

Recht und Versicherung

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Verf-2012-126129/33-May

Unser Zeichen: MoM/LGBASN/34

Telefon: 0732/9000-3720

FAX: 0732/9000-533720

Ort/Datum: Linz, 14.01.2021

Stellungnahme zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 und Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der Energie AG Oberösterreich bedanken wir uns höflich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den oben angeführten Entwürfen.

Im Wesentlichen begrüßen wir zahlreiche mit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 beabsichtigte Änderungen und Anpassungen der Oö. Bauordnung, vor allem im Hinblick auf die damit einhergehenden Verwaltungsvereinfachungen. Ausdrücklich positiv sehen wir die Aufnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in den Katalog der bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben, da dies insgesamt den Bestrebungen des Ausbaus von Elektromobilität dient. Zu befürworten ist aus unserer Sicht auch die Klarstellung, dass sich die Ausnahme von der Bauplatzbewilligung nach § 3 für die beispielhaft angeführten Umspann- Umform- und Schaltanlagen auf Gebäude erstreckt. Zu begrüßen ist aus unserer Sicht auch die Intention der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:

i. Zu § 25 Abs 1 Z 9 Oö. BauO:

§ 25 Abs 1 Z 9 sollte dahingehend geändert werden, dass die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu **35 m²** der bloßen Anzeigepflicht unterliegen und damit von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind. Hintergrund ist, dass die Transformatorstation eine fabriksfertige typengeprüfte begehbare (Norm)Station ist, die allen Vorgaben der Energierechtsbehörde entspricht und dementsprechend ein effizientes und ressourcenschonendes elektrizitätsrechtliches Bewilligungsverfahren ermöglicht. Durch das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetzespaket und dem zu erwartenden Anstieg an Elektromobilität ist mit einem signifikanten Anstieg des Trafostationsausbaus zu rechnen. Durch Anknüpfen an 35 m² wären damit all unsere freistehenden Trafostationen von der Bewilligungsfreistellung umfasst. Eine durchgängig gleiche baurechtliche Behandlung aller Stationen ist einer gesamtheitlichen raschen Verfahrensabwicklung daher sehr zuträglich.



ii. **Zu § 26 Z 11 Oö. BauO:**

§ 26 Z 11 ist ausdrücklich zu begrüßen, würden doch damit Stationen im Bauland, welche eine bebaute Fläche <15 m² aufweisen, gänzlich von der Anzeige- und Bewilligungspflicht befreit. Wünschenswert wäre auch hier eine Erweiterung auf sämtliche Stationstypen und damit die Einführung einer Quadratmetergrenze von **35 m²**. Dies deshalb, weil der Netzbetreiber ohnehin zur Einholung einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung verpflichtet ist und eine Ausführung entsprechend der geltenden Normen und dem Stand der Technik gewährleistet ist.

Des Weiteren stellt sich für uns die Frage, ob die Formulierung der Z 11 bewusst in Abweichung der Formulierung des § 25 Abs 1 Z 9 getroffen wurde („*nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige (eingeschossige) Gebäuden [...]*“ vs „**die Errichtung oder wesentliche [umbaugleiche] Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen [eingeschossigen] Gebäuden [...]**“).

