ Landes- oder Gemeindebediensteten wegen Behinderung kommen kann; Sanktionen wären in diesem Fall Schadenersatzansprüche gegen den Dienstgeber nach dem NÖ Gleichbehandlungsgesetz.

Im Übrigen würde eine solche wie im Entwurf vorgesehene Regelung im Effekt dazu führen, dass für eine Personengruppe Barrierefreiheit vorgesehen wird und für eine andere Personengruppe nicht und diese Personen durch die Ungleichbehandlung somit zu Menschen 2. Klasse gemacht werden.

Es wird angeregt, sicherzustellen, dass die gesamte Dienststelle einer Gebietskörperschaft von allen Menschen (BürgerInnen und ArbeitnehmerInnen) barrierefrei benützt werden kann.

- Weiters wird in § 46 Abs.1 Zif.2 bis 7 iVm Abs.3 NÖ BO 2014 geregelt, dass die für Schüler, Patienten, Benützer, Besucher oder Kunden bestimmten Räume in Bauwerken gemäß Abs.1 Zif.2-7 auch von Menschen mit eingeschränkter Mobilität benützt werden können.

Bauwerke und Räume werden von Menschen benützt, gleichgültig ob sie dies als SchülerInnen, PatientInnen, BenützerInnen oder KundInnen machen oder z.B. als ArbeitnehmerInnen.

Schulgebäude werden nicht nur von SchülerInnen, Eltern, sondern auch von LandeslehrerInnen benutzt. Gleiches gilt z.B. auch für Kliniken – Spitäler werden nicht nur von PatientInnen, BesucherInnen, sondern auch von den dort Beschäftigten benützt.

Eine solche wie im Entwurf vorgesehene Regelung würde im Effekt dazu führen, dass für eine Personengruppe Barrierefreiheit vorzusehen ist und für eine andere Personengruppe nicht und diese Personen durch die Ungleichbehandlung somit zu Menschen

2. Klasse gemacht werden.

Es wird angeregt, sicherzustellen, dass Bauwerke gem. § 46 Abs.1 Zif. 2 bis 7 NÖ BO 2014 barrierefrei zu benutzen sind.

GBV § 46 Absatz 1/Zif.8 schreibt künftig die Barrierefreiheit von Bauwerken mit mehr als 4 Wohnungen vor, woraus gegenüber der derzeitigen Rechtslage (ab 15 WE je Gebäude) wegen des erhöhten Platzbedarfes eine Erhöhung der Herstellungskosten von etwa 3 bis 5 % anfallen, die im Bereich der Wohnungen durch die geforderte Anpassbarkeit gemäß Absatz 4 nochmalige Mehraufwendungen von ca. 5 % nach sich ziehen. Es wird daher eindringlich ersucht, die alte Regelung (15 Wohnungen je Gebäude) aufrecht zu erhalten, zumal die Neufassung der Giebelfronten im § 53/Abs. 6 ohnedies bereits die Ausnutzbarkeit der Bauplätze reduziert.

KLA Allgemeine Anmerkungen

Die Barrierefreiheit von Gebäuden ist eine der zentralen Voraussetzungen, um Menschen mit Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben und die Partizipation am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Durch die Ratifizierung der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (CRPD) sind die Republik – Bund, Länder und Gemeinden – verpflichtet, die Bestimmungen der CRPD in ihrem Bereich umzusetzen.

Die CRPD beruht unter anderem auf den Grundsätzen der

- der Selbstbestimmung,
- der Nichtdiskriminierung,
- der vollen und wirksamen Teilhabe an der Gesellschaft,
- der Diversität,
- der Chancengleichheit,
- der Barrierefreiheit.

Diese sind als Leitlinien bei allem staatlichen Handeln zu beachten.

Für das Baurecht sind speziell zu beachten:

- Art. 5: Gleichberechtigung und Nichtdiskriminierung
- Art. 9: Barrierefreiheit
- Art. 19: Selbstbestimmt Leben und Einbeziehung in die Gemeinschaft
- Art. 20: Persönliche Mobilität
- Art. 22: Achtung der Privatsphäre
- Art. 24: Bildung
- Art. 27: Arbeit und Beschäftigung

1.1 § 46 – Barrierefreiheit

Der UN-Ausschuss über die Rechte von Menschen mit Behinderungen hat anlässlich des ersten Staatenberichts Österreichs im September 2013 in Punkt 24 folgende Empfehlung¹ zu Barrierefreiheit abgegeben:

„24. Das Komitee empfiehlt, dass der Vertragsstaat einen übergreifenden inklusiven Ansatz der Barrierefreiheit in Übereinstimmung mit Artikel 9 der Konvention entwickelt. Die Baunormen sollten sich nicht auf Gebäude mit einer Mindestgröße oder Mindestkapazität beschränken, sondern gemäß Artikel 9 für alle öffentlichen Einrichtungen gelten. Das Komitee empfiehlt eine Verkürzung der Fristen für die Etappenpläne, die derzeit in einigen Städten und Ländern eingesetzt werden sowie des Plans für die Untertitelung der ORF-Programme.“

Die derzeitige Formulierung des § 46 entspricht diesem Verständnis nicht einmal in Ansätzen und sollte von Grund auf überdacht werden.

Besonders die folgenden Einschränkungen sind mit der CRPD unvereinbar:

- Barrierefreiheit wird vor allem für BürgerInnen als KundInnen, nicht aber für öffentlich Bedienstete gedacht.
- Barrierefreiheit soll nur in ausdrücklich genannten Gebäuden gewährleistet werden, generell werden Barrieren geduldet.
- Mindestgrößen und Mindestkapazitäten, bei deren Erreichen Barrierefreiheit erst verwirklicht werden muss, widersprechen der CRPD.

Der Grundsatz des anpassbaren Wohnbaus fehlt völlig, er sollte ebenfalls in die NÖ BauO aufgenommen werden.

Der Klagsverband empfiehlt daher eine völlige Neufassung des §46 unter Beachtung der CRPD und der Handlungsempfehlungen des UN-Ausschusses.

1.2 Erstellung eines Etappenplans

¹ <http://www.bizeps.or.at/news.php?nr=14358> (23.07.2014)

Die CRPD verpflichtet die Mitgliedstaaten nicht nur zum barrierefreien Bauen, sondern auch zur Beseitigung bestehender Barrieren. Daher sollte eine gesetzliche Verpflichtung zur Erarbeitung eines verbindlichen Etappenplans/von verbindlichen Etappenplänen geschaffen werden, um die bestehenden Barrieren von öffentlichen Gebäuden – Kindergärten, Schulen, Amtsgebäuden, Wohnungen im Eigentum des Landes und der Gemeinden – zu erfassen und innerhalb bestimmter Fristen abzubauen.

KOBV

Zu § 46:

Grundsätzlich merken wir an, dass die Barrierefreiheit für alle Bauwerke und nicht nur für Bauwerke mit bestimmten Verwendungszwecken gelten sollte. Um Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen sind gemäß Art. 9 der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen geeignete Maßnahmen mit dem Ziel, für

Menschen mit Behinderungen den gleichberechtigten Zugang zu gewährleisten, zu treffen. Die Barrierefreiheit von allen Bauwerken ist eine wichtige Voraussetzung für die selbstbestimmte Lebensführung und volle Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Auch aus wirtschaftlichen Gründen wäre es sinnvoll, alle Gebäude von vornherein barrierefrei zu gestalten, da nachträglich erforderliche Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung jedenfalls zu höheren Kosten führen.

Gefordert wird daher, die Barrierefreiheit für alle Bauwerke vorzusehen. Zumindest sollte die im Abs. 1 genannte Liste der Bauwerke um Hotels und Gaststätten sowie Hallenbäder ergänzt werden und eine Erweiterung auf alle Handelsbetriebe (nicht erst ab einer Verkaufsfläche von mehr als 750 m²) und alle Bauwerke mit mehr als einer Wohnung vorgenommen werden.

Im Abs. 2 ist vorgesehen, dass Dienststellen der Gebietskörperschaften mit Parteienverkehr **einen Raum** haben müssen, der für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ohne besondere Schwierigkeiten (barrierefrei) zu erreichen ist. Diese minimalistische Anforderung an die Barrierefreiheit von Dienststellen der Gebietskörperschaften ist in keiner Weise ausreichend. Im Sinne der obigen Ausführungen wird gefordert, dass alle Räumlichkeiten barrierefrei ausgestaltet sein müssen, um KundInnen mit Behinderungen aber auch allfälligen MitarbeiterInnen mit Behinderungen der Dienststellen die barrierefreie Zugänglichkeit zu ermöglichen.

Abs. 3 sieht vor, dass die für Schüler, Patienten, Benützer, Besucher oder Kunden **bestimmten Räume** in Bauwerken gemäß Abs. 1 Z 2 bis 7 auch von Menschen mit eingeschränkter Mobilität benützt werden können müssen. Wenngleich MitarbeiterInnen auch unter „Benützer“ subsummiert werden könnten, so muss auch zu diesem Absatz angemerkt werden, dass auch die barrierefreie Zugänglichkeit für MitarbeiterInnen gegeben sein muss und jedenfalls alle, nicht bloß bestimmte Räumlichkeiten, barrierefrei auszugestalten sind.

Zu Abs. 4 wird – wie bereits oben ausgeführt – angemerkt, dass bereits in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein sollten.

Abs. 5 sieht vor, dass für Zubauten (in vertikaler Richtung) und Abänderungen von Bauwerken die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken insoweit **nicht** gelten, als unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden. Im Abs. 6 ist geregelt, dass in bestehende Gebäude nachträglich eingebaute Personenaufzüge nur insofern barrierefrei auszuführen sind, als dies technisch und wirtschaftlich nicht mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden ist.

Beide Absätze sind grundsätzlich dahingehend zu interpretieren, dass die barrierefreie Ausführung auch für Zu- und Umbauten gilt, sofern nicht unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden. In den Erläuterungen ist jedoch dazu ausgeführt, dass die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken nicht nachträglich schlagend wird, sondern diese in Verbindung mit dem Neubau zu berücksichtigen

ist. Allerdings unterliegen nach Abs. 5 unter bestimmten wirtschaftlichen Aspekten und Abwägungen auch Zubauten und Abänderungen der Verpflichtung einer barrierefreien Ausführung.

Es sollte ausdrücklich klargestellt werden, dass das Erfordernis der barrierefreien Ausgestaltung auch für Zu- und Umbauten gilt und von diesen Anforderungen nur dann abgesehen werden kann, wenn die Kosten zur Herstellung der Barrierefreiheit im Vergleich zu den Gesamtkosten unangemessen hoch sind und daher eine unzumutbare Belastung darstellen.

Ergänzende Forderung:

Im Interesse der raschen Umsetzung der Barrierefreiheit von bereits bestehenden Gebäuden ist es dringend erforderlich, einen Landesetappenplan unter Mitwirkung von Menschen mit Behinderungen und deren Organisationen zu erstellen.

MO

a. § 46 Abs.1 Zif.1 iVm Abs.2:

„Dienststellen der Gebietskörperschaften mit Parteienverkehr müssen einen Raum haben, der für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ohne besondere Schwierigkeiten (barrierefrei) zu erreichen ist.“

Dienststellen mit Parteienverkehr werden von BürgerInnen aufgesucht und auch von den dort beschäftigten DienstnehmerInnen. Bauwerke und Räume werden von Menschen benützt, gleichgültig ob sie nun als BürgerInnen dieses Bauwerk benützen oder als ArbeitnehmerInnen oder selbständig Erwerbstätige. Es widerspricht der UN-BRK ebenso wie vielen anderen Prinzipien, für eine Personengruppe Barrierefreiheit vorzusehen und für eine andere Personengruppe nicht und diese Personen somit zu Menschen 2.Klasse zu machen.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Es ist sicher zu stellen, dass die gesamte Dienststelle einer Gebietskörperschaft von allen Menschen (BürgerInnen und ArbeitnehmerInnen) barrierefrei benutzt werden kann.

b. § 46 Abs.1 Zif.2 bis 7 iVm Abs.3:

„Die für Schüler, Patienten, Benützer, Besucher oder Kunden bestimmten Räume in Bauwerken gemäß Abs.1 Zif.2-7 müssen auch von Menschen mit eingeschränkter Mobilität benützt werden können.“

Bauwerke und Räume werden von Menschen benützt, gleichgültig ob sie dies als SchülerInnen, PatientInnen, BenützerInnen oder KundInnen machen oder z.B. als ArbeitnehmerInnen oder selbständig Erwerbstätige. Es widerspricht der UN-BRK ebenso wie vielen anderen Prinzipien, für eine Personengruppe Barrierefreiheit vorzusehen und für eine andere Personengruppe nicht und diese Personen somit zu Menschen 2.Klasse zu machen.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Es ist sicher zu stellen, dass Bauwerke gem. § 46 Abs.1 Zif. 2 bis 7 barrierefrei zu benutzen sind.

c. § 46 Abs. 1 Zif.6 und 7:

Die Regelungen für barrierefreie Gestaltung gelten für Bauwerke/-teile für „größere Menschenansammlungen“ (Zif.6) und für „Banken, Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750m²“ (Zif.7).

Es widerspricht der UN-BRK, die barrierefreie Gestaltung eines Bauwerkes/-teiles von der Größe einer Menschenmenge oder der Größe eine Verkaufsfläche abhängig zu machen. Öffentlich zugängliche Bauwerke sind barrierefrei zu gestalten.

In den abschließende Bemerkungen zum 1. Bericht Österreichs zur Umsetzung der UN-BRK (9/2013) empfiehlt der Ausschuss unter Punkt III.B. 24, dass Normen für die Barrierefreiheit von Gebäuden nicht durch Mindestgröße oder Mindestkapazität beschränkt werden, sondern für alle öffentlichen Einrichtungen gelten sollen.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Es ist sicher zu stellen, dass die in § 46 Abs.1 Zif. 6 und 7 genannten Bauwerke/-teile ohne Berücksichtigung von deren Größe oder Kapazität barrierefrei zu benutzen sind.

d. § 46 Abs.5:

Zubauten (in vertikaler Richtung) und Abänderungen müssen nicht barrierefrei gestaltet werden, wenn dadurch unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen würden. Um Mehrkosten, die durch einen barrierefreien Zubau oder Abänderungen entstehen, abzufedern, sind Überlegungen für eine Miteinbindung und Anpassung der Wohnbauförderung anzustellen.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: § 46 Abs. 5 ist positiv zu formulieren, es sind die maßgeblichen Vergleichskriterien anzuführen und anzugeben, wann Unverhältnismäßigkeit vorliegt. Zwecks Abfederung eventueller Mehrkosten sind Überlegungen über eine geeignete Art der Wohnbauförderung anzustellen.

f. Etappenpläne

Die NÖ BO 2014 sieht keine Regelungen vor, wonach Alt-Bestände hinsichtlich Barrierefreiheit nachjustiert werden müssen.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Es sind angemessene und zeitnahe Etappenpläne für die sukzessive Nachrüstung von nicht-barrierefreien Bauwerken/-teilen zu erstellen,

g. PKW-Stellplätze, Spielplätze, Außenanlagen, Kinderwagenabstellräumen

Der barrierefreie Zugang zu PKW-Stellplätzen, Spielplätzen, Kinderwagenabstellanlagen, Außenanlagen o.ä. ist nicht geregelt.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Der Zugang zu Nebenräumen und Anlagen (zB Spielplätze, PKW-Abstellanlagen, Außenanlagen, Kinderwagenabstellräume,...) ist barrierefrei zu gestalten.

ÖAR

Allgemeines:

Derzeit stehen die NÖ Bauordnung 2014 bis 08.08.2014 und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 bis 31.08.2014 zur Begutachtung zur Verfügung. Die ÖAR begrüßt ausdrücklich, dass die OIB Richtlinien in der Fassung von 2011 in die NÖ Bauvorschrift aufgenommen werden sollen. Dies erfolgt jedoch mit einigen Abweichungen. Auch die neue Fassung der OIB Richtlinie 4 befindet sich derzeit in einer Begutachtungsphase und es dürfte das Ziel sein, entsprechende geplante Änderungen sozusagen „vorwegzunehmen“, da die Richtlinie vor ihrem Erscheinen nicht direkt in die Bautechnikverordnung übernommen werden kann. Die Abweichungen decken sich teilweise mit den geplanten Änderungen der OIB Richtlinie 4 exakt, teilweise tun sie das aber auch nicht. Nähere Ausführungen dazu werden zum Entwurf der NÖ Bautechnikverordnung 2014 angemerkt werden. Die Baugesetzgebung hat u.a. bezüglich Barrierefreiheit folgende Systematik: In der Bauordnung ist festgelegt, was barrierefrei sein muss, in der Bautechnikverordnung ist angegeben, wie diese Barrierefreiheit aussehen muss (d.h. welche Mindestkriterien umzusetzen sind).

Anmerkungen zur NÖ Bauordnung 2014:

Die Bauordnung hat einen ganz entscheidenden Stellenwert im Zusammenhang damit, was tatsächlich barrierefrei umgesetzt werden muss. Dieser ergibt sich daraus, dass alle technischen Detailbestimmungen (Mindestkriterien für Barrierefreiheit), die sich in der Bautechnikverordnung bzw. in der OIB-Richtlinie 4 finden mögen, nur dann umzusetzen sind, wenn die Bauordnung es vorgibt. Das bedeutet, dass sich jede Ausnahme von der verpflichtend barrierefreien Ausführung z.B. von bestimmten Gebäuden Gebäudeteilen in der Bauordnung unmittelbar auf das Ausmaß der vorhandenen Barrierefreiheit auswirkt.

Die Bestimmungen in § 46, die diese Ausnahmen enthalten, werden zur Folge haben, dass Gebäude baurechtlich gesehen vollkommen gesetzeskonform errichtet werden und trotzdem nicht den Bestimmungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes (BGStG) und der UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (UN-BRK) entsprechen.

Das BGStG sieht zur Barrierefreiheit folgendes vor:

§ 6 (5) Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Mit ihren Grundprinzipien Autonomie, Nichtdiskriminierung, Inklusion, Diversität, Partizipation, Chancengleichheit und Barrierefreiheit ist das Ziel der UN-BRK, umfassende Partizipation von Menschen mit Behinderungen am Leben in der Gesellschaft.

So betont die UN-BRK in ihrer Präambel, wie wichtig der barrierefreie Zugang zur physischen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Umwelt, zu Gesundheit und Bildung sowie zur Information und Kommunikation ist, um Menschen mit Behinderungen den vollen Genuss aller Menschenrechte und Grundfreiheiten zu ermöglichen.

In Artikel 9 verpflichtet die UN-BRK ihre Mitgliedsstaaten, geeignete Maßnahmen zu treffen, um für Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen den Zugang zur physischen Umwelt, sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offen stehen oder für sie bereit gestellt werden, zu gewährleisten. Vom Mitgliedsstaat muss auch sichergestellt werden, dass private Rechtsträger, die für die Öffentlichkeit zugängliche oder bereitgestellte Einrichtungen und Dienste anbieten, alle Aspekte des barrierefreien Zugangs für Menschen mit Behinderungen berücksichtigen.

Die erforderlichen Maßnahmen schließen nach Artikel 9 Absatz 1 Satz 2 der UN-Behindertenrechtskonvention die Feststellung und Beseitigung von Zugangshindernissen und Zugangsbarrieren ein.

Der innerhalb der UN-Behindertenrechtskonvention eigenständige Artikel 9 zur Zugänglichkeit verdeutlicht, dass die Verwirklichung der Menschenrechte für Menschen mit Behinderungen entscheidend von einer barrierefreien Umwelt abhängt.

Zu den einzelnen Bestimmungen:

Ad § 46:

Die Aufzählung der Bauwerke mit den einzelnen Verwendungszwecken sollte beispielhaft sein. Jedenfalls wären auch Hotels und Gaststätten sowie Hallenbäder zu erwähnen.

Eine Ausnahmeregelung aller Banken, Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche mit einer Größe bis zu 750 m² ist nicht nachvollziehbar und deckt sich auch nicht mit den Bestimmungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes. Alle Dienstleistungsanbieter oder Waren die der Öffentlichkeit zum Verkauf angeboten werden, sind in barrierefreien Räumen anzubieten.

Die Beschränkung der Verpflichtung der barrierefreien Zugänglichkeit auf nur einen Raum bei Dienststellen der Gebietskörperschaften mit Parteienverkehr, sowie die Beschränkung der Verpflichtung der barrierefreien Ausführung bei allen anderen angeführten Gebäuden außer Wohngebäuden auf Räume, die für „Schüler, Patienten, Benützer, Besucher oder Kunden“ bestimmt sind, sind ebenfalls nicht mit den Bestimmungen des BGStG und der UN-BRK vereinbar. Durch die Einschränkung auf nur einen geringen Bereich der Gebäude würden Angestellte bzw. Lehrer mit Behinderungen benachteiligt, oder würde ihnen die Möglichkeit auf einen Arbeitsplatz genommen werden. Es sind alle Bereiche barrierefrei zu gestalten um auch Dienstnehmerinnen mit Behinderungen den Zugang und die Nutzung der Gebäude zu ermöglichen. So sind jedenfalls Aufenthaltsräume bzw. Toilettenanlagen barrierefrei zu gestalten und zugänglich zu machen.

Die Beschreibung anpassbaren Wohnbaus gibt hier streng genommen nur barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen sowie die Anpassbarkeit von deren Innenbereich vor. Tatsächlich geht das Prinzip anpassbaren Wohnbaus aber darüber hinaus, indem alle allgemein zugänglichen Bereiche (nicht nur die Wohnungen)

komplett barrierefrei zu gestalten und zugänglich zu machen sind. Das ist in der Bautechnikverordnung durch die OIB Richtlinie klar vorgegeben, aber die widersprüchliche Formulierung in der Bauordnung könnte zu falscher Interpretation führen.

Die ÖAR fordert die Aufnahme der Kriterien des anpassbaren Wohnbaus laut Bautechnikverordnung/OIB Richtlinie in die Bauordnung.

Eine Ausnahmeregelung für Zubauten und Adaptierungen bei „unverhältnismäßigen Mehrkosten“ aufzunehmen wird von der ÖAR abgelehnt, da sie sich in vielen Fällen de facto als Beschränkung auf die Vorgabe der Barrierefreiheit für Neubauten auswirken kann.

Es muss klar definiert werden, dass § 46 generell für Neu-, Zu- und Umbauten gilt.

ÖZIV

§ 46: Barrierefreiheit:

Die in Ziffer 1 erfolgte Aufzählung, für welche Bauwerke oder Teile davon (Verwendungszweck) die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung Geltung haben, ist aus unserer Sicht nicht zielführend. Sie widerspricht einerseits den Grundanforderungen unter § 43 und andererseits auch allen Rahmenregelwerken, wie in unseren anfänglichen Erläuterungen dargestellt. Besonders befremdlich erscheint uns die Einschränkung auf Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750 m², da es lt. Statistik der WKO in ganz NÖ nur sehr wenige Handelsbetriebe gibt, die diesem Kriterium entsprechen.

Weiters erlauben wir uns, zu diesem insgesamt sehr diskriminierenden Zugang folgende Anmerkungen zu machen:

Abs. 2 + 3: Im Hinblick darauf, dass es auch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit Behinderung gibt, sind auch Dienststellen ohne Parteienverkehr barrierefrei zu gestalten. Die Einschränkung, dass nur ein Raum für den Parteienverkehr barrierefrei erreichbar sein muss führt sich damit auch ad absurdum, ebenso wie die Einschränkung auf „für Schüler, Patienten, etc. bestimmten Räume“. Es sind im übrigen auch barrierefreie Sanitäranlagen zur Verfügung zu stellen.

Abs. 4: Die barrierefreie Erreichbarkeit muss auch alle Nebenräume (wie z.B. Keller, Garage, etc.) umfassen. Die Ausführungen im Motivenbericht zu Abs. 1 Z. 8 sind nicht realistisch. Die barrierefreie Erschließung eines dreigeschoßigen Gebäudes ausschließlich über Rampen würde einen unverhältnismäßigen Mehraufwand an Fläche im Vergleich zu einem Personenaufzug erzeugen. Eine Erschließung mit Treppen (auch wenn sie flach sind) entspricht nicht dem Kriterium der Barrierefreiheit.

Abs. 5: Wie in den Erläuterungen ausgeführt, greift die Bauordnung nicht in bestehende Rechte ein, was auch unserem Verständnis von Rechtssicherheit entspricht. Im Sinne der sukzessive zu erzielenden barrierefreien Umwelt halten wir es daher für umso notwendiger, dass es keine Ausnahmeregelungen für Zubauten und Abänderungen geben darf. Abs. 5 (Ausnahme im Falle von unverhältnismäßigen Mehrkosten) ist daher ersatzlos zu streichen.

Abs. 6: Die Ausnahmeregelung für den nachträglichen Einbau von Personenaufzügen (technisch und wirtschaftlich mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden) ist zu streichen.

Insgesamt muss in § 46 geregelt sein, dass Barrierefreiheit für Neu-, Zu- und Umbauten, inklusive Sanierung, Renovierung und Ausbau (z.B. des Dachgeschoßes) gilt.

StP **Zu § 46 Barrierefreiheit:**

In dieser Rechtsnorm wird sowohl in Absatz 5 als auch in Absatz 6 von unverhältnismäßigen Mehrkosten bzw. Aufwand gesprochen. Es ist allerdings nicht klar dargelegt, zu welchem Verhältnis diese Kosten bzw. der Aufwand zu rechnen sind. Diesbezüglich wird um Klarstellung ersucht

Te **Zu § 46 Barrierefreiheit**

Absatz1 Zi 8: Ausnahmen für Reihenhäuser fehlt

Absatz 4: führt zu massiven Verteuerungen, da bereits ab 2 Geschoßen Aufzüge zwingend vorzusehen sind; insgesamt eine Überregulierung!

VD Zu § 46 (Barrierefreiheit):

In Abs. 4 sollte die Abteilung des Wortes „ausgestaltet“ richtig gestellt werden.

§ 47 Wohnungen und Wohngebäude

AGBD

§ 47 (4)

Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen (ausgenommen Reihenhäuser) müssen folgende Räume aufweisen:

1. einen Einstellraum für Kinderwagen,
2. jeweils einen eigenen Abstellraum für jede Wohnung (z.B. Kellerabteil) und
3. einen Raum für die Wäschereinigung und –trocknung, sofern nicht in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden.

Diese Räume sind in einer den Bedarf deckenden Zahl und Größe herzustellen.
Einstellräume für Kinderwägen müssen leicht erreichbar sein.

MB Seite 26

.....Bezüglich der Räume für die Wäschereinigung und Wäschetrocknung hat man sich an die aktuellen Begriffsbestimmungen und an die moderne Anforderungen an den Umgang mit Wäsche angepasst. In Wohnungen und Waschküchen werden immer häufiger elektrische Wäschetrockner verwendet. Daher ist es nicht erforderlich, einen eigenen Wäschetrocknungsraum vorzusehen. Für die Wäschereinigung und Wäschetrocknung ist nur mehr ein gemeinsamer Raum erforderlich, sofern nicht in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden.

Der Entfall des Trockenraumes ist problematisch. Viele Haushalte leisten sich keinen Wäschetrockner und trocknen in den Wohnungen, wodurch oft eine Schimmelproblematik entsteht. Bisher konnten die Behörde und der Gebäudeeigentümer auf den Trockenraum verweisen, was dann nicht mehr möglich wäre. Ein Müllsammelraum fehlt gänzlich.

Am**§ 47 Abs 1 – Wohnungen und Wohngebäude**

Der generelle Entfall der bisher geltenden Verpflichtung, in Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen (ohne Küche) einen eigenen Klosettraum zu errichten, stellt trotz der Begründung im Motivenbericht einen qualitativen Rückschritt im Wohnbau dar. Die bisherige Planungspraxis hat gezeigt, dass die Barrierefreiheit im Bedarfsfall durch Zusammenlegung mit dem Badezimmer stets ohne nennenswerten Aufwand erreicht wurde.

