

Gesetz

über eine Änderung des Baugesetzes

Der Landtag hat beschlossen:

Das Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001, in der Fassung LGBl.Nr. 23/2003, Nr. 27/2005, Nr. 44/2007 und Nr. 34/2008, wird wie folgt geändert:

1. Nach dem § 7 Abs. 1 wird folgender Abs. 2 eingefügt:
„(2) Soweit eine Abstandsnachsicht eine öffentliche Verkehrsfläche oder das Baugrundstück selbst (§ 5 Abs. 5 und 6) betrifft, kann sie auch ohne Vorliegen einer Voraussetzung nach Abs. 1 lit. a bis f erteilt werden.“
2. Im § 7 wird der bisherige Abs. 2 als Abs. 3 bezeichnet und im nunmehrigen Abs. 3 die Wortfolge „im Sinne des Abs. 1“ durch die Wortfolge „im Sinne der Abs. 1 oder 2“ ersetzt.
3. Im § 10 Abs. 1 entfällt im ersten Satz die Wortfolge „mit zwei oder mehr Wohn- oder Schlafräumen“, wird nach dem ersten Satz der Satz „Das Ausmaß dieser Spielflächen ist von der Anzahl der Wohnungen abhängig.“ eingefügt und wird im vorletzten Satz die Wortfolge „bei entsprechenden Zu- oder Umbauten“ durch die Wortfolge „bei wesentlichen Änderungen des Gebäudes oder der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden“ ersetzt.
4. Im § 10 Abs. 5 wird die Wortfolge „Bei Zu- oder Umbauten“ durch die Wortfolge „Bei wesentlichen Änderungen des Gebäudes oder der Verwendung des Gebäudes“ ersetzt.
5. Dem § 10 Abs. 5 wird folgender Abs. 6 angefügt:
„(6) Die Behörde kann von Amts wegen festlegen, dass abweichend von Abs. 1 eine Spielfläche – ausgenommen die Spielfläche für Kleinkinder – nicht geschaffen werden muss, wenn im Umkreis von 500 m vom Baugrundstück entfernt ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz zur Verfügung steht oder von der Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baubewilligung geschaffen wird, der
 - a) im Spielraumkonzept nach § 3 des Spielraumgesetzes ausgewiesen ist und

- b) hinsichtlich der Ausstattung jedenfalls den Anforderungen der Verordnung nach Abs. 3 entspricht.“

6. Der § 11 lautet:

„§ 11

Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, für jede Wohnung in einem Gebäude nach § 10 Abs. 1, für die eine Spielfläche nicht geschaffen werden muss, einmalig eine Ausgleichsabgabe in folgender Höhe zu erheben:

- a) 1.700 Euro im Falle einer Ausnahme nach § 10 Abs. 5 und
- b) 1.200 Euro im Falle einer Festlegung nach § 10 Abs. 6.

(2) Die Beträge nach Abs. 1 lit. a und b ändern sich entsprechend dem in Vorarlberg allgemein verwendeten Baukostenindex.

(3) Die Abgabepflicht nach Abs. 1 trifft den Eigentümer des Gebäudes bzw. den Bauberechtigten, der die Spielfläche nicht schaffen muss. Der Abgabenanspruch entsteht mit der Rechtskraft des Bescheides nach § 10 Abs. 5 oder 6.

(4) Die Gemeinde hat die geleistete Ausgleichsabgabe auf Antrag zurückzuzahlen, wenn die Baubewilligung erloschen ist (§ 31), weil mit der Bauausführung nicht begonnen wurde.

(5) Ausgleichsabgaben nach Abs. 1 hat die Gemeinde zu verwenden:

- a) für Investitionen in neu zu schaffende öffentliche Kinderspielplätze;
- b) zur Deckung ihres Aufwandes für bestehende öffentliche Kinderspielplätze.“

7. Nach dem § 13 wird folgender § 13a eingefügt:

„§ 13a

Stellflächen für Fahrräder

(1) Die Landesregierung kann unter Beachtung auf Art, Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke durch Verordnung festlegen, dass die Errichtung bestimmter Bauwerke nur zulässig ist, wenn eine bestimmte Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern auf dem Baugrundstück vorhanden ist. In der Verordnung

19. Beilage im Jahre 2009 des XXVIII. Vorarlberger Landtages

kann auch bestimmt werden, inwieweit hierfür ein Abstellraum erforderlich ist.

