

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Verfassungsdienst  
Landhausplatz 1  
4021 Linz

Wirtschaftskammer Oberösterreich  
Hessenplatz 3 | 4020 Linz  
T 05-90909 | F 05-90909-2800  
E service@wkoee.at  
W wko.at/ooe

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Verf-2012-126129/33-May  
Verf-2013-8208/116-May

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
JP/Sih, Dr. Punz

Durchwahl  
3414

Datum  
12.01.2021

## **Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 und Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021 Stellungnahme der WKOÖ**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Entwürfe und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Das Baurecht ist ein wichtiger Standortfaktor im Hinblick auf Errichtung und Erweiterung von Betrieben. Daher begrüßen wir die OÖ Bauordnungsnovelle 2021, weil damit weitere Verbesserungen und Vereinfachungen umgesetzt werden sollen.

### **1. Zu den Bestimmungen der OÖ Bauordnung 1994 im Einzelnen**

#### **Zu § 24 Abs. 1 Z. 3 - Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden:**

Betriebsgründer starten oft in den „eigenen vier Wänden“. Dadurch kommt es zu einer „Änderung des Verwendungszwecks“ von privater Nutzung auf gewerbliche Nutzung und führt immer wieder zu Problemen, weil dies eine Baubewilligungspflicht auslösen kann. Dabei sind ein Teil dieser Bauverfahren unnötig, weil mit derartigen Nutzungsänderungen häufig keine relevanten Gefährdungen oder Belästigungen verbunden sind, die über jene der bisherigen privaten Nutzung hinausgehen. Daher schlagen wir vor, eine „Bagatellgrenze“ einzuziehen, wonach eine Bewilligungspflicht bei Änderungen des Verwendungszwecks nur bei „wesentlichen“ zusätzlichen schädlichen Umweltauswirkungen ausgelöst wird. So werden Betriebsgründungen erleichtert und die Verwaltung entlastet.

#### **Zu §§ 24-25 - Nachträgliche Bewilligung unwesentlicher Abweichungen:**

Immer wieder stellt sich nach der Baubewilligung heraus, dass geringfügige Änderungen erforderlich sind. Dies löst derzeit im Regelfall ein neuerliches, aufwändiges Bauverfahren aus, auch wenn es sich nur um „Kleinigkeiten“ handelt. Daher sollten nachträgliche Bewilligungen unwesentlicher Bauabweichungen erleichtert werden.

### **Zu § 31 Abs. 5 - Heranrückende Wohnbebauung (Art. I, Ziffer 65):**

Wir begrüßen diese Änderung! § 31 Abs. 5 schützt Betriebe vor teuren Nachbesserungen, wenn Wohngebäude in ihrer unmittelbaren Umgebung errichtet werden sollen. Der Verwaltungsgerichtshof hat aber entschieden, dass von einem „Wohngebäude“ nur dann gesprochen werden kann, wenn es „ausschließlich oder zumindest vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt ist“. Diese sehr formale Sichtweise entspricht nicht dem Zweck der Regelung, weil es für einen Betrieb bei der Vorschreibung nachträglicher Auflagen gleichgültig ist, in welchem Umfang das Nachbargebäude für Wohnzwecke genutzt wird. Künftig soll ein Betrieb vom heranrückenden Nachbarn einfordern können, dass sich dieser vor den betrieblichen Immissionen selber schützt, auch wenn sich „nur“ eine Wohnung im geplanten Gebäude befindet.

Die Bestimmung über den Schutz von Betrieben gegenüber heranrückender Wohnbebauung sollte aber auch die Absicherung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten beinhalten. Derzeit sichert sie Betriebe ausschließlich gegenüber bestehenden Emissionen ab. Jeder erfolgreiche Betrieb wird aber - früher oder später - expandieren. Bei Einwendungen des Betriebes gegenüber heranrückender Wohnbebauung sollte daher auch ein gewisses Entwicklungspotenzial mitberücksichtigt werden und nicht ausschließlich auf die bestehenden, genehmigten Emissionen abgestellt werden.

### **Zu § 32 Abs. 1 - Bauverhandlung (Art. I, Ziffer 66):**

Besonders positiv sehen wir, dass Bauverhandlungen nun ausnahmsweise auch anderswo als „an Ort und Stelle“ durchgeführt werden können. Das gibt der Behörde die Möglichkeit, flexibel auf besondere Herausforderungen, wie z.B. Krisen, zu reagieren.

### **Zu §§ 42 und 43 - Baufertigstellungsanzeige:**

Aus Mitgliederkreisen wurden wir informiert, dass Bauherren aufgefordert werden, Baufertigstellungsanzeigen und Befunde für bis zu 60 Jahre alten Gebäuden vorzulegen. Dies obwohl die dafür nötigen Unterlagen, wie Bautagebücher oder Rechnungen, aufgrund der langen Zeitdauer nicht mehr vorhanden sind. Mitunter sind auch die den Bau ausführenden Personen nicht mehr im Betrieb tätig oder es gibt die bauausführende Firma nicht mehr.