BDA**Anmerkungen zu § 47 Wohnungen und Wohngebäude:**

Dieser Paragraph wurde komplett neu in die NÖ BO 2014 eingefügt und aus der derzeit geltenden NÖ BTV 1997 übernommen. Interessant ist, dass nun auch bei Wohnungen mit mehr als zwei Wohnräumen eine Toilette im Bad als ausreichend erachtet wird und nicht als Extraraum ausgeführt sein muss. Dies kann zu Planungserleichterungen bei Umbauten im Denkmalbestand führen.

GBV Abschließend wird im Hinblick auf die Begriffsbestimmungen darauf verwiesen, dass im § 47 Abs. 1 und 2 von Wohnräumen gesprochen wird, die im § 4 nicht angeführt sind, sondern unter Zif. 2 Aufenthaltsräume genannt werden, die ihrerseits in Anlage 7 (OIB-RL Begriffsbestimmungen) zur neuen NÖ BTV auf Seite 2 allerdings gestrichen wurden.

Gun § 47 /4

Definition der Größe von Einstellraum für Kinderwägen (z.B. ... m²/WE) und Definition der Größe der Abstellräume für jede Wohnung und des Raumes für Wäschereinigung- und Trocknung (z.B. ... m²/WE).

Die AR für jede Wohnung dürfen nicht im Wohnungsverbund sein – sondern müssen von Allgemeinflächen zugänglich sein.

StP Zu § 47 Wohnungen und Wohngebäude:

In Absatz 4 dieser Rechtsvorschrift wird auf die erforderlichen Gemeinschaftsräume bei Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten eingegangen. Da sich in der Praxis gezeigt hat, dass Abfallsammelräume zu klein oder gar nicht -vorgesehen werden, wird um die Aufnahme der Abfallsammelräume zu diesen Gemeinschaftsräumen ersucht. Es scheint auch eine Verordnungsermächtigung sinnvoll, mit der die Ausgestaltung und Größe dieser Räume festgelegt werden kann, damit es zu keinen hygienischen Missständen kommt.

UV Dazu wäre auch der **§ 47 Wohnung und Wohngebäude wie folgt zu ergänzen:**

(4) **Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen** (ausgenommen Reihenhäuser) müssen folgende Räume aufweisen:

1. ...

2. ...

3. ...

4. Abfallsammelstelle(n) im Freien am Wohngrundstück oder Abfallsammelraum

Diese Räume sind in einer den Bedarf deckenden Zahl und Größe herzustellen.

Einstellräume für Kinder wägen müssen leicht erreichbar sein.

Abfallsammelstellen im Freien und Abfallsammelräume müssen in Anlehnung an den Leitfaden für Planung und Gestaltung von Abfallsammelstellen in Wohnhausanlagen errichtet werden.

VD Zu § 47 (Wohnungen und Wohngebäude):

In Abs. 1 Z. 3 erscheint die Formulierung grammatikalisch nicht richtig.

In Abs. 4 Z. 3 sollte der Gedankenstrich durch einen Bindestrich ersetzt werden.

§ 48 Emissionsschutz

DO

§ 48 Immissionsschutz

Der Schutz vor Emissionen wird über das **Widmungsmaß** geregelt. Damit wird der Bezug zu der für das Baugrundstück geltenden Widmungsart, nicht jedoch zu den konkreten, im öffentlichen Flächenwidmungsplan festgelegten, Wertangaben hergestellt.

GS2 Zu §48 Emissionsschutz:

1. Im Vergleich zur Bauordnung alt werden Blendung und Spiegelung nicht mehr erwähnt. Derzeit fallen Photovoltaikanlagen unter 50 kW Engpassleistung, die nicht dem Betriebsanlagenrecht unterliegen, unter die Anzeigepflicht nach Bauordnung. Es war also Aufgabe der Baubehörde zu prüfen, ob hierdurch unzumutbare Belästigungen durch Spiegelung von Sonnenlicht auftreten könnten. Die Notwendigkeit einer derartigen Prüfung lässt sich aus dem Entwurf nicht mehr ableiten. Es sind aber Fälle bekannt, wo erhebliche Belästigungen, auch durch Kleinanlagen, auftreten. Aus unserer Sicht bietet die Bauordnung neu hier keine Handhabe mehr. Ähnlich verhält es sich mit Spiegelungen von Glasfassaden o.ä.
2. Es erhebt sich weiters die Frage, wie Emissionen von reflektiertem Sonnenlicht (Blendung oder Spiegelung) ausgehend von Bauwerken (PV-Anlage, Glasfassade, Metallflächen auf Fassaden) hinkünftig in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Straßenverkehr geprüft werden.
3. Für Lärm sind Emissionswerte in §2 NÖROG für Gewerbe und Industriegebiete enthalten. Für zulässige Emissionen von Geruch, Staub, Abgasen und Erschütterung ist ha. eine Festlegung des Widmungsmaßes nicht bekannt.
4. Da in der neuen Bauordnung die Gesundheitsgefährdung bzw. die örtliche Zumutbarkeit (auf Basis der Bestandssituation) nicht mehr angeführt ist, scheint eine Beurteilung der Auswirkungen von Emissionen ausgehend von Bauwerken auf den Menschen ohne gesetzlich festgelegte „Grenzwerte“, die das Widmungsmaß darstellen aus medizinischer Sicht nicht mehr möglich.

5. Es ist zweifellos zu begrüßen, dass „Kinderlärm“ nicht mehr als störende Immission gehandhabt wird. Dennoch erscheint sinnvoll, Konkretisierungen v.a. in Bezug auf Spielplätze durchzuführen. Es würde etwa dem bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Kinderspielplatzes nicht entgegenstehen, wenn der Nachtzeitraum hier ausgenommen wäre.
6. In weniger belasteten Gebieten erscheint es durch den Wegfall der Ortsüblichkeit möglich, dass durch das reine Abstellen auf ein festzulegendes Widmungsmaß deutliche Verschlechterungen in Bezug auf Immissionen auftreten können.

HoRo § 48 sollte hinsichtlich der Ausnahmen der Emissionen durch Lärm wie folgt ergänzt werden:

Emissionen durch Lärm (ausgenommen Geräuschemissionen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnliche Anlagen, *Einrichtungen für betreutes Wohnen oder zur Betreuung von pflegebedürftigen Personen sowie öffentliche Warneinrichtungen*), Geruch....

Begründung:

Die Aufzählungen des betreuten Wohnens (vgl. u.a. VwGH vom 23. August 2012, ZI. 2012/05/0051, sowie VwGH vom 15. Mai 2014, ZIen. 2011/05/0125 bis 127), der Betreuung pflegebedürftiger Personen (vgl. u.a. VwGH vom 14. April 1994, ZI. 93/06/0140, sowie VwGH vom 10. Oktober 2006, ZI. 2005/05/0327) und der öffentlichen Warneinrichtungen (z.B. Sirenen) (vgl. u.a. VwGH vom 28. April 2006, ZI. 2005/05/0169) sind aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes erforderlich, da dieser das betreute Wohnen und die Betreuung pflegebedürftiger Personen nicht als „Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 2 Z. 2 leg.cit.“ ansieht. Öffentliche Warneinrichtungen sind unerlässlich und sollen durch Einwendungen der Nachbarn nicht verzögert werden können.

LKNÖ Zu § 48, 2. Satz:

Der zweite Satz des § 48 NÖ Bauordnung sollte wie folgt abgeändert werden:

„Bildet das Vorhaben mit bewilligten bzw. angezeigten Bauwerken **auf unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken** eine organisatorische, wirtschaftliche **und** funktionelle Einheit, dann sind diese in die Beurteilung miteinzubeziehen“.

Diese Klarstellung ist deshalb erforderlich, weil es hiermit wesentlich leichter ist den Prüfmaßstab der hinsichtlich der Emissionen zusammenzurechnenden Bauwerke festzulegen. Ansonsten wäre mit dem Wortlaut vereinbar, auch nicht im unmittelbaren Nahbereich des zu bebauenden Grundstückes liegende Bauwerke in die Berechnung der Emissionen miteinzubeziehen, und dies erscheint nicht sachgerecht.

MU

§ 48 – Emissionsschutz

Die bisherige Bestimmung in Abs. 1 „Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen 1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden; 2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.“ wurde gestrichen.

Stattdessen wurde ausdrücklich der ehemalige Abs. 2 zementiert, daß die örtliche Zumutbarkeit von Emissionen von der Widmung der Bauparzelle bestimmt würde und nicht etwa von der Umgebung. Diese in § 6 als subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn bezeichnete Bestimmung schützt nicht die Nachbarn und Personen im Einflußbereich der Auswirkungen eines Bauwerks, sondern die Emittenten.

Das wird jetzt offensichtlich, indem man auch die Überschrift von „Immissionsschutz“ in „Emissionsschutz“ geändert hat.

Die Widmung, die ein gewünschtes Maß an Emissionen – Lärm, Geruchsbelästigung etc. – zuläßt, kann jederzeit herbeigeführt werden.

Da zum Beispiel für Bauland-Sondergebiete (werden gerne im Grünland zur Bewilligung von Gebäuden genutzt, die eigentlich dort überhaupt nicht entstehen dürften, etwa Veranstaltungseinrichtungen, Versammlungs- und Vergnügungstätten etc. unter unterschiedlichsten Bezeichnungen) **keinerlei Emissionsgrenzwerte existieren, und jeglicher Schutz vor Immissionen, wie er mit der bisherigen Definition von § 48 noch existierte, mit der neuen Bauordnung gänzlich abgeschafft werden soll, sind nicht einmal die Nachbarn, die mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke besitzen, im Verwaltungsverfahren noch in irgendeiner Weise geschützt.**

Nach dem Willen des Gesetzgebers kann künftig durch Emissionen aller Art und unbegrenzt demnach der Nachbar an Lebensqualität verlieren, gesundheitliche Schädigungen erleiden, seine Liegenschaft wertlos werden. **Es gibt keine Einschränkungen für den Emittenten mehr.** Zur Bekräftigung erklärt der Motivenbericht jede bisherige anderslautende Rechtsprechung für ungültig.

Der Verwaltungsweg steht dem so geschädigten Nachbarn nicht mehr offen (weil ja keine subjektiv-öffentlichen Rechte verletzt werden), und für Nachbarn mit unbebauten Grünlandgrundstücken soll er mit § 6 Abs. 5 von vornherein unterbunden werden.

Mit dieser Bestimmung verletzt der Gesetzgeber nicht nur elementare Fürsorgepflichten, sondern verstößt gegen Menschenrechte (körperliche Unversehrtheit, Schutz des Eigentums etc.). Er nützt seine Stellung dazu, in einem einfachen Verwaltungsverfahren jeden Weg zur schweren Schädigung anderer freizumachen, und verweist den Nachbarn auf den Zivilrechtsweg mit allen Nachteilen.

Tatsache ist, daß es auf die Veränderung der örtlichen Situation ankommt, und daß bei einem Immissionschutz die Immissionen, die an der Grundgrenze des Nachbarn ankommen, ausschlaggebend sind. Diese haben sich nach der Umgebung zu richten. Im Grünland sind dies Immissionen aus Land- und Forstwirtschaft, die Leben und Gesundheit der Personen in ihrem Einflußbereich nicht gefährden dürfen – und nicht Veranstaltungslärm, bis an den Anschlag aufgedrehten Verstärkeranlagen usw. In einem Schutzgebiet wie beispielsweise einem Natura 2000-Gebiet für lärm- und störungsempfindliche Arten ist in deren Habitaten auf besondere Ruhe und Störungsarmut zu achten. Dies ist auch der Maßstab für die örtlichen Verhältnisse, die bei der Bewilligung von Gebäuden, deren Benützung mit Emissionen verbunden ist, zu beachten sind.

Die bisher schon gültigen „Grundanforderungen an Bauwerke“ (§ 43) ersetzen die bisherige Bestimmung des § 48 Abs. 1 nicht. Sie sind einerseits sehr allgemein gehalten, andererseits neuerdings den „Regeln der Technik“ unterworfen, und vor allem kann der Nachbar deren Einhaltung nur im Zivilrechtsweg durchsetzen – auf seine Kosten und sein Risiko.

Im neuen § 48 sind Blendung und Spiegelung nicht mehr erwähnt – dies ohne jede Begründung.

PRO

Parteistellung

Reduktion der Emissionsarten

§ 48 Abs. 1 Z. 2 der bestehenden NÖ BO 1996 idgF normierte, dass Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen dürfen.

In der NÖ BO 2014 sollen aus nicht nachvollziehbaren Gründen „Blendung“ und „Spiegelung“ nicht mehr enthalten sein. Der Motivenbericht geht auf diesen Umstand nicht ein. Die sich hieraus ergebende Einschränkung des Parteienrechts ist sachlich ungerechtfertigt, da durch Reflexionen erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen entstehen können (siehe beispielsweise MOSHAMMER & KUNDI 2013⁶).

Schutz vor Emissionen

Mit § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 soll festgelegt werden, dass subjektiv-öffentliche Rechte durch die Bestimmungen der aufgelisteten Gesetze sowie durch den Schutz vor Immissionen (§ 48) begründet werden, wobei § 48 nun nicht mehr wie bisher mit „Immissionsschutz“ (NÖ BO 1996 idgF), sondern mit „Emissionsschutz“ (NÖ BO 2014) überschrieben und ein Schutz vor gesundheitsgefährdenden Emissionen (§ 48 Abs. 1 NÖ BO 1996) nicht mehr Gegenstand der NÖ BO 2014 ist.

§ 48 NÖ BO 2014 legt fest, dass Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, jenes Ausmaß nicht überschreiten dürfen, das in der für das Baugrundstück festgelegten Widmungsart maximal zulässig ist.

Folglich wird einzig durch eine herbeigeführte Flächenumwidmung bestimmt, welche Emissionen von einem Bauwerk oder dessen Benützung ausgehen dürfen. Dies ist aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht, aber ebenso auch aus Gründen des Schutzes von Eigentum und Gesundheit benachbarter Grundeigentümer, hochgradig problematisch, insbesondere dann, wenn Bauland-Sondergebiete inmitten von ansonsten unbelastetem Grünland „entstehen“, die beispielsweise die Errichtung von Veranstaltungsstätten, die kilometerweit ihre Umgebung verlärmten, ermöglichen. Beispiele hierfür sind der Landesregierung zu Genüge bekannt. Das Amt der NÖ Landesregierung fördert aktiv derartige Einrichtungen speziell in Schutzgebieten (siehe beispielsweise Verfahrensunterlagen und Urteil des Verfassungsgerichtshofs in den Rechtssachen V 2/2013 und V 3/2013).

Die Gesetzesänderung stellt offensichtlich die Reaktion auf die Rechtsprechung dar. Mit der Neufassung der NÖ Bauordnung sollen sowohl die Anrainerrechte als auch der Schutz der Natur gänzlich „beerdigt“ werden – oder wie es der Motivenbericht formuliert: es werden „*aufgrund der höchstgerichtlichen Judikatur zutage getretene Probleme beseitigt*“. Mit der Gesetzesänderung sollen wohl eine große Zahl rechtswidrig entstandener oder neue hochgradig emissionsverursachende Veranstaltungseinrichtungen, Tourismuseinrichtungen etc. im Grünland „bewilligbar“ gemacht werden (durchaus auch nachträglich), weshalb offensichtlich eine störende Rechtslage und die Anrainerrechte beseitigt werden müssen.

Ziel des Gesetzgebers sollte es sein, die benachbarten Grundstücke vor Immissionen zu schützen und nicht die Emissionen und somit den von einem Gebäude oder dessen Benützung ausgehenden Lärm, Geruch etc.

Wenn von einem Gebäude bzw. dessen Benützung Emissionen ausgehen dürfen, die der Widmungsart entsprechen, auf der das Gebäude errichtet wurde, so müsste eine verantwortungsvolle Gesetzgebung auch zwingend festlegen, dass außerhalb der Widmungsfäche diese Emissionen nicht wirksam werden dürfen bzw. nur in dem Ausmaß als Immissionen, die in der benachbarten Widmungskategorie zulässig ist.

Hierbei ist darauf Bedacht zu nehmen, dass in den zuvor angeführten Grünlandbereichen einwirkende Immissionen, die über die durch land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehenden hinausgehen, generell unzulässig sind. Zahlreiche Tierarten, die im Grünland ihren Lebensraum haben, sind in hohem Maße lärmempfindlich (siehe beispielsweise FRÜHAUF & ZECHNER 1998, RECK 2001, GARNIEL et al. 2007, SCHAUB 2008)^{54a} und verlieren durch die Verlärmung der Landschaft erheblich an Lebensraum.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Verweis auf flächenwidmungsabhängig festgelegte maximale Emissionen in § 48 NÖ BO 2014, auch deshalb problematisch ist, da die Festlegungen, auf die verwiesen wird, teilweise sogar für die Baulandwidmungsarten fehlen. Betrachtet man beispielsweise die Emissionsart Lärm, so trifft die NÖ Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen (LGBl. 8000/4-0) bei den Emissionswerten lediglich Aussagen zu den Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet.

Zusätzlich gibt es Immissionswerte – jedoch keine Emissionswerte – für die Widmungsarten Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen.

Für Bauland-Sondergebiete (§ 16 Abs. 1 Z. 6 NÖ ROG 1976 idgF) – die beliebte „Allzweckwaffe“ für Grünlandgebäude, die hier überhaupt nicht entstehen dürften – gibt es keine konkreten Festlegungen. Der in § 3 Abs. 1 der Verordnung formulierten Regelung, wonach dem besonderen Nutzungszweck bei Bauland-Sondergebieten ohne besonderes Schutzbedürfnis im Sinne des NÖ ROG 1976 auf die jeweils möglichen Emissionswerte Bedacht zu nehmen ist, ist kein Immissionsschutz für die Umgebung abzugewinnen.

Folglich bestimmt § 48 NÖ BO 2014, dass Emissionen durch Lärm, die von Bauwerken bzw. deren Benützung ausgehen und die auf der Widmungsart Bauland-Sondergebiet errichtet wurden, jedes Ausmaß erreichen dürfen. Zusammen mit den Normierungen in § 6 beabsichtigt der Gesetzgeber ein Recht zu schaffen, das es der Baubehörde ermöglicht, Bewilligungen auszusprechen, ohne dass die Eigentümer der benachbarten Grundstücke im Verwaltungsverfahren einschreiten können.

StP Zu § 48 Emissionsschutz:

Die gewählte Formulierung dieser Bestimmung erscheint von größter Problematik, da darin nicht mehr der gesunde, normal empfindende Mensch Inhalt der Regelung ist. Zudem kann eine Bestimmung, wo ein Widmungsmaß zu berücksichtigen ist, nicht vollzogen werden, wenn keine Widmungswerte festgelegt sind. Es gibt derzeit nur einen Widmungswert für Lärm.

Es wird daher angeregt, nachstehende Formulierung zu übernehmen, bei der wieder der Mensch und dessen Gesundheit als zu schützendes Gut im Vordergrund stehen:

„Bauwerke und deren Benützung dürfen das Leben und die Gesundheit von Menschen nicht gefährden sowie die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Licht, Rauch, Staub, Erschütterung, ionisierende Strahlung etc. über das örtlich zumutbare Ausmaß nicht belästigen. Bei der Beurteilung sind Geräusche von Kindern, die von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige und vergleichbare Einrichtungen ausgehen, nicht zu berücksichtigen. Das örtlich zumutbare Ausmaß der Immissionen bemisst sich nach der für das Nachbargrundstück festgelegten Widmungsart (Widmungsmaß). Für Immissionen, für die kein Widmungsmaß festgelegt ist, richtet sich die Immission nach der Ortsüblichkeit.“

In diesem Textvorschlag ebenso wie im Originaltext problematisch bleibt die Anordnung, Lärm aus Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige auszunehmen, da es keinen vernünftigen Grund gibt, Heizungs-, Kälte- oder Lüftungsanlagen von Schulen, Horten etc. nicht lärmtechnisch an den Stand der Technik (Regeln der Technik) anzupassen, sondern hier unbegrenzt Lärm verursachen zu dürfen. Hier wird das Kind mit dem Bade ausgegossen.

WG

§ 48

Emissionsschutz

Emissionen durch Lärm (ausgenommen Geräuschemissionen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen für Schulpflichtige oder ähnliche Anlagen), Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen jenes Ausmaß nicht überschreiten, das in der für das Baugrundstück festgelegten Widmungsart maximal zulässig ist (Widmungsmaß, **Wohndichteklasse**).

[Derzeit wird die Festlegung der Wohndichteklasse im Flächenwidmungsplan in vielen Gemeinden meist völlig ignoriert, sowohl bei der Erstellung der Bebauungspläne als auch im Bauverfahren.](#)

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

MF

§ 49

Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

(3) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bauungsweise und eine Bebauungsdichte vor, darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden.

Um unerwünschte extrem gesteigerte Wohndichten zu vermeiden, die in der Praxis mit dieser zu großzügigen Regelung verbunden sind, ist die Überschreitungsmöglichkeit mit 25% zu begrenzen.

(4) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte und Bauungshöhe dürfen Aufzugsanlagen bei vor dem 1. Jänner 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.

Diese beachtliche Einzelausnahme für Aufzugsanlagen in Altbäuden ist technisch ist nicht unbedingt erforderlich und daher zu streichen.

StP**Zu § 49 Anordnung von Bauwerken:**

In Absatz 1 dieser Rechtsvorschrift wird eine Ausnahme von der Überbauung der Grundgrenze durch Ver- und Entsorgungsleitungen genannt. Da neben den Leitungen auch Gebäude oder bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung zu errichten sind (z.B. Pumphaus, Umformerstationen, etc.), wird angeregt, diese Ausnahme auf Ver- und Entsorgungsanlagen zu erweitern.

Weiters wird als Klarstellung im letzten Satz dieses Absatzes angeregt, auf die Feuerwiderstandsdauer entsprechend der NÖ Bautechnikverordnung 2014 zu verweisen.

Te**Zu § 49 Anordnung von Bauwerken auf einen Grundstück**

Absatz 2: Abkehr von der künftigen Teilbarkeit von Grundstücken ab 2 Gebäuden wäre zu diskutieren (Eltern – Kinder, etc.).

VDZu § 49 ff:

Es sollte überlegt werden, bei Begriffen, die in Beziehung zum Bebauungsplan stehen, welcher nunmehr im NÖ ROG 1976 geregelt werden soll, teilweise auf die entsprechenden Bestimmungen des NÖ ROG 1976 zu verweisen.

WG § 49

Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

~~(3) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bauungsweise und eine Bauungsdichte vor, darf auf Eckbauplätzen die Bauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden.~~

Diese Festlegung ist überflüssig, da bei geschlossener Bauungsweise ja nur ein „geschlossener Eindruck“ vermittelt werden muss, was auch z.B. durch die Errichtung von Mauern möglich ist.

Mit dieser Eckbauplatzregelung wird viel Missbrauch betrieben, so kann ein Eckgrundstück mit anderen Grundstücken zusammengelegt werden, die dann auch alle die Bauungsdichte um 50% überschreiten könnten, ohne eine Ergänzungsabgabe zu zahlen. Weiters kann die Wohndichtefestlegung im Flächenwidmungsplan nicht umgesetzt werden, da ja auf mögliche Grundstückszusammenlegungen kein Einfluss genommen werden kann.

§ 50 Bauwich

AGBD

§ 50

MB Seite 27

...Durch die Skizze soll verdeutlicht werden, wie die jeweiligen Bauwiche (vorderer, seitlicher, hinterer) im Verhältnis zur Straßenfluchtlinie definiert sind.

Bei der Skizze sollte die Beschriftung „seitlicher Bauwich“ in diesem Feld stehen und nicht in den vorderen Bauwich ragen.

Am**§ 50 Abs 2 Z 1 – Bauwich**

Die Ausnahme für einen geringeren Bauwich konnte bisher auch in „*zusammenhängend bebauten Ortsgebieten*“ angewendet werden. Nachdem nicht jeder ältere Baubestand die Voraussetzungen für die Verordnung einer Schutzzone oder eines Altortgebietes aufweist (z. B. Zwischen- oder Nachkriegssiedlungen etc.) sollte diese Ausnahmebestimmung unbedingt beibehalten werden.

Daher soll nach der Wortfolge „*erhaltungswürdigen Altortgebieten*“ die Wortfolge „**sowie in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten**“ wieder eingefügt werden.

WG § 50

Bauwich

(1) Der seitliche und hintere Bauwich müssen der halben Gebäudehöhe des Hauptgebäudes entsprechen. Wenn sie nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt sind, müssen sie mindestens 3 m betragen.

Für den hinteren Bauwich gelten die Ausnahmen gemäß § 51 Abs. 4.

Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m, **wobei nicht die mittlere Gebäudehöhe der gesamten Front, sondern die Gebäudehöhe des 15m langen Frontabschnittes ausschlaggebend ist**, muss der Bauwich für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront). **Zum Schutz der Anrainer vor überdimensionalen Gebäudefronten ist natürlich ausschlaggebend die tatsächliche Höhe des 15m Frontabschnittes und nicht die mittlere Gebäudehöhe der gesamten Front.**

§ 51 Bauwerke im Bauwich

AGBD

§ 51

- (3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden **und baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht**, freigehalten werden.

Dass der gesamte seitliche Bauwich einseitig zur Gänze von Bauwerken wie oben angeführt freigehalten werden muss sollte abgemildert werden. Es würde ausreichen wenn diese Freihaltung jenen Teil des seidl. Bauwichts betrifft, der im Bereich des Hauptgebäudes ist (Tiefe des Hauptgebäudes).

AGStD**Bauwerke im Bauwich §51**

- (2) und (3) Definition von „baulichen Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht“ fehlt. Kann nun ein Nebengebäude zu einem Wohngebäude auch ein 2. Wohnhaus sein? Worin besteht der Unterschied zwischen Haupt- und Nebengebäude?
-

Gum

- Zu § 51 (2) und (5) Bauwerke im Bauwich

Aufgrund der geplanten Änderungen müssten **Carports** (als Bauwerke deren Verwendung der von Gebäuden gleicht) in der gekuppelten Bauweise zu einem Großteil im hinteren Bauwich errichtet werden, womit viele Nachbarn aufgrund der sich in den hinteren Teil des Grundstücks verlagernden Emissionen der PKWs keine Freude haben dürften.

KR

§ 51 – Bauwerke im Bauwich

Im Motivenbericht wird u.a. ausgeführt, dass die Bauwiche sinnvoll genutzt werden sollen. Gerade die Regelung im Gesetz verhindert aber genau dieses anstrebenswerte Ziel, da die maximal zulässige Höhe dieser Bauwerke (nunmehr sind – was positiv angemerkt wird – auch die baulichen Anlagen beinhaltet) wiederum unverändert mit 3,00 m begrenzt wird. Dadurch wird in unnötiger Weise die Errichtung von Nebengebäuden im Bauwich verhindert oder zumindest erschwert.

Die Bestimmung verhindert die Ausbildung von Satteldächern analog zu den Hauptgebäuden und erzwingt somit die Ausbildung allseitiger Walmdächer. Ein Satteldach oder auch ein stärker geneigtes Pulldach kann im Rahmen der derzeitigen 3-m-Gebäudehöhenbeschränkung niemals im seitlichen Bauwich bei offener Bebauungsweise errichtet werden, da aufgrund der formalen Vorgaben des § 53 die Gebäudehöhe von 3 m immer überschritten wird.

Darüber hinaus hat dies auch negative Auswirkungen auf die optische Gestaltung der betreffenden Bauwerke. Gerade im Motivenbericht wird aber als weiteres Ziel der novellierten Bestimmung die Aufrechterhaltung des „Charakters der jeweiligen Bebauungsweise“ ins Treffen geführt und auf das Maß -die Größe und das Volumen dieser Bauwerke - verwiesen wird. Als „Maß“ diene hier offensichtlich die rigorose maximale 3,00-m-Höhenbegrenzung.