(2) Der Abs. 1 gilt auch für wesentliche Änderungen des Bauwerks und der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellflächen für Fahrräder entsteht.“

8. Im § 28 entfällt der Abs. 4.
9. Im § 36 Abs. 4 wird am Ende der lit. c der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt; die lit. d entfällt.
10. Im § 49 wird vor dem bisherigen Abs. 1 folgender Abs. 1 eingefügt:
„(1) Wird der Behörde bekannt, dass rechtmäßig bestehende Bauwerke für öffentliche Ämter, Bildungseinrichtungen (wie Kindergärten, Schulen, Volkshilfungsrichtungen u.dgl.), Gesundheits- und Sozialeinrichtungen (wie Spitäler, Alten- und Pflegeheime, Ferienheime u.dgl.) oder sonstige Bauwerke oder Anlagen, die allgemein zugänglich und für mindestens 75 Besucher oder Kunden ausgelegt sind, die Si-

cherheit oder die Gesundheit von Menschen gefährden, hat die Behörde nachträgliche Aufträge zu erteilen, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung erforderlich ist und der damit verbundene Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Erfolg steht.“

11. Im § 49 werden die bisherigen Abs. 1 und 2 als Abs. 2 und 3 bezeichnet und im nunmehrigen Abs. 3 nach dem Wort „Aufträgen“ die Wortfolge „nach den Abs. 1 und 2“ eingefügt.
12. Im § 55 Abs. 1 lit. c wird nach dem Wort „Auflagen“ das Wort „oder Anordnungen“ eingefügt.
13. Dem § 56 wird folgender Abs. 6 angefügt:
„(6) In Baubewilligungsverfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Baugesetzes, LGBI.Nr. xx/2009, eingeleitet wurden, und in daran anknüpfenden Verfahren auf Vorschreibung einer Ausgleichsabgabe sind die Bestimmungen der §§ 10 und 11 in der Fassung vor LGBI.Nr. xx/2009 anzuwenden.“

Bericht

I. Allgemeines:

1. Ziel und wesentlicher Inhalt des Entwurfs:

- a) § 10 Abs. 1 des Baugesetzes enthält die Verpflichtung, bei der Errichtung von Gebäuden für mindestens vier Wohnungen mit zwei oder mehr Wohn- oder Schlafräumen außerhalb öffentlicher Flächen geeignete Spielflächen für Kinder in der Nähe des Gebäudes zu schaffen. Bei Zu- und Umbauten sind nach § 10 Abs. 5 des Baugesetzes unter bestimmten Voraussetzungen (Schaffung einer Spielfläche ist im Umkreis von 300 m unmöglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar) Erleichterungen oder Ausnahmen von dieser Verpflichtung möglich.

In den letzten Jahren konnte beobachtet werden, dass Kinderspielplätze sowohl bei gemeinnützigen als auch bei privaten Wohnanlagen unterschiedlicher Größenordnung zwar das notwendige Mindestmaß an Spielflächen aufweisen; in den wenigsten Fällen wurden jedoch lagemäßig attraktive, besonnte und gut ausgestattete Kinderspielplätze errichtet, die

auch langfristig als solche betrieben und erhalten werden. Es ist daher wichtig, dass attraktive öffentlich zugängliche Kinderspielplätze zur Verfügung stehen bzw. von der Gemeinde dem Bedarf entsprechend geschaffen werden (siehe dazu auch die Regierungsvorlage vom 03.03.2009 betreffend ein Spielraumgesetz). Geeignete Spielflächen für Kleinkinder sollen jedoch jedenfalls in der Nähe des jeweiligen Wohngebäudes vorhanden sein.