Es stellt sich nun die Frage wie sinnvoll es ist Baufertigstellungsanzeigen für Gebäude einzufordern, wenn diese schon seit Jahrzehnten „ohne Probleme“ bewohnt werden. Dies umso mehr, als für bestehende bauliche Anlagen in bestimmten gefahrenrelevanten Bereichen ohnehin regelmäßige Kontrollen verpflichtend vorgesehen sind, wie z.B. im Bereich der Feuerungsanlage sowie des Rauchfangs, der Gasleitungen oder im Bereich der Feuerpolizei (durch die Gemeinde).

Daher schlagen wir vor, hier eine entsprechende Gesetzesänderung vorzunehmen. Eine Baufertigstellungsanzeige soll nicht mehr erforderlich sein, wenn seit dem Bezug des Gebäudes bzw. der Errichtung des Bauwerks mehr als 30 Jahre vergangen sind. Sollte sich in diesem Zusammenhang herausstellen, dass Sicherheitsbedenken etc. bestehen, dann ist die Baubehörde unabhängig davon verpflichtet, entsprechend vorzugehen (§§ 46 bis 51 OÖ BauO 1994).

## **Zu § 57 Abs. 1 Z. 14 - Entkriminalisierung von Planverfassern (Art. I, Ziffer 81):**

Diese Bestimmung stellt insbesondere Planverfasser eines Befundes unter Strafe. Sie sollte ersatzlos gestrichen werden, weil sie viel zu unbestimmt formuliert ist. Ein z.B. „falscher Plan“ kann alles Mögliche sein, wobei sich hier aufgrund der vielen Bestimmungen leicht Fehler einschleichen. Diese Unbestimmtheit und das damit verbundene „Strafrisiko“ führt soweit, dass es zum Teil schwierig ist, Planverfasser für Anzeigeverfahren (§ 25 Abs. 1 OÖ Bauordnung) zu finden. Sollte eine Streichung nicht möglich sein, dann sollten zumindest nachvollziehbare Straftatbestände geschaffen und mit adäquaten (wesentlich geringeren) Strafandrohungen versehen werden.

## **2. Zu den Bestimmungen des OÖ Bautechnikgesetzes 2013 im Einzelnen**

### **Zu § 2 Z. 22 - Schädliche Umwelteinwirkungen (Art. I, Ziffer 3):**

Immissionen von Stellplätzen für Wohngebäude, Schulen, Kindergärten sowie Einsatzorganisationen sollen bis zu einer Anzahl von 30 Stellplätzen nicht mehr als „schädliche Umwelteinwirkungen“ gelten. Dies mit der Begründung, dass es in der Verwaltungspraxis in diesen Fällen nach der Gutachtenslage „in der Regel zu keiner Gesundheitsgefährdung oder zu keinen erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft“ kommt. Daher soll künftig für diese Fälle von einem „aufwändigen Ermittlungsverfahren“ zur Beurteilung der nachbarlichen Immissionsituation abgesehen werden. Diese Änderung begrüßen wir!

Im Sinne einer Gleichbehandlung mit gewerblichen Tätigkeiten regen wir dazu an, auch betriebliche Vorhaben vom Ermittlungsverfahren auszunehmen, wenn sie hinsichtlich ihrer „Umwelteinwirkungen“ mit den geplanten Ausnahmen vergleichbar sind. Dazu zählen Betriebsanlagen, die in der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung aufgelistet sind. Darunter fallen z.B. Bürobetriebe, bestimmte Einzelhandelsbetriebe, Änderungsschneidereien, Fotografenbetriebe usw., wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen, wie zum Beispiel Betriebszeiten von 6 bis 19.00 Uhr bzw. 22.00 Uhr an Werktagen. Im Einzelnen verweisen wir dazu auf die [2. Genehmigungsfreistellungsverordnung \(BGBl. II Nr. 80/2015\)](#).

### **Zu § 3 Abs. 3 Z. 3 - Störung des Orts- und Landschaftsbildes (Art. I, Ziffer 6):**

Wir begrüßen diese Änderung! Immer wieder kommt es zu Problemen bei der Errichtung von Betriebsbauten im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Die derzeitige Rechtslage führt mitunter zur Erhöhung der Errichtungskosten bzw. stellt sogar ein „KO-Kriterium“ für betriebliche Vorhaben dar. Dies obwohl sich diese Bauprojekte in Baulandwidmungen (Industriegebiet, Betriebsbaugebiet, etc.) befinden und durch entsprechende Höhengrenzen dazu beitragen, den Bodenverbrauch zu vermindern. Daher ist es ein wichtiger und richtiger Schritt, künftig auch die Flächenwidmung in die Entscheidung über eine allfällige Störung des Orts- und Landschaftsbildes einfließen zu lassen.

### **3. Weitere Verbesserungsvorschläge:**

#### **Infopflicht bei Veränderungen der Bebaubarkeit:**

Insbesondere bei größeren Projekten, die eine längere Entwicklung benötigen, sollten potenzielle Änderungen der Rahmenbedingungen so rasch als möglich bekannt gegeben werden. So werden frustrierte Aufwendungen vermieden und wichtige Transparenz geschaffen. Sobald die Gemeinde über ein mögliches Bauvorhaben Kenntnis erlangt (z.B. Bausprechtag) sollte sie daher die Eigentümer der betreffenden Grundstücke informieren, falls es möglicherweise zu Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan) kommen könnte.

