

Neues Oö. Baurecht. Ab 01. Juli gelten beim Bauen in Oberösterreich neue Regeln.

Die OÖ Bauordnungsnovelle 2013, das OÖ Bautechnikgesetz 2013 sowie die OÖ Bautechnikverordnung 2013 sind am 30. April 2013 im OÖ Landesgesetzblatt kundgemacht worden. Alle drei Bestimmungen treten mit 1. Juli 2013 in Kraft. Anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

Damit werden in erster Linie die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der OIB-Richtlinien (Österreichisches Institut für Bautechnik) zur österreichweiten Harmonisierung bautechnischer Vorschriften geschaffen. Gleichzeitig wird der baurechtlich relevante Teil der neu gefassten EU-Gebäuderichtlinie umgesetzt.

Das neue öö. Baurecht:

- Oö. Bauordnungs-Novelle 2013
[Link zum Landesgesetzblatt](#)
[Link zu den Erläuterungen](#)
- Oö. Bautechnikgesetz 2013
[Link zum Landesgesetzblatt](#)
[Link zu den Erläuterungen](#)
- Oö. Bautechnikverordnung 2013
[Link zum Landesgesetzblatt](#)

Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften:

Die bautechnischen Vorschriften der Bundesländer weisen zum Teil erhebliche Unterschiede auf. Diese unterschiedlichen Anforderungen sind ein Hemmnis für die heimische Bauwirtschaft. Mit der neuen Oö. Bautechnikverordnung werden die OIB-Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB) in der neuesten Ausgabe (2011) übernommen. Die OIB-Richtlinien sind bereits in sechs Bundesländern gültig.

Die OIB-Richtlinien weisen eine gänzlich andere Systematik als die bisherige öö. Bautechnikverordnung auf. Deshalb musste die Verordnung völlig neu aufgesetzt werden. Sie verweist in vielen Bereichen auf die OIB Richtlinien. Dadurch hat sich der Umfang der Bautechnikverordnung von bisher 65 auf nur mehr 24 Paragraphen reduziert. Die OIB-Richtlinien sind ein wesentlich umfangreicheres und genaueres Regelwerk als die bisherige öö. Bautechnikverordnung. Die OIB-Richtlinien sind online auf www.oib.or.at kostenlos abrufbar.

Richtlinie 1: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Richtlinie 2: Brandschutz

Richtlinie 2.1: Brandschutz bei Betriebsbauten

Richtlinie 2.2: Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks

Richtlinie 2.3: Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22m

Richtlinie 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Richtlinie 4: Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Richtlinie 5: Schallschutz

Richtlinie 6: Energieeinsparung und Wärmeschutz

Es gilt der Grundsatz: „Alles ist möglich sofern die Schutzziele eingehalten werden.“ Dadurch werden Ausnahmen im Einzelfall und alternative Bauführungen in begründeten Fällen möglich.

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen:

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013 tritt mit 1.7.2013 in Kraft. Anhängige Verfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen. (§ 88 Absätze 1 und 2 sowie Art. II Absatz 2 Oö. Bauordnungs-Novelle 2013)

Soweit in Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen Begriffe verwendet werden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 rechtswirksam sind und die durch dieses Gesetz oder die Oö. Bautechnikverordnung 2013 geändert oder beseitigt werden, sind jene Begriffsbestimmungen anzuwenden, die auf Grund der bisher geltenden Bestimmungen maßgeblich waren. (§ 88 Absatz 5)

Aufgrund der vielen Neuerungen im Vergleich zu den geltenden Bestimmungen ist es nicht möglich alle Veränderungen darzustellen. Speziell die Oö. Bautechnikverordnung hat sich so grundlegend verändert, dass eine umfassende Darstellung nicht möglich ist. Wir haben einige wichtige Änderungen für Sie herausgegriffen und nachstehend kurz zusammengefasst:

Einige Neuerungen in der Oö. Bauordnung 2013 in Kürze

- Ausweitung von Vorhaben, die keiner Bauplatzbewilligung bedürfen, wie zum Beispiel mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen aber auch Nebengebäude wie Gartenhütten mit einer bebauten Fläche von bis zu 70 Quadratmetern. (§ 3 Abs. 2 Z 5 Oö. BauO 2013)
- Eine Bewilligung bei einer Verwendungszweckänderung ist nur mehr bei zusätzlicher schädlicher Umwelteinwirkung für die Nachbarschaft unbedingt erforderlich. In allen anderen Fällen reicht eine Bauanzeige. (§ 24 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 2013)
- Bei der „Baufreistellung“ entfällt das Erfordernis einer Unterschrift des Bauführers bei der Einreichung. (§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. d Oö. BauO 2013)
- Die Anzeigepflicht von Solar- und Photovoltaikanlagen wird geändert. Anlagen, die mehr als zwei Meter über das künftige Gelände ragen oder die Gebäudeoberfläche um mehr als 1,5 Meter überragen sind anzeigepflichtig. (§ 25 Abs. 1 Z 7a Oö. BauO 2013)
- Die Anzeigepflicht für Parabolantennen mit mehr als 0,5 Meter Durchmesser entfällt. (§ 25 Abs. 1 Z 7a Oö. BauO 1994)
- Land- und forstwirtschaftliche Betriebe können in Zukunft auch Einwendungen gegen eine heranrückende Wohnbebauung machen. (§ 31 Abs. 5 Oö. BauO 2013)
- Die Errichtung von ebenerdigen nicht Wohnzwecken dienenden Nebengebäuden (=Geräteschuppen, Gartenhäuser, ...) ist bis zu einer Fläche von 15 Quadratmetern anzeigepflichtig. Bisher war die Flächenbegrenzung bei 12 Quadratmetern. (§ 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 2013)