Der vorliegende Entwurf (Z. 5) sieht nunmehr vor, dass die Behörde abweichend von § 10 Abs. 1 des Baugesetzes festlegen kann, dass eine Spielfläche für Kinder nicht geschaffen werden muss, wenn im Umkreis von 500 m ein geeigneter öffentlicher Spielplatz vorhanden ist oder innerhalb von zwei Jahren von der Gemeinde geschaffen wird; die Verpflichtung des Bauherrn nach § 10 Abs. 1 zur Schaffung einer Spielfläche für Kleinkinder bleibt in jedem Fall jedoch aufrecht. Als Ausgleich hat der Eigentümer des Gebäudes bzw. Bauberechtigte für jede Wohnung, für die aufgrund der be-

19. Beilage im Jahre 2009 des XXVIII. Vorarlberger Landtages

hördlichen Festlegung eine Spielfläche nicht geschaffen werden muss, verpflichtend eine zweckgebundene Ausgleichsabgabe in Höhe von 1.200 Euro (und im Falle einer Ausnahme nach § 10 Abs. 5 in Höhe von 1.700 Euro) zu leisten.

Nach dem geplanten Spielraumgesetz hat die Gemeinde die Pflicht, dem Bedarf entsprechend für geeignete öffentliche Kinderspielplätze und Freiräume zu sorgen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein Spielraumkonzept zu erstellen. Die erwähnten Ausgleichsabgaben sichern den Gemeinden zusätzliche Einnahmen für qualitativ hochwertige, neu zu errichtende und zu erhaltende öffentliche Kinderspielplätze.

- b) Derzeit ist die Vorschreibung nachträglicher Aufträge für bereits bewilligte Bauwerke nach § 49 Abs. 1 des Baugesetzes nur eingeschränkt möglich, nämlich zur erforderlichen Durchsetzung der in einer Verordnung nach § 15 Abs. 4 festgelegten Anforderungen (insbesondere, soweit dies zur Umsetzung des Rechts der Europäischen Union erforderlich ist). Dies erscheint – ungeachtet der straf- und zivilrechtlichen Haftung bei allfälligen Schäden – unbefriedigend. Wenn der Behörde bekannt wird, dass durch bestimmte rechtmäßig bestehende Bauwerke die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen gefährdet ist, dann soll sie die zur Beseitigung der Gefährdung erforderlichen nachträglichen Aufträge erteilen können, wenn der damit verbundene Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Erfolg steht. Eine solche Regelung sieht dieser Gesetzesentwurf vor.

- c) Weiters sind folgende Änderungen des Baugesetzes vorgesehen:
- Durch Verordnung der Landesregierung soll eine bestimmte Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern oder ein Fahrradabstellraum verlangt werden können.
 - Soweit eine Abstandsnachsicht nur eine öffentliche Verkehrsfläche oder das Baugrundstück selbst betrifft, soll sie künftig schon dann erteilt werden können, wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des

Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden (also ohne dass zusätzlich eine der Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 lit. a bis f des Baugesetzes vorliegen muss).

- Die Regelung in § 28 Abs. 4 des Baugesetzes, dass die Baubewilligung frühestens zugleich mit einer erforderlichen anderen landesrechtlichen Bewilligung erteilt werden darf, soll entfallen.
- Die Verordnungsermächtigung in § 36 Abs. 4 des Baugesetzes kann nunmehr im Hinblick auf die geänderte Rechtslage auf Bundesebene (vgl. die Verfassungsbestimmung in Art. I des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes) entfallen.
- Es soll in § 55 Abs. 1 lit. c nicht nur der Verstoß gegen Auflagen, sondern auch gegen Anordnungen der Behörde unter Strafe gestellt werden.

2. Kompetenzen:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG.

Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie nach Art. 15 Abs. 1 B-VG im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.

Die verfassungsrechtliche Grundlage der Ausgleichsabgabe nach § 11 des Entwurfs ist § 8 Abs. 1 F-VG.

3. Kosten:

- a) Durch die in diesem Entwurf vorgesehenen Regelungen über Kinderspielplätze entstehen dem Land und den Gemeinden keine zusätzlichen Kosten.

Eine allfällige Festlegung nach § 10 Abs. 6 kann von der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens getroffen werden und verursacht daher keinen nennenswerten zusätzlichen Aufwand. Durch die in diesen Fällen zu erhebende Ausgleichsabgabe nach § 11 ist vielmehr mit zusätzlichen (zweckgebun-

19. Beilage im Jahre 2009 des XXVIII. Vorarlberger Landtages

denen) Einnahmen für die Gemeinde zu rechnen.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Kosten für die Errichtung öffentlicher Kinderspielplätze und Freiräume auf die Kostendarstellung im Motivenbericht zur Regierungsvorlage vom 03.03.2009 betreffend ein Spielraumgesetz verwiesen.

