



Live Online-Seminar

Novelle der NÖ Bauordnung 2021

- Umsetzung von EU - Recht
 - Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz
 - Richtlinie 2018/844 des Europäischen Parlaments
Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- Änderungen im Bauverfahren
 - Mitwirkungspflichten
 - Verständigungspflichten
- Anforderungen an Gebäude
 - Systeme für Gebäudeautomatisierung
 - Barrierefreie Gestaltung von Gebäuden
 - Photovoltaikanlagen
 - E-Stellplätze

- **Auswirkungen auf den Bestand**
 - Definition der Renovierung
 - Heizungsanlagen mit festen / flüssigen Brennstoffen
- **Inkrafttreten**
 - Beschlussfassung Landtag
 - Tatsächliches Inkrafttreten
- **Auswirkungen auf anhängige Verfahren**
 - anhängige Verfahren werden fortgeführt



dieWeiterbilder
e-Learning

UMSETZUNG VON EU-RECHT

- Verbrauchserfassung und Abrechnungsinformationen
- Festlegung eines Einsparungszieles je Mitgliedstaat
- Vorbildwirkung des öffentlichen Sektors
- Zielsetzung im Bereich Beschaffungswesen des öffentlichen Sektors
- Idealfall: Angebot und Annahme stimmen überein

- Einrichtung eines Energieeffizienzverpflichtungssystems
- Durchführung von Energieaudits (→ Betriebsanlagenrecht!)
- Förderung von Effizienz bei der Wärme- und Kälteversorgung
- Monitoringstelle Energieeffizienz

- Richtlinien wirken nicht unmittelbar
- Müssen in nationales Recht umgesetzt werden
- Baurecht → Kompetenz der Länder → Novellierungsbedarf der Bauordnungen
- daneben: Maßnahmen auf Ebene des Bundes in dessen Kompetenzbereich



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – allgemeine Änderung im Bereich „*Baurecht*“

- **Zuständigkeit:** Anknüpfungspunkt Bauwerk und Bauvorhaben
- Kritik: Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz / Gemeindevorstand bzw Stadtsenat 2. Instanz (Vollziehung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde)
- Erweiterung des Katalogs der Begriffsdefinitionen
- Kritik: Unterschiedliche Verwendung von Begriffen (Geschoßfläche, Brutto-Geschoßfläche etc)

- **Zuständigkeit:** Anknüpfungspunkt Bauwerk und Bauvorhaben
- Kritik: Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz / Gemeindevorstand bzw Stadtsenat 2. Instanz (Vollziehung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde)
- **Dingliche Wirkung von Bescheiden:** Bescheidadressat und Rechtsnachfolger, neu: auch Eigentümer des Grundstücks / Bauwerks sowie Rechtsnachfolger

- Verfahren und Parteistellung
 - Klarstellung an wen Baubescheid zuzustellen ist
 - Parteien (Legalparteien) und Nachbarn
 - die fristgerecht Einwendungen erhoben haben
- Legalparteien
 - sind vom geplanten Vorhaben zu verständigen



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO –Bauvorhaben

- Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
 - neu: Austausch von Heizkesseln (mehr als 50 kW), Feuerungsanlagen, Blockheizkraftwerke
 - Ziel: „*Kontrolle*“ des Heizsystems einer bestehenden Anlage
- Anzeigepflichtige Vorhaben
 - Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen
 - Änderung des Verwendungszweckes
 - Barrierefreiheit könnte betroffen sein
 - Ziel: Stärkerer Schutz und Verankerung der Barrierefreiheit von Gebäuden

- Anzeigepflichtige Vorhaben
 - Maßnahmen für Werbezwecke in Verbindung mit Bauwerken
 - Austausch von Wärmepumpen (nur bei Schutzzonen im Hinblick auf Ortsbilschutz)
 - Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten (nur bei Schutzzonen im Hinblick auf Ortsbilschutz)

- Meldepflichtige Vorhaben
 - Austausch von Wärmepumpen Nennleistung > 70 kW
 - Errichtung von Klimaanlage Nennleistung > 12 kW
 - Austausch von Heizkesseln von nicht mehr als 50 kW
 - Änderung des Brennstoffs eines Heizkessels
- Beilagen zur Meldung
 - Fachgerechte Umrüstung
 - Einhaltung der Emissionsgrenzwerte
 - Befund über Abgasführung