Einige Neuerungen im Öö. Bautechnikgesetz 2013 in Kürze

- Die Begriffe „Feuermauer“ und „Brandmauer“ gibt es nicht mehr. Sie werden durch den Begriff der „brandabschnittsbildenden Wand“ ersetzt. (*OIB - Begriffsbestimmungen*)
- Kinderlärm gilt nicht mehr als schädliche Umwelteinwirkung. (§ 2 Z 22 Öö BauTG 2013)
- Liberalisierung der Brandschutzvorschriften bei Bauten aus Holz: Holzbauten sind in Zukunft bis zu vier Geschosse über dem Erdboden erlaubt. Im Ausnahmefall sind mehr Geschosse möglich. (§2 Öö. BauTV 2013, *OIB Richtlinie 2, Entfall des § 39 Öö. BauTG 1994*)
- Die Aufzählung der Gebäude die barrierefrei auszuführen und zu planen sind, wurde wesentlich genauer als bisher abgegrenzt. So gibt es beispielsweise bei Beherbergungsbetrieben im neuen Bautechnikgesetz eine 20-Betten-Grenze. (§ 31 Abs. 1 Öö. BauTG 2013)
- Für Bauwerke mit Arbeitsplätzen wurde eine so genannte „anpassbare Arbeitsstätte“ eingeführt. Damit müssen analog zu den Bestimmungen zum anpassbaren Wohnbau die betreffenden Arbeitsstätten so ausgeführt werden, dass sie mit minimalem Aufwand barrierefrei nachgerüstet werden können. (§ 31 Abs. 3 Öö. BauTG 2013)
- Dächer sind in Zukunft so auszuführen, dass darauf später Solaranlagen für die Warmwasserbereitung und die Stromerzeugung angebracht werden können. Für Wohngebäude mit bis zu drei Wohnungen gilt diese Anforderung nicht. (§ 35 Abs. 4 Öö. BauTG 2013)
- Bei den Abstandsbestimmungen von der Grundgrenze gibt es wesentliche Erleichterungen. Die Ausnahmen für Garagen und Gartenhütten wurden auf alle Gebäudeteile ausgeweitet, die nicht Betriebszwecken oder der Tierhaltung dienen. Auch die erlaubte Dachlänge dieser Gebäudeteile wurde mit max. 15,00 m neu geregelt. (§41 Abs. 1, Z 5c Öö. BauTG 2013)
- Bauplatz- und Grundgrenzen können überbaut werden, wenn die Nachbarn zustimmen und bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Ein Überbau ist zum Beispiel mit üblichen Dachvorsprüngen möglich oder bei nachträglichem Außenwandverputz, Außenwandverkleidung sowie Wärme- und Schalldämmungen (§ 41 Abs. 8 Öö. BauTG 2013)
- Verpflichtende Fahrradanstellplätze können unter bestimmten Voraussetzungen auch in Tiefgaragen angeordnet werden. Die Anzahl der Abstellplätze bei Wohnbauten wurde reduziert. (§44 Abs. 1 Öö. BauTG 2013, § 18 BauTV 2013)
- Gemeinschaftliche Anlagen zum Wäsche waschen sind nicht mehr verpflichtend. (§ 46 BauTG 2013)

