

## **Bericht**

des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses zur Vorlage der Landesregierung (Nr 8 der Beilagen) betreffend ein Gesetz, mit dem das Baupolizeigesetz 1997, das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998, das Bebauungsgrundlagengesetz, das Bautechnikgesetz, das Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980, das Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 und das Salzburger Gassicherheitsgesetz geändert werden

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss hat sich in der Sitzung vom 16. Juni 2004 in Anwesenheit von Landesrat Eisl sowie der Experten HR Ing. Dr. Mair (Leiter der Abteilung 7), Dr. Zraunig (Referat 1/02), DI Zeller (Referat 6/11), DI Brojatsch (Referat 6/12), Frau Mag. Stummer (Referat 7/03), DI Mair (Referat 15/03), Frau Dr. Graf (MD/00 Städtebund), DI Glaeser (MA 5/02) und Dr. Draxl (WK) mit der zitierten Regierungsvorlage geschäftsmäßig befasst.

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnissen vom 27. September 2003, G 18, 19/03 und G 20/03, § 3 Abs 1 Z 1 und 4 des Baupolizeigesetzes 1997 als verfassungswidrig aufgehoben. Die Aufhebung erfolgte wegen Verletzung des Gleichheitssatzes. Der Verfassungsgerichtshof erkannte den Ausschluss der Mitspracherechte der Nachbarn in Bauanzeigeverfahren als unsachlich. Mit der vorliegenden Regierungsvorlage werden künftig im vereinfachten und im gewöhnlichen Bewilligungsverfahren die Nachbarrechte gleich behandelt. Im Übrigen wird auf die ausführlichen Erläuterungen zur Regierungsvorlage verwiesen.

Landesrat Eisl berichtet, dass durch die Novelle eine Vereinheitlichung der Bauverfahren zur Erteilung des behördlichen Baukonsenses vorgenommen werde. Für bauliche Maßnahmen werde nunmehr stets eine Baubewilligung erforderlich sein. Die Bauanzeige und die Kenntnisnahme der Bauanzeige fallen als eigene baurechtliche Begriffe weg. Das führe zu einer wesentlichen Vereinfachung des Baupolizeigesetzes. Mit der Novelle des Baupolizeigesetzes müssten auch das Salzburger Raumordnungsgesetz, das Bebauungsgrundlagengesetz, das Bautechnikgesetz, das Salzburger Altstadterhaltungsgesetz, das Salzburger Ortsbildschutzgesetz und das Salzburger Gassicherheitsgesetz geändert werden. Die Vorteile des bisherigen Anzeigeverfahrens würden aber – abgesehen von der notwendigen Vereinheitlichung der Parteistellung – beibehalten werden. Dem vereinfachten Verfahren würden nunmehr alle Bauten bis zu einem umbauten Raum von 4.000 m<sup>3</sup> und höchstens drei oberirdischen Geschoßen unterliegen. Den Nachbarn werden im vereinfachten Verfahren die gleichen Rechte eingeräumt

wie im gewöhnlichen Bewilligungsverfahren. Die eingeschränkte bautechnische Prüfung durch die Baubehörde werde im vereinfachten Verfahren ebenso beibehalten wie die Beschränkung der baupolizeilichen Überprüfungsspflicht auf Maßnahmen, die im gewöhnlichen Baubewilligungsverfahren erledigt worden sind. Auf Bauanzeigen, die bis zum 1. September 2004 zur Kenntnis genommen worden sind, sowie auf Anzeigeverfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, finden die geltenden Bestimmungen bis zum 31. Oktober 2004 weiterhin Anwendung.

Von den Landtagsparteien werden zwei gemeinsame Abänderungsanträge eingebracht. Mit dem Abänderungsantrag zum § 9 des Baupolizeigesetzes wird eine Diskriminierung von Passivbauweisen aufgehoben. Der zweite Abänderungsantrag zum Raumordnungsgesetz bringt eine genaue Definition der Ausnutzbarkeit der Dachgeschoße.