Meiner Meinung nach wäre eine zeitgemäße und optimale Ausnutzung des Bauwiches bei der Errichtung von Nebengebäuden möglich, wenn dieses „Maß“ auf ca. 3,50 bis max. 4,00 m erhöht werden würde, je nachdem welches Maß von den „Ortsbildsachverständigen“ für als gerade noch in Ordnung befunden werden würde. Meiner Meinung nach würde der „Charakter der Bebauung“ mit Nebengebäuden mit einer Gebäudehöhe von 4,00 m noch immer gewährleistet sein. Sollte dies von den „Ortsbildsachverständigen“ als nicht „charakterentsprechend“ eingestuft werden, könnte man dann zumindest die Höhe dieser Nebengebäude direkt an der Nachbargrundgrenze mit 3,00 m belassen und eine ergänzende Bestimmung normieren, wonach die übrigen Gebäudeseiten um eben dieses Maß überschritten werden dürfen.

Es ist völlig unverständlich, wenn die Experten, welche auch den § 54 „geschaffen“ haben (siehe diesbezüglich meine separate Stellungnahme) den nachfolgend dargestellten „alltäglichen Bauwunsch“ insofern „verhindern“ und dies damit begründen, es handle sich um einen „Widerspruch zum Charakter der jeweiligen Bebauungsweise“.

Ich hoffe, dass dieser meiner Meinung nach unhaltbare Gesetzeszustand auch den entscheidenden gesetzgebenden Personen bewusst wird, da wirklich niemand versteht, warum z.B. die Errichtung des folgenden Nebengebäudes im seitlichen Bauwiche bei offener Bebauungsweise nicht zulässig sein sollte:

Zur näheren Verdeutlichung der Problemstellung wird im Anhang mein – im Rahmen der Gemeindekooperation Baurecht – ausgearbeiteter Artikel „Nebengebäude im seitlichen Bauwiche – Gebäudehöhenbegrenzung“ mitübersandt. Bemerkte wird hiezu, dass in diesem Zusammenhang bereits eine Anfrage bzw. eine Anregung auf Gesetzesänderung seitens der Kleinregion Waldviertler StadtLand vom April 2013 an die Baurechtsabteilung des Landes NÖ ergangen ist. Im Antwortschreiben vom 19. Juli 2013 wurde u.a. mitgeteilt, dass „die Anregungen zur Änderung der Bauordnung zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls in Erwägung gezogen werden“.

Zur Bauordnungsnovelle noch einige weitere Feststellungen bzw. Fragen: Im Motivenbericht wird weiters angeführt, dass im Bebauungsplan zusätzlich noch gewisse abweichende Anforderungen (strengere Anforderungen oder Erleichterungen) geregelt werden dürfen. Mangels Vorliegen des Novellierungstextes zum NÖ ROG kann ich natürlich nicht feststellen, inwieweit sich eine Lösung der von mir aufgezeigten Problemstellung ergeben wird. Aufgrund der Gesetzessystematik nehme ich aber nicht an, dass eine Gemeinde im Bebauungsplan eine „Erleichterung“

im Sinne des von mir vorangeführten Sachverhaltes vornehmen darf, der in Begutachtung stehende Gesetzestext des § 51 hierfür keinerlei Rechtsgrundlage bietet. § 51, Absatz 1, Ziffer 1, spricht ja nur davon, dass „ein Bebauungsplan dies nicht verbietet“. Damit Bauführungen auch mit einer Gebäudehöhe über 3,00 m rechtlich zulässig wären, müsste ja im Gesetz explizit eine Rechtsgrundlage hierfür geschaffen werden. Eine „individuelle Regelung“ in einem Bebauungsplan wäre meiner Meinung nach überhaupt nicht zulässig, da ja eine Verordnung keine gesetzliche Vorgabe außer Kraft setzen darf. Dies ist aber ausschließlich ein legislatives Problem. Wichtig wäre nur, dass man die derzeitige gesetzliche Regelung, welche in völlig unnötiger Weise - aufgrund der formalen Auslegung der Gebäudehöhe gemäß § 53 – die Errichtung von Nebengebäuden im Bauwuch verhindert bzw. erschwert, beseitigt.

StP **Zu § 51 Bauwerke im Bauwuch:**

Die gewählte Formulierung im Absatz 2, wonach im seitlichen und hinteren Bauwuch nur Nebengebäude und -teile sowie bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, wenn die Grundrissfläche dieser Bauwerke insgesamt nicht mehr als 100 m² beträgt ist durch die Legaldefinition der Grundrissfläche irreführend. Die Grundrissfläche kann gemäß § 4 nur bei Gebäuden ermittelt werden und nicht bei baulichen Anlagen, auch wenn deren Verwendung der von Gebäuden gleicht. Somit können im gegenständlichen Fall nur alle Gebäude von der Flächenermittlung umfasst sein.

In § 51 wird erstmals auf Bebauungsweisen eingegangen, welche in dieser Art in der Bauordnung nicht (mehr) definiert sind. Es wird empfohlen, die Bebauungsweisen entweder wieder in der Bauordnung zu definieren oder auf eine Definition des noch ausstehenden Raumordnungsgesetzes zu verweisen.

§ 52 Vorbauten

StP **Zu § 52 Vorbauten:**

Mit Absatz 1 wird die Festlegung von Ausnahmen zur Überbauung der Straßenfluchtlinie getroffen. Die Formulierung „Über die Straßenfluchtlinie sind - unabhängig von der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche - (...)“ erscheint durch die getroffene Definition allerdings als rechtlich nicht korrekt, da es eine Straßenfluchtlinie nur bei öffentlichen Verkehrsflächen geben kann/darf. Somit sind derartige Vorbauten bei nicht öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Landesstraßen oder Privatstraßen) nicht geregelt und daher zulässig.

Te **Zu § 52 Vorbauten**

Absatz 1: Widerspruch der Definition „Straßenfluchtlinie“ zu § 4 Z 27.

§ 53 Höhe von Bauwerken

AGBD

§ 53 (1)

- o nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abbildung 1) oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront z.B. Attikaoberkante (Abbildung 2), Oberkante der **Absturzsicherung** (Abbildung 3)

begrenzt.

Gilt das auch für Geländer und Verglasungen? Eine Begriffsdefinition für „Absturzsicherung“ ist erforderlich.

MB Seite 28

..... Zusätzlich wird durch diese Regelung **auf** die Belichtung auf Hauptfenster der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Unbedingt notwendig ist die Festlegung in der neuen Novelle, dass auch Hauptfenster zulässiger Gebäude zu berücksichtigen sind, wie es auch beim Bauwuch festgelegt ist.

(11) Im Bauland mit **geschlossener Bebauungsweise darf bei** Bauwerken an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen **die ausreichende Belichtung** auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – **bestehende bewilligte** Hauptfenster auf Nachbargrundstücken **nicht beeinträchtigt werden.**

Siehe Kommentar oben. Zulässige daher aufnehmen.

AGStD**Bauwerke im Bauwuch §53**

- Abb.5 schließt sämtliche Dachaufbauten mit Gaupen oder Erkern aus, bei denen das bereits bestehende Dach die max. zulässige Gebäudehöhe erreicht hat.
- Abb. 7+8+9+10 sowie Abs. (8) widersprechen der Definition einer Giebelfläche in § 4

Am**§ 53 Abs 5 – Höhe von Bauwerken**

Durch den Entfall der bisher bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt gebliebenen Gebäudeteile laut bisherigem Abs 2 (Vorbauten nach § 52, Dachaufbauten und sakrale oder öffentliche Türme) sind z. B. Kirchen und Feuerwehrgebäude nur mehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig.

§ 53 Abs 8 – Höhe von Bauwerken

Der neu geschaffene Begriff „idealisiertes Traufenpunkt“ ist weder im Gesetzestext definiert noch im Motivenbericht erläutert.

Daher ist eine klare Definition der „idealisierten Traufenpunkte“ unabdingbar.

Arch

ZU § 53 :

Die Intention des Gesetzgebers Streitfällen hinsichtlich der Gebäudehöhe entgegenzutreten wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings wirft die vorgeschlagene

Neufassung des § 53 einige (neue) Probleme bzw Fragen auf. Gleichzeitig werden auch insgesamt sinnvolle, architektonisch-kreative Ausführungen insbesondere im Dachgeschoßausbau stark eingeschränkt.

Ad Abs. 1 :

Das Miteinbeziehen von Absturzsicherungen (Geländer, nicht Brüstungen) in die Ermittlung der Gebäudehöhe ist für uns nicht nachvollziehbar und wird abgelehnt. Es würde einen erheblichen Einfluss auf die Verwendung bzw. eher Nichtverwendung von Flachdachbereichen haben. Diese Regelung würde dazu führen, dass Absturzsicherungen nicht mehr in der Fassadenflucht sondern hinter der gedachten Umrisslinie platziert werden, womit die Flächen bis zur Fassadenflucht nicht als Außenraum genutzt werden können. Diese Regelung ist auch deswegen unverständlich, da Geländer nicht raumbildend wirken. Wie verhält es sich nun mit der Absturzsicherung an Balkonen? Balkone zählen nicht zur Gebäudefront und können in den Umriss hineinragen. Die Absturzsicherung von balkonartigen Erweiterungen einer Dachterrasse könnte somit über der Gebäudehöhe liegen? Bei Bestandsbauten mit Flachdächern, die aufgrund früherer Widmung aktuelle Bauhöhen bereits überragen, darf damit kein Geländer auf begehbaren Terrassen angebracht werden?

Durch Abb. 5 Beschriftung „Dachaufbau“, und der im zugehörigen Text in Klammern angeführten exemplarischen Erwähnung der Dachgaupe als Dachaufbau ergibt sich eine starke Einschränkung der bisher üblichen Möglichkeiten. Diese Definition macht die Ausführung von bisher gekannten Dachgaupen, sowohl im Neubau aber im Besonderen im Dachausbau bei bestehenden Gebäuden, sinnlos bzw. unmöglich. Hier sollte eine Ausnahme auf längenmäßig beschränkte Gaupen (oder Aufbauten generell) unter Einhaltung des § 4 Abs. 3 (verschwenkter Lichteinfall) angeführt werden. Diese Ausnahme könnte im Abs. 5 ergänzt werden, vor allem um einer Ungleichheit zwischen Neubau (Definition als Giebelwand – siehe unten) und Dachausbau entgegen zu wirken. Eine Regelung wie mit technischen Aufbauten (Aufzugüberfahrten und Maschinenräumen) umzugehen ist wäre wünschenswert.

Ad Abs. 5 :

Nicht berücksichtigt in der Ermittlung der Gebäudehöhe sind in der derzeit gültigen Bauordnung auch Stiegenhäuser. Heißt das nun, dass Stiegenhäuser in die Höhenberechnung miteinzubeziehen sind? Das bedeutet eine wesentliche Auswirkung auf die Planung. Außenliegende Stiegenhäuser werden fast unmöglich, die Stiegen können das Dachgeschoß nicht mehr erschließen.

Ad Abs. 8 :

Sind Pultdächer als Giebelfront durchgehend mit einer mittleren Höhe von der zulässigen Gebäudehöhe +3 m zulässig, d. h. kann eine pultdachartige Giebelfläche in einem Punkt wesentlich überhöht sein, wenn die weiterführende Front gleichartig pultdachmäßig ausformuliert ist und gemittelt der Höhe einer zulässigen Giebelfront entspricht? Die erklärende Skizze, Abbildung 10, ist jedenfalls nicht verständlich, wenn man die umrissbildende zulässige Giebelfront in ihrem höchsten Punkt betrachtet und aus der Abbildung 11 herausgeht, dass ein Gebäude zumindest in den Eckpunkten zwingend die Gebäudehöhe aufweisen muss.

Zusammenfassend :

Sämtliche Punkte, die in der neuen Bauordnung rund um das Thema Bauhöhen bzw. Ausnutzbarkeit stattfinden sollen, zielen in Richtung „weniger“. Einige Regelungen sind einfach nicht praxisbezogen (Stiegenhäuser gehören nun zur Berechnung der Gebäudehöhe), andere beeinträchtigen Nutzungen (Dachterrassen, Geländer). Die Regelungen zur Berechnung der Gebäudehöhe sind jedenfalls klarer: Der Zusammenhang zwischen Gebäudetiefe und möglichem Giebelverlauf mit einer kritischen Grenze von 15 Grad ist verständlich, wird aber zu einer erheblichen Reduktion von erzielbarer Nutzfläche im Dachgeschoß führen. Dieser Umstand verbunden mit der Beschränkung auf eben nur ein Dachgeschoß lässt gegenüber jetzigen Nutzflächenerträgen einen Verlust von bis zu 30 % in der BK II erwarten. So wäre es z. Bsp. nicht möglich, bei Giebelwänden / Gebäudetiefen, die breiter sind als 12 m, Dachneigungen (auf beiden Seiten) von mehr als 45 Grad zu erzielen, es sei denn, man verlagert die Dachschräge in das darunter liegende Hauptgeschoß. Was das für tiefere Gebäude mit geneigten Dachformen oder Terrassengeschoßen – auch aus architektonischer Sicht - bedeutet, ist kaum absehbar, genauso wenig wie die Auswirkungen der verminderten Ausnutzbarkeit auf die derzeitige Grundpreislage, die Wohnungspreise (geförderter Wohnbau!) und natürlich auf den nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor der Bauträgerbranche. Die Bauordnung wird in dieser Form auch das vom Land Niederösterreich erklärte Ziel von innerörtlichen Nachverdichtungen jedenfalls nicht unterstützen. In der Folge kann davon ausgegangen werden, dass es - entgegen der Behauptung im Motivenbericht - sehr wohl zu negativen Auswirkungen auf die Erreichung der Ziele des Klimabündnisses kommen wird.

BB

§ 53

Höhe von Bauwerken

(5) Bei der Ermittlung der **Gebäudehöhe** bleiben untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder, Antennen, Absturzsicherungen und nachträglich eingebrachte Dämmschichten (z.B. Aufsparrendämmung²) unberücksichtigt.

¹ Durch die Zulassung von Aufsparrendämmungen kann die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden deutlich verbessert werden! Sofern kein Verschattung von benachbarten Fenstern vorliegt sollte der Energieeffizienz der Vorrang gegeben werden – die zusätzliche Dämmschichte sollte jedoch bei z.B. max. 30 cm begrenzt werden!

Be**Zu § 53:**

Aus unserer Sicht war die bisherige Regelung klarer formuliert. Denn die neue Regelung, vor allem die Beispiele für zulässige Gebäudefronten, sind unsererseits überhaupt nicht nachvollziehbar. Ermittlung der tatsächlichen Gebäudehöhe unklar – wichtig für Abstand zu Grundgrenzen! Nach dieser Regelung wirken sich auch zB aufgeständerte Solaranlagen (=Dachaufbau) auf die Gebäudehöhe aus. Können dann auf bestehenden Gebäuden, wenn die zulässige Gebäudehöhe ausgereizt ist, keine Solaranlagen mehr in aufgeständerter Form errichtet werden?

BMASK Zu § 53 - Höhe von Bauwerken:

Es wird angeregt, **ausdrücklich festzulegen**, dass bei der Berechnung der Gebäudehöhe Absturzsicherungen (Geländer) nicht mitzurechnen sind (da die Überschreitung der zulässigen Höhe erfahrungsgemäß oft als Begründung angeführt wird, dass keine Absturzsicherungen angebracht werden).

Gun § 53

Definition von Giebelfronten wie in § 4/18

Klo

§ 53, Abs.7

Die Einschränkung auf oberirdische Geschoße würde parallel zu den Einschränkungen nach Abs.8 über die Umhüllende einer zulässigen Giebelfront eines theoretisch aufgesetzten Satteldaches, Pultdaches oder Kreuzdaches eine massive Einschränkung einer errichtbaren aber nicht nutzbaren Kubatur bedeuten. Falls diese Einschränkung bleibt, würde dies gemäß den Definitionen bedeuten, dass das 3. Geschoß entweder eine Raumhöhe bis zu 8 m bekommt oder das Gebäude mit normalen Raumhöhen keine Dachkonstruktion zulässig ist. Dies würde gerade in Schutzzonen zu massiven Schwierigkeiten führen, insbesondere wenn der Bestand steilere Dächer als 45 ° aufweist

Weiters widersprechen sich auch die Skizzen in Abs. 8 (z.B. Abb. 8 stellt BKL 2 mit 4 Geschoßen dar). Es könnte auch mit einer Änderung der Geschoßdefinition bereinigt werden. Dürfen bestehende, bewilligte Dachböden dann noch ausgebaut werden, wenn dadurch die Anzahl der zulässigen Geschoße überschritten werden würde?

MF § 53

Höhe von Bauwerken

(4) Die Ermittlung der Höhe einer Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück, ausgenommen Abs. 3, ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m entsprechend Abs. 3 vorzunehmen (ausgenommen Giebelfronten).

Im Interesse der Anrainer soll bei Gebäudehöhe über 8m und einer Frontlänge über 15m ein Bauwuch der der vollen Gebäudehöhe entspricht eingehalten werden. (§ 50/1) Daher sollen der Niveauunterschied von 3m gestrichen werden sowie die Ausnahme für Giebelfronten gestrichen werden und Gebäudefronten von mehr als 15m eigens berechnet werden, da sonst der § 50/1 keinen Sinn macht.

Möd

§ 53 Abs. 8

Die Überschrift der Abbildungen ist irreführend, da es sich nicht „zulässige Giebelfronten“ handelt sondern lediglich um Gebäudefronten von Gebäuden mit zurückgesetzten Geschossen handelt, die sinngemäß zu betrachten sind.

NM

Derzeit ist im letzten Satz des § 53 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1996 festgelegt:

„Im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.“

Im Entwurf der neuen Bauordnung 2014 ist diese Bestimmung nicht mehr enthalten, was zu folgendem Problem führen würde:

In der Gemeinde Gedersdorf wurde ein Bauland-Betriebsgebiet außerhalb eines zusammenhängenden Ortsgebietes gewidmet. Entsprechend dem § 54 NÖ BO wären in diesem Betriebsgebiet daher nur Bauten zulässig, die einer Bauklasse I oder II entsprechen, was bei einem Betriebsgebiet („auf der grünen Wiese“) keinen Sinn macht.

Über das Betriebsgebiet wurde daher ein Teilbebauungsplan mit einer Bauklasse IV verordnet, da ja Bauten mit geringerer Gebäudehöhe gem. § 53 Abs. 6 letzter Satz trotzdem möglich sind.

Wenn diese Bestimmung aber in der neuen Bauordnung nicht mehr enthalten ist, können ab 2015 nur mehr Gebäude, die einer Bauklasse IV entsprechen gebaut werden. Oder, der Teilbebauungsplan wird geändert, aber wie?

Es stellt sich für uns daher die Frage, ob es sich beim Entfall des letzten Satzes des § 53 Abs. 6 um ein Versehen handelt oder ob das wirklich so gewollt ist?

StP

Zu § 53 Höhe von Bauwerken:

Da mit der neuen Regelung der Gebäudehöhe künftig Absturzsicherungen und Gaupen zu berücksichtigen sind, wird um eine Festlegung zur Vorgangsweise bei Objekten ersucht, die noch unter der zuvor geltenden Bestimmung bewilligt und noch nicht ausgeführt wurden und somit bei künftigen Änderungen im Widerspruch zu dieser Regelung stehen.

Weiters ist anzumerken, dass die Darstellungen der Gebäudehöhe den gewählten Definitionen widersprechen. Z.B. ist in Abbildung 11 eine zulässige Giebelfront

angegeben, die entsprechend der angeführten Legaldefinition keine Giebelfront sein kann (kein schräger Abschluss). Diesbezüglich wird um Klarstellung entweder in der Definition oder der Darstellung ersucht. Vor allem die Bezeichnung der idealisierten Traufenpunkte erfordert eine nähere Definition, da dies keine gängige Bezeichnung darstellt, in der Literatur die Traufe als eine Kante beschrieben wird und diese in solcher Form auch in einer Aussendung der Landesregierung beschrieben wurde.

Seitens einer fachplanerischen Stadtplanung wird dazu angemerkt, dass die in den beiliegenden Abbildungen 7 – 11 dargestellten Beispiele für zulässige Gebäudefronten kompliziert erscheinen, unverständlich sind und im Falle der derartigen Einführung eine entsprechende Schulung der hierfür zuständigen Mitarbeiter in den Gemeinden erfordert. Zudem fehlt in diesen angeführten Abbildungen ein absolutes Höhenmaß einer zulässigen Gebäudehöhe.

VD Zu § 53 (Höhe von Bauwerken):

In Abs. 1 sollte im zweiten Aufzählungspunkt zur Gebäudefront überlegt werden, ob vor dem Wort „Oberkante“ der Beistrich durch die Wortfolge „oder mit der“ ersetzt werden soll.

Die Bezeichnungen der Abbildungen Abb. 1 bis 4 sollten in normaler Schriftstärke erfolgen (entsprechend den Abbildungen in Abs. 8).

WrN § 53 (8): Bei den Abbildungen 8, 9 und 10 wäre die Definition der max. Firsthöhe für die Nachvollziehbarkeit von Vorteil.

WG § 53

Höhe von Bauwerken

(4) Die Ermittlung der Höhe einer Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück, ausgenommen Abs. 3, ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m ~~und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m~~ entsprechend Abs. 3 vorzunehmen ~~(ausgenommen Giebelfronten).~~

Zum Schutz der Anrainer ist bei Gebäudehöhe über 8m und einer Frontlänge über 15m ein Bauwuch der der vollen Gebäudehöhe entspricht einzuhalten. (§ 50/1) Daher sollen Gebäudefronten von mehr als 15m eigens berechnet werden, da ja sonst der § 50/1 keinen Sinn macht.

§ 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

BKA Zu § 54:
In Abs. 5 sollte klargestellt werden, wem das Recht auf Akteneinsicht zukommt.

KR § 54 – Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan
Im Motivenbericht wird ausgeführt, dass die Regelung des § 54 nahezu unverändert übernommen wurde. Offensichtlich wurden aus diesem Grunde nur mehr kleinere Klarstellungen bzw. Verdeutlichungen vorgenommen. Dies ist aber gerade das Problem, da der gesamte § 54 meiner Meinung nach eine gänzliche inhaltliche „Neuausrichtung“ benötigt. So wurde der Gesetzestext in den letzten Jahren bereits mehrfach novelliert und es wurden auch – zugegebenermaßen – einige Verbesserungen vorgenommen. Diese Verbesserungen betreffen aber leider nicht den „Kern“ der Zielvorgabe, sondern wurde der Gesetzestext – sofern dies überhaupt noch möglich ist – noch schwieriger zu vollziehen. Die Bestimmungen des § 54 verhindern sowohl in der derzeitigen als auch in der zukünftigen Fassung sehr viele kleine Bauvorhaben (z.B. Aufstockungen, Dachneuerrichtungen), insbesondere im dörflich strukturierten Baulandbereich. Die diesbezüglichen „Intentionen“ (oder auch Interpretationen) des Gesetzes kann man in der Praxis weder den Planverfassern noch den Bauwerbern erklären. Ich persönlich glaube, dass es weder im Bereich der vollziehenden Behörden noch im Bereich der Bausachverständigen wirklich eine größere Anzahl an Personen gibt, welche diese Bestimmung aus praktischer Sicht „verstehen“ bzw. auch nur einigermaßen für gut befinden. Wenn man sich den Gesetzestext dieses Paragrafen - und hier sei auch gleichzeitig § 56 erwähnt – durchliest, kann bereits jedermann erkennen, dass es mit derartigen Formulierungen und formal engen Zielvorgaben zu großen Problemen im praktischen Vollzug kommen wird. Mir ist sehr wohl bewusst, dass man „Ortsbildgestaltung“ textlich sehr schwierig im Gesetz formulieren kann. Auch finde ich, dass man grundsätzlich Bestimmungen über die „Ortsbildgestaltung“ im Gesetz benötigt. Eine inhaltliche Anpassung der §-54-Bestimmung analog zu den Bestimmungen über die Vorgaben bei Bauführungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erscheint ja grundsätzlich sehr plausibel und begrüßenswert.

Als Nichtjurist ist mir aber nicht bekannt, inwieweit es hier einen „Gesetzesänderungsdruck“ genereller Natur gibt (etwa aufgrund höchstgerichtlicher Judikatur oder verfassungsrechtlicher Bedenken?). Doch hier wird mit „Kanonen auf Spatzen geschossen“ und es fehlt ganz ganz dringend eine Regelung, welche die von mir beschriebenen kleineren Bauvorhaben ausdrücklich als zulässig normiert. Dies zeigt sich ja schon – nur um ein Beispiel anzuführen – am Text des Motivenberichtes zu Absatz 1, wo die „Auswüchse“ zur Punktparzelle wie folgt hochjuristisch dargestellt werden: „Die „klassische“ Punktparzelle ist zu 100 % bebaut, sie hat

in der Regel keinen hinteren Bauwich und ist daher nicht zur geschlossenen Bebauungsweise zu rechnen“. Auf dieser Basis spielt sich meiner Meinung nach aber nahezu die gesamte §-54-Thematik ab. Alles also ganz einfach ! In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass bereits der in Begutachtung stehende Gesetzestext zur 11. Bauordnungsnovelle sehr negativ kommentiert wurde bzw. auf viele Vollzugsprobleme in der Praxis hingewiesen wurden, welche nunmehr ja auch (leider) eingetreten sind. Besonders hinweisen möchte ich auf die Stellungnahme der Abteilung BD1 Allgemeiner Baudienst, welche generell keinen Novellierungsbedarf in der (seinerzeitigen) Konzeption des § 54 gesehen und sich u.a. für die „Aufrechterhaltung des unregulierten Bereiches mit bloß grober Anpassung künftiger Bauvorhaben an den bisherigen Bestand in einer bestimmten Umgebung“ ausgesprochen hat.

Da sich meine Stellungnahme nur sehr schwer beschreiben und nachvollziehen lässt, müsste sich ein „entscheidungs-offener Leser“ aber die Mühe machen, den von mir beigefügten Anhang mit Fallbeispielen durchzulesen, bevor – was zu befürchten ist - wiederum ein kategorisches „nein“ zu diesem Thema erfolgt.

Bemerkt wird hiezu, dass in diesem Zusammenhang bereits eine Anfrage bzw. eine Anregung auf Gesetzesänderung seitens der Kleinregion Waldviertler StadtLand vom April 2013 an die Baurechtsabteilung des Landes NÖ ergangen ist. Im Antwortschreiben vom 19. Juli 2013 wurde u.a. mitgeteilt, dass „die Anregungen zur Änderung der Bauordnung zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls in Erwägung gezogen werden“.

Zur Bauordnungsnovelle noch einige weitere Feststellungen bzw. Fragen: Der Motivenbericht sieht vor, dass eine ausreichende Belichtung nicht nur wie bisher für „bewilligten Hauptfenstern“ sicherzustellen ist, sondern auch für „künftig zulässige Hauptfenstern“ zu gewährleisten ist. Da diese Regelung nunmehr auch analog zur bisherigen Regelung bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes besteht, ist diese Klarstellung als äußerst positiv zu bewerten. Im mitübersandten Gesetzestext kann ich aber diese Klarstellung leider textlich nicht erkennen.

In Absatz 3, wo die Regelung thematisch dazupassen würde, ist z.B. nur das Wort „zusätzlich“ in roter Farbe neu textiert. Diese „Nichterkennbarkeit“ neuer Regelungen bzw. die Nichtauffindung von im Motivenbericht genannter Änderungen im neuen Gesetzestext (manchmal werden auch falsche Absätze zitiert, manchmal wiederum gibt es keine optisch erkennbare „Rot-Textierung, etc.) erschwert die Lesbarkeit bzw. Nachvollziehbarkeit der künftigen Novellierung

§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen
--

VPGV Zu § 55:

Diese Bestimmung sollte um eine Aussage, ab wann die Einengung einer Verkehrsfläche durch Aufstellen von Einfriedungen verkehrsbehindernd wirkt, ergänzt werden. Im Grünland sind derartige Verkehrswege oft nur 2 m breit, Landwirtschaftliche Fahrzeuge weisen mitunter aber eine größere Breite auf. Um die Benützungsmöglichkeit entsprechend zu gewährleisten sollte ein Mindestmaß von 3 m vorgesehen werden.