- Geschoß
 - Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß
 - Klarstellung: Galerien innerhalb eines Raumes gelten nicht als eigenes Geschoß
- Galerie muss einem Aufenthaltsraum untergeordnet sein
- Galerie darf nicht der täglichen Nutzung dienen
- Gangartige Bereiche mit Sitzmöbel sind keine Galerie, sondern ein Aufenthaltsraum
- Gefahr: Zusätzliches Geschoß entsteht

- Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche
 - vorgesezte Photovoltaikanlagen
 - vorgesezte Konstruktionen für begrünte Fassaden
 - ausdrücklich zulässig
- Ziel: Anreiz für Bauwerber, in solche Maßnahmen zu investieren

- Gebäudehöhe
 - Einhausungen von Stiegenläufen, Aufzüge, Triebwerksräumen
 - bis zu 1/3 der Gebäudelänge
 - max 5 m
 - bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt
- Keine Aufenthaltsräume und Nebenräume
- Umsetzung der gelebten Praxis in Recht, weil schon bisher als „Vorbauten“ betrachtet

- Begrenzung der Höhe
 - Bauklasse I bis VIII
 - Anzahl der Geschoße, Galerien, Terrassen
 - nicht größer als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse
- Maßgeblich ist das Bezugsniveau, nicht das Gelände nach Fertigstellung

- Geländeänderungen und Ortsbildschutz
 - Auch Veränderungen des Geländes sollen dem Ortsbild genügen
 - Angleichung an die prägende Umgebung des Ortsbildes
- Ziel: Baubehörde soll Geländeänderungen, welche nicht in das Ortsbild passen, verhindern können

- Verschärfung der Stellplatzverpflichtung
 - Stellplätze sind herzustellen
 - Stellplätze sind für die Benützung uneingeschränkt zur Verfügung zu halten
- Herstellung der Leitungsinfrastruktur für Ladepunkte für Elektrofahrzeuge
 - Neubau oder größere Renovierung
 - Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen für alle Pflichtstellplätze (Achtung, Pflichtstellplätze können von der Gemeinde mit VO vorgegeben werden)

- Nicht öffentlich zugängliche Abstellanlagen
 - je 5 Pflichtstellplätze Leitungsinfrastruktur
 - 1 Pflichtstellplatz mit Ladepunkt
- Öffentlich zugänglichen Abstellanlagen
 - je 5 Pflichtstellplätze Leitungsinfrastruktur
 - je 25 Pflichtstellplätze 1 Stellplatz mit Ladepunkt
- Nachrüstverpflichtung bis 2025
 - bei nicht der Wohnnutzung unterliegenden Gebäuden
 - 1 Stellplatz mit Ladepunkt

- Photovoltaikanlagen
 - Neuerrichtung von Bauwerken mit überbauter Fläche von mehr als 300 m
 - Photovoltaikanlage zumindest 25% der verbauten Fläche
 - Tragkonstruktion muss Erweiterung zulassen
- Mehrere Gebäude am Grundstück
 - Zusammenrechnen der Fläche
- Betrifft auch Nicht-Wohngebäude (außeninduzierter Kühlbedarf)
- Nachrüstung von Klimaanlage mit mehr als 12 kW
 - Pflicht zur Nachrüstung einer Photovoltaikanlage



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – Betriebsbauwerke

- „*kleines*“ Verkehrsgutachten in der Baubeschreibung
 - Bauvorhaben im Bauland-Betriebsgebiet
 - Anzahl der Fahrten pro Tag



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – laufende Überprüfung

- Überprüfungspflicht nunmehr ab 70 kW
- Anlagen von mehr als 70 kW → es wird auf die Gesamtanlage abgestellt, nicht mehr bloß auf bspw die Klimaanlage als solche
- Festsetzung des periodischen Prüfintervalls durch gesonderte Verordnung



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – Baubehörde

- Verwaltungsstrafen nach der NÖ BauO
 - Verständigung der BVB bzw des LVwG über den Ausgang abgeschlossener Verwaltungsverfahren
- Vorgelegte Energieausweise sind stichprobenartig zu überprüfen
- Prüfberichte für Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und Klimaanlage sind stichprobenartig zu überprüfen