iii. **§ 27a Oö. BauO:**

Der § 27a (widmungsneutrale Bauten) wurde mit der letzten Novelle in das Oö. ROG übernommen. Die Streichung dieser Bestimmung ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass diese bereits vorgenommen wurde. Dennoch möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine Konkretisierung dieser Bestimmung (unabhängig von der Verankerung der Bestimmung in der BauO oder im ROG) in Hinblick auf Umspannwerke unerlässlich erscheint. § 11 Abs 3a oö. ROG bestimmt die verpflichtende Vorsehung der elektrischen Anlagen in Raumordnungsprogrammen. Die starkstromwegerechtliche Bewilligung für ein Umspannwerk stellt eine raumordnungsrechtlich übergeordnete Planung dar und ist für die Gemeinde bindend. Solche Planungen sind daher gemäß § 18 Abs. 7 Oö. ROG 1994 im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen und in weiterer Folge auch von der Gemeinde entsprechend zu widmen, sofern das örtliche Entwicklungskonzept nicht dagegen spricht. Davon unabhängig ist aber für die Baubewilligung von Umspannwerken nach der aktuellen Rechtslage jedenfalls eine entsprechende Widmung erforderlich. Die rasche Umsetzung dieser überörtlichen Planungen (und damit auch der Umspannwerke) im Flächenwidmungsplan mittels Umwidmung durch die Gemeinden stellt in der Praxis in zeitlicher Hinsicht ein großes Problem dar, sodass die bedarfsabhängige und zügige Herstellung von notwendiger Elektrizitätsinfrastruktur dadurch erschwert wird.

iv. **Zu § 43 Oö. BauO:**

Was die Fertigstellung angeht (aktueller § 43), wird ein Nachweis mittels Attesten hinsichtlich Heizung, Rauchfang, Wasser, Gasanlagen etc. verlangt, wobei derartige Einrichtungen in aller Regel bei Transformatorstationen gar nicht Anlagebestandteil sind.

Atteste für die Dichtheit der Ölwanne sowie ein Nachweis für Blitzschutz wird aktuell bei jeder Trafostation nachgewiesen, obwohl es sich dabei eigentlich um Normtrafostationen handelt, deren Bauweise immer dieselbe und wie bereits erwähnt, eine typengeprüfte und energierechtlich entsprechende ist. Wünschenswert wäre hier also noch eine genauere **Klarstellung, dass eine Bestätigung** (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, Gas- und Blitzschutzanlagen, von elektrischen Anlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl. **nur erbracht werden muss, wenn das Bauwerk von einer bestimmten Norm abweicht.**

v. **§ 44 Oö. BauO:**

Was die Benützungsbewilligung angeht (aktueller § 44), wäre eine **Streichung dieser Bestimmung** einer effizienten und raschen Verfahrensabwicklung dienlich. Die sofortige Benützung der elektrischen Anlage ist beim Anschluss einer Transformatorstation an das öffentliche Stromnetz notwendig, da ein Betreten für die Anschlussarbeiten erforderlich ist und eine jederzeitige Wartungsmöglichkeit gegeben sein muss. Das Ansuchen um eine vorzeitige Benützungsbewilligung/ die schriftliche Mitteilung der Baubehörde iS des § 44 Abs 1 Z 1, dass eine Untersagung nicht beabsichtigt ist, bei jedem einzelnen Projekt, stellt einen deutlichen Verfahrensmehraufwand dar. Ersatzweise schlagen wir die Aufnahme folgender Ergänzung im § 44 Abs 1 vor:

„(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde

1. dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, daß eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder

2. binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht nach Abs. 2 Z 2, 3 oder 4 untersagt.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt. Transformatorstationen dürfen unmittelbar nach Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, sofern die Baubehörde nichts Gegenteiliges ausspricht.“

vi. **Zu § 49a Oö. BauO:**

§ 49a ist ausdrücklich zu begrüßen, gibt er doch ein gewisses Maß an Rechtssicherheit für bestehende Anlagen. Allerdings ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, warum die Bestandssicherheit mit 40 Jahren festgesetzt wurde, ist doch in anderen Rechtsmaterien durchgängig eine 30-jährige „Verjährungsfrist“ verankert. Wir würden daher auch in diesem Bereich eine **Frist von 30 Jahren** für die Vermutung des rechtmäßigen Bestandes dringend anregen.

vii. **Zu § 57 Abs 1 Z 15a und 15 b Oö. BauO:**

Die Ergänzung des § 57 Abs 1 um die Z 15a und Z 15b wird grundsätzlich begrüßt. Die Regelung in der neuen Z 15a bewirkt, dass diese Strafbestimmungen künftig für alle Energieausweise, also auch für die im Rahmen des Energieausweis-Vorlagegesetzes ausgestellten Energieausweise, zur Anwendung gelangen.