WKNÖ Zu § 55 Abs. 4:

Hier liegt im letzten Satz vermutlich ein redaktioneller Fehler vor. Es sollte vermutlich heißen „... und die freie Durchgangsbreite 2,50 m nicht unterschreiten“.

§ 56 Ortsbildgestaltung

Arch § 56 :

Aus der Art und Weise der Neuregelung der Ortsbildschutzes, die einem Paradigmenwechsel gleichkäme, spricht die Absicht des Gesetzgebers, Problemfällen der Baugestaltung im Bewilligungsverfahren gezielter entgegenzutreten. Damit würde auch Wünschen nach einer treffsichereren Methode der Beurteilung von Plänen und Planungen entgegengekommen, die nicht selten von Baubehörden erster Instanz und Ortsbildsachverständigen geäußert werden. Worin die „*neuen Gegebenheiten bestehen*“, derentwegen „*die Bestimmung über das Ortsbild*“ mit neuer Ausrichtung „*angepasst werden*“ muss, ist für die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland nicht nachvollziehbar. Die „*Harmonie*“-Regelung des § 56 von 1996 mag begrifflich „schwammig“ sein – in ihrer Wirkung ist sie qualitätsdienlich und innovationsoffen. Die positive Architekturentwicklung des vergangenen Jahrzehnts in Niederösterreich beweist das. Das punktuelle Versagen des § 56 bestätigt eher die Regel.

So sehr das Ziel des neuen § 56, eine Hebung baugestalterischer Ansprüche für bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauwerke, von uns zu befürworten ist, so wenig ist die Definition von „*Umgebung, Struktur und Gestaltungscharakteristik*“ und das zur Begutachtung in Aussicht gestellte Verfahren geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Das Inkrafttreten dieses Entwurfes würde einen Rückfall in die Ära vor die NÖ Bauordnung 1996 bedeuten, die dadurch erinnerlich ist, dass zeitgenössische Architektur faktisch nur unter generöser Umgehung der NÖ Bauordnung 1976 möglich war.

Diese sah bekanntlich vor, dass bauliche Vorhaben „*das Orts- und Landschaftsbild nicht stören dürfen*“, dass „*die Bautradition*“ und „*die charakteristischen Merkmale des vorhandenen Baubestandes, und zwar der unmittelbaren Umgebung (...) zu berücksichtigen sind.*“ Genau diese direkte Bezugnahme auf Bauten in einem bestimmten, mit einem Zirkelschlag festgelegten Umkreis war kontraproduktiv für das Architekturgeschehen. Die Ortsbildbegutachtungen gingen vereinfachend, durch Abzählen von Dachtypen und Baumaterialien, durch Messen von Dachneigungen und Dachüberständen in diesem Umkreis vor und verloren dabei die viel entscheidendere, freilich auch komplexere Frage der architektonischen, städtebaulichen, siedlungs- und landschaftsräumlichen Wirkungsmechanismen aus den Augen.

Die NÖ BO 1976 betitelte den § 61 noch mit „*Schutz des Orts- und Landschaftsbildes*“, der geltende Paragraph § 56 nennt sich „*Ortsbildgestaltung*“, der zukünftige soll „*Gestaltung von Bauwerken*“ heißen. Die Änderung des Titels des § 56 weist auf das veränderte Ziel des Landes NÖ im Hochbau hin: weg von der Befassung mit dem komplexen Raum der Landschaft, der Siedlung, der Stadt usw., hin zu simplen, quantifizierenden Abwägungen zwischen Bauwerken.

Eine Bauordnung produziert keine guten, stimuliert nie die besten Bauten, sondern sie verhindert allenfalls die schlechtesten und genehmigt meist die durchschnittlichen. Die Sicherung der baulichen Mindestqualität ist von der Förderung gestalterischer und konstruktiver Hochleistungen, die auf der Verfügbarkeit von Bildung, technischem Umsetzungswissen, Handwerksfähigkeiten etc. beruht, zu trennen. Aus dem Motivenbericht zur NÖ BO 1996 ging zu § 56 Abs. 3 immerhin noch hervor, dass „*der Architektur mehr Freiraum eingeräumt werden soll*“. Dieses Ziel droht mit dem vorliegenden Entwurf verloren zu gehen, Baugestaltung geriete in einen hemmenden Anpassungszusammenhang. Die Verfasser des § 56 intendieren, eine engere Anpassung von Bauwerken an die Umgebung könnte mehr Einheitlichkeit im Ortsbild erreichen und damit das

tatsächliche Problem punktueller baulicher Wildwüchse beherrschen. In Wirklichkeit handelt es sich bei den inkriminierten Bauten um baubewilligte, aber (unter-)durchschnittliche Bauwerke, die durch Aktivierung der besten Planungskräfte und geeignete Verfahren der Qualitätssicherung bzw. -steigerung und bei konsequenter Anwendung des geltenden § 56 hätten vermieden werden könnten. Nicht ein Übermaß ungezügelter Gestaltungsmittel ist das Problem, sondern deren unreflektierter Einsatz.

Eine Bauordnung muss die gestalterischen Freiheitsgrade möglichst offen halten. Wie der Begutachtungsentwurf zum § 56 den Gestaltungsspielraum unnötig einschränkt, wird an folgender Facette deutlich: „*Baudetails, Stilelemente*“ sollen nach wie vor nicht beurteilungsrelevant sein, aber „*Materialien*“ wären im „*Umgebungsbezug*“ enthalten. Im geltenden § 56 Abs. 3 gewährleistet der Passus „*unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien*“ noch einen größeren Genehmigungsspielraum.

Dabei sind gerade die „*Materialien*“ oft als die Katalysatoren der Innovation in Architektur und Ingenieurbau anzusehen. Nun wären sie direkt am Vorhandenen in der Umgebung zu messen. Dieser Beurteilungsmaßstab wäre fachlich nicht nachvollziehbar, weil der Baufreiheit und dem Wesen der Baukunst widerstrebend. In Teilen Niederösterreichs wären materialtechnische Innovationen ausgeschlossen, was von erheblichem Nachteil im Bereich der bestmöglichen Energienutzung und Energiegewinnung durch Einsatz moderner Techniken wäre.

Dem Ziel der baugestalterischen Qualitätssicherung kann in der NÖ Bauordnung nach Auffassung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten nach zwei Strategien gefolgt werden: entweder durch die Beibehaltung des bestehenden § 56, oder durch die Vereinfachung in Form eines neuen § 56 über den Ortsbildschutz.

Beide Strategien würden flankierende Maßnahmen erfordern:

- eine auf architektonische, städtebauliche und ortsbildbezogene Aspekte erweiterte *Vorprüfung* der Anträge gemäß § 20 Abs. 1, bei der die Bezirksbauämter mitzuwirken hätten, in die Ortsbildsachverständige und ggf. die Ortsbildkommissionen in schwierigen Fragen einzubinden wären;
- die Erweiterung der *Baubeschreibung* gemäß § 19 Abs. 2 um einen obligatorischen Motivenbericht zu architektonischen, städtebaulichen und ortsbildbezogenen Aspekten, insbesondere zur Analyse der Umgebung und zu den Entwurfsmotiven, ggf. gemäß § 19 Abs. 3 mit ergänzenden Darstellungen des Bauwerks im Ambiente in Form von Ansichten, Schnitten, Schaubildern etc.;
- die intensive Fortbildung der Ortsbildsachverständigen;
- ein System bezirksweiser Ortsbildkommissionen aus Fachleuten der Ortsbildpflege;
- den vermehrten Einsatz von Planungswettbewerben für ortsbildrelevante Aufgaben.

Da umgebungsunabhängige Anforderungen an die Baugestaltung, die in avancierten Bauordnungen längst Eingang gefunden haben, in der geltenden NÖ Bauordnung ebenso fehlen wie im Begutachtungsentwurf, wird ein grundlegender Passus „*Allgemeine Anforderungen*“ vorgeschlagen:

„Bauwerke sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so zu planen, anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die Vorteile für das Gemeinwohl offenkundig überwiegen.“

Mit dieser Formulierung könnte unserer Auffassung nach ein mit der Baufreiheit vereinbarer, den Gestaltungsspielraum der PlanerInnen nicht einschränkender Maßstab für die nicht zu unterschreitende, bewährte Qualität des Planens und Bauens in die NÖ Bauordnung eingeführt werden.

Der Vorschlag der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zur Formulierung eines neuen

Ortsbildparagrafen lautet in obigem Sinne:

„§ 56 Ortsbildschutz

(1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe unter Berücksichtigung des örtlichen Baucharakters so zu gestalten, dass sie nicht störend wirken.

(2) Jedes Bauwerk und jede sonstige bauliche Anlage sowie deren Teile sind mit der Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird.

(3) Bei allen besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie historisch beschriebene, kulturell bedeutsame Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

(4) Zur Beratung der Gemeinden, aber auch der Bauwerber, in den Fragen der Ortsbildpflege ist bei jeder Bezirkshauptmannschaft eine Ortsbildkommission einzurichten. Bei allen besonders ortsbildwirksamen Bauwerken muss, bei allen anderen Bauwerken kann eine Gemeinde oder ein Bauwerber einen Antrag auf Erstattung eines Gutachtens stellen. Vor der Erlassung von Bebauungsplänen nach diesem Gesetz ist die Ortsbildkommission jedenfalls zu hören. Zu Mitgliedern der Ortsbildkommission dürfen nur Personen bestellt werden, die über besondere Fachkenntnisse auf dem Gebiet der Ortsbildpflege verfügen.

(5) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.“

2.)

Im gegenständlichen Entwurf wird § 56 (Ortsbildgestaltung) unverändert beibehalten. Bedauerlicherweise wurden unsere Argumente und Formulierungsvorschläge bei der Neuformulierung des § 56 im Jahr 2010 nicht berücksichtigt. Wir sind jedoch weiterhin der Auffassung dass eine Bauordnung die gestalterischen Freiheitsgrade möglichst offen halten soll. Die grundsätzliche Kritik an der Gestaltung des § 56 ist nach wie vor aufrecht. Wir erlauben uns daher Ihnen unsere Anmerkungen von 2010 (Stellungnahme v.25.8.2010) in Erinnerung zu rufen, die wir Ihnen mit gesonderten Schreiben auch nochmals übermitteln.

BDA **Anmerkung zu § 56 Ortsbildgestaltung:**
Keine Änderung tritt gegenüber der NÖ BO 1996 ein. Im Motivenbericht werden die Begriffe Denkmalpflege und Ensembleschutz erwähnt. Vielleicht könnte man auch dezidiert im Text der Novelle diese Begriffe verwenden?

Gun **§ 56/2 Gestaltungscharakteristik**
Hat die Baubehörde einen Einfluss auf die Farben von Fassaden? – im unregulierten Bauland

WG § 56

Ortsbildgestaltung

~~(4) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.~~

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes allein ist ein Ortsbildschutz nicht zu erreichen. Es können ja zB Grundstücke zusammengelegt werden, sodass die Voraussetzungen für großvolumige Wohnbauten entstehen, die nicht ins Ortsbild passen. Das muss im Einzelfall begutachtet werden können.

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

AGStD

Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen § 57

- Definition des zusätzlich zentralen Heizsystems lt. neuem Text der NÖ Bauordnung fehlt.
 - Wo ist die Erleichterung? Es müssen immer noch 2 Heizsysteme in der Planung und Ausführung berücksichtigt werden; lediglich der Zwang, das 2. Heizsystem mittels eines „Notkamins“ herzustellen, entfällt.
-

Arch

ZU § 57 :

Eine Ausnahmebestimmung iSd Abs. 2 sollte für alle Arten von Gebäuden möglich sein. Damit könnte flexibel auf verschiedene Gebäude, Nutzungen und sonstige Einflussfaktoren Rücksicht genommen werden (Hochhaus, Passivhaus, Verfügbarkeit von Ersatzanlagen im Notfall, etc.). Ersatzweise könnte eine Zieldefinition angegeben werden, welches Schutzziel mit dieser Bestimmung verfolgt wird.

Gun § 57/2 Beheizbarkeit von Aufhalträumen

Entfall des Notkamins für Ein- und Zweifamilienhäuser über ausdrückliches Verlangen. Ist dieser Antrag auch noch während des Baues möglich?

Klo

§ 57 Abs.1 Es wird auf die Bauweise eines großvolumigen Passivhauses hingewiesen

StP Zu § 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen:

Zu der Forderung dieser Rechtsnorm ist anzumerken, dass nicht näher bestimmt ist, wie das zusätzliche zentrale Heizsystem auszusehen hat. Es ist unklar, ob dieses mit dem selben Medium betrieben werden darf wie das Primärsystem, ob das zweite System bereits mit der Fertigstellung mit errichtet sein muss oder nur in Planung oder die baulichen Voraussetzungen aufweisen muss,

Es wird daher ersucht, in die Bestimmung aufzunehmen, wie diese Forderung in der Praxis umgesetzt werden soll.

VD Zu § 57 (Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen):

Im Hinblick auf die Regelung des Abs. 2, welcher keine sonstigen Voraussetzungen für die Abstandnahme von der Verpflichtung des Abs. 1 zweiter und dritter Satz normiert, stellt sich die Frage, warum überhaupt diese Regelungen für erforderlich erachtet wird – sie bedeutet augenscheinlich nur einen zusätzlichen Aufwand, dessen Nutzen hinterfragbar ist.

§ 58 Planungsgrundsätze

BKA Zu §§ 4, 23, 43 und 58:

Verweisungen auf technische Normen, wie etwa ÖNORMEN, sind nach Lehre und Rechtsprechung verfassungsrechtlich bedenklich, wenn sie nicht den Publizitätsanforderungen genügen, die für die verweisende Norm bestehen (vgl. *Thiener*, Rechtsstaatliche Probleme der Verbindlicherklärung von ÖNORMEN, *ecolex* 1993, 129 [131 f], sowie VfSlg. 7586/1975). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Rechtsprechung hingewiesen werden, wonach eine dem vorgeschriebenen Verlautbarungsorgan *gleichwertige* Publizität der verwiesenen Norm erforderlich und die Angabe der Fundstelle derselben von Bedeutung ist (vgl. VfSlg. 12.293/1990 mwN).

Zu §§ 23, 43 und 58:

Es ist unklar, ob die Baubehörde im Rahmen der Vorschreibung von Auflagen gemäß § 23 Abs. 2 die Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln ganz allgemein oder von *konkret angeführten* Vorschriften und technischer Regeln zu verlangen hat. Die Erläuterungen geben darüber keinen Aufschluss. Weiters wird auf die terminologische Divergenz zwischen § 23 Abs. 2 („technische Regeln“), den §§ 43 Abs. 2 und 3 sowie 58 Abs. 2 und 3 („Regeln der Technik“) und den Erläuterungen zu § 43 („allgemein anerkannte Regeln der Technik“) hingewiesen.

BMLF Ad § 58 Planungsgrundsätze:

(2) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach den Regeln der Technik unter Beachtung der im § 68 Abs. 1 angeführten Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften, soweit sie sich auf Feuerungsanlagen beziehen, zu regeln.

Es fehlt hier die Angabe des Zeitpunktes, wann diese Verordnung - angesichts der Fristsetzung in den maßgeblichen EU-rechtlichen Bestimmungen - erlassen wird.

Angesichts

dessen, dass ausschließlich Feuerungsanlagen erwähnt werden, wird darauf hingewiesen,

dass Gleiches für Wärmepumpenanlagen geregelt werden sollte.

Te Zu § 58 Planungsgrundsätze

Im Hinblick auf eine österreichweite Vereinheitlichung sollten keine neuen Festlegungen sondern die einschlägigen OIB-Richtlinien als Norm gelten.

VD Zu § 58 (Planungsgrundsätze):

Zur in Abs. 2 Z. 4 angeführten Definition des Wirkungsgrades stellt sich die Frage, warum dieser nicht in § 4 angeführt wird – gleichzeitig könnte dann auch die entsprechende Definition in der NÖ BTV 2014 entfallen.

§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen

Arch**ZU § 58 :**

Im Hinblick auf eine österreichweite Vereinheitlichung sollten keine weiteren neuen Festlegungen, sondern die einschlägigen OIB-Richtlinien als Norm gelten.

VD**Zu § 59 (Aufstellung und Einbau von Kleinf Feuerungen):**

Wie bereits in der Vorbegutachtung allgemein angesprochen, stellt sich z.B. zu Abs. 4 die Frage, warum dieser nicht in mehrere Absätze aufgegliedert wird.

Im letzten Unterabsatz wird lediglich eine Feststellung getroffen: „entsprechen die Verfahren ... den Verfahren ...“. Es wäre zu überlegen, dass „die Verfahren ... entsprechen müssen“.

§ 60 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

AGBD

§ 60

Jeder **Eigentümer** einer **Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes oder einer Klimaanlage ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, dass....

MB Seite 32

...Diese haben für die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen durch die ihnen rechtlich Nachgeordneten – wie etwa Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte – zu sorgen. Die NÖ Bauordnung 2014 greift in diese Rechtsverhältnisse nicht mehr ein, sondern richtet erforderliche Maßnahmen gegebenenfalls nur mehr an den Eigentümer.

Angemerkt wird, dass auch Mieter Eigentümer von Zentralheizungsanlagen sein können, wenn sie den Einbau bezahlt und dies mit dem Gebäudeeigentümer so vereinbart haben.

§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten

§ 62 Verwendung von Brennstoffen

§ 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Am

§ 63 Abs 1 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Die Formulierung des letzten Satzes wird unterschiedliche Interpretationen hervorrufen. Z. B. ist nicht klargestellt, ob die Stellplatzverpflichtung eines früheren Vorhabens als erfüllt gilt oder nicht, wenn die nach der BTV erforderlichen Stellplätze (1:1) errichtet wurden, jedoch die nach dem Bebauungsplan erhöhte Stellplatzanzahl (1:1,5) weder errichtet noch (mangels gesetzlicher Grundlage) durch die Ausgleichsabgabe abgegolten wurden.

Eine klare Formulierung dieser Bestimmung sowie ihres Zieles ist unbedingt erforderlich.

Weiters ist unbedingt klarzustellen, dass die Stellplatz-Ausgleichsabgabe (§ 41) für alle Pflichtstellplätze (auch laut Bebauungsplan und individueller Bedarf) gelten muss und nicht nur wie bisher für die in der BTV angeführten Mindeststellplätze. Eine derartige Formulierung fehlt auch im vorliegenden Textentwurf.

Gun

- **§ 63/6**
Siehe Anmerkung zu § 41
Pflichtstellplätze können auch mittels „technischer Parksysteme“ hergestellt werden, sofern die gleichzeitige Benutzbarkeit der Stellplätze gegeben ist.
- **§ 63/8 Der Gemeinderat darf mit Verordnung in Zentrumszonen nach §14 Abs. 2 Ziff. 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, oder Teilen davon zum Zweck der Belebung dieser Zone eine Ausnahme von der Verschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.**
Was ist damit gemeint?? – auch wieder nur bei Neubauten –siehe wie Anmerkung zu §41

RLNÖ

Im Sinne des notwendigen Klimaschutzes müssen die Rahmenbedingungen für den Klimaschädlichen Kfz-Verkehr die Möglichkeit zulassen, Gebäude zu errichten, die ohne oder mit weniger Kfz-Abstellanlagen auskommen. Daher schlagen wir vor, den § 63 mit einem Absatz (2a) zu ergänzen:

§ 63

(2a) Wenn es der örtliche Bedarf erfordert oder wenn es für Klimaschutzmaßnahmen erforderlich ist darf der Gemeinderat eine geringere Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder einen völligen Verzicht auf Stellplätze für Kraftfahrzeuge – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen. Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 25 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, erlassen werden.

Zu § 63 Absatz (8) schlagen wir vor, dass eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kfz-Stellplätze völlig abgeschafft wird.

Es soll kein Druck entstehen, Kfz-Stellflächen auf dem Baugrundstück zu errichten.

Wichtig wäre eine Richtlinie in einem dafür passenden Landes- oder Bundesgesetz, die kostenloses Abstellen von Kfz auf öffentlichen Flächen unmöglich macht.

Te § 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Die vorliegenden Festlegungen werden sich insgesamt verteuern auf die Herstellungs- und Wohnkosten auswirken und sind gegenläufig zur Novelle 2014 der Wr. BO.

Absatz 2. Der Gemeinderat darf jetzt eine eigene Verordnung mit einer höheren oder niedrigeren Stellplatzanzahl erlassen. Dies sollte für Wohngebäude erfolgen (auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung).

TUW

§ 63 (1): Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Die Mindestanzahl der Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

<i>Für</i>	<i>nach Anzahl der</i>
<i>1. Wohngebäude</i>	<i>Wohnungen</i>
<i>2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen</i>	<i>Betten</i>
<i>3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.</i>	<i>Sitzplätze</i>
<i>4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude</i>	<i>Beschäftigten oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche</i>
<i>5. Schulen</i>	<i>Lehrpersonen und Schüler</i>
<i>6. Freizeitanlagen</i>	<i>Besucher oder nach der Fläche</i>
<i>7. Ambulatorien und Arztpraxen</i>	<i>nach der Nutzfläche</i>

....

In der Aufzählung fehlen Geschäfte. Für den Punkt 6 „Freizeitanlagen“ wird die Bezugsgröße wahlweise mit Besuchern oder Fläche zur Verfügung gestellt. Im § 65 (1) Punkt 4, der zudem anders heißt: „Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen“, ist die Bezugsgröße lediglich die Anzahl der Besucher.

Empfehlung: Eine einheitliche und vollständige Nomenklatur sowie einheitliche Bezugsgrößen bei den Gebäudenutzungen in § 63 (1) und § 65 (1) erscheinen aus Gründen der Transparenz, der konsistenten und wesensgerechten Anwendbarkeit und nicht zuletzt der Lesbarkeit dieser Regelungen dringend notwendig.

§ 63 (2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert darf der Gemeinderat eine höhere Anzahl von Stellplätzen – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen. Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 25 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, erlassen werden.

Der Hinweis, wie der örtliche Bedarf ermittelt werden soll/kann, fehlt. Der Hinweis auf den Stand der Technik (RVS 03.07.11) fehlt. Den Gemeinderäten würde somit in Zukunft erleichtert werden, ein MEHR an PKW-Stellplätzen als in der Bautechnikverordnung vorgesehen ist zu verordnen. Bislang war dies nur im Wege des Bebauungsplans – § 69 (2) Z.11 – möglich.¹ Mindestgrenzen, die dazu noch von Gemeinderäten im Wege einfacher Verordnungen nach Gutdünken erhöht werden können, stellen keine gute Basis für das Setzen von Maßnahmen pro ökologisch nachhaltiger Mobilität dar, da sie Anreize zu weiterem bzw. erhöhtem PKW-Besitz darstellen und somit die relative Attraktivität ökologisch verträglicherer Verkehrsmittel reduzieren. Die Betonung der stark verdichteten Siedlungsbereiche als Anwendungsfall von höheren Stellplatzzahlen widerspricht dem Wesen von § 41 (1), der ja neben der ortsbildlichen und städtebaulichen Komponente auch dem Umstand Rechnung trägt, dass in urbanen Gebieten ein ausgewogeneres Verhältnis PKW-Verkehr zu nachhaltigen Mobilitätsformen vorzufinden ist und sich daraus auch ein geringerer Stellplatzbedarf für PKW ableitet.

Empfehlung: In dieser Form nicht umsetzen. Ermittlung der Stellplatzzahl gemäß wissenschaftlich abgesicherten Verfahren, die Lage, bestehende oder gewünschte Verkehrsregime, verkehrspolitische berücksichtigen können, sollen übernommen werden, z.B. RVS 03.07.11.

§ 63 (3) Für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bei nicht in der Verordnung nach Abs. 1 genannten Gebäuden und Nutzungen sowie für andere Kraftfahrzeuge als Personenkraftwagen sind der voraussichtliche Bedarf der Benutzer und Besucher und für diesen der vorgesehene Verwendungszweck maßgeblich. Die Beurteilung ist unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes des Bauwerks sowie der bestehenden Infrastruktur des Standortes vorzunehmen.

Der Hinweis, wie der voraussichtliche Bedarf ermittelt werden soll/kann, fehlt. Der Hinweis auf den Stand der Technik (RVS 03.07.11) fehlt.

Empfehlung: Der Hinweis auf den Stand der Technik (RVS 03.07.11) wird empfohlen.

§ 63 (6) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück

o technisch nicht möglich,

o wirtschaftlich unzumutbar oder

o verboten (Bebauungsplan), ...

Eine analoge Regelung fehlt im Fahrradparagrafen § 65.

Empfehlung: Diese Regelung sollte sachkundig in Analogie auch im § 65 umgesetzt werden.

VCÖ Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung:

§ 63 Abs. 8: Ausnahme für Zentrumszonen ausweiten

Die vorgeschlagene Möglichkeit, Zentrumszonen oder Teile davon von der Stellplatz-Ausgleichsabgabe auszunehmen, ist aus Sicht des VCÖ sehr zu begrüßen. Es sollte überlegt werden, dies von einer Möglichkeit zur Regel laut Bauordnung in Zentrumszonen zu machen.

Der VCÖ schlägt vor, dies auch auf andere abgegrenzte Gebiete mit guter Anbindung an den Öffentlichen Verkehr oder an das Radwegenetz auszuweiten, wie etwa die

Umgebung von Bahnhöfen oder andere Knoten des Öffentlichen Verkehrs. Denn dort besteht in der Regel ein geringerer Durchschnittsbedarf an Pkw je Haushalt. Im Sinne einer Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung sollte eine Ausnahme von der Stellplatz-Ausgleichsabgabe auch dann erfolgen, wenn ein verkehrssparendes Mobilitätskonzept für ein Bauprojekt nachgewiesen wird (zum Beispiel Carsharing, besonders gute Radfahrinfrastruktur/Abstellplätze, Maßnahmen zur Nutzung des Öffentlichen Verkehrs). **Vorbild könnte das Instrument des „Mobilitätsvertrags für Bauvorhaben“, wie es etwa in Graz erfolgreich angewandt wird, sein.**

§ 63 Abs. 1: **Stellplatzverpflichtung näher am tatsächlichen Bedarf ausrichten**

Da die Zahl der in einem Haushalt benutzten Pkw im Wesentlichen von der Zahl der Bewohner und Bewohnerinnen abhängt und diese in direktem Zusammenhang mit der Größe der Wohnung steht, entspräche eine Festschreibung der Mindest-Stellplatzzahl abhängig von der Wohnnutzfläche eher dem tatsächlichen Bedarf.

Gerade kleinere Wohnungen sollen günstigen Wohnraum für junge Menschen bereitstellen, die besonders in städtischen Gebieten oft über gar keinen eigenen Pkw verfügen. So wird zum Beispiel in einer Wohnung von 50 m² nur eine Person mit maximal einem Auto wohnen, für die durch eine eventuelle erhöhte Mindestzahl durch die Gemeinde aber mehr als ein Stellplatz vorgesehen sein kann. Während für eine Wohnung von zum Beispiel 120 m², wenn keine Erhöhung erfolgt, nur ein Stellplatz verpflichtend zu errichten ist, obwohl mehrere Personen darin wohnen werden.

Die Flexibilisierung der Mindestzahl hat keinen Einfluss darauf, dass ein Bauherr freiwillig auch mehr Stellplätze errichten kann. Aber die Verpflichtung, auch für kleine, günstige Wohnungen mindestens je einen Stellplatz zu errichten sollte zur Reduktion der Baukosten flexibilisiert werden.

Der VCÖ schlägt daher vor, die Wortfolge “Für 1. Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen” zu ändern in “Für 1. Wohngebäude nach Wohnnutzfläche ”

§ 63 Abs. 2: **Verpflichtende Mindestzahl nach oben begrenzen**

Laut Begutachtungsentwurf soll es den Gemeinden ermöglicht werden, auch ohne Bebauungsplan eine höhere Mindestzahl verpflichtender Stellplätze, als in der Bautechnikverordnung vorgesehen sind, zu verordnen.