Zu den vom Ausschuss vorgeschlagenen Ergänzungen wird ausgeführt:

Die Errichtung von Bauten in Niedrigstenergiebauweise ist mit der Ausbildung hoher Wandstärken (dzt ca 40 cm) verbunden. Bei entsprechend großen Bauvolumen führt der mit den großen Wandstärken verbundene Platzbedarf bei bereits ausgeschöpfter baulicher Ausnutzbarkeit zu einer Verminderung des verwirklichtbaren Wohnraumes (Wohnnutzfläche). Dieser Umstand bedeutet, dass zu den mit der Niedrigstenergiebauweise verbundenen höheren Errichtungskosten noch ein Verlust an (veräußer- oder vermietbarem) Wohnraum dazu tritt. Darin liegt eine Benachteiligung der Errichtung von Wohnbauten mit einem sehr hohen wärmeschutztechnischen Standard. Dieses Ergebnis steht außerdem im Widerspruch zu den im Salzburger Energieleitbild geforderten Zielen und den Inhalten der Österreichischen Klimastrategie. Auch in dem über Beschluss des Salzburger Landtages von der Landesregierung erstellten „Kyoto-Optionenbericht“ ist die Weiterentwicklung besonderer Anreize zur Errichtung von Niedrigstenergiebauten als eine mögliche Strategie enthalten.

Zur Beseitigung dieser Benachteiligung von Bauten in Niedrigstenergiebauweise und darüber hinaus zur Förderung der Errichtung solcher Bauten wird daher für den § 9 BauPolG vorgeschlagen, dass die Baubehörde über Antrag eine Überschreitung der sich idR auf Grund des Bebauungsplanes ergebenden baulichen Ausnutzbarkeit im Baubewilligungsverfahren bewilligen kann. Bei Vorliegen der sehr hohen Wärmeschutzanforderungen entsprechenden Voraussetzungen (LEK-Wert unter 18) besteht darauf ein Rechtsanspruch, und zwar im Ausmaß bis zu 5 % (also 90 m<sup>2</sup> Geschoßfläche bei einer GFZ von 0,6 und 3.000 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche), das aber dann nicht zusteht, wenn und soweit die Überschreitung aus anderen Gründen unzulässig wäre (weil etwa die Nachbarabstände nicht eingehalten werden würden). Die Erreichung und Einhaltung des niedrigen LEK-Wertes ist vom Antragsteller nachzuweisen, erforderlichenfalls auch durch ein Gutachten, was nicht unzumutbar ist, weil gegebenenfalls ein Bonus bei der

baulichen Ausnutzbarkeit erreicht wird. Dadurch wird auch der Aufwand der Baubehörde in allen Baubewilligungsverfahren gering gehalten: die Berechnung des Zuschlages ist ein bloßer Berechnungsschritt, die Einhaltung der so erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit ist so wie bisher zu prüfen.

Die beiden Ergänzungen in den §§ 17 Abs 2 und 17a Abs 2 BauPolG berücksichtigen, dass bei der Inanspruchnahme des „Dichtebonus“ nicht bautechnische Mindestanforderungen erreicht und (auf Dauer) eingehalten werden müssen, sondern darüber hinaus gehende Wärmeschutzanforderungen, um einem LEK-Wert unter 18 zu entsprechen. Die baubehördliche Überprüfungspflicht gem § 17 Abs 4 besteht bei Bauten, die im gewöhnlichen Verfahren bewilligt worden sind, auch diesbezüglich. Daneben haftet der Aussteller der Bestätigung und des Energieausweises für deren Richtigkeit bzw die sich aus deren Unrichtigkeit ergebenden Konsequenzen.

Außerdem wird zu § 10 Abs 1 Z 1 BauPolG Folgendes festgehalten: Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben ist für die Ermittlung bzw Berechnung des umbauten Raumes die ÖNORM B 1800, dzt Ausgabe 1. Jänner 2002, heranzuziehen.

Nach geltender Rechtslage ist es zulässig, dass auf einem Bau noch „sonstige Aufbauten“ innerhalb einer von einem bestimmten höchstzulässigen Punkt ausgehenden fiktiven Umrissfläche errichtet werden, wobei ein festgelegter höchster Punkt des Baues nicht überschritten werden darf; ein solcher Aufbau kann auch ein zurückversetztes Geschoß auf einem Flachdach sein. Dies soll, weil aktuell Meinungsverschiedenheiten bestehen, im § 33 Abs 3 ROG ausdrücklich bekräftigt werden. Gleichzeitig wird aber einer Auslegung vorgebeugt, auf diese Weise könnten privilegiert – über die höchstzulässige Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe hinaus – mehrere, jeweils weiter zurückversetzte Geschoße (terrassen- oder pyramidenartig) innerhalb der Umrissfläche errichtet werden.

