

An den Niederösterreichischen Landtag
zur Geschäftszahl LtG.-774/XX-2025
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten, Österreich
post.landtagsdirektion@noel.gv.at
Den Präsidenten des Landtages Mag Karl Wilfing
landtag-praesident@noel.gv.at
Vorsitzenden des Bauausschusses
Mag. Christian Samwald
christian.samwald@ternitz.at

Klosterneuburg, 4.10.2025

Stellungnahme:

Verbesserungsvorschläge und Bürgerbegutachtung zur neuen, vereinfachten NÖ Bauordnung (Sanierungsvereinfachungsgesetz Novellierung der NÖ Bauordnung 2014)

Eingebracht von: Unabhängige Bürgerliste Plattform Unser Klosterneuburg (PUK)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im vorliegenden 41 seitigen Novellierungsentwurf geht es um vier Hauptthemen:

- A) Bauen und Sanieren soll einfacher, schneller und günstiger werden.**
- B) Leerstände sollen reduziert und Bodenversiegelung minimiert werden.**
- C) Sanierungen und Nachverdichtungen in Ortskernen werden gefördert.**
- D) Rechtssicherheit für Bürger und Gemeinden soll verbessert werden.**

Ist-Standanalyse aus dem Blickwinkel der ansässigen Bevölkerung:

Die Bevölkerung von Klosterneuburg erlebt in den letzten Jahren eine massive Zunahme der Versiegelung und Verbauung innerhalb der Stadtgemeinde. Getrieben vom Immobilienmarkt, der weiter Wertsteigerungen verspricht, wurde immer mehr Privatvermögen in "Beton-Gold" investiert. Die Leerstände an Wohnraum haben auch dadurch bereits zweistellige Prozentwerte erreicht (Quelle Rastererhebung Sommer 2022 auf Basis der Daten der Statistik Austria,
<https://unser-klosterneuburg.at/2022/objektleeestaende-in-klosterneuburg-puk-hat-statistik-austria-beauftragt-und-fordert-nun-ein-eingreifen-der-stadtregierung/>)

Damit das NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz diesen Trend nicht noch weiter befeuert, fordern wir die Aufnahme folgender Punkte in seine Endfassung:

1) Keine Um- und Erweiterungsbauten im Grünland (GEB, bewilligte Gebäude im Grünland):

Bestehende Lücken in der NÖ Bauordnung ermöglichen der Stadtgemeinde weiterhin die Bewilligung großer Zubauten als Erweiterung im Grünland, vor allem unter der Erde und in sensiblen Randlagen direkt im Wienerwald. Diese Lücken müssen durch das Sanierungsvereinfachungsgesetz dringend geschlossen werden.

Ein Beispiel für die oben beschriebene Erweiterung im Grünland ist das Schwebehaus, 3400 Kollersteig 135; GST 2895/14 Katastralgemeinde Klosterneuburg.

2) Keine mehrstöckigen (Keller-)Großbauten durch Abgrabungen und Aufschüttungen in steilen Hanglagen

In Klosterneuburg fanden in den letzten Jahren vermehrt großflächige Abgrabungen und Aufschüttungen in steilen Hanglagen statt, um mehr Geschosse zu generieren.

Das Sanierungsvereinfachungsgesetz muss deshalb in Bezug auf Kellerbauten klare Regelungen vorsehen, sodass Kellergeschosse mit Fenstern und Türen, die von der Decke bis zum Boden reichen, als vollwertiges Wohngeschoss gelten. Außerdem sollen Kellergeschosse nur im Ausmaß der oberirdischen Bebauung möglich sein.

Ein Beispiel für die oben genannten Großbauten ist das Objekt in der Anzengrubergergasse 47, 3400 Klosterneuburg, GST 2848/3. Durch einen quer zum Hang aufgeschütteten 3 Meter hohen Erdwall, der eine meterhohe Betonmauer trägt, wurde in der geltenden Bauklasse 2 in steiler Hanglage ein voller 3 stöckiger Großbau mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss an der Talseite ermöglicht.

3) Einrechnung aller versiegelten Flächen in die bebaute Grundfläche und unbedingt freizuhaltende Versickerungsflächen:

Nebengebäude, Terrassen, Stiegenanlagen, Carports und Pools usw. müssen über einen Schlüssel in die verbaute Grundfläche und somit versiegelte Fläche mit einbezogen werden und Ersatzmaßnahmen bei Überschreitung sind festzuschreiben.