Der VCÖ rät dringend, eine Höchstgrenze, die Gemeinden als verpflichtend vorschreiben können, festzulegen – sowohl für eine Erhöhung der Mindestzahl per Bebauungsplan als auch per Verordnung nach § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung.

Da Pkw-Stellplätze den Wohnbau verteuern und ein hohes Stellplatz-Angebot die Autonutzung fördert, sollte es vermieden werden, dass für das gesamte Gemeindegebiet eine erhöhte Stellplatzverpflichtung unabhängig vom tatsächlichen lokalen Bedarf, vorgeschrieben wird.

Der VCÖ schlägt daher vor, wie folgt zu formulieren: „Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert, darf der Gemeinderat eine höhere Anzahl von Stellplätzen – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen, **maximal jedoch 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bzw. je 100 Quadratmeter Wohnnutzfläche.** Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder *[Anm.: Streichen dieser Wortfolge]* für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 25 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBL. 8000, erlassen werden.“

VD Zu § 63 (Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge):

Die Regelung in Abs. 1 Z. 7, dass die Festlegung der Mindestanzahl der Stellplätze „nach Anzahl der nach der Nutzfläche“ zu erfolgen hat, sollte grammatikalisch richtig gestellt werden.

In Abs. 2 sollte nach dem Wort „erfordert“ ein Beistrich gesetzt werden.

Zu Abs. 2 stellt sich grundsätzlich die Frage, ob im Hinblick darauf, dass die höhere Anzahl von Stellplätzen auch außerhalb eines Bebauungsplans in einer eigenen Verordnung festgelegt werden kann, zusätzlich Regelungen hinsichtlich der Erlassung dieser Verordnung (analog zur Erlassung des Bebauungsplanes) geregelt werden müssten. Jedenfalls wird eine entsprechende Erhebung der Tatsachen und eine ausreichende Begründung für die Erlassung einer derartigen Verordnung notwendig sein.

VIR**Ad §63:**

Diese Bestimmung ist nicht mehr zeitgemäß und soll daher gestrichen werden. Die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge soll gestrichen werden. Im Sinne des Klimaschutzes und der Erreichung des Kyotozieles ist es anstrebenswert, dass es weniger Stellplätze gibt um einen weiteren Anreiz zum Umstieg auf Zufußgehen, Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und Fahrräder zu schaffen.

VPGV Zu § 63:

Bei Wohnhausanlagen kommt es immer wieder vor, dass die dem Gebäude zugeordneten Abstellanlagen nicht an die Mieter bzw. Käufer vergeben, sondern an „fremde“ Personen vermietet bzw. verkauft werden. Oft fehlen dann die von der Baubehörde für die Bewohner dieser Gebäude festgelegten Abstellplätze, wodurch wiederum der öffentliche Parkraum durch diese (unnot-wendigerweise) in Anspruch genommen werden muss.

Es wird daher angeregt, dass die aufgezeigte Verwendungsänderung anzeigepflichtig wird (vgl. dazu § 15 Abs. 1 Z 3) und folgerichtig auch zu einer Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe gemäß § 41 Abs. 2 dieses Gesetzes führt.

WKNÖ Zu § 63 und § 65 (bzw. § 10 und § 13 der Bautechnikverordnung; Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder)

In den genannten Passagen werden unterschiedliche Begrifflichkeiten und Gebäudetypen angeführt, die noch dazu nirgends definiert werden. Zur Vereinfachung und Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten in der Praxis wäre unsere Anregung, die Begriffe in diesen beiden Passagen zu vereinheitlichen und dieselben Gebäudetypen zu verwenden.

Insbesondere wird bei den Gaststätten in § 63 (wie schon bisher) von „Sitzplätzen“ gesprochen, während § 65 BO-N den Begriff „Besucherplätze“ verwendet. Hier sollte unbedingt einheitlich der bisherigen Terminologie folgend weiterhin einheitlich von „Sitzplätzen“ gesprochen werden.

ZsA **§ 63 (2)** erleichtert es in Zukunft, ein Mehr an PKW-Stellplätzen, als in der Bautechnikverordnung vorgesehen, zu verordnen. Ein Hinweis, wie der örtliche Bedarf ermittelt werden soll/kann, fehlt. Gemeinderäte könnten also im Wege einfacher Verordnungen die Stellplatzzahlen erhöhen. Das stünde im Widerspruch zu Maßnahmen pro ökologisch nachhaltiger Mobilität, das brächte Anreize zum PKW-Besitz und würde die relative Attraktivität ökologischer Verkehrsmittel reduzieren.

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

AKNÖ

Zu § 64:

Ein entsprechender Paragraph für die Ausgestaltung der Abstellanlagen für Fahrräder ist unserer Ansicht nach § 65 einzufügen.

Am

§ 64 – Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Es ist zwar sehr informativ, wenn im Motivenbericht angeführt ist, auf welchen Grundlagen die Pflichtstellplätze festgelegt werden, und dass bei neuen Bauvorhaben die Stellplatz-Ausgleichsabgabe praktisch nicht angewendet werden kann. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass diese Definition ausschließlich durch klare Formulierung im Gesetzestext Wirksamkeit erlangt. Erläuterungen sind im Bauverfahren nicht durchsetzbar!

AMP

Austrian Mobile Power ist die branchenübergreifende Elektromobilitäts-Allianz führender österreichischer Spitzenunternehmen, die einen raschen und marktkonformen Ausbau einer österreichweiten, intelligenten und interoperablen Ladeinfrastruktur und -services auf

privaten, öffentlich zugänglichen und öffentlichen Stellplätzen für den ruhenden und fließenden Verkehr als dringend notwendig erachten und vorantreiben.

Wir erlauben uns, eingelangte Konkretisierungswünsche unserer Mitgliedsunternehmen zur Begutachtung freigegebenen Novellierung der E-Mobilitätsrelevanten Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) absatzspezifisch zu übermitteln. Die Stellungnahme bezieht sich auf § 64, Absatz 3 bis 6 des Entwurfs der Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Neufassung.

Generell werden in den Absätzen (3), (4) und (5) wesentliche Punkte nicht korrekt bzw. unpräzise verwendet:

1. Der Gesetzesentwurf unterscheidet nicht zwischen den Begriffen „Ladestation(en)“ und „Ladepunkt(en)“. Daraus resultiert in der Praxis ein bis zu 4-fach höherer Aufwand (Investitionskosten) pro Stecker für Errichter und/oder Betreiber.
2. Der Begriff Schnellladestation bedingt eine technische Installation von >43kW (AC oder DC), insofern der Gesetzgeber eine Leistung >20kW meint, ist der Begriff „Ladestation für beschleunigtes Laden“ zu verwenden.
3. Die tatsächliche oder erlaubte Parkdauer wird nicht mit einer für den Nutzer technisch sinnvollen Ladeinfrastruktur in Relation gestellt. Dies ist zumindest in der Ausbaustufe ab 2018, besser 2020, zu berücksichtigen.

BB

§ 64

Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

(4) Bis zum 31. Dezember 2015 ist bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als

50 Pflichtstellplätzen, die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden, pro angefangenen 50 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Schnellladestation für Elektromotorräder und Elektroautos auszustatten.

Hierbei müssen mindestens folgende Steckerformate vorhanden sein:

- Schutzkontakt-Steckdose – einphasig 230 V 16 A (für Fahrräder und ältere Elektroautos)
- EN 62196 Typ 2 (auch Mennekes IEC Typ 2 genannt), er ermöglicht am CP-Pin des Steckers einen bidirektionalen Kommunikationskanal zwischen Fahrzeug und Stromtankstelle. Mittels CP-Signal kann die Ladesäule die vom Elektroauto unterstützte Ladeleistung vom Fahrzeug auslesen.
- IEC 60309 (bis 1999 IEC 309) ist ein internationaler Standard für „Stecker, Steckdosen und Kupplungen für industrielle Anwendungen“. Er stellt eine Form von Industrie- und Mehrphasenstecker dar.

(5) Bis zum 31. Dezember 2018 ist bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als

50 Pflichtstellplätzen, die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden, pro angefangener 10 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Schnellladestationen³ für Elektromotorräder und Elektroautos auszustatten.

Hierbei muss mindestens folgendes Steckerformat anwendung finden

- EN 62196 Typ 2 (auch Mennekes IEC Typ 2 genannt), er ermöglicht am CP-Pin des Steckers einen bidirektionalen Kommunikationskanal zwischen Fahrzeug und Stromtankstelle. Mittels CP-Signal kann die Ladesäule die vom Elektroauto unterstützte Ladeleistung vom Fahrzeug auslesen.

¹ Was eine Schnellladung genau ist, muss noch definiert werden → z.B. mindestens 22 kW Ladeleistung mit Wechselspannung oder Gleichspannungsladung mit (wie) hohen Strömen ...!!!

(6) **Abstellanlagen** sind so **auszugestalten** und zu benutzen, dass
o eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dampfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
o eine das Widmungsmäas übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung nicht zu erwarten ist.

Die Bestimmung über die Benutzung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.

DO

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen: Verpflichtung zur Errichtung von (Schnell)ladestationen für Elektrofahrzeuge auf öffentlich zugänglichen Abstellanlagen.

Ladestationen müssen auch für nicht-öffentliche Abstellanlagen vorgeschrieben werden; wenn – wie politisch erwünscht – die Zahl an Elektro-Fahrzeugen zunehmen soll, muss es auch für Wohnanlagen die Möglichkeit geben, auf den Abstellanlagen Fahrzeuge aufzuladen.

Gun §64/7 Verordnung betr. spezieller Anforderungen von Abstellanlagen
Sind Stellplätze so zu planen, dass sie gleichzeitig benützt werden können, bzw. gibt es Ausnahmen für Ein- und Zweifamilienhäuser – können Stellplätze hintereinander angeordnet werden?

RU3 Im vergangenen Frühjahr wurde von der NÖ Landesregierung eine Elektromobilitätsstrategie beschlossen. Im Zuge der Konzepterstellung wurde vielfach auch die Notwendigkeit einer entsprechenden Tankstelleninfrastruktur diskutiert. Für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie und damit für eine erfolgreiche Verbreitung von Elektromobilität sind vor allem dort Tankmöglichkeiten zu schaffen wo Autos lange Zeit abgestellt werden. Insbesondere im Wohnbereich und auf den Tagesparkplätzen an den Arbeitsstellen sind folglich Infrastrukturen bereitzustellen. Daneben braucht es natürlich auch noch ein Netz an Tankstellen auf großen öffentlichen Parkplätzen.

In Erfüllung dieser Forderungen haben wir uns erlaubt den § 64 in den Unterpunkten 3 bis 7 entsprechend anzupassen. Die Vorschläge sind mit der EMI, Elektromobilitätsinitiative, bei der ECOPLUS abgestimmt.

Die Absätze (3) bis (7) beziehen sich ausschließlich auf Pflichtstellplätze gem. §63.

Abs (3) Für größere Wohngebäude soll Vorsorge getroffen werden, dass künftig Autos betankt werden können und die dafür notwendigen Installation mit geringem Aufwand durchgeführt werden können. Dies bedingt nur die Berücksichtigung bei der Planung der Elektroinstallation, eventuell die Verlegung von Leerrohren und einen ausreichenden Platz in den Elektroverteiler.

Abs (4) Für nichtöffentliche Stellplätze, zB Firmenparkplätze für Mitarbeiter, soll Vorsorge getroffen werden, dass je 10 Parkplätze ein Parkplatz mit einer Langsamladestation (dafür genügt eine einfache 16A/220V Steckdose) nachgerüstet werden kann. Alternativ kann auch für je 25 Stellplätze Vorsorge für eine beschleunigte Lademöglichkeit geschaffen werden

Abs (5, 6) Öffentlich zugängliche Abstellanlagen sind ab 31.12. 2015 je 50 Stellplätze und ab 31.12.2018 je 25 Stellplätze mit einer beschleunigten Ladestation auszustatten.

Abs (7) Öffentlich zugängliche Abstellanlagen mit einer durchschnittlich längeren Parkdauer können anstatt mit beschleunigten Ladestationen mit einfachen Langsamladestationen entsprechender Anzahl ausgestattet werden.

§ 64

Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- (1) Im **Bauland-Wohngebiet** sind private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nur soweit zulässig, als sie für
 - die Bewohner des Gebietes,
 - die dort Beschäftigten sowie
 - die Kunden der dort zulässigen Betriebe erforderlich sind.
- (2) Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hierfür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.
Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.
- (3) *Abstellanlagen in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind so zu gestalten, dass zumindest 50% aller Stellplätze für Wohnungen mit Lademöglichkeiten (mindestens 3 kW Ladeleistung) für Elektroautos ausgestattet werden können (Leerverrohrungen, Platzreserven für Stromverzählerung und -verteilung,...).*
- (4) *Für nicht öffentlich zugängliche Abstellanlagen mit mehr als 10 erforderlichen Pflichtstellplätzen ist Vorsorge zu treffen, dass pro 10 angefangener Pflichtstellplätze zumindest ein Stellplatz mit einer Lademöglichkeit (mindestens 3kW Ladeleistung) oder pro 25 angefangener Pflichtstellplätze zumindest ein Stellplatz mit einer beschleunigten Lademöglichkeit (mindestens 20 kW Ladeleistung) ausgestattet werden kann.*
- (5) *Öffentlich zugängliche Abstellanlagen mit mehr als 50 Pflichtstellplätzen die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden sind pro angefangenen 50 Pflichtstellplätzen bis zum 31.Dez. 2015 mit zumindest einem Stellplatz mit einer Ladestation für beschleunigtes Laden (mindestens 20kW Ladeleistung) für Elektroautos auszustatten.*
- (6) *Öffentlich zugängliche Abstellanlagen mit mehr als 50 Pflichtstellplätzen die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden sind pro angefangenen 25 Pflichtstellplätzen bis zum 31.Dez. 2018 mit zumindest einem Stellplatz mit einer Ladestation für beschleunigtes Laden (mindestens 20kW Ladeleistung) für Elektroautos auszustatten.*
- (7) *Öffentlich zugängliche Abstellanlagen gem (5) und (6) mit einer durchschnittlichen Abstelldauer der Fahrzeuge von mehr als 6 Stunden können anstatt je einer*

Ladestation für beschleunigtes Laden auch mit je 4 Ladestationen mit Ladeleistungen von je 3kW ausgestattet werden.

- (6) **Abstellanlagen** sind so **auszugestalten** und zu benützen, dass
- eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
 -

TUW

§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

Hierin wird in 8 Absätzen genau geregelt, wie Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auszuführen sind, inklusive der zeitlichen Staffelung zur Ausrüstung mit Ladestellen für Elektromotorräder und Elektroautos. Ein analoger Paragraph zur baulichen Gestaltung der Abstellanlagen, der Zufahrtswege und einer allfälligen analogen Aus- und Nachrüstung mit Ladestellen für Pedelecs fehlt im Begutachtungsentwurf.

Empfehlung: Ein eigener Paragraph zur Ausgestaltung von Fahrradabstellanlagen für Neubau und Nachrüstung samt konkreten technischen Angaben, die sich auf die Erfahrungswerte des Auslands, z.B. Dänisches Bicycle Parking Manual (Celis et al. 2008), stützen.

VIR

Ad §64:

Die Regelung der Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ist folgendermaßen zu ergänzen: Für alle neu errichteten Kraftfahrzeug Abstellanlagen gilt:

Eine Flächenversiegelung ausschließlich für die Nutzung als Kraftfahrzeug Abstellanlagen hat zu unterbleiben.

Kraftfahrzeugabstellanlagen haben entweder im Gebäude integriert (mit mindestens einem Stockwerk darüber) zu sein oder auf unversiegeltem Untergrund. Die Zu- und Abfahrten zu

Gebäuden oder Kraftfahrzeugabstellanlagen sind so zu gestalten das möglichst wenig Fläche versiegelt wird.

Begründung: „Der tägliche Verbrauch für Siedlungs- und Verkehrstätigkeit liegt bei 7 Hektar und der Gesamtflächenverbrauch (inkl. Sportflächen, Abbauf Flächen usw.) bei 22 Hektar (Durchschnitt der Drei-Jahres-Periode 2009–2012) und damit noch immer um das Zehnfache über dem Reduktionsziel der Nachhaltigkeitsstrategie. Nahezu 4.450 km² der österreichischen Bundesfläche sind Bau- und Verkehrsflächen, davon sind mehr als 40 % versiegelt. Drei Viertel der mehr als zwei Millionen Gebäude in Österreich sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Jahr 2001 waren etwa die Hälfte aller Wohnneubauten Ein- oder Zweifamilienhäuser. Diese Wohnformen benötigen im Vergleich zum Mehrfamilienbau oder anderen verdichteten Bauformen wesentlich mehr Fläche.“
(vergl.: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/flchen-inanspruch/> /HYPERLINK)

ZsA

§ 64 regelt genau, wie Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auszuführen sind. Ein analoger Paragraph zur Gestaltung der Abstellanlagen, der Zufahrtswege und einer allfälligen analogen Aus- und Nachrüstung mit Ladestellen für Pedelecs fehlt im Entwurf.

§ 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

AGStD

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder §65
 - Wo wird die Größe eines Fahrradabstellplatzes definiert?

Am

§ 65 Abs 3 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

Diese Bestimmung sollte mit dem § 63 Abs 5 korrespondieren.

Daher sollte auch hier der 1. Satz lauten:

„Die **Abstellanlagen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück herzustellen.**“ – anstelle von „... sind *nach Möglichkeit auf dem* ...“.

Abschließend sei noch festgehalten, dass durch das Fehlen einer Textgegenüberstellung die Änderungen und Neuerungen nur sehr mühsam herausgefunden werden können, was durch die Verschiebung einzelner Bestimmungen innerhalb der Bauordnung sowie von anderen Gesetzen (BTV, ROG, Spielplatzgesetz etc.) noch massiv verstärkt wird. Darüber hinaus liegen die damit untrennbaren Änderungen in den betroffenen Gesetzen noch nicht einmal vor, sodass über die beabsichtigten Zusammenhänge nur spekuliert werden kann.

Eine derart stückhafte Vorgangsweise ist nicht zuletzt in Anbetracht der Bedeutung des Baurechts schon sehr befremdend.

Arch

ZU § 65 u. § 66 :

An den Freiraum insbesondere im großvolumigen Wohnbau werden zunehmend höhere Anforderungen gestellt, unter anderem eben durch die §§ 65 und 66 (Fahrradabstellanlagen, Kinderspielplätze).

Die im Zuge von Bauvorhaben geschaffenen Freiräume sollten wesentliche Funktionen für Erholung, für den ökologisch verträglichen Umgang mit natürlichen Lebensgrundlagen und Grund und Boden, für die Entsorgung von Niederschlagswasser und für das Ortsbild erfüllen. Die derzeit fehlenden Regelungen betreffend die Gestaltung des Freiraums führen zu Freiräumen, die zeitgemäßen Qualitätsanforderungen vielfach nicht entsprechen. Die Anforderungen einer zeitgemäßen Gestaltung (Erholung im Freien, Spiel für Kinder und Jugendliche aber auch generationenübergreifend, Barrierefreiheit, Naturerleben), des Klimaschutzes (Verdunstung von Niederschlagswässern als Adaptation) und der Siedlungsökologie (Green Infrastructure – Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswässern, Grünflächen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen) sind verstärkt zu berücksichtigen und abzusichern.

Kriterien für die Freiraumplanung sind derzeit bedingt im Rahmen des geförderten großvolumigen Wohnbaus in Niederösterreich verankert: Es wird ein Freiflächenkonzept im Zuge des Gestaltungsbeirats und der Architektur- und Planungsauswahlverfahren gefordert und es fließen Kriterien zu Dachbegrünungen und zur Eigengärten in die Wohnraumförderung ein.

Für größere Bauvorhaben mit entsprechenden Nutzungsansprüchen an den Freiraum, sollte eine fachlich fundierte Freiraumplanung Standard sein, um die angesprochenen Funktionen zu erfüllen.

Es wird daher die Einführung eines Freiraumkonzepts im Rahmen der Bauordnung vorgeschlagen, die qualitative Vorgaben, rechtliche Bindung und Nachweis der Durchführung umfasst.

Ein solches Freiraumkonzept sollte für Wohnbauten mit mehr als 10 Wohnungen verbindlich sein und im § 19 als Teil des Bauplans verankert werden.

BDA *Anmerkungen zu § 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder:*

Dieser Paragraph wurde komplett neu in die NÖ BO 2014 eingefügt. Für Baudenkmale ergibt sich hier nur insofern etwas Neues, dass auch bei Änderung des

Verwendungszweckes (Nutzung) ein Anspruch auf die Einrichtung ausreichender Stellplätze besteht. Laut Abs. 6 müssen diese Einrichtungen ebenerdig oder über Rampen erreichbar sein. Abs.5 könnte etwa ergänzt werden z. B.: (5) In begründeten

Einzelfällen (z.B. Denkmalschutz) kann vom Erfordernis des Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden.

DO

§ 65 Verpflichtung zur Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder: Bei Wohngebäuden ist die Richtzahl nach der Zahl der Wohnungen festzulegen.

Eine **wesentlich höhere Zahl an Fahrrad-Abstellplätzen** ist verpflichtend vorzuschreiben! In einer Familie hat jedes Familienmitglied üblicherweise zumindest ein Fahrrad; wenn sich das Mobilitätsverhalten – wie politisch erwünscht - weg vom motorisierten Individualverkehr verändern soll, ist dies auch in der Bauordnung zu berücksichtigen.

RLNÖ Der § 65 Absatz (2) lässt im schlechten Fall eine großzügige Verringerung von Fahrradstellplätzen - besser Stellplätze für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität

- zu. Dazu sollte es eine Hürde geben. Unser Vorschlag:

§ 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität Änderung aller „**Fahrräder**“ auf „**Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität**“

§ 65

(2) Eine abweichende Anzahl von Stellplätzen Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität darf der Gemeinderat – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern und **im Falle einer Reduktion der Anzahl der Stellplätze** der für Umwelt zuständigen zuständigen Mitgliedes der Landesregierung seine schriftlich begründete Zustimmung dafür gegeben hat. Diese schriftliche Zustimmung des für Umwelt zuständigen Mitgliedes der Landesregierung ist in der jeweiligen Gemeinderatssitzung in einem öffentlichen Tagesordnungspunkt zu verlesen.

Der § 65 Absatz (3) ist für den Radverkehr nicht praktikabel und könnte völlig kontraproduktiv ausgelegt werden.

Es muss sichergestellt werden, dass Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität bevorzugt in Wohnungs/Betriebs-Nähe stationiert werden.

Die derzeitige Formulierung bevorzugt bei voraussichtlich schlechter Auslegung das Kraftfahrzeug in Wohnungs/Betriebs-Nähe.

Aus der Logik unseres Vorschlages ergibt sich, dass bevorzugt Stellplätze für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität errichtet werden und dass ggf. Kfz-Abstellplätze 300 m bzw. 600 m entfernt errichtet oder garnicht nicht errichtet werden.

Unser Vorschlag:

§ 65

(3) Die Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen.

Falls keine Möglichkeit besteht sind auf dem Baugrundstück anstatt vorgeschriebener Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge die Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität zu errichten.

Sind auch keine Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück für Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität nutzbar, darf die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden.

Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung bis zu 100 m liegen und
- seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses

Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

Der § 65 Absatz (5) ist ein Gummiparagraf. Er sollte ersatzlos gestrichen werden.

Als Kompromiss bietet sich an, einen § 63 Absatz (9) mit einer vergleichbaren

Formulierung zu beschließen

Unser Kompromiss-Vorschlag:

§ 63

(9) In begründeten Einzelfällen kann vom Erfordernis des § 63 Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl

von Kraftfahrzeug Stellplätzen vorgeschrieben werden.

§ 65

(5) In begründeten Einzelfällen kann vom Erfordernis des Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden - unter Zustimmung des für Umwelt zuständigen Mitgliedes der Landesregierung wie § 65 (2)

Verbesserungsvorschlag für Absatz §65 Abs. (6)

Begründung: Rampen können ein großes Hindernis sein!

§ 65

(6) Abstellanlagen für Abstellen von Fahrzeugen und Hilfsmittel für aktive Mobilität müssen von außen ebenerdig zugänglich sein.

Falls dies nicht möglich ist, müssen sie über Rampen zugänglich sein, deren Ausgestaltung in der NÖ Bautechnikverordnung zu beschreiben ist.

Weiters fehlt im gegenständlichen Begutachtungsentwurf die Festlegung der Ausgestaltung der Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität, so wie es den § 64 für Kraftfahrzeuge gibt.

Wir schlagen daher vor einen §65a einzufügen (bzw. Änderung der fortlaufenden Nummer der §§).

§ 65a Ausgestaltung der Abstellanlagen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität

(1) Bei ab dem 1. Jänner 2011 bewilligten öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 erforderlichen Pflichtstellplätzen muss Vorsorge getroffen werden, dass pro 10 angefangenen Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer entsprechenden Ladestation für elektisch betriebene Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität ausgestattet werden kann.

(2) Bis zum 31. Dezember 2015 ist bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 Pflichtstellplätzen, die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden, pro

angefangenen 50 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Schnellladestation für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität auszustatten.

(3) Bis zum 31. Dezember 2018 ist bei öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 Pflichtstellplätzen, die ab dem 1. Jänner 2011 bewilligt wurden, pro angefangener 10 Pflichtstellplätzen zumindest ein Stellplatz mit einer Schnellladestationen für Fahrzeuge und Hilfsmittel für aktive Mobilität auszustatten.

(4) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach den jeweiligen Regeln der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen, insbesondere sind zu regeln

- die erforderlichen Abstände der Stellplätze,
- die Ausführung der Stellplätze für Standsicherheit, Diebstahlsicherheit
- die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten, der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege,
- die Abwasserbeseitigung, Regen- und Sonnenschutz
- die Bereitstellung von Werkzeug, Luftpumpen, Reinigungseinrichtungen
- die Lüftung und Heizung,
- die elektrischen Anlagen und die Beleuchtung.

RLÖ

zu § 65 – Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder:

§ 65 (1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Die Richtzahl der Fahrrad-Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

...

Für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bei nicht in der Auflistung genannten Gebäuden und Nutzungen sind der vorgesehene Verwendungszweck und der voraussichtliche Bedarf der Benutzer und Besucher maßgeblich.

Im Gegensatz zur Regelung für Kraftfahrzeuge in § 63, Abs. 1 wird für Fahrräder eine Richtzahl und keine Mindestzahl vorgegeben. Diese Formulierung lässt die Auslegung zu, eine geringere oder dem Bedarf nicht angepasste Anzahl an Abstellanlagen für Fahrräder vorzuschreiben. Der Begriff "Richtzahl" sollte in "Mindestzahl" abgeändert werden.

§ 65 (2) Eine abweichende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen darf der Gemeinderat – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern.

§ 65 (5) In begründeten Einzelfällen kann vom Erfordernis des Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden.

Diese Formulierungen ermöglichen es dem Gemeinderat, eine abweichende Anzahl mittels eigener Verordnung vorzuschreiben. Im Gegensatz zu § 63, Abs. 2 wo geregelt ist, dass per Verordnung eine höhere Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge verordnet werden kann, ermöglicht diese Formulierung in § 65, Abs. 2 auch eine geringere Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzuschreiben. Außerdem sind die Begriffe "örtliche Umstände" und "begründete Einzelfällen" zu vage formuliert, so dass es künftig möglich sein wird, per Verordnung die Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen gänzlich außer Kraft zu setzen. Wir sehen hier außerdem eine redundante Formulierung beider Absätze. Die Formulierung "abweichender Bedarf" (Abs. 2) soll durch "höheren Bedarf" ersetzt sowie die Formulierung "oder niedrigere" (Abs. 5) aus dem Entwurf gestrichen werden.

Weiters fehlt im gegenständlichen Begutachtungsentwurf die Festlegung der Ausgestaltung der Abstellanlagen für Fahrräder, so wie es in § 64 für Kraftfahrzeuge definiert ist.