- b) Aufgrund der vorgesehenen Änderung des § 49 des Baugesetzes ist mit zusätzlichen Verfahren zu rechnen. Die Anzahl der Verfahren lässt sich nur schwer abschätzen. Es wird davon ausgegangen, dass im ersten Jahr nach Inkrafttreten der Novelle in mehr als 150 Fällen nachträgliche Aufträge nach § 49 Abs. 1 erforderlich werden, später hingegen nur noch in wenigen Fällen pro Jahr.

Für die Durchführung eines solchen Verfahrens werden im Durchschnitt schätzungsweise rund 18 Stunden b-wertiger Tätigkeit (Gehaltsklasse 17/3 nach Landesbedienstetengesetz) anzusetzen sein, also Euro 1.130 pro Fall.

Die Kosten für die betroffenen Bauherren lassen sich im Vorhinein nicht beziffern. Die aus Anlass der Brandkatastrophe Egg freiwillig erfolgte brandschutztechnische Nachrüstung in verschiedenen Pflegeheimen hat – in jenen Fällen, in denen diese bereits abgeschlossen wurde – einen Aufwand zwischen 10.000 Euro und 35.000 Euro pro Sanierungsfall erfordert. Abhängig vom Einzelfall können die Kosten aber auch erheblich höher sein.

4. EU-Recht:

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die dem im Entwurf vorliegenden Gesetz entgegenstehen.

5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:

Das Gesetzesvorhaben wird sich auf Kinder und Jugendliche positiv auswirken, da künftig – auch aufgrund des oben erwähnten Spielraumgesetzes – vermehrt öffentliche Kinderspielplätze zur Verfügung stehen werden und dafür zweckgebundene Mittel aus der Ausgleichsabgabe nach § 11 verwendet werden können.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

Zu Z. 1 (§ 7 Abs. 2 bis 3):

Derzeit ist unklar, wie bei der allfälligen Erteilung einer Abstandsnachsicht (§ 7 Abs. 1 Baugesetz) vorzugehen ist, wenn die *Abstandsfläche* über die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. § 5 Abs. 1 letzter Satz Baugesetz) hinaus reicht. Nunmehr soll klargestellt werden, dass in einem solchen Fall die Abstandsnachsicht bereits dann erteilt werden kann, wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden (also ohne dass zusätzlich eine der Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 lit. a bis f des Baugesetzes vorliegen muss). Dies gilt allerdings nur dann, wenn die gebotene Abstandsfläche zur Gänze auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegt und nicht in das angrenzende Nachbargrundstück hineinragt. Auch im Falle, dass die Abstandsnachsicht lediglich das Baugrundstück selbst betrifft – wie bei Errichtung zweier Gebäude auf demselben Baugrundstück bzw. bei Überlappung der betreffenden Abstandsflächen auf dem Baugrundstück (vgl. § 5 Abs. 5 und 6 BauG) – also nicht die Mindestabstände oder Abstandsflächen zum Nachbargrundstück betroffen sind, soll es auf die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 lit. a bis f des Baugesetzes nicht ankommen; eine Zustimmung des „betroffenen Nachbarn“ (§ 7 Abs. 1 lit. a Baugesetz) macht in einem solchen Fall keinen Sinn. Die Zustimmung des betroffenen Eigentümers des Baugrundstücks muss hingegen ohnehin vorliegen (vgl. § 24 Abs. 3 lit. a Baugesetz). Ausdrücklich festzuhalten ist, dass die Abstandsnachsicht nur erteilt werden darf, wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Im Hinblick auf die *Mindestabstände* wird darauf hingewiesen, dass – ungeachtet einer allfälligen Abstandsnachsicht nach § 7 des Baugesetzes – bei öffentlichen Straßen jedenfalls der nach den straßengesetzlichen Bestimmungen vorgeschriebene Bauabstand (vgl. § 36 Straßengesetz) einzuhalten ist.