- Kritik:
 - Pflichten für Baubehörde werden umfassender
 - Kontrollpflichten für die Baubehörde werden technisch komplexer
 - zusätzliche Ressourcen haben die Gemeinden zur Verfügung zu stellen

- Vermeidung und Behebung von Baugebrechen
 - Erhaltung eines Bauwerks ist auch die sinngemäße Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen
 - Bei Verdacht kann die Baubehörde Nachweise über Auswirkungen der Änderungen verlangen
 - Nachweis hat zu enthalten, dass keine sicherheitsrelevanten Auswirkungen bestehen (Freibeweis?)
- Zutritt zum Bauvorhaben
 - mit Bescheid vorzuschreiben
 - Vorschreibung des Zutritts mit Bescheid
 - Rechtsmittel gegen den Bescheid und damit Verfahrensverzögerung?

- Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag iZm Abstellanlagen
 - Eigentümer oder Verfügungsberechtigten
 - Abstellanlagen für KFZ
 - Verbot der Nutzung
 - Verwendungszweck dauerhaft entzogen / Benutzbarkeit zeitlich/örtlich eingeschränkt
- Zweck:
 - Baubehörde soll baurechtlich vorgehen können, wenn bspw Garage widmungswidrig verwendet wird
 - Was darf in einer Garage alles gelagert werden?
- eigene Verwaltungsstrafbestimmung
 - EUR 1.000 bis EUR 10.000,--



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – Energieausweis- und Anlagendatenbank

- Erfassung und Evaluierung der Gesamtenergieeffizienz
 - nur wer den Verbrauch kennt, kann diesen auch steuern
 - Erfassung hat nicht bloß statistische Zwecke
- Landesregierung muss Datenbanken bereitstellen
 - Erfassung Energieausweis
 - Erfassung von Anlagedaten samt periodischer Überprüfung

- Ersteller hat in die Datenbank einzutragen
 - Mehraufwand für Sachverständige
 - Eintragung binnen 4 Wochen

- Datenverarbeitung durch
 - Landesregierung
 - Baubehörde
 - Ersteller

- Kritik:
 - „Gläsernes“ Bauvorhaben
 - Datenverarbeitung
 - Schnittstellenprobleme
 - Mehrkosten
- Vorteil:
 - Transparenz bei Weiterverkauf einer Immobilie



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – Energieeinsparungen

- Anpassungen an Anlage 6 der NÖ BautechnikVO 2014, Ausgabe 2019
- Anlage 6 gilt vollumfänglich bei Neubau und größerer Renovierung
- auch Betriebsanlagen und land- und forstwirtschaftliche Nutzgebäude sind erfasst
- Eigene Begriffsdefinition der Renovierung
 - Mehr als 25% der Oberfläche der Gebäudehülle werden einer Renovierung unterzogen
 - Verhältnis zu Gesamtkosten der Renovierung
 - Ausnahme, wenn Gesamtkosten < 25% des Gebäudewertes betragen (exkl Grundstückswert!)
- Ausnahme für Gebäude in Schutzzonen / historische Gebäude

- Pflicht zur Ausrüstung mit Systemen für Gebäudeautomatisierung und –steuerung
- wenn technisch und wirtschaftlich realisierbar
- Anforderungen an System:
 - Überwachung des Energieverbrauchs
 - Aufstellen von Benchmarks in Bezug auf Energieeffizienz
 - Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen

- Energiebuchhaltung
 - Strom, Wärme / Kältebedarf werden kontinuierlich gemessen und aufgezeichnet
 - Praxis: monatliche Vergleichsdaten
 - Benchmarkfaktor: Energieverbrauch / Nutz- bzw Grundfläche eines Gebäudes
 - Angleich an Anforderungen für öffentliche Gebäude gemäß NÖ Energieeffizienzgesetz
- Neubauten von Nichtwohngebäuden
 - Nennleistung Heizungs-/ Lüftungs-/ Klimaanlage über Nennleistung 290 kW
 - Bürohäuser
 - Hallen
 - Nutzfläche mehr als 3.000 m²

- Nachrüstverpflichtung
 - bestehende Nichtwohngebäude
 - bis spätestens 31.12.2024
- Kritik:
 - Eingriff in Bestandsgebäude
 - Pflicht zur Anpassung „*an den Stand der Technik*“
 - Zumutbarkeitskriterium (technisch und wirtschaftlich zumutbar)



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – Barrierefreiheit

- Ausweitung und Konkretisierung der Bestimmungen zur barrierefreien Ausgestaltung von Gebäuden
- Anpassung an OIB-RL 4, Stand April 2019
- Neubau oder größere Renovierung (Achtung, Pflicht zur barrierefreien Ausgestaltung durch die Hintertür!)