Darüber hinaus sind die Fahrradräume und Abstellanlagen mit geeigneten Einrichtungen zum sicheren Fixieren und Absperren der Fahrräder auszustatten. Die Einrichtungen sollen benutzerfreundlich sein und ein Abstellen des Fahrrades ohne Gefahr einer Beschädigung muss gegeben sein. Ausreichende Manövriertflächen sollen vorhanden sein.

Eine barrierefreie Zugänglichkeit soll geschaffen werden. Wo dies nicht möglich ist, kann alternativ ein eigener Fahrradlift mit den lichten Mindestfahrkorbmaßen von 2,0 m errichtet oder eine Rampe mit nicht mehr als 10% Neigung geschaffen werden.

Die Regelungen für Fahrradabstellplätze sollten in der Formulierung präzise und handhabbar gestaltet werden. Ein Entfall von Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern, wie im Entwurf mehrmals formuliert, würde den Energiespar-, Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsstrategien widersprechen.

RU3 Die verstärkte Nutzung von Fahrrädern wurde in vielen Zielen des Landes Niederösterreich festgeschrieben. Zuletzt im Klima und Energieprogramm 2020. Um den Anteil am Fahrradverkehr deutlich zu erhöhen braucht es vor allem die regelmäßige Benutzung auf den Alltagswegen. Fahrräder werden dann häufig genutzt wenn der Zugang zu diesem Fortbewegungsmittel einfach ist, die Fahrräder leicht zu erreichen sind, Umwege zu den Abstellanlagen vermieden werden und die Fahrräder gleichzeitig auch sicher verwahrt werden können. Wir ersuchen daher §65 (6) entsprechend abzuändern.

§ 65

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

(6) Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern müssen versperrbar sein und einfach, frei von Hindernissen und Umwegen, von Außen ebenerdig oder über eine Rampe zugänglich sein.

RU7 Die Förderung des Alltagsradverkehr ist als verbindliches Landesziel sowohl im Klima- und Energieprogramm 2020 (<http://www.noel.gv.at/Umwelt/Klima/Klima-Energieprogramm/KlimaEnergieprogramm.html>), im NÖ Energiefahrplan 2030 (<http://www.noel.gv.at/Umwelt/Energie/Energiezukunft-NOe/energiefahrplan.html>), im Feinstaubprogramm NÖ (http://www.noel.gv.at/Umwelt/Umweltschutz/Umweltrecht-allgemein/PM_10.html) sowie im Entwurf des Landesmobilitätskonzepts, das sich zur Zeit in Ausarbeitung befindet, festgeschrieben. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Abstellplätzen ist eine der Grundbedingungen für eine weitere Steigerung der Alltagsradfahrten in Niederösterreich. Zahlreiche Untersuchungen weisen immer wieder darauf hin, dass ein sicheres und komfortables Abstellen des Fahrrades Voraussetzung für die Nutzung des Fahrrades ist. Die Angst vor Diebstahl und Vandalismus hält viele NiederösterreicherInnen davon ab, das Fahrrad als Verkehrsmittel für kurze Strecken zu wählen.

§ 65 regelt die Verpflichtung, Abstellplätze im Zuge der Errichtung, Vergrößerung oder Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden zu errichten. Diese generelle Verpflichtung ist zu begrüßen, ebenso die in § 65 Abs. 6 festgehaltene Regelung, dass Abstellplätze ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein müssen. Der Aufbau des § 65 entspricht den Regelungen zu den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge (vgl. § 63) und ist daher Großteils logisch und nachvollziehbar. Die im § 63 Abs. 2 vorgesehene Möglichkeit für den Gemeinderat, eine höhere Anzahl an Stellplätzen vorzuschreiben, sollte im Hinblick auf eine aktive Verkehrspolitik durch die Gemeinden erweitert werden, so dass Gemeinden die Anzahl der Stellplätze auch verringern können – analog zu § 65 Abs. 2.. Sowohl bei Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge als auch für Fahrräder sollte jedoch festgelegt werden, dass keine vollständige Streichung der Abstellplätze möglich ist. .

Was im Unterschied zu den Regelungen für Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge fehlt, sind die zum § 64 analogen Regelungen zur Ausgestaltung der Abstellplätze für Fahrräder.

Die Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten hat seit Februar 2011 auf der NÖ Landeshomepage entsprechende Empfehlungen in Ergänzung von Bauordnung

und Bautechnikverordnung publiziert (<http://www.noe.gv.at/Verkehr-Technik/Planungen-Beratung/NOe-Verkehrsberatung/Fahrradabstellplaetze.html>).

Eine Ergänzung der NÖ Bauordnung um diese Empfehlungen halte ich für dringend notwendig, nämlich Bestimmungen zu

- Mindestbreite und Größe der Stellplätze für Fahrräder (2 m Länge und 0,7m Breite)
- Vorrichtungen, die ein standsicheres und versperrtes Abstellen (z.B. Anlehnbügel, Rahmenhalter, Wandgeländer) der Fahrräder gestatten, wobei darauf Bedacht zu nehmen ist, dass Beschädigungen der Fahrräder möglichst hintangehalten werden (Schlagwort: „Felgenmörder“)
- Witterungsschutz bei mehr als 5 Abstellplätzen bei Wohngebäuden, Bildungseinrichtungen, Heimen, Beherbergungsbetrieben, Bauten mit Arbeitsplätzen
- Sind Fahrradabstellräume bei Wohngebäuden und Heimen vorhanden, so müssen dort 50% der erforderlichen Anzahl an Abstellplätzen bereitgestellt werden, die restliche Anzahl an Fahrradabstellplätzen kann auch auf dem Grundstück untergebracht werden.

Um die eingangs erwähnten Ziele von NÖ Klima- und Energieprogramm 2020, NÖ Energiefahrplan 2030, etc. erreichen zu können, ersucht die Abteilung Gesamtverkehrsangelegenheiten um Berücksichtigung der dargelegten Ergänzungen und Abänderungen.

Te § 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder
Absatz 1: Ausnahmen für Einfamilienhäuser fehlen

TUV

§ 65 (1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Die Richtzahl der Fahrrad-Stellplätze ist mit Verordnung der Landesregierung festzulegen:

...

Für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bei nicht in der Auflistung genannten Gebäuden und Nutzungen sind der vorgesehene Verwendungszweck und der voraussichtliche Bedarf der Benutzer und Besucher maßgeblich.

Es wird im Gegensatz zur PKW-Regelung in § 63 (1) keine Mindestzahl, sondern eine Richtzahl vorgegeben. Dieser Paragraph öffnet die sprachliche und juristische Hintertür für die Gemeinden, eine den verkehrspolitischen Zielen oder dem Bedarf nicht angepasste (= zu geringe) Vorschrift von Fahrradstellplätzen vorzunehmen. Der Hinweis bei nicht angeführten Nutzungen, wie der voraussichtliche Bedarf ermittelt werden soll/kann, fehlt. Der Hinweis auf dem Stand der Technik (RVS 03.07.11) fehlt.

Empfehlung: Die Einführung von Mindestwerten statt Richtzahlen sowie der Hinweis auf den Stand der Technik (RVS 03.07.11) wird empfohlen. Für die in § 65 (1) angeführten Arten von Gebäuden und Bezugsgrößen gilt analog die weiter oben abgegebene Bewertung zu § 63 (1) bezüglich Transparenz, Konsistenz und Anwendbarkeit.

§ 65 (2) Eine abweichende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen darf der Gemeinderat – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern.

Den Gemeinderäten würde mit dieser Regelung in Zukunft ermöglicht, eine abweichende Anzahl an Fahrradstellplätzen mittels eigener Verordnung vorzuschreiben. Hier ist entgegen zum Kraftfahrzeugparagrafen allerdings nicht vorgegeben, dass die Abweichung nur größer als der Wert der Bautechnikverordnung sein darf. Zudem ist nicht explizit festgehalten, dass die abweichende Anzahl nicht NULL sein darf. Damit könnten sich Gemeinden (theoretisch) auch gänzlich aus der Verpflichtung zur Fahrradstellplatzvorschrift "rausverordnen". Dies wäre konträr allen bisherigen verkehrspolitischen Dokumenten und Bestrebungen für eine nachhaltigere Verkehrspolitik.

Eine taxative Einengung der Begriffes „örtliche Umstände“ auf Sachtatbestände fehlt. Der Hinweis, wie der voraussichtliche Bedarf ermittelt werden soll/kann, fehlt. Der Hinweis auf den Stand der Technik (RVS 03.07.11) fehlt.

Empfehlung: Der Hinweis auf den Stand der Technik (RVS 03.07.11) wird empfohlen. Analog zu PKW-Stellplätzen - § 63 (2) - sollte den Gemeinderäten die Möglichkeit und der Stimulus gegeben werden, verkehrspolitisch konsistent auch höhere Fahrradabstellzahlen verordnen zu können.

§ 65 (3) Die Abstellanlagen sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen. Ist dies nicht möglich, darf die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden. Dieses Grundstück muss

o in einer Wegentfernung bis zu 100 m liegen und

o seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

Hier fehlt im Gegensatz zu § 63 (5) die taxative Aufzählung der Sachtatbestände, wann die Errichtung nicht möglich ist. Die Reduktion der Entfernung im Vergleich zum PKW auf 100 m ist zu begrüßen.

Empfehlung: Entfernungsregelung 100m beibehalten. Taxative Aufzählung der Sachtatbestände, wann die Errichtung nicht möglich ist, einführen.

§ 65 (5) In begründeten Einzelfällen kann vom Erfordernis des Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden.

Hier fehlt die taxative Aufzählung von Sachtatbeständen zur Begründung von Einzelfällen. Ebenso fehlt die Definition der Frequenz von Einzelfällen. Dieser Paragraph würde Gemeinden sonst eine in Örtlichkeit und Anzahl willkürliche Reduktion von Fahrradstellplätzen ermöglichen.

Empfehlung: Eine taxative Aufzählung der Sachtatbestände unter denen Einzelfälle auftreten können einführen.

§ 65 (6) Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern müssen von Außen ebenerdig oder über eine Rampe zugänglich sein.

Diese qualitative Mindestvorgabe, wie die FR-Stellplätze auszubilden sind, ist lediglich ein Rumpf. Sie reicht keinesfalls an die der Kraftfahrzeuge heran. Für diese gibt es den eigenen § 64.

Empfehlung: Ein eigener Paragraph zur Ausgestaltung von Fahrradabstellanlagen für Neubau und Nachrüstung samt konkreten technischen Angaben, die sich auf die Erfahrungswerte des Auslands, z.B. Dänisches Bicycle Parking Manual (Celis et al. 2008), stützen.

Fazit

Die vorgesehenen, unterschiedlich gerichteten Regelungen PKW- und Fahrradstellplätze würden den Gemeinden großes Potential wegnehmen, mittels Stellplatz-Vorschreibung progressive Verkehrsentwicklung zu steuern. Diesbezügliche Mängel wurden in dieser Stellungnahme aufgezeigt. Der Landesgesetzgeber möge daher entlang der skizzierten Empfehlungen aus dem Grundentwurf ein konsistentes und für die Zukunft ökologischeren Verkehr ermöglichendes Gesetz entwerfen und beschließen.

Die Regelungen für die Fahrradstellplätze sollten in der Formulierung, Ausprägung und Handhabbarkeit wie für PKW-Stellplätze gestaltet werden. In beiden Fällen handelt es sich um Verkehrsmittel. Eine Einführung von Sonderregelungen für Fahrräder ist nicht zu empfehlen. Die StVO 1960 beinhaltet zum Beispiel Sonder-Vorrangregelungen für Radverkehrsanlagen, die weder den intuitiv gestalteten, generellen Vorrangregeln entsprechen noch von den Verkehrsteilnehmern – unabhängig vom Verkehrsmittel – verstanden oder angewendet werden (Polacek 2014).

UA

In der Bauordnung werden in § 65 die Vorschreibung von Fahrradabstellplätzen verpflichtend vorgesehen. Durch Gemeinderatsbeschluss kann diese Anzahl abweichend festgelegt werden. Hier wäre darauf zu achten, dass es nur in gut begründeten Fällen zu einer Verringerung der Anzahl kommt (Altstadtbereich). Die sich einstellende Praxis ist aufmerksam zu verfolgen.

VCÖ

VCÖ begrüßt die Festschreibung von Fahrrad-Abstellplätzen

Fahradabstellanlagen in ausreichender Zahl und Qualität am Wohnort beeinflussen wesentlich die Verkehrsmittelwahl.

Deshalb begrüßt der VCÖ ausdrücklich das Festschreiben von Fahrrad-Abstellplätzen in der Bauordnung Niederösterreichs.

Eine generelle Reduktion oder gänzliche Abschaffung der Mindestzahl per Gemeinde-Verordnung sollte allerdings nicht ermöglicht werden.

Eine Möglichkeit das Fahrrad sicher und wettergeschützt abzustellen, ist ein wichtiger Punkt für dessen Nutzung, insbesondere für E-Bikes/Pedelecs, die eine gewisse Investition darstellen und mit denen auch längere Wege bequem und kostengünstig zurückgelegt werden können. Diese Maßnahme verursacht kaum höhere Baukosten, stellt in der Folge aber einen wesentlichen Beitrag für die Ermöglichung kostengünstiger, gesundheitsfördernder und umweltfreundlicher Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner dar.

Der VCÖ schlägt vor, die Gelegenheit der Bauordnungsnovelle jedenfalls zu nutzen, auch konkrete Vorgaben zu Mindestmaßen, Überdachung, Diebstahlschutz, leichter Zugänglichkeit und Nähe zum Eingang der zu errichtenden Fahrradabstellanlagen festzuschreiben. Beispiele dafür finden sich in den Bauordnungen einzelner anderer Bundesländer (siehe unten).

Aus Sicht des VCÖ sollte die Sicherstellung der Mobilität im Allgemeinen, sei es durch eine gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, Carsharing oder Radfahr-Infrastruktur, im Wohnbau an die Stelle von Mindestzahlen für verpflichtend zu errichtende Pkw-Stellplätze rücken.

Bei größeren Wohnprojekten ist auf gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und die Erschließung mit Radinfrastruktur zu achten.

Nähere Information zum Zusammenhang von Wohnen und Mobilität sowie zum Thema Stellplatzverpflichtung sind im VCÖ-Factsheet „Mobilitätssicherung im Wohnbau“ verfügbar unter: <http://www.vcoe.at/de/publikationen/vcoe-factsheets/details/items/mobilitaetssicherung-im-wohnbau-statt-parkplatz-zwang-1444>

VCÖ-Vorschläge zu Fahrradabstellplätzen im Wohnbau

Der VCÖ empfiehlt, Mindestkriterien für Ausmaß und Ausstattung von Fahrradabstellanlagen im Zuge der aktuellen Novelle in die Bauordnung aufzunehmen.

§ 65 Abs. 1: Anmerkung zur Richtzahl als Mindestzahl an Fahrrad-Stellplätzen:

Der Klimaaktiv Gebäudestandard sieht als Mindestanforderung vor:

Ein Fahrradabstellplatz - überdacht, absperierbar und einfach zugänglich - ist bereitzustellen je angefangene

- 40 m² WNF (Einfamilienhaus Neubau und Sanierung)
- 50 m² WNF (Mehrfamilienhaus Neubau)
- 75 m² WNF (Mehrfamilienhaus Sanierung)

„Um dieses Kriterium zu erfüllen, sind Mindestwerte für Fahrrad-Stellplatzgröße inklusive Rangierfläche je Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNF nach OIB-Leitfaden) oder alternativ je Wohneinheit umzusetzen. Die Fahrrad-Abstellanlagen können in Absprache mit der Gemeinde auch auf öffentlichen Flächen angeordnet sein.“ (Quelle: Klimaaktiv Kriterienkatalog 2013, Seite 11)

Darüber hinaus sind frei zugängliche, ebenfalls absperrbare und nach Möglichkeit wettergeschützte Fahrrad-Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher etc. sinnvoll.

§ 65 Abs. 2: Keine generelle Reduktion der Mindestzahl

Der Absatz des Begutachtungsentwurfes lautet „Eine abweichende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen darf der Gemeinderat – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern.“

Es scheint keine Situation denkbar, in der in einem gesamten Gemeindegebiet deutlich weniger oder gar keine Radabstellplätze in Wohnhäusern sinnvoll sein können. Keinesfalls sollte es möglich sein, die Mindestzahl an Radabstellplätzen generell mit null festzulegen. Für Einzelfälle, in denen eine geringere Anzahl tatsächlich notwendig ist, steht der § 65 Abs. 51 laut Begutachtungsentwurf zur Verfügung.

1 „In begründeten Einzelfällen kann vom Erfordernis des Abs. 1 abgesehen werden und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden.“

Der VCÖ schlägt vor, die Formulierung in § 65 Abs. 2 wie folgt zu ändern: „Eine nach oben abweichende Anzahl von...“ § 65 Abs. 6: **Anforderungen an die Ausgestaltung von verpflichtenden Fahrrad-Abstellanlagen definieren**

Derzeit sieht der Begutachtungsentwurf lediglich vor: „Einrichtungen zum Abstellen von Fahrrädern müssen von Außen ebenerdig oder über eine Rampe zugänglich sein.“

Um eine adäquate Qualität der Fahrrad-Abstellplätze, die eine komfortable Nutzung ermöglicht, sicherzustellen, **rät der VCÖ dringend, die Anforderungen an die Ausgestaltung genauer zu definieren.** Dazu gehören etwa die Fläche pro Stellplatz im Innenbereich (Stand und Rangierfläche in einem abschließbaren Raum) und eine zusätzliche Anzahl an Stellplätzen im Außenbereich (überdachte Fahrradständer), als Ergänzung und für Besucherinnen und Besucher, sowie Standards zu Zugänglichkeit, Wetterschutz und zur Sicherung gegen Diebstahl.

Umfangreiche Regelungen sieht beispielsweise die **Oberösterreichische Bautechnikverordnung 2013, das Steiermärkische Baugesetz oder der Kriterienkatalog zum Klimaaktiv Gebäudestandard** für Wohngebäude vor (siehe Anhang)

ANHANG – Bestehende Regelungen zu Mindeststandards der Ausgestaltung von Radabstellplätzen:

Oberösterreichische Bautechnikverordnung 2013:

§ 16 Abs. 2: „Für Bauwerke der nachstehenden Art ist die Anzahl der Fahrrad-Stellplätze nach folgenden Bezugsgrößen je Stellplatz festzulegen:

1. Wohnungen (außer bei Wohngebäuden mit nicht mehr als drei Wohnungen – § 44 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013): je angefangene 60 m² Nutzfläche“

§ 18:

„Anforderungen an Stellplätze für Fahrräder

(1) Stellflächen für Fahrräder müssen mindestens 2 m lang und mindestens 0,7 m breit sein. Die Mindestbreite kann bei Radständern, die eine höhenversetzte Aufstellung ermöglichen, um bis zu 20 cm unterschritten werden.

(2) Die Aufschließungswege zu den Stellflächen und allfällige Fahrgassen dazwischen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Zu- und Abfahren gewährleistet ist; sie können auch über Zu- und Abfahrten von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (zB Garageneinfahrten) führen.

(3) Die Stellflächen sind mit geeigneten, Schäden an den Fahrrädern (insbesondere an den Felgen) ausschließenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen auszustatten (zB mit Anlehnbügel, Rahmenhaltern oder Wandgeländern).

(4) Abstellflächen gemäß § 16 Abs. 2 Z 1, 2, 3 und 5 sind, soweit die erforderliche Anzahl (§ 16 Abs. 2 und 3) mehr als fünf beträgt, zu überdachen.“

Ähnliches gilt laut **Steiermärkischem Baugesetz:**

§4 Begriffsbestimmung: „Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens;“

§ 92 (11)

„(1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen, ausgenommen Kleinhäuser, sind stufenlos zugängliche, geeignete Abstellanlagen für Fahrräder mit Abstellplätzen in ausreichender Zahl nach Maßgabe des Verwendungszwecks des Bauwerks und der absehbaren Gleichzeitigkeit ihrer Benützung herzustellen.

(2) Als ausreichende Zahl nach Abs. 1 gilt, wenn mindestens ein Fahrradabstellplatz

1. bei Wohnhäusern je angefangene 50 m² Wohnnutzfläche, [...]

(5) Die Aufschließungswege zwischen den Abstellanlagen für Fahrräder und Straßen mit öffentlichem Verkehr sind so zu gestalten, dass ein sicheres Zu und Wegfahren gewährleistet ist. Die Abstellplätze für Fahrräder müssen mindestens 2 m lang und mindestens 0,7 m breit sein, wobei die Mindestbreite bei Radständern, die eine höhenversetzte Aufstellung ermöglichen, um bis zu 20 cm unterschritten werden kann.

(6) Bei mehr als fünf erforderlichen Fahrrad Abstellplätzen für bauliche Anlagen gemäß Abs. 2 Z. 1 bis 5 sind die Abstellanlagen für Fahrräder zu überdachen, sofern Gründe des Straßen , Orts und Landschaftsbildes in den Schutzgebieten nach dem Ortsbildgesetz 1977 und dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 nicht entgegenstehen.“

Der Klimaaktiv-Kriterienkatalog für den Neubau (Version 1.1.2014, Seite 15f) sieht zur Qualität der Fahrradstellplätze folgendes vor:

„Die Fahrradstellplätze müssen die folgenden qualitativen Anforderungen erfüllen:

- Überdachte Ausführung aller Stellplätze (Rangierfläche muss nicht überdacht sein)
- leicht zugänglich, d.h. dem Eingangsbereich möglichst näher als die Autoabstellplätze
- Mindestens 10 % der Stellfläche sind ebenerdig auszuführen
- Die restlichen Fahrradstellplätze können z.B. in Tiefgaragen eingerichtet werden. Stellplätze in Tiefgaragen müssen sich in Nähe der Abfahrtsrampe und der vertikalen Gebäudeerschließung befinden, der Zugang muss hindernisfrei sein und darf durch maximal eine Türe getrennt sein. Bei Tiefgaragen wird das Garagentor nicht als ‚Türe‘ gezählt.
- absperierbar, d.h. in einem abschließbaren Raum oder mit Möglichkeit zur einfachen Sicherung des Fahrradrahmens mittels Fahrradschloss

Stellplatzgröße, Abstände und Rangierflächen

Die folgenden Abstände sind einzuhalten:

- Abstand zwischen Rädern bei normaler Aufstellung: mind. 80 cm
- Abstand zwischen Rädern bei höhenversetzter Aufstellung: mind. 45 cm
- Abstand Rad zur Wand: mind. 35 cm
- Stellplatztiefe: mind. 2m bei Senkrechtparkierung, mind. 3,2 m bei Vorderradüberlappung
- Rangierfläche für das Ausparken und das Bewegen der Räder: mindestens 1,8 m tief“

VD Zu § 65 (Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder):

Hinsichtlich der Bezugsgrößen in Abs. 1 Z. 2, 3, 5 sollte eine Vereinheitlichung mit § 63 erfolgen (Betten – Heimplätze; Beschäftigte – Arbeitsplätze; Sitzplätze – Besucherplätze).

Weiters stellt sich die Frage, ob es gerechtfertigt ist, in § 63 Abs. 1 Z. 5 nur auf „Schulen“, in § 65 Abs. 1 Z. 7 nun auf „Bildungseinrichtungen“ abzustellen.

Hinsichtlich der in Abs. 2 angeführten Möglichkeit des Gemeinderates, eine abweichende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen mittels Verordnung festzulegen, verweisen wir auf unsere Ausführungen zu § 63 Abs. 2.

In Abs. 6 wäre das Wort „Außen“ durch das Wort „außen“ zu ersetzen.

VIR**Ad §65**

(2) ist um einen Anreiz für die Errichtung von mehr Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen folgendermaßen zu ändern:

Eine **höhere** Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen darf der Gemeinderat – auch außerhalb eines Bebauungsplans – in einer eigenen Verordnung festlegen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern.

Abs (5) soll entfallen.

WKNÖ

Zu § 63 und § 65 (bzw. § 10 und § 13 der Bautechnikverordnung; Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder)

In den genannten Passagen werden unterschiedliche Begrifflichkeiten und Gebäudetypen angeführt, die noch dazu nirgends definiert werden. Zur Vereinfachung und Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten in der Praxis wäre unsere Anregung, die Begriffe in diesen beiden Passagen zu vereinheitlichen und dieselben Gebäudetypen zu verwenden.

Insbesondere wird bei den Gaststätten in § 63 (wie schon bisher) von „Sitzplätzen“ gesprochen, während § 65 BO-N den Begriff „Besucherplätze“ verwendet. Hier sollte unbedingt einheitlich der bisherigen Terminologie folgend weiterhin einheitlich von „Sitzplätzen“ gesprochen werden.

ZsA

§ 65: Es wird im Gegensatz zur PKW-Regelung in § 63 (1) keine Mindestzahl, sondern eine Richtzahl vorgegeben. Dieser Paragraph öffnet die Hintertür für die Gemeinden, eine zu geringe Vorschreibung von Fahrradstellplätzen vorzunehmen.

Mit der Möglichkeit, eine *„abweichende Anzahl von Fahrradstellplätzen (...) in einer eigenen Verordnung fest(zu)legen, wenn dies die örtlichen Umstände bzw. ein abweichender Bedarf erfordern“* wird ermöglicht, eine abweichende Anzahl an Fahrradstellplätzen per eigener Verordnung vorzuschreiben.

Hier ist entgegen zum Kraftfahrzeugparagraphen allerdings nicht vorgegeben, dass die Abweichung nur größer als der Wert der Bautechnikverordnung sein darf. Auch ist nicht explizit festgehalten, dass die abweichende Anzahl nicht Null sein darf. Denn damit könnten sich Gemeinden auch gänzlich aus der Verpflichtung zur Fahrradstellplatzvorschreibung entlassen.

Auch sind die qualitativen Mindestvorgaben, wie die Fahrrad-Stellplätze auszubilden sind, lediglich ein Rumpf. Sie reichen keinesfalls an die der Kraftfahrzeuge heran. Für diese gibt es den eigenen § 64.

§ 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

AGStD

Verpflichtung zur Errichtung nicht öffentlicher Spielplätze §66

- Hier wird nur der §3 des NÖ Spielplatzgesetz zum Teil übernommen. Was geschieht mit den restlichen §§? (Ausgestaltung, Begriffsbestimmung Spielplatz etc....)
-

BDA *Es wird vermerkt, dass die neue NÖ BO 2014 § 66 der NÖ BO 1996 Abbruch von Bauwerken nur teilweise aufnimmt. Der Hinweis auf die Standsicherheit des angrenzenden Geländes (Abs.1 ebenda) wurde in der neuen BO nicht mehr gefunden, er wäre aber besonders für Baudenkmale von Bedeutung, da jegliche Änderung der geologischen Situation in Folge Auswirkungen auf den Gebäudebestand haben könnte.*

Gun § 66/4

Höchstausmaß der Kostenbeteiligung: genaue Definition des Höchstausmaßes der Kostenbeteiligung.
Wann ist die Ausgleichsabgabe oder das Höchstausmaß (einheitliche Höhe) der Kostenbeteiligung vorzuschreiben (mit rechtskräftiger Baubewilligung oder bei Fertigstellung)

StP Zu § 66 Verpflichtung zur Errichtung nicht öffentlicher Spielplätze:

Entsprechend dem Motivenbericht ist die Formulierung in Absatz 1 dieser Rechtsnorm derart auszulegen, dass auf „Flachdächern“ keine Spielplätze errichtet werden dürfen. Da vor allem im Wohnhausbau größtenteils Tiefgaragen hergestellt werden, welche größere Grundstücksflächen in Anspruch nehmen als die darüber liegenden Wohnobjekte und daher zum Teil mit Gründächern ausgestattet sind, bedeutet dies für den Bauträger, dass die zur Verfügung stehenden Flächen für Spielplätze auf Eigengrund dadurch nicht mehr zur Verfügung stehen.

Es wird daher angeregt, diese Auslegung dahingehend zu ändern, dass Flächen für Spielplätze auf Dachflächen, die ein Maß von z.B. 3,00 m über dem angrenzenden Gelände übersteigen, nicht zulässig sind.