Zu Z. 3 und 4 (§ 10 Abs. 1 und 5):

Die Verpflichtung zur Schaffung von Kinderspielplätzen galt bisher bei Errichtung von Gebäuden für mindestens vier Wohnungen mit zwei oder mehr Wohn- oder Schlafräumen. Die Einschränkung auf „zwei oder mehr Wohn- oder

19. Beilage im Jahre 2009 des XXVIII. Vorarlberger Landtages

Schlafräume“ soll künftig entfallen, da es auch Wohnungen mit nur einem Wohnraum gibt (z.B. Lofts), die nicht aus der Verpflichtung herausfallen sollen.

Unter Wohnung ist ein nach der Verkehrsauffassung abgetrennter, in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der für Wohnzwecke – d.h. zur Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen – geeignet ist und für diesen Zweck verwendet werden soll.

Das Ausmaß der zu schaffenden Spielflächen soll nunmehr ausdrücklich von der Anzahl der Wohnungen in dem betreffenden Gebäude abhängen. Die Spielfläche muss freilich ein bestimmtes Mindestmaß aufweisen („eine geeignete Fläche“). In einer Verordnung nach § 10 Abs. 3 ist wie bisher das erforderliche Ausmaß festzulegen.

Die Verpflichtung zur Schaffung eines Kinderspielplatzes besteht auch bei wesentlichen Änderungen des Gebäudes (z.B. Zu- oder Umbauten). Es wird nunmehr klargestellt, dass diese Verpflichtung nur besteht, soweit dadurch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Wenn also durch einen Zu- oder Umbau beispielsweise ein Gebäude mit fünf Wohnungen auf sieben Wohnungen erweitert wird oder etwa ein Gebäude mit bisher drei Wohnungen auf fünf Wohnungen erweitert wird, dann ist in den genannten Fällen – und zwar unabhängig davon, ob aufgrund der bisherigen Sach- und Rechtslage für die bestehenden Wohnungen bereits Spielflächen vorhanden sind – nach § 10 Abs. 1 jeweils lediglich eine Spielfläche für die zusätzlichen zwei Wohnungen zu schaffen (oder im Falle des § 10 Abs. 5 oder 6 eine Ausgleichsabgabe für zwei Wohnungen zu leisten).

Die Verpflichtung zur Schaffung eines Kinderspielplatzes kann künftig auch im Falle der Änderung der Verwendung des Gebäudes entstehen, soweit dadurch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden (z.B. Büroräume werden künftig als Wohnung genutzt).

Zu Z. 5 (§ 10 Abs. 6):

Bedarfsgerechte öffentliche Kinderspielplätze sind in der Regel geeigneter und attraktiver für Kinder und fördern das Gemeinschaftserlebnis. Im Falle eines in der Nähe gelegenen, im Spielraumkonzept der Gemeinde ausgewiesenen Kinderspielplatzes, der jedenfalls den Anforderun-

gen für die Ausstattung nach der Kinderspielplatzverordnung entspricht bzw. diese übertrifft (öffentlicher Kinderspielplatz), soll daher künftig von der Behörde festgelegt werden können, dass abweichend von § 10 Abs. 1 des Baugesetzes eine Spielfläche für Kinder vom Bauherrn nicht errichtet werden muss; die Verpflichtung des Bauherrn zur Schaffung einer entsprechenden Spielfläche für Kleinkinder bleibt jedoch aufrecht. Im Falle einer solchen Festlegung ist vom Bauherrn nach § 11 Abs. 1 eine – für öffentliche Kinderspielplätze zweckgebundene – Ausgleichsabgabe zu erheben.

Eines Antrages auf eine behördliche Festlegung nach § 10 Abs. 6 bedarf es nicht. Diese kann von der Behörde von Amts wegen getroffen werden.

Eine Festlegung nach § 10 Abs. 6 setzt einen im Spielraumkonzept der Gemeinde (vgl. § 3 des Spielraumgesetzes) ausgewiesenen, maximal 500 m entfernten Kinderspielplatz voraus; ein im Spielraumkonzept ausgewiesener Freiraum genügt – mangels Ausstattung mit Spielgeräten bzw. Spielobjekten – nicht.

