



**STADTAMT ANSFELDEN**  
A-4053 Haid/Ansfelden, Hauptplatz 41  
Telefon (07229) 840-0, Telefax (07229) 840-156  
www.ansfelden.at

Abteilung: GGIII / Baurecht  
Sachbearb.: Ing. Mag. Thomas Salzbacher  
Thomas Krötzi  
E-Mail: bau@ansfelden.at  
Telefon: 07229/840-1320  
Datum: 25.10.2023

An das  
Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Verfassungsdienst  
Landhausplatz 1  
4021 Linz

**Betreff: Stellungnahme zur Oö Bauordnungs-Novelle 2024 im Begutachtungsverfahren;**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Folgenden gibt die Baurechtsabteilung der Stadtgemeinde Ansfelden eine Stellungnahme im Begutachtungsverfahren der Oö Bauordnungs-Novelle 2024 ab und führt wie folgt aus:

❖ Ad. § 40a, § 41 Abs. 3 Z 7a neu und Z 8, § 57 Abs. 1 Z 6a neu und Z 14 [Ad. Art. I Z 11 bis 13, 16 und 17]:

Gemäß § 40a soll der Baubehörde eine Bestätigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Situierung von Gebäuden nach der Fertigstellung des Fundaments, aber vor Errichtung der Außenbauteile (wie Außenwände etc.) verpflichtend beigebracht werden.

Hiezu stellen wir folgende Überlegungen an:

1. Es setzt gesicherte Grundstücksgrenzen (Beziehung eines Geometers) voraus, um die korrekte Lage des künftigen Gebäudes in der Natur angeben zu können.
2. Schon bisher musste der Bauführer nach § 43 Oö BauO bzw bei Vorschreibung im Bewilligungsbescheid im Rahmen der Fertigstellung eine Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens, hier ist auch bereits die Lage des Gebäudes mitumfasst, abgeben. Die Einführung des § 40a würde nun die Verpflichtung der Lagebestätigung des Bauführers auch auf klassische Bauvorhaben nach § 42 Oö BauO erstrecken. Dies stellt zwar zunächst einen Vorteil dar, löst jedoch das eigentliche Problem dahinter nicht, da – wie schon bisher – nach wie vor ein und derselbe Bauführer diese Lagebestätigung bei der Behörde vorzulegen hätte. Es wäre besser für die Zielvorgaben des Gesetzes eine dritte mit dem Bauführer nicht idente, jedoch gesetzlich dazu befugte Person (bspw Geometer) für die Bestätigung der bewilligungsgemäßen Lage bestellen zu lassen.
3. Der Lageplan in den Projektgenehmigungsunterlagen weist in der Regel die Abstände zu meist von den fertigen Außenbauteilen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen aus. Dies schon deshalb, weil die Fundamentplatte sich grundsätzlich unter der Geländeoberkante befindet. Die einzuhaltenden Mindestabstände zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen sind jedoch nach § 40 bzw § 41 Oö BauTG 2013 von der fertigen Außenwand zu messen,



Eine Stadt  
**Ansfelden**  
mit Lebenskultur



KLIMABÜNDNIS  
GEMEINDE

weshalb es sich empfiehlt die plangemäße Situierung des Bauvorhabens vom aufgehenden Mauerwerk über Gelände einmessen zu lassen.

4. Vergleichsweise fordert § 38 Abs 2 der Tiroler Bauordnung (TBO) nach der Fertigstellung der Bodenplatte bzw. des Fundamentes eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle über die Kennzeichnung des aufgrund der Baubewilligung sich ergebenden Verlauf der äußeren Wandfluchten mittels eines eingemessenen Schnurgerüstes oder auf sonstige geeignete Weise (bspw Befundung durch Geometer). Gemäß Abs 3 par cit hat der Bauherr der Behörde nach der Fertigstellung der Außenwände eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.

Die Niederösterreichische Bauordnung hingegen sieht bspw die Abgabe einer Bestätigung über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens erst bei Fertigstellung vor.

Das Salzburger Baupolizeigesetz 1997 verlangt bei Fertigstellung ein von einem hiezu Berechtigten verfassten Plan über die genaue Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung 2016, BGBl II Nr 307/2016.

5. Da es weder Bautoleranzen noch Messtoleranzen im Baurecht gibt und nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes sich bei Einhaltung von Abstandsvorschriften um genau einzuhaltende Werte handelt, bei denen grundsätzlich keine Toleranzen bestehen (VwGH 29.04.2015, 2013/05/0025), empfiehlt es sich in diesem Bereich – wie es bspw das Salzburger Baupolizeigesetz 1997 verlangt – die Vermessungsverordnung 2016, BGBl II Nr 307/2016 idF BGBl. II Nr. 235/2018 (im Speziellen wird hier auf § 6 Abs 2 leg cit hingewiesen) für verbindlich zu erklären.
6. Die Bestätigung der Lage des bewilligungspflichtigen Gebäudes stellt nur ein Parameter dar und stellt sich ebenso die Frage nach einer Bestätigung der im Bauplan angegebenen Höhe des Gebäudes und Einhaltung des angegebenen Höhenfixpunktes.

#### ❖ Conclusio:

Abschließend wird nach Durchsicht der Unterlagen grundsätzlich die Einführung der neuen Vorschrift des § 40a begrüßt. Damit werden Abweichungen von der bewilligten Lage weitestgehend vermieden bzw frühzeitig – bereits in der Bauausführung – entdeckt und falls rechtlich möglich einer Bewilligung zugeführt. Im Falle rechtlich nicht genehmigungsfähiger Lageabweichungen sind die wirtschaftlichen Dispositionen der Bauherrschaft in diesem Verfahrensstadum noch vergleichsweise überschaubar.

Empfehlenswert wäre jedoch die Bestätigung der plangemäßen Situierung des Gebäudes von einer mit dem Bauführer nicht identen, jedoch gesetzlich dazu befugten Person (wie bspw Geometer) vornehmen zu lassen und den Inhalt dieser Bestätigung auch auf die Höhenangaben auszudehnen.

Mit freundlichen Grüßen,

die Baurechtsabteilung Stadtgemeinde Ansfelden