Die Vertreter der vier Landtagsparteien sprechen sich für die Beschlussfassung der Regierungsvorlage aus, da diese wesentliche Vereinfachungen bringe.

Die Mitglieder des Verfassungs- und Verwaltungsausschusses kommen mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP, FPÖ und den Grünen zu der Auffassung, dem Landtag die modifizierte Regierungsvorlage zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Der Verfassungs- und Verwaltungsausschuss stellt mit den Stimmen von SPÖ, ÖVP, FPÖ und den Grünen – sohin einstimmig – den

## Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

Das in der Nr 8 der Beilagen vorgeschlagene Gesetz wird mit folgenden Ergänzungen und Änderungen beschlossen:

I. im Artikel I:

1. Nach der Z 7 wird eingefügt:

„7a. Im § 9 wird nach Abs 1a eingefügt:

„(1b) Für Wohnbauten, deren LEK-Wert gemäß der ÖNORM B 8110-1, Wärmeschutz im Hochbau – Anforderungen an den Wärmeschutz und Nachweisverfahren, Ausgabe 1. September 2000, unter 18 liegt, kann auf Antrag eine Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Nutzbarkeit der Grundfläche bewilligt werden, höchstens aber bis zu 5 %. In der technischen Beschreibung ist der niedrigere LEK-Wert nachzuweisen.“

2. In der Z 8 wird im § 10 Abs 4 das Wort „Holzlager“ durch das Wort „Holzlagen“ ersetzt.

3. Nach der Z 13.2 wird eingefügt:

„13. 2a. Im § 17 Abs 2 wird in der Z 2 lit e angefügt: ‚oder im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 Abs 1b des dafür maßgeblichen niedrigeren LEK-Wertes;‘ “

4. Nach der Z 13.5 wird eingefügt:

„13a. Im § 17a Abs 2 wird angefügt: ‚Im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 Abs 1b haben sich die Angaben gemäß Z 2 und 3 auf den dafür maßgeblichen niedrigeren LEK-Wert zu beziehen.‘ “

5. In der Z 15 wird der Ausdruck „Im § 20 Abs 1 und 6“ durch den Ausdruck „Im § 20 Abs 2 und 6“ ersetzt.

6. In der Z 17.2 lautet der erste Satz im § 24a Abs 6: „Die §§ 1, 2 Abs 1 und 2, 4 Abs 1, 8 Abs 2, 9 Abs 1 und 1b, § 10, 11, 12 Abs 1, 15 Abs 1, 16 Abs 7, 17 Abs 2 bis 4 und 9, 17a Abs 2, 19 Abs 1, 5, 6 und 9, 20 Abs 2 und 6 sowie 23 Abs 1 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr ...../..... treten mit 1. September 2004 in Kraft.“

II. im Artikel II:

1. Der Z 1., die die Bezeichnung „1a.“ erhält, wird vorangestellt:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

1.1. Nach § 11 wird eingefügt:

„§ 11a Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe“

1.2. Der Text zu § 14 lautet:

„Ermächtigung zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen“

1.3. Nach § 17 wird eingefügt:

„§ 17a Allgemeine Voraussetzungen und Ausmaß der Baulandausweisung“

2. Nach der Z 1a (neu) wird eingefügt:

„1b. Im § 24 Abs 2 entfällt im fünften Satz die Wortfolge ‚gemäß dem Salzburger Privatzimmervermietungsgesetz‘.“

3. Nach der Z 3 wird eingefügt:

„3a. Im §§ 33 Abs 3 wird die Wortfolge ‚und sonstige Aufbauten‘ durch die Wortfolge ‚und sonstige, höchstens eingeschobene Aufbauten‘ ersetzt.“

4. In der Z 8 lautet der § 55 Abs 2:

„(2) Die §§ 24 Abs 1 und 2, 28 Abs 7, 32 Abs 4, 33 Abs 3, 38 Abs 6 und 45 Abs 16 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr ...../2004 treten mit 1. September 2004 in Kraft; gleichzeitig treten die §§ 49 Abs 7 und 53 Abs 4 außer Kraft.“

Salzburg, am 16. Juni 2004

Der Vorsitzende:

Kosmata eh

Der Berichterstatter:

Zweiter Präsident MMag. Neureiter eh

**Beschluss des Salzburger Landtages vom 7. Juli 2004:**

Der Antrag wurde einstimmig zum Beschluss erhoben.