Während die vom Bauherrn zu schaffende private Spielfläche höchstens 300 m vom Baugrundstück entfernt sein darf (vgl. § 10 Abs. 1 und 5 Baugesetz), kann die Festlegung nach § 10 Abs. 6 auch dann getroffen werden, wenn der öffentliche Kinderspielplatz im Umkreis von 500 m vom betreffenden Baugrundstück entfernt liegt. Dadurch soll die Errichtung von attraktiven öffentlichen Kinderspielplätzen gefördert und deren Finanzierung über die Ausgleichsabgabe erleichtert werden. Öffentliche Kinderspielplätze sollen aufgewertet werden. Da Spielflächen für Kleinkinder vom Bauherrn weiterhin in der unmittelbaren Nähe des Gebäudes zu schaffen sind und der öffentliche Kinderspielplatz bei einer fußläufigen Distanz von maximal 500 m für größere Kinder gut erreichbar ist, ist diese Regelung im Interesse der Kinder.

Zu Z. 6 (§ 11):

Es handelt sich bei der vorgesehenen Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze um eine landesgesetzlich geregelte ausschließliche Gemeindeabgabe, die verpflichtend einzuheben ist. Die Merkmale dieser Abgabe sind in Abs. 1 und 3 festgelegt. Maßgeblicher Abgabentatbestand (§ 3 AbgVG) ist die rechtskräftige bescheidmäßige Ausnahmegenehmigung gemäß § 10 Abs. 5 bzw. die rechtskräftige bescheidmäßige Festlegung gemäß § 10 Abs. 6.

19. Beilage im Jahre 2009 des XXVIII. Vorarlberger Landtages

In § 11 Abs. 1 des Baugesetzes ist bislang lediglich eine Ermächtigung der Gemeinden zur Erhebung einer Ausgleichsabgabe aufgrund freien Beschlusses festgelegt. Hinsichtlich des Höchstmaßes dieser Ausgleichsabgabe wurde bisher u.a. nach Abs. 1 lit. a an den ortsüblichen Durchschnittspreis für Baugrundstücke angeknüpft. Nur in den wenigsten Fällen wurde von der Ermächtigung auch tatsächlich Gebrauch gemacht.

Künftig soll für die Höhe der nunmehr *verpflichtend* einzuhobenden Ausgleichsabgabe nicht mehr der Baugrundstückspreis maßgeblich sein, sondern im Falle einer Ausnahme nach § 10 Abs. 5 (bei wesentlicher Änderung des Gebäudes oder einer Verwendungsänderung, wenn die dadurch erforderliche Errichtung des betreffenden Spielplatzes unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre) ein Betrag in Höhe von 1.700 Euro und im Falle einer behördlichen Festlegung nach § 10 Abs. 6 (öffentlicher Kinderspielplatz im Umkreis von 500 m) ein Betrag in Höhe von 1.200 Euro pro Wohnung als Ausgleichsabgabe eingehoben werden. Im letztgenannten Fall ist die erforderliche Spielfläche für Kleinkinder jedenfalls vom Bauherrn zu schaffen; die Höhe der Ausgleichsabgabe ist daher in diesem Fall etwas geringer.

Die Beträge in Höhe von 1.700 bzw. 1.200 Euro (Abs. 1 lit. a und b) sind entsprechend den Änderungen bei den Baukosten anzupassen, und zwar nach dem in Vorarlberg allgemein verwendeten Baukostenindex (so bisher auch § 11 Abs. 4 lit. b des Baugesetzes); dies ist derzeit der Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau – Gesamtbaukosten, herausgegeben von der Bundesanstalt Statistik Österreich, Basis 2005 = 100. Ausgangsbasis für Anpassungen ist der Indexstand (Rubrik „Insgesamt“) bei Inkrafttreten der vorliegenden Änderung des Baugesetzes.

Von einer Regelung wie derzeit in § 11 Abs. 2 des Baugesetzes (Rückzahlung der Ausgleichsabgabe bei nachträglicher Errichtung der fehlenden Kinderspielplätze innerhalb von fünf Jahren) wurde Abstand genommen. Dies hat seinen Grund darin, dass diese Bestimmung in der Praxis nicht von Relevanz war und nunmehr eine Aufwertung bzw. ein verstärkter Anreiz zur Errichtung von öffentlichen Kinderspielplätzen erfolgen soll.

Wenn keine Bauausführung erfolgt, dann soll

jedoch auf Antrag die geleistete Ausgleichsabgabe nach dem Erlöschen der Baubewilligung von der Gemeinde zurückgezahlt werden (Abs. 4). Um solche Fälle zu vermeiden, wird es zweckmäßig sein, wenn die Behörde mit der Vorschreibung der Ausgleichsabgabe zuwartet, bis klar ist, dass mit der Bauausführung begonnen wird.