Zudem wird angeregt, dass beim Kostenersatz zwecks Beteiligung an einer öffentlichen Spielplatzanlage entsprechend dem Absatz 4 dieser Rechtsnorm eine laufende Kostenbeteiligung zur Instandhaltung an die verpflichtete Gemeinde zu entrichten ist. Da die Lebensdauer von Spielgeräten eingeschränkt ist und neben den laufenden Erhaltungskosten nach spätestens 10 Jahren mit dem Tausch zu rechnen ist, sollte ein laufender Beitrag in der Höhe von 10 % der Abgabe vorgeschrieben werden können.

Te § 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

Die Festlegungen sind auf pädagogische Sinnhaftigkeit bei kleineren Wohnanlagen (jedenfalls unter 10 Einheiten) zu prüfen. Auch die Verantwortung des/der Grundeigentümer bei Unfällen mit fremden Kindern (Gästen, etc.) ist zu klären. Alle Festlegungen sollten grundsätzlich nur Empfehlungscharakter haben, bei geförderten Wohneinheiten verpflichtend. Gilt auch für die Festlegungen in §§ 63 – 65.

VD Zu § 66 (Verpflichtung zur Errichtung nicht öffentlicher Spielplätze):

Zu Abs. 4 erster Aufzählungspunkt stellt sich die Frage, ob für öffentliche Spielplätze auch bestimmte Mindestgrößen gelten müssen.

§ 67 Veränderung des Geländes im Bauland

AGStD**Veränderung des Geländes im Bauland §67**

- Bei einer Geländeänderung sind nun Auswirkungen auf die Gebäudehöhe und die Ableitung von Niederschlagswasser nicht mehr zu berücksichtigen. Die Probleme und Einflüsse hieraus auf subjektiv öffentliche Rechte entstehen können, ebenso nicht.
-

Arch**ZU § 67 :**

Hier sind die bisherigen Kriterien für Geländeänderungen im Bauland angeführt. Allerdings fehlt das bisher angeführte Kriterium „die Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.“.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Niederschlagswasser nun baurechtlich bewilligungsfähig sein soll.

Es wird daher empfohlen, das Bewilligungskriterium „die Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden“ beizubehalten.

Möd**§ 67**

Wodurch soll eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet werden? Lediglich durch das Gelände (ohne Bebauung) oder ist auch die zulässige Bebauung dieses Grundstücks für die Beurteilung auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

OGLA

§ 67 Hier sind die bisherigen Kriterien für Geländeänderungen im Bauland angeführt. Allerdings fehlt das bisher angeführte Kriterium „die Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.“.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Niederschlagswasser nun baurechtlich bewilligungsfähig sein soll.

Es wird daher empfohlen, das Bewilligungskriterium „die Niederschlagswasser ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden“ beizubehalten.

§ 68 Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

Arch

§ 69 :

Aufgrund einer fehlenden Verordnungsermächtigung in § 69 NÖ Bauordnung 1996 i.d.g.F. konnten Versickerungsverbote bisher nicht über den Bebauungsplan festgelegt werden. Mit der aktuellen Novelle der NÖ Bauordnung sollen nunmehr ein Versickerungs- und Einleitungsverbot (in Kanal / Vorfluter) möglich werden bzw. soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, entsprechende Einschränkungen (im Bebauungsplan) festzulegen.

Ergänzend dazu wird angeregt, auch die Möglichkeit von Geboten explizit in § 69 anzuführen. So ist oftmals eine Retention / Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund erforderlich (z. B. im Zusammenhang mit Gesamtkonzepten zur Sicherung einer naturnahen Oberflächenentwässerung von Siedlungen).

Eine diesbezügliche Verordnungsermächtigung für den Bebauungsplan erscheint daher zweckmäßig.

Im Übrigen wäre § 69 Abs. 2 Z 3 ggf. dem neuen § 56 anzugleichen: *„die das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Landschaftsbild nicht störende Gestaltung (§ 56) der Bauwerke“*.

BMVIT ad Kapitel III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen § 68 betreffend

„Bauprodukte“:

Im Kapitel III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen wird unter § 68 noch auf die Bauproduktenrichtlinie verwiesen. Hierbei wäre anzumerken, dass seit 24. April 2011 die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates – kurz Bauproduktenverordnung – in Kraft ist. Diese Verordnung ersetzt die bisher gültige Bauproduktenrichtlinie (89/116 EWG).

Die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 wird auch im NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013, welches ebenfalls in der NÖ Bauordnung zitiert wird, als Grundlage angegeben.

KLA § 68 – Umgesetzte Richtlinien und Informationsverfahren

Bezeichnenderweise fehlt in der Überschrift zu den §§ 68-71 und im § 68 der Hinweis auf die CRPD. Diese sollte in § 68 aufgenommen werden.

VD Zu § 68 (Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren):

Es sind zwar die von uns im Rahmen der Vorbegutachtung beispielsweise angeführten Richtlinien gestrichen worden. Es müssen jedoch auch die anderen Richtlinien noch überprüft werden – so wurde z.B. die Richtlinie 93/76/EWG durch die Richtlinie 2006/32/EG aufgehoben.

§ 69 Übergangsbestimmungen

Asp

Ein anderes Problem wird bei den Altbauten, besonders in den Ortskernen, punkto Fenster an den Grundgrenzen gesehen. Hier könnte einmal überlegt werden, ob man gegen die „Ortskernflucht“ entgegen halten könnte. Viele Hausbesitzer können ihr Gebäude nicht einmal renovieren, da ihnen der baubehördliche Auftrag erteilt wird, die Fenster an der Grundgrenze zu schließen. Somit ergibt dies in den Jahren einen Ortskern mit vielen Ruinen. Durch Abbruch und Neubau wäre das Problem auch nicht gelöst, da es sich in vielen Fällen mit der Breite des Grundstückes nicht ausgehen würde. Vielleicht wäre dies eine Novelle der neuen Bauordnung wert und wir erhalten wieder belebte Ortskerne.

BDA *Außerdem wird angeführt, dass die neue NÖ BO 2014 § 69 der NÖ BO 1996 **Inhalt des Bebauungsplans** komplett streicht und somit keinen Hinweis enthält, dass darin Schutzzonen eingetragen sind (Abs.2 Z.1). Fraglich ist, in welchem Gesetz diese Eintragung stattdessen erfolgen soll.*

HoRo § 69 Abs. 1 wäre wie folgt abzuändern:

Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren, ausgenommen die anhängigen baupolizeilichen Verfahren nach den bisher geltenden § 33 und § 35 der NÖ Bauordnung 1996, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.

Begründung:

Anhängige baupolizeiliche Verfahren nach §§ 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996 sind nach der neuen Rechtslage weiterzuführen, da nur so in diesen Verfahren geprüft werden kann, ob sie noch unter baurechtliche Bestimmungen fallen und ob diese Verfahren allenfalls einzustellen sind. Alle anderen Verfahren sind nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende zu führen.

Übergangsbestimmungen

(6) Hat ein Gebäude im Bauland, das ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen hat, von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren abgewichen wurde, nachweislich an derselben Stelle ohne subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu verletzen, bestanden und kann es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Gebäude als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Weiters ist § 35 Abs. 2 Z. 3 auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des § 71 der Bauordnung für Wien, LGBL. Nr. 11/1930, oder des § 108a der Bauordnung für NÖ, LGBL. Nr. 36/1883, Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß.

Dieser Absatz tritt mit 31.12.2024 außer Kraft.

1. *Die Einschränkung des ersten Absatzes des Abs.6 auf Gebäude im Bauland ist zu eng und sollte gestrichen werden, insbesondere im Hinblick darauf, dass z. B. Klosterneuburg im Jahr 1987/89 ha Bauland in Grünland umgewidmet hat und offenbar davon ausgegangen wurde, dass die in diesen Bereichen bestehenden Gebäude baubehördlich bewilligt sind, und sie daher mehrheitlich mit einer „Geb“-Widmung versehen wurden; erst bei einer späteren Kontrolle stellte man fest, dass viele Gebäude jedenfalls für den bestehenden Umfang keine Baubewilligung aufwiesen und entzog ihnen daher diese „Geb“-Widmung wieder. Eine Rückwidmung in Bauland ist auf Grund der überörtlichen Raumordnungsprogramme nicht möglich und wäre auch nicht sinnvoll, obwohl diese seit langem bestehenden Gebäude das Widmungskonzept nicht stören oder beeinträchtigen.*
 2. *Auch die Einschränkung auf „ohne subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu verletzen“ ist zu eng; schließlich bestehen diese Gebäude schon mehrheitlich seit mehr*
-

als 30 und auch mehr als 40 Jahren, ohne dass ihre Rechtmäßigkeit von den Nachbarn oder der Baubehörde nur irgendwie angezweifelt oder hinterfragt worden wäre. Bei der derzeit konzipierten Formulierung wären z. B. weiterhin einige Einfamilienhäuser einer Siedlung vom Abbruch bedroht, weil abweichend von der Baubewilligung die Giebelrichtung um 90° verdreht errichtet wurde und die damit zu den Nachbarn gerichteten Giebelfronten die gesetzliche Belichtung beeinträchtigen.

Im Sinne einer für alle Beteiligten klaren und auch einfach zu handhabenden Lösung schlagen wir daher vor, § 69 (6) NÖ Bauordnung 2014 in der konzipierten Fassung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem § 40 (Rechtmäßiger Bestand) des Steiermärkischen Baugesetzes - Stmk. BauG (wegen des konkreten Stichtages wäre in diesem Fall auch keine Außer-Kraft-Tretens-Bestimmung erforderlich) oder dem § 54 (Rechtmäßiger Bestand) der Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 entspricht (siehe Anhang).

(Im Hinblick darauf, dass diese seit Jahrzehnten offensichtlich ohne Baubewilligung bestehenden Gebäude bislang weder die Raumordnungs- noch die Baubehörde noch die Nachbarn gestört haben, dürfen wir ergänzend darauf hinweisen, dass selbst schwerwiegende Delikte des Strafrechts (ausgenommen Mord (§ 75 StGB), Völkermord (§ 321 StGB, ...) nach längstens 20 Jahren verjähren und dass andererseits z. B. Ansprüche auf Entschädigung nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 1976 schon nach 5 Jahren verjähren (§ 24 (5)), auch wenn die Betroffenen von der Rückwidmung nicht informiert wurden und diese Rückwidmungen für die Betroffenen schwerste finanzielle Auswirkungen haben können.

Abschließend dürfen wir noch darauf hinweisen, dass nahezu alle heutigen Eigentümer dieser kostenlosen Gebäude nicht ident sind mit jenen Personen, die vor Jahrzehnten diese Gebäude ohne baubehördliche Bewilligung errichtet haben und ihnen daher auch nur ein eingeschränkter Schuldvorwurf gemacht werden kann.)

LVwG

Zu § 69:

Abs. 6 enthält eine zwei Fallgruppen betreffende „**Amnestieregelung**“, wobei – von der Beeinträchtigung von Nachbarinteressen abgesehen – hinsichtlich des Beurteilungsmaßstabes eine völlige Lösung von den raumordnungsrechtlichen und bautechnischen Vorschriften erfolgen soll. Alleine Widersprüche zur Flächenwidmung hindern demnach die Feststellung i.S.d. § 69 Abs. 6 ebenso wenig wie gravierende Abweichungen von sanitären Anforderungen.

Vorweg dürfte die gegenständliche Regelung unter **Gleichheitsgesichtspunkten** mit Blick auf die einschlägige, im Übrigen auch NÖ betreffende Rsp des VfGH (vgl. VfSlg 15.441/1999; 15.457/1999 [jeweils betreffend die NÖ BauO 1976]; 16.901/2003) **verfassungsrechtlich bedenklich** sein, indem sie einen rechtswidrig handelnden Personenkreises privilegiert. Daran vermag auch der Hinweis im Motivenbericht (S 38), wonach sich derartige Objekte mittlerweile im Eigentum von Rechtsnachfolgern befänden, denen die fehlende Baubewilligung gar nicht bewusst sei bzw. nicht angelastet werden könne, nichts zu ändern. Zum einen lässt er sich primär nur auf die von UAbs. 2 erfassten Objekte beziehen, zum anderen wird übersehen, dass die Verpflichtung zur (Wieder-)Herstellung des rechtmäßigen Zustandes in der BauO generell eben nicht dem Verursacherprinzip folgt, sondern – verursacher- und verschuldensunabhängig – qua Dinglichkeit an das Eigentum am jeweiligen Objekt anknüpft. Eine sachliche Rechtfertigung dafür, warum hier anderes gelten soll, scheint zu fehlen.

Selbst wenn man insoweit von einer Verfassungskonformität ausgehen wollte, wirft die Regelung eine Reihe von Fragen auf. I.d.S. bleibt (mit Konsequenzen etwa im Verwaltungsstrafrecht) etwa offen, in welchem **Zeitpunkt die rechtliche Sanierung** eintreten soll. Dem Gesetzestext zufolge dürfte es wohl im Antragszeitpunkt sein, sofern in diesem Zeitpunkt die übrigen Voraussetzungen vorliegen. Dem Feststellungsbescheid soll demgegenüber keine konstitutive Wirkung zukommen (das Konzept hebt sich damit deutlich von jenem etwa des § 359b GewO ab), sodass fraglich bleibt, ob es der Behörde insoweit offensteht, in diesen Feststellungsbescheid (**Auflagen** entsprechende) Aufträge aufzunehmen (vgl. § 359b Abs. 1 GewO). Mangels entsprechender Ermächtigung wird dies zu verneinen sein. Ein Grund dafür ist nicht erkennbar.

Hinzu tritt die Frage, wem – vom Konsenswerber abgesehen – in diesem Verfahren **Parteistellung** zukommen soll. Würde man angesichts der vorgesehenen Kriterien insb. eine solche der Nachbarn erwarten, lässt das Gesetz eine derartige Annahme – aufgrund der abschließenden Aufzählung der Verfahrensparteien in § 6 Abs. 1 – nicht zu. Damit steht ihnen aber abweichend vom Baubewilligungsverfahren hier keine Möglichkeiten offen, ihre zufolge § 6 Abs. 2 (lege non distinguente) auch im Feststellungsverfahren eingeräumten subjektiven Rechte geltend zu machen. Auch insoweit scheint die Regelung verfassungsrechtlich bedenklich zu sein (vgl. VfSlg 16.103/2001 [zumindest begrenzte Parteistellung der Nachbarn im Verfahren nach § 359b GewO]).

VD Zu § 69 (Übergangsbestimmungen):

Zu Abs. 6 wird angemerkt, dass sich Probleme im Hinblick auf die Judikatur des VfGH ergeben könnten.

§ 70 Sprachliche Gleichstellung

GB Geschlechtergerechte Sprache

Die NÖ Landesregierung hat sich mit Beschluss vom 9. März 2004 dazu bekannt, Gender Mainstreaming in der NÖ Landesverwaltung umzusetzen. Strukturen sind im Sinne der Chancengleichheit derart zu gestalten, dass langfristig eine Gleichstellung von Frauen und Männern erreicht wird.

Die sprachliche Gleichstellung ist ein wichtiger Baustein in der Gender Mainstreaming-Strategie und trägt bei zur weiteren Umsetzung auch faktischer Gleichstellung von Frauen und Männern.

Im Gesetzestext und im Motivenbericht zum Gesetzes-Entwurf finden sich personenbezogene Begriffe ausschließlich in männlicher Form (z.B. Eigentümer, Bauwerber, Rechtsnachfolger, ...). In § 70 NÖ BO 2014 wird geregelt, dass die gewählte Form für beide Geschlechter gilt (Generalklausel) und erst bei Anwendung auf bestimmte natürliche Personen die jeweilige geschlechtsspezifische Form zu verwenden ist.

Die Verwendung von Generalklauseln in Texten ist jedoch nicht geschlechtergerecht.

Es wird die Verwendung einer geschlechtergerechten Sprache angeregt und auf den Leitfaden „Geschlechtergerechtes Formulieren“, einer Empfehlung des Arbeitskreises Gender Mainstreaming in der NÖ Landesverwaltung, hingewiesen.

MO

Die Entwürfe zur NÖ Bauordnung 2014 und zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind nicht geschlechtergerecht formuliert.

→ Der NÖ Monitoringausschuss regt an: Die NÖ Bauordnung 2014 und die NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind geschlechtergerecht zu formulieren (siehe Leitfaden des Arbeitskreises Gender Mainstreaming „Geschlechtergerechtes Formulieren“: <http://www.noel.gv.at/bilder/d10/sprachleitfaden.pdf>).

§ 71 Schlussbestimmungen

Erläuterungen - Motivenbericht

AGBD

MB Seite 1

...Anregungen aus der Praxis übernommen und grundlegende Vereinfachungen vorgesehen.
Eine grundlegende Vereinfachung kann zusammenfassend leider nicht gesehen werden.

Das Ergebnis dieser umfangreichen Prüfungen, in die nicht nur fachkundige Behördenvertreter und vorwiegend technische Amtssachverständige eingebunden waren,...
Die Einbindung ist aus unserer Sicht nicht zielorientiert bzw. erst durch diese Möglichkeit der Stellungnahme erfolgt.

MB Seite 2

Durch die vorliegende Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 wird mit **keinen Problemen bei der Vollziehung** gerechnet.

Das wird unsererseits leider anders gesehen. Es gibt viele Unklarheiten und Widersprüche die es noch zu bearbeiten gilt, sie sind im Anschluss ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargelegt.

MB Seite 4

Eine weitere Zuständigkeit – für die Bezirksverwaltungsbehörde – ergibt sich, sofern dies die Gemeinde veranlasst, aufgrund der NÖ Bautübertragungs-Verordnung.

Diese ist im Zusammenwirken nicht wirklich tauglich. Wichtige Vorfragen werden nicht oder unzureichend im Zuge der Vorprüfung behandelt und sind im meist nachhängenden Verfahren der Gemeinde nur mühsam abzuarbeiten (Bauplatzerklärung, Stellplatzverpflichtung, Abtretung, etc.).

§ 6 wird im MB als Überschrift falsch wiedergegeben

Nachbarn, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, verlieren ihre Parteistellung, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

MB Seite 8

Es wird nunmehr ausdrücklich geregelt, dass ein übergangener Nachbar, der trotz seiner Parteistellung im Bauverfahren diesem nicht beigezogen und dem gegenüber auch kein Baubewilligungsbescheid erlassen wurde, seine Parteistellung jedenfalls ab einem bestimmten Zeitpunkt verliert.

Im MB sollte erwähnt werden, dass dies auch für Nachbarn, die erst durch Kauf der Nachbarliegenschaft nach dem Bauverfahren dazu wurden, gilt.

§ 14

MB Seite 12

Die in den bisherigen Bauordnungen zuletzt in der NÖ Bauordnung 1996 festgelegten Bewilligungstatbestände wurden überarbeitet und wurden einzelne davon in die Anzeigepflicht verschoben wie z.B:

- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, da es dabei insbesondere um die Einhaltung der Straßenfluchtlinie, die Straßengrundabtretung und evtl. auch um das Ortsbild, nicht jedoch um Nachbarrechte gehen kann;

der Abbruch von Bauwerken: hier ist im Wesentlichen die Ausführung, d.h. die Art und Weise des Abbrechens, maßgeblich, welche jedoch – wie die Errichtung eines bewilligten Projektes – eine zivilrechtliche (Haftungs-)Problematik (z.B. Standfestigkeit eines Nachbarbauwerks beim Aushub der Baugrube) der beauftragten Firma darstellt.

Der Abbruch ist damit baubehördlich – außer in Schutzzonen – bewilligungs- und anzeigefrei. Was einerseits bei gekuppelten Altbauten mit gemeinsamer Brandwand spannend für die Eigentümer, entspannend für die Baubehörde wird, andererseits aber auch Probleme mit Abgabeberechnung und Grundgrenzen aufwirft. Wie soll bzw. soll die Baubehörde den § 7 umsetzen und was ist mit den Bestimmungen des alten § 66, die schon ihre Notwendigkeit haben?

§ 43

MB Seite 25

... Der – hier übernommene – Begriff der „Regeln der Technik“ wird beispielsweise in § 2 Z. 14 **Kesselgesetz** in Gegenüberstellung zum Begriff „Stand der Technik“ definiert.

Bitte näher ausführen.

ÖZIV

II. Motivenbericht

Im **Allgemeinen Teil** wird festgehalten, dass Niederösterreich mit anderen Bundesländern vereinbart hat, eine Harmonisierung auf dem Gebiet der bautechnischen Vorgaben anzustreben. Im Sinne eines besseren Verständnisses der Zusammenhänge wäre es von Vorteil gewesen hier zu vermerken, dass diese Bemühungen bereits vor einigen Jahren stattfanden.

Unseres Wissens gibt es gerade in Niederösterreich seit geraumer Zeit wenig Bereitschaft zur grundsätzlichen Zusammenarbeit und Erzielung eines gemeinsamen Regelwerkes. Es scheint auch, dass die derzeit in Überarbeitung befindlichen OIB Richtlinie 4 und insbesondere der Abschluss einer 15 a Vereinbarung von NÖ nicht unterstützt wird.

Insoferne ersuchen wir um Aufklärung, wie bzw. wo genau die aufgelistete Umsetzung sämtlicher OIB-Richtlinien erfolgen wird, da wir dies insbesondere im Hinblick auf Richtlinie 4 im vorliegenden Entwurf nicht erkennen können. **Dies würde u.E. entweder die Unterzeichnung der genannten 15a-Vereinbarung erfordern oder einen klaren und eindeutigen Verweis auf die OIB-Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung in der Bautechnikverordnung.**

Hinsichtlich der Ausführungen im allgemeinen Teil ersuchen wir noch um Stellungnahme zu folgenden Fragen:

- Welche Interessenvertretungen von Menschen mit Behinderungen waren in die Neufassung der NÖ Bauordnung eingebunden?
 - Warum wurde die OIB RL 6 als einzige in das NÖ Landesrecht übernommen?
 - Warum war es nur für die Vereinbarung über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen möglich eine 15 a Vereinbarung abzuschließen?
-

VD Zu den Erläuterungen:

Grundsätzliches:

Es sollte auch hinsichtlich jener Bestimmungen, die aus der derzeitigen Rechtslage übernommen werden oder auch von einer Art. 15a B-VG Vereinbarung übernommen werden, entsprechend erläutert werden.

Zum Allgemeinen Teil:

Die Erläuterungen zu den Kosten erscheinen noch ausbaubar.

Es stellt sich die Frage, inwiefern durch die Verfahren vor den ordentlichen Gerichten im Hinblick auf Kostenersätze und Entschädigungen sich nicht unbeträchtliche Prozesskosten ergeben könnten.

Hinsichtlich der Ausführungen, dass eine zusätzliche Mitwirkung von Bundesorganen nicht vorgesehen ist, wird angemerkt, dass nunmehr wohl mehr Angelegenheiten als bisher bei den ordentlichen Gerichten anhängig sein werden.

Zum Besonderen Teil:

Im § 6 wäre zu Abs. 1 einmal das Wort „der“ zu streichen.

In den Erläuterungen zu § 8 sollten Ausführungen zu den entsprechenden Rechtsfolgen gemacht werden.

In den Erläuterungen zu § 15 Z. 5 sollte die entsprechende Fundstelle der EU-Richtlinie angegeben werden.

In den Erläuterungen zu § 16 sollte auf die neue Richtlinie 2010/31/EU verwiesen werden.

Diese Bezeichnung sollte auch in den Erläuterungen zu § 32 im letzten Absatz verwendet werden.

In den Erläuterungen zu § 53 wird unter Z. 2 ausgeführt, dass alle Bauteile, die nicht mehr unter die untergeordneten Bauteile fallen, nun mit einer genauer formulierten Regelung berechnet werden. Zu Abs. 5 wird angeführt, dass eine „demonstrative Aufzählung der untergeordneten Bauteile“ erfolgt. Dies erscheint etwas widersprüchlich.

WA1 Motivenbericht:

Zu § 17 Z. 1:

Dort heißt es: "Die Bewilligung oder Anzeige der Herstellung eines Anschlusskanales erscheint nicht notwendig, weil ein solcher in der Regel im Auftrage der Gemeinde als Kanalbetreiberin hergestellt wird."

Aus wasserrechtlicher Sicht ist hier anzumerken:

Der Begriff "Anschlussleitung" ist zu konkretisieren. Der Hauptleitungsstrang (meist in der Straße) und der Abzweigungsstrang bis zur Grundstücksgrenze der anzuschließenden Liegenschaft (meist einen Gehsteig querend) werden wasserrechtlich bewilligungspflichtig gesehen; nicht allerdings die Fortsetzung dieser Abzweigeleitung auf Eigengrund der betroffenen Anschlussliegenschaft. Dies gilt für Abwasser- und Wasserversorgungsleitungen.

Zu § 17 Z. 2:

Dort heißt es: „Brunnen unterliegen für den unterirdischen Bereich ohnehin dem Wasserrecht.“

Relevante Bestimmung im WRG ist § 10. Demnach sind nicht alle Brunnen wasserrechtlich bewilligungspflichtig. Die klassischen „Haubrunnen auf Eigengrund zur Deckung des Eigenbedarfes“ sind bewilligungsfrei.

Unsere Stellungnahme zu beiden Punkten ergeht unter dem Gesichtspunkt, dass im Motivenbericht nicht Hinweise auf das Wasserrecht bestehen sollten, die zumindest missverständlich (Z. 1) bzw. in dieser allgemeinen Formulierung auch unrichtig (Z. 2) sind.

Anregungen

Am

Bisheriger § 16

Die bisherige Anzeigemöglichkeit (§ 16) hat sich in der Praxis oftmals sehr gut bewährt und einen wesentlichen Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung für die Baubehörde und die Bauwerber geleistet. Daher soll die Anzeigemöglichkeit weiterhin beibehalten werden.

Bisheriger § 42

Die Regelungen für die „Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe“ sind im vorliegenden Bauordnungsentwurf ersatzlos entfallen.

Wie ist in solchen Fällen künftig vorzugehen?

Asp

Die MG Asperhofen ersucht um Aufnahme des AGWR- Datenblattes als Bestandteil der Baubeschreibung bei der Baueinreichung.

In der Praxis ist es nicht immer leicht, anhand vom Einreichplan und Baubeschreibung die Daten herauszulesen. Immer wieder fehlen wichtige Daten. Es ist schon richtig, dass diese Daten in den Unterlagen vorhanden sein müssen, nur leider sieht die Praxis anders aus! Der Bürger ist mit den ganzen gesetzlichen Vorschriften und Auflagen schon überfordert oder gereizt, erst recht, wenn man ihn nochmals um diese Daten bittet.

Weiters darf darauf hingewiesen werden, dass hier in der Verwaltung einiges einzusparen wäre, wenn dieses AGWR-Datenblatt ausgefüllt als Beilage zur Einreichung vorhanden ist, da die Sucherei im Plan für die Flächen- u. Höhenangaben des Gebäudes und vor allem der Nutzungseinheiten wegfällt. Hier könnte einiges an Zeit eingespart werden.

Be

Ehemaliger § 16 (NÖ BO 1996) – Anzeigemöglichkeit:

Der ersatzlose Entfall dieser Regelung wird unsererseits nicht als positiv angesehen, da viele Bauvorhaben so wesentlich einfacher im Verfahren abgewickelt werden konnten.

Die Kosten werden dadurch für den Bauwerber wesentlich erhöht und der Aufwand für die Behörde wesentlich erschwert.

Br

Aufnahme und Abgabe des AGWR Datenblattes als Bestandteil der Baubeschreibung

Begründung: Die Datenpflege im AGWR obliegt den Baubehörden in den Gemeinden. Vielfach wird diese – zweifelsohne wichtige Aufgabe – aber nur mangelhaft durchgeführt, da einfach wesentliche Angaben in den Baubeschreibungen fehlen. Dies führt dazu, dass die Datenpflege im AGWR online nicht allererste Priorität bei den Baubehörden hat. Das Datenblatt ist im Internet abrufbar und bundesweit einheitlich und daher auch für Planer, welche länderübergreifend arbeiten, geeignet.