Der Energieausweis ist äußerst wichtig für die Zielerreichung der Energiewende im Gebäudebereich. Er ist für alle Gebäude die Basis für die energetische Ausführung, Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie Sanierungen. Der Energieausweis stellt zumindest einen Befund, soweit auch noch fachkundige Schlussfolgerungen gezogen werden, auch ein Gutachten eines

Sachverständigen dar. Zu diesem Thema und insbesondere zur Frage, ob bei der Erstellung eines Energieausweises eine Vor-Ort-Befundung verpflichtend ist, hat ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich, die IfEA Institut für Energieausweis GmbH ein Rechtsgutachten erstellen lassen. Das Rechtsgutachten kann unter www.ifea.at/rechtsgutachten heruntergeladen werden.

Für eine klare und wirkungsvolle Anwendbarkeit der Strafbestimmung – auch im Sinne der Rechtssicherheit – ist eine **Definition, wann ein Energieausweis als falsch anzusehen ist**, unumgänglich. Bei dieser Definition wäre ein Anknüpfen an die Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe April 2019), Kapitel 6 – „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis)“ denkbar. Danach hat eine nachvollziehbare Ermittlung der geometrischen, bauphysikalischen und haustechnischen Eingabedaten zu erfolgen. Zur Definition, wann ein Energieausweis falsch ist, übermitteln wir daher folgenden Textvorschlag und ersuchen dringend um entsprechende Berücksichtigung im Gesetzesentwurf:

„Im Sinne dieses Gesetzes bedeutet falscher Energieausweis:

- a) ein Energieausweis, der Abweichungen hinsichtlich der geometrischen, bauphysikalischen und haustechnischen Eingabedaten im Vergleich zu den tatsächlichen Gegebenheiten bzw den letztgültigen Planunterlagen aufweist, die dazu führen, dass der Heizwärmebedarf (HWB) oder der Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} um 10 % vom Kontrollenergieausweis der Prüfstelle abweicht oder
- b) ein Energieausweis, der mit nicht aktuellen oder nicht validierten EDV-Programmen berechnet wurde oder
- c) ein Energieausweis, der im Falle von Bestandsgebäuden ohne Vor-Ort-Befundung erstellt wurde.“

Ebenso bedarf es einer Regelung für Neubauten, dass ein entsprechender Ausführungs- oder Bestandsenergieausweis zu erstellen ist, da es erfahrungsgemäß bei Neubauten immer zu Abweichungen in der Ausführung kommt. Entsprechende Regelungen gibt es diesbezüglich in anderen Bundesländern. Dazu möchten wir folgenden Textvorschlag übermitteln:

„§ 43 – Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen

(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Wohngebäude – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß. (Anm: LGBl.Nr. 34/2013)

(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie und die dem Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013) entsprechende Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;

1a. sofern eine Abweichung des Bauvorhabens vom Energieausweis festgestellt wird, einen entsprechenden Energieausweis hinsichtlich der tatsächlichen Ausführung des Bauvorhabens (Bestandsenergieausweis);

2. soweit eine derartige Anlage beim betreffenden Gebäude vorhanden oder von der Baumaßnahme betroffen ist: je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, Gas- und Blitzschutzanlagen, von elektrischen Anlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl.

(3) Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und 2 noch unter § 42 fallen, kann die Baubehörde im Bewilligungsbescheid vorschreiben, daß die Fertigstellung des Bauvorhabens entweder nach Abs. 1 und 2 oder nach § 42 anzuzeigen ist."

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Novelle der Oö. Bauordnung sowie des Oö. Bautechnikgesetzes und ersuchen um Berücksichtigung unserer Vorschläge.

Freundliche Grüße

Energie AG Oberösterreich
Business Services GmbH



ppa. Dr. Franz Kepplinger



Mag. Markus Moro, BA