Die Überschwemmungskatastrophe im September 2024 in NÖ hat es überdeutlich gezeigt. Die Baulandflächen in der herkömmlichen Bebauungsart sind ungeeignet, Starkregenereignisse aufzunehmen und dem Boden sicher zuzuführen. Daher muss das Sanierungsvereinfachungsgesetz alle Grundstücksflächen, die nicht wasserdurchlässig sind, erfassen und zur bebauten Fläche zählen. Ist schon im Bestand eine Überschreitung eingetreten, so muss der Grundstücksbesitzer dafür Ausgleichsmaßnahmen wie Gründächer, Regenwasser-Sammelbehälter, bis hin zur Schaffung von neuen freien Versickerungsflächen generiert.

4) Aktive und transparente Bekämpfung von Leerstand durch die Gemeinden:

Die Gemeinden sind für die Daten des Gebäudestandsregister und den Vollzug des Meldegesetzes zuständig. Das Sanierungsvereinfachungsgesetz muss Bürgermeister und Gemeinden, u.a. durch Vorschreiben der Verknüpfung von Bestandsregisterdaten und Meldedaten ermöglichen, jahrelangen Wohnungs- und Flächenleerstand (der bis zum Verfall des Gebäudes gehen kann) zu erkennen und diesen auch aktiv zu bekämpfen.

5) Aktive Förderung von Kreislaufwirtschaft und Erhalt von ortstypischen, zentrums-prägenden und historischen Gebäuden:

In Teilen Klosterneuburgs wächst das Unverständnis und der Widerstand seitens der Bevölkerung, dass Altbestandsgebäude von den jeweiligen Eigentümern jahrzehntelang dem Verfall preisgegeben werden, nur um schließlich vom beauftragten Bauträger mithilfe eines Raumordnungsvertrages abgerissen zu werden. Während man dieselbe Bevölkerung für kleine Änderungen und Adaptierungen mit aufwändigen Gutachten belastet, kann der totale Abbruch historischer Gebäude jetzt ganz offiziell und schnell mit Unterstützung des Ortsbildgutachters durchgeführt werden. Hier muss das Sanierungsvereinfachungsgesetz klar einen Riegel vorschieben.

Ein konkretes Beispiel ist derzeit ein Großprojekt in Kritzendorf, an der Hauptstraße 50.

6) Ersuchen um Prüfung und Anpassung von § 23 (7a) NÖ Bauordnung:

Analog zur bestehenden Ausnahmeregelung für Notstandsbauten §23(7) soll auch für zeitlich befristete Nutzungen von Bestandsgebäuden eine Möglichkeit geschaffen werden, von den Vorgaben des § 20 Abs. 1 Z 1–5 abzuweichen. So können Leerstände kurzfristig aktiviert werden, ohne eine dauerhafte Änderung von Stadtplanungsinstrumenten vorzunehmen. Eine Pflicht zur Anpassung an die aktuelle Bauordnung sowie OIB-Richtlinien entsteht nicht; Gebäude müssen dabei dem rechtmäßigen Konsens entsprechen.

Die Regelung fördert Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft, da bestehende Bausubstanz genutzt wird. Zugleich unterstützt sie die Belebung von Ortskernen und schafft Raum für Kultur, Start-ups und soziale Initiativen. Zeitlich befristete Nutzungen verhindern die negativen Effekte von Leerstand und können den Übergang zu dauerhaften Nachnutzungen erleichtern.

§23 (7a): „Zeitlich befristete Nutzungen von Bestandsgebäuden können bewilligt werden, wobei § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 nicht gilt, sofern der bauliche Zustand dem rechtmäßigen Konsens entspricht und die bauliche Sicherheit sowie der Brandschutz auf dieser Grundlage gewahrt bleiben. Die Bewilligung ist auf eine bestimmte Dauer zu befristen und kann mit Auflagen versehen werden. Nach Ablauf ist der rechtmäßige Zustand wiederherzustellen.“

Zusammenfassende Begründung der Stellungnahme:

Die oben genannten Forderungen sind von grundlegender Bedeutung, um sicherzustellen, dass das neue NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz substanzielle Verbesserung enthält. Die bloße Ermöglichung einer vereinfachten Durchführung von Bauverfahren, die den modernen Anforderungen an nachhaltiges Bauen nicht gerecht wird, reicht nicht aus, um das anvisierte Ziel des LAb.Kaufmann, dass die Novelle der NÖ Bauordnung viele Vorteile für die Menschen im Bezirk bringt (Quelle: Mein Bezirk/Niederösterreich 10/11.September 2025), tatsächlich zu erreichen.

Unterfertigt: PUK (Plattform unser Klosterneuburg) www.unser-klosterneuburg.at

Zustellungsbevollmächtigter:

Ing. Stefan Hehberger (STR der PUK)

Gemeinderat:

Mag. Dr. Wolfgang Haas