Abs. 5 sieht – wie schon bisher § 11 Abs. 3 des Baugesetzes – eine Zweckwidmung der Ausgleichsabgabe für öffentliche Kinderspielplätze vor.

Zu Z. 7 (§ 13a):

Dem Fahrradverkehr kommt eine große Bedeutung zu. Rund 14 % aller Wege werden in Vorarlberg mit dem Fahrrad zurückgelegt. Nach dem Verkehrskonzept Vorarlberg 2006 soll der Fahrrad-Wegeanteil bis zum Jahr 2015 auf 17 % gesteigert werden. Es sollen daher – neben Investitionen in Ausbau und Sicherheit des Radwegenetzes – begleitend auch Maßnahmen im Baurecht zur Sicherstellung ausreichender Stellflächen für Fahrräder vorgesehen werden.

Mit Verordnung nach § 13a Abs. 1 können – unter Bedachtnahme auf Art, Lage, Größe und Verwendung der betreffenden Bauwerke – das Ausmaß der Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern, aber mitunter auch nähere Bestimmungen über die Beschaffenheit dieser Fläche (z.B. leichte Zugänglichkeit, Überdachung) festgelegt werden. Durch Bedachtnahme auf die Lage kann dem Umstand Rechnung getragen werden, dass beispielsweise in Berggemeinden in Hanglagen die Benützung des Fahrrades im Alltag nicht üblich ist.

Zu Z. 8 (§ 28 Abs. 4):

Die Regelung des § 28 Abs. 4, wonach die Baubewilligung frühestens zugleich mit anderen nach landesrechtlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen erteilt werden darf, soll nunmehr entfallen. In der Praxis kam es wiederholt vor, dass eine nach anderen landesrechtlichen Vorschriften erforderliche Bewilligung versagt wurde, der Bauherr seinen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung aber nicht zurückgezogen hat.

Der Antragsteller soll ein Recht darauf haben, dass über seinen Bauantrag in nützlicher Frist entschieden wird. Dies schließt nicht aus, dass die Baubehörde – möglichst im Einvernehmen mit dem Antragsteller – im Hinblick auf allfäll-

19. Beilage im Jahre 2009 des XXVIII. Vorarlberger Landtages

lige Projektänderungen zunächst den Fortgang des anderen Verfahrens (etwa nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung) abwartet.

Zu Z. 9 (§ 36 Abs. 4):

Die Schaffung einer verfassungsgesetzlichen Kompetenzdeckungsklausel (vgl. Art. I des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes, BGBl. I Nr. 85/1989, in der Fassung BGBl. I Nr. 42/2007) hat dem Bund die vollständige Umsetzung der Richtlinie 92/57/EG im Bauarbeitenkoordinationsgesetz ermöglicht. Die Verordnungsermächtigung in § 36 Abs. 4 des Baugesetzes ist daher nunmehr entbehrlich und kann entfallen.

Zu Z. 10 und 11 (§ 49 Abs. 1 bis 3):

Die vorgesehene Regelung, die Eingriffe in einen bestehenden Konsens ermöglicht, gilt für die in Abs. 1 aufgezählten, rechtmäßig bestehenden Bauwerke und Anlagen.

Zu den Bildungseinrichtungen zählen etwa auch Hochschulen, zu den Gesundheits- und Sozial-einrichtungen beispielsweise auch Wohnheime für Menschen mit Behinderung, Wohnheime für Kinder, Flüchtlingsheime und Studentenheime.

Bei den in Abs. 1 genannten öffentlichen Ämtern, Bildungseinrichtungen sowie Gesundheits- und Sozialeinrichtungen kommt es nicht darauf an, für welche Anzahl an Besuchern oder Kunden diese ausgelegt sind. Bei sonstigen, rechtmäßig bestehenden Bauwerken oder Anlagen, die allgemein zugänglich sind, sind hingegen nachträgliche Aufträge – bei Vorliegen aller anderen gesetzlich normierten Voraussetzungen – nur dann möglich, wenn sie für mindestens 75 Besucher oder Kunden ausgelegt sind.