Für die Bearbeitung in der Gemeinde erleichtert das vollständig und lückenlos ausgefüllte Formular der Statistik Austria natürlich die Arbeit und verringert den Personalaufwand.

DO

Die **Verankerung einer Wohndichteobergrenze in der Bauordnung** ist dringendst notwendig, um die mit der Dichteklasse ohnehin gewünschte Definition der Siedlungsstruktur (ländliche, mittelstädtische, großstädtische Bauweise) auch deutlicher in der Bauordnung sichtbar zu machen und somit mehr Klarheit und Rechtssicherheit zu schaffen.

Das berechtigte Vertrauen der Anrainer, dass Änderungsvoraussetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes möglichst restriktiv ausgelegt werden (wie in § 5 ROG festgelegt), wird durch diese Regelung unterlaufen. Damit werden Anrainer, die sich beim Erwerb ihres Grundstückes am öffentlichen örtlichen Flächenwidmungsplan orientiert haben, in die Irre geführt. Aus den im Flächenwidmungsplan festgelegten Wohndichteklassen geht nämlich in keiner Weise hervor, dass städtischer Wohnbau unter Umständen in der kleinsten Gemeinde und auch bei geringsten Dichteklassen durchgesetzt werden kann.

Gna

Die Gemeinde Gnadendorf ersucht um Aufnahme des AGWR- Datenblattes als Bestandteil der Baubeschreibung bei der Baueinreichung.

In der Praxis ist es nicht immer leicht, anhand vom Einreichplan und Baubeschreibung die Daten herauszulesen. Immer wieder fehlen wichtige Daten. Der Bürger ist mit den ganzen gesetzlichen Vorschriften und Auflagen schon überfordert.

In der Verwaltung wäre hier einiges einzusparen, wenn dieses AGWR-Datenblatt ausgefüllt als Beilage zur Einreichung vorhanden ist, da die Sucherei im Plan für die Flächen- u. Höhenangaben des Gebäudes und vor allem der Nutzungseinheiten wegfällt. Hier könnte einiges an Zeit eingespart werden.

HoRo

§ 68 neu sollte lauten:

Da der Abbruch von Bauwerken weiterhin der baubehördlichen Bewilligungspflicht unterliegt, soll die bisher bestehende Regelung des § 66 der NÖ BO 1996 übernommen werden und dieser Bestimmung angefügt werden:

Bleiben im Fall des Abbruchs Mauern oder Mauerteile stehen, die nicht verputzt sind, so sind diese vom Eigentümer des Bauwerks umgehend zu verputzen, wenn diese nicht witterungsbeständig ausgeführt sind. Der Verputz ist so wie an den übrigen Mauern des Bauwerks auszuführen. Kommt der Eigentümer des Bauwerks dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Baubehörde unter Gewährung einer angemessenen Frist diese Verpflichtung aufzutragen.

Begründung:

Wird ein Bauwerk abgebrochen und führt dieser Abbruch dazu, dass auf dem Nachbargrundstück die Feuermauer an der Grundstücksgrenze, an der das abgebrochene Gebäude angebaut war, nun ohne Verputz den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt ist, dann hat der Eigentümer dieser Mauer umgehend einen Verputz anzubringen, wobei dieser dieselbe Farbe, Konsistenz und dasselbe Aussehen aufzuweisen hat wie auf den anderen Außenmauern dieses Bauwerks. Kommt er diesem Auftrag nicht nach, so ist ein entsprechender baupolizeilicher Auftrag zu erteilen.

§ 69 neu sollte lauten:

Die Organe der Bundespolizei haben der Baubehörde über ihr Ersuchen zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse und zur Durchsetzung von Maßnahmen nach § 27 Abs. 2, 32 Abs. 8 und 9, 34 Abs.3 und 36 Abs. 1 im Rahmen ihres gesetzmäßigen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.

Begründung:

Mit dieser Bestimmung soll die Beziehung der Bundespolizei durch die Baubehörde eine Rechtsgrundlage in der Bauordnung erhalten.

MU

Sonstiges

Die Bauordnung 2014 enthält erneut keine Bestimmung, die zwingend vorschreibt, daß Bauvorhaben nicht genehmigt werden dürfen, wenn Unsicherheit darüber besteht, daß sie ein Natura 2000-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten beeinträchtigen könnten. Ein Bauvorhaben kann durchaus ein Natura 2000 Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten oder sonstigen Maßnahmen beeinträchtigen.

Die bewilligende Behörde muß nach ständiger Rechtsprechung des EuGH sicherstellen, daß das Gebiet nicht beeinträchtigt wird. Dazu müssen alle auf ein Gebiet einwirkenden Pläne und Projekte mit allen ihren realistischen Auswirkungen in ihrem Zusammenwirken betrachtet werden, es müssen die Ergebnisse laufender Erhebungen betreffend Artenbestände und der aktuelle Erhaltungszustand der Arten und Habitate im Natura 2000-Gebiet einbezogen und die objektiv besten wissenschaftlichen Erkenntnisse zugrundegelegt werden usw. Mit anderen Worten, es muß schon während der Vorprüfung ein umfassendes und objektives Gutachten einer einschlägig bestens ausgebildeten Fachperson vorgelegt und der Baubewilligung zugrundegelegt werden.

Eine derartige Bestimmung fehlt selbst 19 Jahre nach EU-Beitritt immer noch in der NÖ Bauordnung. Die Bauordnung steht daher nicht im Einklang mit dem Gemeinschaftsrecht.

Ebensowenig wird das Übereinkommen von Arhus berücksichtigt, obwohl das ACCC in der Sache 2008/48 zu dem Schluß gekommen ist, daß Österreich den Anforderungen dieses Übereinkommens, das seit Februar 2005 geltendes Gemeinschaftsrecht darstellt, nicht genügt und die Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren diesbezüglich eingeleitet hat.

Fazit

Die neue Bauordnung fördert in großem Umfang Streit und strafbare oder bislang strafbare Handlungen und die Entrechtung und materielle und immaterielle Schädigung von Nachbarn und Personen im Einflußbereich fertiggestellter Bauvorhaben. Sie fördert einseitig die Interessen rücksichtsloser Bauwerber auf Kosten un-

mittelbar betroffener Personen und der Allgemeinheit, auch zu Lasten des Grundsatzes der Gleichheit und des sozialen Friedens und öffnet der Willkür Tür und Tor. Sachliche Rechtfertigungen für die beanstandeten Änderungen gibt es nicht.

Die Neufassung der NÖ Bauordnung leistet der Schwarzbauamnestierung, zukünftigen Gefälligkeitsbewilligungen (also Ungleichbehandlungen) und der Besserstellung von Straftätern und Straftäterinnen im Amt Vorschub und ist damit verfassungswidrig. Sie schafft die Rechtsgrundlage, damit eine Straftat auf einmal keine mehr ist. Was 40 Jahre lang Amtsmißbrauch gewesen war, kann nicht auf einmal legal sein.

Der Verwaltungsgerichtshof kann selbst die rechtswidrigsten Bewilligungsbescheide nur aufheben, wenn die – nun noch mehr eingeschränkten – subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn dadurch verletzt sind. Hier wird der Grundsatz der Rechtssicherheit mißbraucht, um Rechte zu schaffen, die es bei Gleichbehandlung aller nicht geben dürfte. Es muß das Bestreben des Gesetzgebers sein, eine Rechtsgrundlage zu schaffen, nach der es gar nicht so weit kommen kann, daß derartige Verfassungswidrigkeiten entstehen.

Weder die angeführten Argumente der „Verfahrensbeschleunigung“ noch der „Kostenreduzierung“ können überzeugen und die Nachteile, die für andere aus den neuen Regelungen entstehen, rechtfertigen. Zum einen erfordert ein größeres Bauvorhaben (Wohn-, Veranstaltungs-, Gewerbegebäude) etc. eine langfristige Planung und Vorbereitung, ebenso benötigt die Bereitstellung der finanziellen Mittel geraume Zeit. Zum anderen kann der Bauwerber die Bewilligung rechtzeitig beantragen. Die Möglichkeit, Baubeginns- und Ausführungsfristen zu verlängern, besteht jederzeit und wurde eben wieder verbessert. Es ist also nicht denkbar, daß ein Nachbar im Verwaltungsverfahren die Bauausführung nennenswert in der Weise verzögern kann, daß dem Bauwerber Nachteile entstehen, auch dann nicht, wenn zunächst die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts abgewartet werden muß.

Zum anderen stellt ein einwandfreies Verwaltungsverfahren für alle Parteien und den Staat die kostengünstigste Möglichkeit dar, ihre Interessen zu wahren und Rechtssicherheit zu erhalten. Ein paar Euro angebliche Kostenreduzierung für den Bauwerber durch „Verfahrensbeschleunigung“ oder Privatisierung der Verantwortlichkeiten stehen jedenfalls in keinem Verhältnis zu den zigtausenden von Euro an materiellen und den zusätzlichen immateriellen Schäden von Nachbarn und anderen betroffenen Personen, wenn diese auf den Zivilrechtsweg abgedrängt werden – zumal deren Interessen dort durch das Absprechen subjektiv-öffentlicher Rechte und die Lockerung sonstiger Vorschriften im Baurecht und das Problem der Beweislast noch viel schwerer oder überhaupt nicht durchsetzbar sind.

Die Einschätzung im Motivenbericht, daß sich durch die Neufassung der Bauordnung

- keine Änderungen der Kompetenzlage
- keine Änderung des Verhältnisses zu anderen landesrechtlichen Vorschriften
- kein Widerspruch zu zwingenden unionsrechtlichen Vorschriften
- keine Problemen bei deren Vollziehung
- und keine neuen finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung

ergeben, trifft aus den genannten Gründen nicht zu. Die Reduzierung von Bewilligungspflichten bzw. deren Austausch gegen weniger aufwendige Anzeigeverfahren bzw. durch „diverse Vereinfachungen und Korrekturen“ führt zudem dazu, daß die Nachteile, Risiken und Kosten für betroffene Nachbarn und Personen im Einflußbereich des fertiggestellten Gebäudes drastisch erhöht und diese auf den kosten- und risikoträchtigen privaten Klageweg abgedrängt werden.

Ebenso erhöht sich das Risiko, daß den Interessen des Staates (Einhaltung der Raumordnung, der Verfassung und des Gemeinschaftsrechts) nicht Rechnung getragen wird.

Diese Stellungnahme erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit. Weitere Kritikpunkte in einem anderen Verfahren bleiben vorbehalten.

OGLA**2. zum Thema Freiraum**

In den §§ 65 und 66 werden nun in der Bauordnung Verpflichtungen für die Herstellung von Fahrradabstellanlagen und Kinderspielflächen eingeführt (letzteres an Stelle des NÖ Spielplatzgesetzes). Beides erfolgt im Freiraum.

An den Freiraum insbesondere im großvolumigen Wohnbau werden zunehmend höhere Anforderungen gestellt, unter anderem durch die §§ 65 und 66.

Die im Zuge von Bauvorhaben geschaffenen Freiräume sollten wesentliche Funktionen für Erholung, für den ökologisch verträglichen Umgang mit natürlichen Lebensgrundlagen und Grund und Boden, für die Entsorgung von Niederschlagswasser und für das Ortsbild erfüllen. Die derzeitige fehlenden Regelungen betreffend die Gestaltung des Freiraums führen zu Freiräumen, die zeitgemäßen Qualitätsanforderungen vielfach nicht entsprechen. Die Anforderungen einer zeitgemäßen Gestaltung (Spiel und Erholung generationenübergreifend und nicht auf Kinder und Jugendliche beschränkt, Barrierefreiheit, Naturerleben), des Klimaschutzes (Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen) und der Siedlungsökologie sind verstärkt zu berücksichtigen und abzusichern.

Derzeit sind Kriterien für die Freiraumplanung bedingt im Rahmen des geförderten großvolumigen Wohnbaus in Niederösterreich verankert: Es wird ein Freiflächenkonzept im Zuge des Gestaltungsbeirats und der Architektur- und Planungsauswahlverfahren gefordert und es fließen Kriterien zu Dachbegrünungen und zur Eigengärten in die Wohnraumförderung ein.

Für größere Bauvorhaben mit entsprechenden Nutzungsansprüchen an den Freiraum, sollte eine fachlich begründete Freiraumplanung Standard sein.

Es wird daher die Einführung eines Freiraumkonzepts im Rahmen der Bauordnung vorgeschlagen, die qualitative Vorgaben, rechtliche Bindung und Nachweis der Durchführung umfasst.

Ein solches Freiraumkonzept sollte für Wohnbauten mit mehr als 10 Wohnungen verbindlich sein und im § 19 als Teil des Bauplans verankert werden.

RU2 Umsetzung Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) in der NÖ Bauordnung

Das Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. Nr. 125/2009 und BGBl. I Nr. 1/2013 sieht in § 11 Abs. 6 vor, dass den Ländern kein Online-Zugriff auf die Daten des

Gebäude- und Wohnungsregisters einzuräumen ist, solange keine landesrechtlichen Vorschriften in Kraft sind, welche vorsehen, dass die Daten der Energieausweise in die von der Bundesanstalt Statistik Österreich gem. § 1 Abs. 4 des GWR-Gesetzes eingerichtete Energieausweisdatenbank einzutragen sind.

Online-Zugriff auf und die Verwendung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind wichtige Bestandteile fortschrittlichen Verwaltungshandelns auf Landesebene im Sinne einer allgemeinen Verwaltungsvereinfachung, eines verbesserten Bürger- und Gemeindegewerks, neuen Möglichkeiten bei Online-Amtswegen und einer Reduktion von Bearbeitungsaufwänden. Die Umsetzung der Materien nachhaltige Siedlungspolitik, NÖ Klimastrategie, differenzierte Wohnbauförderung, qualitativ hochwertige Wohnbaustatistik, leistbares Wohnen oder Überprüfungstätigkeiten im Rahmen von EU-Richtlinien u.a.m. erfordert die Verwendung der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters.

Idealerweise erfolgt in der Bauordnung eine Verpflichtung zur direkten Eintragung der Daten der Energieausweise in die Energieausweisdatenbank der Bundesanstalt Statistik Österreich durch den Aussteller (vgl. Tiroler Bauordnung 2011 § 19c Abs. 6), wodurch eine Mehrbelastung der Gemeinden vermieden wird. Andere Bundesländer sehen auch eine elektronische Übermittlung an das Land (mehrheitlich durch den Antragsteller) und den Abgleich der eigenen Datenbank mit der Energieausweisdatenbank der Bundesanstalt Statistik Österreich vor (vgl. Steiermärkisches Baugesetz § 81 Abs. 7 und Kärntner Bauvorschriften § 43 Abs. 7). Das Burgenländische Baugesetz 1997 § 4 Abs. 1 sieht vor, dass in der Bauverordnung auch „nähere Vorschriften über Ausstellung, Form und Inhalt des Energieausweises sowie eine Übermittlung der Daten des Energieausweises an die Statistik Austria getroffen werden“ können.

SPGV Gesonderte Anmerkung zu § 6 Parteien und Nachbarn

Es wird angeregt zu überdenken, ob in § 6 Absatz 1 nicht der Satzteil „*und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Absatz 2 und § 35*“ gestrichen werden kann, da hier die betreffende Parteistellung weder bei § 34 (Baugebrechen) noch bei § 35 (Sicherungsmaßnahmen etc.) rechtlich notwendig ist und die Baubehörde ex lege Nachbarrechte sowieso zu berücksichtigen hat.

Durch die bestehende Formulierung werden die Gemeinden derzeit leider oft in Nachbarschaftsstreitigkeiten und Anfeindungen hineingezogen, auch kann der Adressatenkreis zB. bei einer Begehung unnötig groß werden.

Unseres Wissen nach haben auch andere Bundesländer die betreffende Parteistellung herausgestrichen, auch würde diese Änderung zu einer Verfahrensvereinfachung führen.

Man könnte vielleicht eine Informationsverpflichtung der Behörde über das Ergebnis der Behebung, der Maßnahmen uä. überlegen bzw. notwendige Ausnahmeregelungen für Objekte, die zB. entsprechend zusammengebaut sind, normieren.

StB **Nachstehender Deregulierungsvorschlag** der größten Baubehörde im Bundesland Niederösterreich **zur Bewilligungspflicht von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt dem Amt der NÖ Landesregierung daher seit dem Herbst 2012 vor** und wurde aufgrund der Bedeutung für die Praxis seitens der Landesgruppe Niederösterreich in nachfolgenden Stellungnahmen immer wieder vorgebracht:

„Ein- und Zweifamilienhäuser sind in NÖ baubewilligungspflichtig, wobei der Regelungsbedarf mehr als fragwürdig ist. Existiert ein Bebauungsplan, so ist zumindest die Straßenfluchtlinie, die Bebauungsweise und die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt. Alles andere, nämlich Größe der Belichtungsflächen, Anzahl und Größe der Räume, Lüftung, Beheizung etc. regelt entweder die Bautechnikverordnung oder es besteht kein öffentliches Interesse an der Reglementierung. Damit bleibt aber die Frage nach der Sinnhaftigkeit und des Gestaltungsspielraumes der Baubewilligung.

Vorzusehen bzw. beizubehalten wäre eine Fertigstellungsmeldung unter Beifügung einer Bauführerbescheinigung und Bestandsplänen, sodass die Baubehörde über den tatsächlichen Bestand informiert ist. Der Bauführer haftet dem Bauherrn, wie auch der Behörde gegenüber, für die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen, der Bauordnung und der Bautechnikverordnung sowie anderer Verordnungen zur Bauordnung (z.B. Aufzugsordnung etc.).

Die Anschlussleistungen (Kanal- und Wasseranschlussabgabe) könnten mit der tatsächlichen Herstellung der Anschlüsse oder aber mit der Fertigstellungsmeldung vorgeschrieben werden, wobei auch hier gesetzliche Pauschalierungen vorstellbar wären, v.a. ausgelegt auf Anzahl von Nutzungseinheiten und nicht mehr m² bebaute Fläche (z.B. erzeugt eine Person unabhängig von m² Nutzfläche, immer in etwa gleich viel Abwasser). Nachbarschaftstreitigkeiten, die gerne ins Bauverfahren getragen werden, stellen keine ausreichende Begründung für die Bewilligungspflicht dar.

Alternativ könnte man es den Gemeinden mittels Verordnungsermächtigung im Bebauungsplan ermöglichen, Ein- und Zweifamilienhäuser bewilligungsfrei zu erklären. Dieser Vorschlag schafft einen Wettlauf zwischen den Gemeinden, ist daher regelungspolitisch nicht zu präferieren.“

Die Landesgruppe Niederösterreich des Österreichischen Städtebundes ersucht, sämtliche in den vorliegenden Stellungnahmen enthaltenen praktischen Anregungen und fundierten Änderungsvorschläge sowie ergänzenden Deregulierungsvorschläge (der Baupolizei St. Pölten) zu prüfen und in der Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 entsprechend zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die allgemein bekannte finanziell überaus angespannte Lage der NÖ Kommunen **wird – wie bereits angesprochen - ausdrücklich ersucht, insbesondere jene Bestimmungen nochmals zu überarbeiten, die zu einem unangemessenen Verwaltungsmehraufwand für die NÖ Baubehörden führen würden.** Im Gegensatz zur Aussage auf Seite 3 des Motivenberichtes zur NÖ Bauordnung 2014, Allgemeiner Teil: *„Die NÖ Bauordnung 2014 hat keine neuen finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung.“* wird jedoch ein drohender (zum Teil sogar beträchtlicher) Verwaltungsmehraufwand in einigen der beiliegenden Stellungnahmen an mehreren Stellen konkret befürchtet.

Unabhängig davon, ob dieser durch bereits bestehende oder neue Bestimmungen hervorgerufen wird, wird seitens der Landesgruppe Niederösterreich davon ausgegangen, dass die in den Stellungnahmen vorgeschlagenen Änderungen zur Verwaltungsvereinfachung insofern berücksichtigt werden, dass Regelungen, die sich in der Praxis als finanziell belastend erweisen würden, noch entsprechend adaptiert werden.

StP Deregulierungsvorschläge:

- Schaffung eines vereinfachten Verfahrens:

Es wird ein Verfahren angestrebt, in dem Nachbarn und Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach § 6 Abs. 2 Z. 2 und 3 keine Parteistellung haben und diese auch nicht über die projektierten Änderungen zu informieren sind. Die Behörde soll trotzdem die Möglichkeit zur Ausstellung eines Bescheids zwecks Einholung von Nachweisen in Form von Bescheidaufgaben haben.

- Ein- und Zweifamilienhäuser sind in NÖ baubewilligungspflichtig, wobei der Regelungsbedarf mehr als fragwürdig ist. Existiert ein Bebauungsplan, so ist zumindest die Straßenfluchtlinie, die Bebauungsweise und die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt. Alles andere, nämlich Größe der Belichtungsflächen, Anzahl und Größe der Räume, Lüftung, Beheizung etc. regelt entweder die Bautechnikverordnung oder es besteht kein öffentliches Interesse an der Reglementierung. Damit bleibt aber die Frage nach der Sinnhaftigkeit und des Gestaltungsspielraumes der Baubewilligung.

Vorzusehen bzw. beizubehalten wäre eine Fertigstellungsmeldung unter Beifügung einer Bauführerbescheinigung und Bestandsplänen, sodass die Baubehörde über den tatsächlichen Bestand informiert ist. Der Bauführer haftet dem Bauherrn, wie auch der Behörde gegenüber, für die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen, der Bauordnung und der Bautechnikverordnung sowie anderer Verordnungen zur Bauordnung (z.B. Aufzugsordnung etc.).

Die Anschlussleistungen (Kanal- und Wasseranschlussabgabe) könnten mit der tatsächlichen Herstellung der Anschlüsse oder aber mit der Fertigstellungsmeldung vorgeschrieben werden, wobei auch hier gesetzliche Pauschalierungen vorstellbar wären, v.a. ausgelegt auf Anzahl von Nutzungseinheiten und nicht mehr m² bebaute Fläche (z.B. erzeugt eine Person unabhängig von m² Nutzfläche, immer in etwa gleich viel Abwasser). Nachbarschaftstreitigkeiten, die gerne ins Bauverfahren getragen werden, stellen keine ausreichende Begründung für die Bewilligungspflicht dar.

Alternativ könnte man es den Gemeinden mittels Verordnungsermächtigung im Bebauungsplan ermöglichen, Ein- und Zweifamilienhäuser bewilligungsfrei zu erklären. Dieser Vorschlag schafft einen Wettlauf zwischen den Gemeinden, ist daher regelungspolitisch nicht zu präferieren.

VD Nach § 42:

Es fehlt eine Bestimmung, welche die Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe zum Inhalt hat – derzeit § 42 NÖ BO 1996.

WKNÖ Zu §§ 14, 15, 16 und 17 allgemein :
Kontrollierte Wohnraumlüftung

Wir befürworten eine Melde- oder Anzeigepflicht für den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung bei Vorhandensein einer raumgebundenen Verbrennungsstätte unter Vorlage einer Bestätigung eines befugten Gewerbetreibenden über die ordnungsgemäße Errichtung im Hinblick auf die CO₂- bzw. CO-Verteilung in der Raumluft.

Begründung:

Ein Nichtfachmann bzw. der Betreiber kennt die Gefahren einer CO₂- oder CO-Vergiftung nicht.

Wärmepumpen

Auf Grund der in der Praxis aufgetauchten Problemstellungen bezüglich Lärmemissionen befürworten wir eine Anzeigepflichte, zumindest aber eine Meldepflicht für Wärmepumpen.

Begründung:

Technisch ist eine Wärmepumpe nicht anders zu bewerten als eine nach § 16 BO-N meldepflichtige Klimaanlage.

WrN Da die Prüfberichte über die Zentralheizanlagen zentral in einer Datenbank auf Grundlage des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters eingepflegt und diese Gebäudedaten von den Gemeinden gewartet werden, sollte eine Unterstützung der Gemeinden durch Ergänzung bzw. Konkretisierung der Antragsbeilagen bzw. Antragsinhalte erfolgen (siehe Anmerkung zu § 19).

Keine Einwendungen – keine Stellungnahme

AGBH Zu dem im Betreff genannten Entwurf wird namens der ARGE-BH wie folgt Stellung genommen:

Der Entwurf wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf einer Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 hat die Harmonisierung der im Bereich der Länder recht unterschiedlichen bautechnischen Vorgaben zum Ziel.

Insbesondere werden im Wesentlichen folgende Punkte berücksichtigt:

- Umsetzung sämtlicher OIB-Richtlinien
- Beibehaltung der bisherigen Rechtslage durch Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung für Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht – Baubewilligungen können daher schon vor der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes konsumiert werden
- Modifizierte Möglichkeiten für die Gemeinden im Hinblick auf Festlegungen für Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge
- Schnell-Ladestationen für Elektro-Kraftfahrzeuge
- Verpflichtende Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder
- Verankerung der baurechtlichen Spielplatzverpflichtung
- Ausgliederung der Bestimmung über den Bebauungsplan, welcher in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 übertragen wird

Um in Baubewilligungsverfahren die bisherigen Rechtswirkungen weiterzuführen, erfolgt auf der Grundlage des Art. 136 Abs 2 letzter Satz B-VG in Abweichung von § 13 VwGVG die Aberkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht. Nach § 13 Abs 2 VwGVG kann die aufschiebende Wirkung von der Behörde (im Einzelfall) ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr in Verzug dringend geboten ist.

Der Bauwerber kann somit auf sein Risiko, basierend auf einem bestehenden Bescheid, seine Ausführungen durchführen. Damit soll eine Beschleunigung des Bauverfahrens erreicht werden und ist diese Regelung für den Bewilligungswerber mit Sicherheit von Vorteil.

Begrüßenswert ist ebenso die Tatsache, dass die §§ 14, 15 der NÖ BauO (Bewilligungspflichtige Bauvorhaben/Anzeigepflichtige Vorhaben) einer Überarbeitung und Ergänzung unterzogen werden und somit eine Vereinfachung, sowohl für die Behörden als auch für die betroffenen Bürger, angestrebt wird.

Ebenso ist eine Änderung dahingehend vorgesehen, dass künftig nicht mehr der „Stand der Technik“ sondern die „Regeln der Technik“ maßgebend sein werden. Diese Neuregelung soll überschießende Maßnahmen eindämmen und soll künftig nicht mehr der letzte, höchste technische Standard gefordert werden, sondern sind allgemein geltende und vielfach erprobte Lösungen ausreichend.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Vereinheitlichung der unterschiedlichen bautechnischen Vorschriften sowie eine Überarbeitung dieser im Hinblick auf eine Vereinfachung des Verfahrensaufwandes zu begrüßen ist.

Es ist mit keinen neuen finanziellen Auswirkungen für die öffentliche Verwaltung zu rechnen.

BD6 Seitens der Abteilung Landeshochbau wird zu o.a. Betreff keine eigene Stellungnahme abgegeben.

F1 Mag. Rudroff, Abt. F1, teilt am 27.6. 2014 telefonisch mit, dass seitens der Abteilung F1 zum Entwurf der NÖ Bauordnung 2014 KEINE Stellungnahme abgegeben wird,

zumal diese die NÖ Bauordnung 1997 ersetzt und eine Änderung der damit verbundenen Kosten nicht zu erwarten bzw. zu benennen ist.

NotK Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit einer Stellungnahme hinsichtlich der Neufassung der NÖ Bauordnung 2014.

Es unterbleibt eine Stellungnahme seitens Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Leermeldung).

RU4 Der mit Schreiben vom 16. Juni 2014 übermittelte Entwurf einer Neufassung der NÖ Bauordnung 2014 ist, sowohl was Aufbau und Gliederung als auch den Inhalt der Regelungen betrifft, gelungen und vorbildhaft. Seitens der Abteilung Umwelt- und Energierecht bestehen gegen ihn, von der einen folgenden Anmerkung (s. § 15 Abs. 1 Z. 20) abgesehen, keine Einwände.