- Ausweitung bei Wohnbauten
- Übernahme der OIB-RL → Notwendigkeit zur Anpassung
- Notwendigkeit der Herstellung von Aufzügen und Rampen
- Anpassbarkeit der Wohnungen
- Wohnungen müssen ohne bauliches Hindernis erreichbar sein



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – feste, flüssige, fossile Brennstoffe

- NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 – 2030 mit Ausblick auf 2050
- ab 2040 soll die Nutzung von festen fossilen und flüssigen fossilen Brennstoffen für die Raumwärmeversorgung nicht mehr zulässig sein
- Staffelung der Umrüstungspflicht abhängig vom Baujahr und der Nennwärmeleistung
- Berücksichtigung der technischen und finanziellen Möglichkeiten

- Anreiz, nicht bloß Heizkessel zu tauschen, sondern auch begleitende Maßnahmen zu setzen (Synergieeffekte)
- Beschränkung der Nutzungsdauer von ab 2021 installierten Heizkesseln
- Eingriff in den Bestand durch Begrenzung der Betriebsdauer

- Selbstregulierende Einrichtungen zur Regelung der Temperatur
 - Thermostatventile (mechanisch oder elektronisch)
- bei Neubauten Pflicht
- Bestandsgebäude
 - wenn Heizquelle getauscht wird
 - wirtschaftlich zumutbar

- Möglichkeiten für den Eigentümer:
 - Umrüstung auf andere Brennstoffe
 - Austausch gegen einen neuen Heizkessel und damit Beschränkung der Nutzungsdauer
 - Umstieg auf ein anderes, umweltfreundliches Heizsystem
- Pro Jahr müssen rund 4.000 bis 9.000 Heizkessel getauscht werden
- Meldepflichtiges Vorhaben!
- Verwaltungsübertretung

- Kritik
 - Durchbrechung des Bestandschutzes eines bewilligten Gebäudes samt Heizsystem
 - Rechtfertigung durch Vorliegen eines öffentlichen Interesses
 - Umsetzung europarechtlicher Vorgaben
- Risiko
 - Überhitzen des Marktes durch überteuerte Geräte
- notwendig
 - Anbieten von Fördermaßnahmen zur Umrüstung / Sanierung

- Aufstellen von Kleinf Feuerungen
 - Notwendigkeit zum Vorliegen einer EG-Konformitätserklärung
 - Umsetzung von EU-Recht
 - Individueller Prüfbericht genügt nicht mehr

- Aufstellen und Einbau von Öfen für feste Brennstoffe
 - Umsetzung von EU-Recht
 - ab Jänner 2022 EU VO 2015/1185



dieWeiterbilder
e-Learning

NÖ BauO – Inkrafttreten

- Beschlussfassung geplant am 18. März 2021
- Inkrafttreten mit 1. Juli 2021
- Bis zu diesem Zeitpunkt anhängige Verfahren sind nach der derzeit geltenden Rechtslage weiterzuführen
- Praxistipp: Welche Bestimmungen sind günstiger, dementsprechend ist die Einreichung zu planen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



eine Marke der

FVH FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Nordbahnstraße 36/3/1.5, 1020 Wien

Tel.: (01) 728 54 84-20

Fax: (01) 728 54 84-84

E-Mail: service@dieweiterbilder.at

Internet: www.dieweiterbilder.at

A FORUM MEDIA GROUP COMPANY 



Rechtsanwalt

Mag. Lorenz Wicho

Wipplingerstr. 32 / Mezzanin

1010 Wien

Tel.: (01) 533 77 84 – 10

Fax: (01) 533 77 84 – 20

E-Mail: wicho@ateus.at

Internet: www.ateus.at

ATEUS Rechtsanwälte