Die Regelung gilt für die betreffenden Bauwerke bzw. Anlagen auch dann, wenn für diese eine Baubewilligung nicht nachgewiesen werden kann, die Annahme eines vermuteten Baukonsenses aber berechtigt ist.

Nachträgliche Aufträge nach Abs. 1 sind erforderlichenfalls dann zu erteilen, wenn eine Gefährdung der Sicherheit oder Gesundheit von Menschen der Behörde bekannt wird, z.B. bei erheblichen brandschutztechnischen Mängeln. Auf welche Weise die Gefährdung der Behörde

zur Kenntnis gelangt, spielt keine Rolle. Es besteht jedoch keine Verpflichtung der Baubehörde, ohne konkrete Anhaltspunkte von sich aus – etwa bei älteren Gebäuden – Überprüfungen vorzunehmen. Konkrete Verdachtsmomente, die bei der Baubehörde berechnete Zweifel auslösen und sie gegebenenfalls zum Handeln veranlassen, können sich beispielsweise aus den Ergebnissen der – nach den Bestimmungen der Feuerpolizeiordnung durchzuführenden – Feuerbe-schau ergeben.

Die Bestimmung ermächtigt nicht nur zur Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen, sondern grundsätzlich auch zu Anordnungen, wodurch das Bauvorhaben in seinem Wesen verändert wird. Es dürfen jedoch nur die zur Beseitigung der Gefährdung erforderlichen Maßnahmen aufgetragen werden und das nur insoweit, als diese Maßnahmen verhältnismäßig sind. Ob der mit dem Auftrag verbundene Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Erfolg steht, wird maßgeblich von Art und Ausmaß der Gefährdung abhängen. Dies ist von der Behörde in jedem Einzelfall zu prüfen. Bei großen Gefährdungen für die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen werden entsprechende behördliche Aufträge jedenfalls vertretbar sein.

Zu Z. 12 (§ 55 Abs. 1 lit. c):

Der Baubewilligungsbescheid kann neben Auflagen auch Anordnungen enthalten (vgl. z.B. § 29 Abs. 6 Baugesetz). Der Verstoß gegen solche Anordnungen soll ebenfalls strafbar sein.

Zu Z. 13 (§ 56 Abs. 6):

Für vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingeleitete Verfahren soll die bisherige Rechtslage gelten. Eine Ausgleichsabgabe ist daher in diesen Fällen nur dann vorzuschreiben, wenn die Gemeinde von der Ermächtigung zur Erhebung einer Ausgleichsabgabe nach § 11 Abs. 1 des Baugesetzes (in der Fassung vor dieser Novelle) Gebrauch gemacht hat und eine Ausnahme nach § 10 Abs. 5 des Baugesetzes gewährt wurde. Wurde das Baubewilligungsverfahren hingegen nach Inkrafttreten dieser Novelle eingeleitet, ist bei Gewährung einer Ausnahme nach § 10 Abs. 5 des Baugesetzes sowie im Falle einer Festlegung nach § 10 Abs. 6 zwingend eine Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze zu erheben.

Mit nachstehendem ÖVP/FPÖ-Abänderungsantrag (mehrheitlich angenommen von ÖVP, SPÖ und FPÖ) einstimmig angenommen in der 3. Sitzung des XXVIII. Vorarlberger Landtages im Jahr 2009 am 15.04.2009:

- a) Nach der Z. 7 wird folgende Z. 7a eingefügt:
7a. Im § 26 Abs. 1 wird am Ende der lit. c der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. d angefügt:
„d) die Festlegungen des Bebauungsplanes über die Baugrenze, die Baulinie und die Höhe des Bauwerks, soweit das Bauwerk nicht mehr als 20 Meter vom unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück entfernt ist.“
- b) In der Z. 13 wird der Ausdruck „wird folgender Abs. 6“ durch den Ausdruck „werden folgende Abs. 6 und 7“ ersetzt und wird vor dem Ausführungszeichen am Ende folgender Abs. 7 eingefügt:
„(7) In Baubewilligungsverfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Baugesetzes, LGBl. Nr. xx/2009, eingeleitet wurden, ist § 26 Abs. 1 in der Fassung vor LGBl. Nr. xx/2009 anzuwenden.“