Einige Änderungen in der Oö. Bautechnikverordnung 2013 in Kürze

- Gebäude werden in die Gebäudeklassen 1-5 eingeteilt. Anforderung an die eingesetzten Baustoffe und Bauteile werden abhängig von den Gebäudeklassen unterschiedlich gestellt. Darüber hinaus gibt es Sonderregeln für Betriebsbauten, Garagen und Häuser mit Fluchtniveau von mehr als 22 m. Gebäude werden also differenzierter als bisher betrachtet. (§2 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 2, Begriffsbestimmungen)
- Bei Reihenhäusern kommt es zu Erleichterungen bei den Anforderungen an den Feuerwiderstand der Trennwände. (§2 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 2)
- Für freistehende Einfamilienhäuser sind unter bestimmten Voraussetzungen keine Anforderungen an den Feuerwiderstand gegeben. (§2 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 2)
- Künftig müssen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen- ausgenommen Küchen- Rauchwarnmelder eingebaut werden. (Punkt 3.11, OIB Richtlinie 2)
- Betriebsbauten werden in Punkto Brandschutz in Zukunft flexibler gehandhabt. Dadurch werden unter bestimmten Voraussetzungen längere Fluchtwege möglich. (§2 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 2.1)
- Die OIB-Richtlinie enthält genauere Angaben zur erforderlichen Belichtung von Aufenthaltsräumen. Beispielsweise wird der Lichttransmissionsgrad der Verglasungen und der Lichteinfallswinkel jetzt mit berücksichtigt. (§ 3 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 3, Punkt 9)
- Die Anforderungen an Treppen haben sich in vielen Bereichen im Vergleich zur bisherigen Bautechnikverordnung verändert. Beispielsweise ist die lichte Durchgangshöhe von Treppen jetzt 2,10 Meter statt bisher 2,20 Meter. (§4 Oö. BauTV, OIB Richtlinie 4)
- Türen von Toiletten mit einer Raumgröße unter 1,8 Quadratmeter dürfen nicht nach innen öffnend ausgeführt sein. (§4 Oö. BauTV, OIB Richtlinie 4)
- Bei den Türbreiten im Verlauf von Fluchtwegen gibt es jetzt Abstufungen für den Bereich von 20 bis 120 Personen. (§4 Oö. BauTV, OIB Richtlinie 4)
- Abweichend zur einschlägigen ÖNORM kann bei Wohngebäuden ein Lift in den Keller entfallen, wenn im Erdgeschoss ein barrierefreier, allgemein zugänglicher Nutzraum vorgesehen wird. (§ 4 Abs. 2 Z 8 d Oö. BauTV 2013)
- Abweichend zur einschlägigen ÖNORM werden Alternativen statt der erforderlichen Bewegungsflächen vor Türen zugelassen. Beispiel: Leerverrohrung für elektrische Türöffner (§ 4 Abs. 2 Z 8 Oö. BauTV 2013)
- Abweichend zur einschlägigen ÖNORM sind innerhalb von Gebäuden bis zu 10 % geneigte Rampen mit max. 5 m Länge möglich. (§ 4 Abs. 2 Z 8 Oö. BauTV 2013)

- Die Parkplätze für PKW werden in der OIB-Richtlinie wesentlich genauer als bisher geregelt. Bei der Abmessung der Stellflächen gibt es Änderungen. Ein Parkplatz muss bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung jetzt 2,50 statt bisher 2,30 Meter breit sein. (§ 4 Abs. 2 Z 8 Oö. BauTV 2013)

- Beim Energieausweis ist nicht nur der Heizwärmebedarf, sondern auch der Primärenergiebedarf, die Kohlendioxidemissionen und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor anzugeben. (§ 6 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 6)

- Bei einer „größeren Renovierung“ müssen in Zukunft bestimmte Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz erfüllt werden. Größere Renovierungen sind Renovierungen, die mehr als 25 % der Gebäudehülle und 25 % des Gebäudewertes betreffen. (§6 Oö. BauTV 2013, OIB Richtlinie 6; Definition größere Renovierung: §2 Z.15 Oö. BauTG 2013)

- Zukünftig muss bei allen Neubauten oder größeren Renovierungen die Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Energiesysteme geprüft werden. Bei Gebäuden mit mehr als 1.000 Quadratmetern müssen diese Energiesysteme, wenn realisierbar, auch eingesetzt werden. (§6 Oö. BauTV 2013 Abs. 2 Z 4)

- Bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Baumaßnahmen von konditionierten Gebäuden müssen in Zukunft schlecht gedämmte oberste Geschoßdecken beziehungsweise Dächer entsprechend thermisch saniert werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind ausgenommen. (§6 Abs. 3 Oö. BauTV 2013)

Für jede Wohnung muss ein Bereich für Abstellzwecke vorgesehen werden. (§10 Abs. 4 Oö. BauTV 2013)

- Bei innerstädtischen Bürogebäuden besteht die Möglichkeit einer teilweisen Nachsicht von verpflichteten KFZ-Stellplätzen, wenn eine entsprechende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist. (§ 17 Abs. 2 Oö. BauTV 2013)

- Bei öffentlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder mit jeweils mehr als 50 Stellplätzen sind in Zukunft Vorkehrungen für eine nachträgliche Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. (§ 20 Oö. BauTV 2013)

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Verfassers und des Herausgebers ausgeschlossen ist.

Korrigiert und freigegeben von Ing. Peter Nowak, Bausachverständiger des Landes OÖ.
Verfasser: DI (FH) Stefan Leitner, WKO Oberösterreich, Geschäftsstelle Bau
(13. 05. 2013)