#### **Einführung der Haftung von juristischen Personen anstelle natürlicher Personen:**

In Entsprechung der gängigen primären Haftung juristischer Personen (so etwa in der DSGVO), sollten auch im OÖ Baurecht eine solche implementiert werden.

#### **One-stop-shop umsetzen:**

Betriebe müssen in den allermeisten Fällen leider immer noch „doppelgleisig“ fahren, wenn sie eine Anlage errichten. Sie benötigen neben der Baubewilligung der Gemeinde zusätzlich eine Betriebsanlagenbewilligung der Bezirkshauptmannschaft. Es wäre sehr wichtig, beide Verfahren in einer Behörde zu konzentrieren, um Bewilligungen effizienter und rascher abzuwickeln. Um diese beiden Verfahren zusammenzuziehen hat man mit der Oö. Bau-Übertragungsverordnung die Möglichkeit geschaffen, dass Gemeinden ihre Bauverfahren an die BHs delegieren können, falls dazu auch eine Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist. Leider haben von dieser Möglichkeit erst etwa 21 Prozent der OÖ Gemeinden Gebrauch gemacht. Wir ersuchen daher, diese Übertragungsmöglichkeit bei den Gemeinden noch mehr zu bewerben bzw. dazu Überzeugungsarbeit zu leisten.

#### **Harmonisierung anlagenrechtlicher Erleichterungen mit baurechtlichen Bewilligungs- bzw. Anzeigepflichten:**

Für Vorhaben, die z.B. nach dem Betriebsanlagenrecht der Gewerbeordnung bewilligungsfrei oder bloß anzeigepflichtig sind, sollte ein vorzeitiger Baubeginn möglich sein, auch wenn sie baurechtlich bewilligungspflichtig sind (z.B. emissions- oder nachbarneutrale Änderungen, Versuchsbetriebe, vorübergehende Anlagen).

#### **Bauverfahren digitalisieren:**

Die Potenziale der Digitalisierung können Bauverfahren wesentlich beschleunigen. Die geplanten Erleichterungen für Bauplan-Einreichungen in digitaler Form sind dabei ein erster Schritt in die richtige Richtung (§ 28 Abs. 2 Z. 4 OÖ BauO). Darüber hinaus sollte es z.B. in Fortführung der COVID-19-Bestimmungen (§ 3 COVID-19 VwBG) im Bauverfahren möglich sein, Verhandlungen, Augenscheine etc. auch unter Verwendung geeigneter technischer Einrichtungen zur Wort- und Bildübertragung abzuhalten. Ebenso sollte die Möglichkeit geschaffen werden, Einreichungen in elektronischer Form vorzunehmen und elektronisch in Planunterlagen Einsicht nehmen zu können. Die in § 32 Abs. 1 OÖ Bauordnung vorgesehene Kundmachung von Ladungen zu mündlichen Bauverhandlungen sollte generell in elektronischer Form erfolgen.

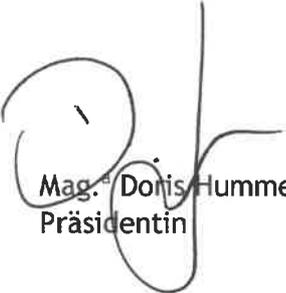
## Harmonisierung der Bundesländer-Baurechte:

Bei den Bautechnik-Vorschriften ist es erfreulicherweise gelungen, eine weitgehende Harmonisierung zwischen den Bundesländern zu erreichen. Dasselbe wäre für die Bundesländer-Baurechte dringend nötig. Wir regen daher an, hier denselben Weg zu gehen, wie bei den Bautechnik-Regeln. Dabei sollte die jeweils beste Regelung gefunden und österreichweit harmonisiert umgesetzt werden. Derzeit gibt es hier einen Wildwuchs, bei dem selbst Experten die Übersicht verlieren. Die zum Teil extremen Unterschiede machen oberösterreichischen Betrieben besonders zu schaffen, weil viele davon in anderen Bundesländern tätig sind. Einen Harmonisierungsbedarf sehen wir z.B. beim Wildwuchs der Bewilligungs- und Anzeigepflichten sowie bei Vorhaben, die nicht genehmigungspflichtig sind.

Weiters bei den zum Teil sehr unterschiedlichen Regelungen in Bezug auf Nachbarstellung oder den so genannten „übergangenen Nachbarn“.

Abschließend halten wir nochmals fest, dass wir die OÖ Baurechtsnovelle 2021 begrüßen. Sie trägt dazu bei, das OÖ Baurecht weiter zu verbessern und zu vereinfachen. Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Deregulierungsvorschläge.

Vielen Dank und freundliche Grüße



Mag. Doris Hummer  
Präsidentin



Dr. Gerald Silberhumer  
Direktor-Stellvertreter