

## Nachbar ...

... < „Solange die Leute bauen, sind sie die besten Freunde. Dann machen sie einen Zaun, kommen auf die Gemeinde und streiten miteinander.“ > ...

(entnommen aus NÖ gestalten)

## Selber planen ...

... < Wer seinen Grundriss selbst zeichnet, baut mit hoher Wahrscheinlichkeit zu teuer und wird auch nicht die Wohnqualität erreichen, die der Entwurf eines guten Planers bietet. Der Planer kostet zwar etwas, er spielt sein Honorar aber im Handumdrehen herein (Ausschreibung, eingesparte Quadratmeter, mehr Wohnqualität, etc.) > ...

(entnommen aus NÖ gestalten)

## Wussten Sie, ...

... < „dass Sie im Zuge des Bauverfahrens keine rechtliche Möglichkeit haben, über das optische Erscheinungsbild eines Objektes auf Nachbargrundstücken zu befinden bzw. dagegen Einspruch zu erheben.“ > ...

(entnommen aus NÖ gestalten)

## Glauben Sie ...

... < dass ein großer Dachvorsprung die Fassade schützt ? > Regen kommt in unseren Breiten meistens gemeinsam mit Wind. Ein großer Dachvorsprung schützt daher nicht nennenswert vor Regen. Die Mehrkosten und der erhöhte Pflegeaufwand stehen in keiner Relation zum Nutzen.

(entnommen aus NÖ gestalten)

## Grundbuch ...

Besonders im Zuge von baubehördlichen Bewilligungsverfahren treten immer wieder Differenzen der im Grundbuch angeführten Adressen der Grundeigentümer zu den tatsächlichen Wohnadressen (Zustelladressen für Schriftstücke) auf. Alle Grundeigentümer sollten trachten, dass bei Namensänderungen, Änderung der Wohnadresse, etc. auch beim zuständigen Grundbuch (Bezirksgericht Baden, Conrad von Hötzendorf-Platz 6) ein Antrag auf Berichtigung gestellt wird.

## Richtiges Planen

### Planer

In der heutigen Zeit sollte die Beziehung eines Planers (Architekt oder Baumeister) als selbstverständlich gelten. Wer seinen Grundriss selbst zeichnet, baut mit hoher Wahrscheinlichkeit zu teuer und wird auch nicht die Wohnqualität erreichen, die der Entwurf eines guten Planers bietet. Die Beauftragung eines Planers kostet zwar etwas, rentiert sich aber rasch (Ausschreibung, eingesparte Quadratmeter, mehr Wohnqualität, etc.). Leider sind wir aber nicht nur ein Volk von Fußball-Teamchefs, sondern auch von Architekten und Baumeistern in Personalunion. Planung will aber genauso erlernt werden wie beispielsweise Musik komponieren. Auf die Idee, selbst eine Oper zu komponieren, kommt kaum jemand - weil wir hier die Grenzen unseres Könnens sehr deutlich begreifen.

### Richtige Reihenfolge am Bau

Ein wesentliches Kriterium für eine reibungslose Baustelle ist die richtige Reihenfolge in der Projektabwicklung:

1. Ideen und Planung
2. Ansuchen und Baubewilligung
3. Bauausführung / Umsetzung
4. Fertigstellungsmeldung und Benützung

## Wichtige Info-Nummern „Rund um's Bauen“

	Wohnbau-Hotline 02742 / 22 1 33	www.noel.gv.at post.f2@noel.gv.at	Detaillierte Informationen zur NÖ Wohnbauförderung
	Energieberatung 02742 / 22 1 44	www.energieberatung-noe.at info@energieberatung-noe.at	Informationen zu den Themen „Bauen“, „Wohnen“ und „Sanieren“
	Solarberatung 02742 / 22 1 44	www.solarenergie-noe.at info@solarenergie-noe.at	Nähere Informationen zum Thema Solarenergie
	Umweltberatung NÖ 02742 / 71 8 29	www.umweltberatung.at noe-sued@umweltberatung.at	Servicestelle für die Bevölkerung für alle Bau- und Umweltfragen
	NÖ gestalten 02742 / 9005 - 15656	www.noel-gestalten.at	Bauberatung für: Neubau, Solararchitektur, Grundriss, Umbau und Renovierung
	Bauberatung 02252 / 76161 - 30	www.badvoeslau.at/buw stadtgemeinde@badvoeslau.at	Baurechtliche Auskünfte und Erstberatung zum Bauvorhaben.

## Links zu weiteren Informationen

Auf der Homepage der Stadtgemeinde Bad Vöslau gibt es unter [www.badvoeslau.at/buw](http://www.badvoeslau.at/buw) eine Linksammlung zu interessanten Hinweisen und Informationen; z.B.:

- <http://www.noel.gv.at/bauenwohnen/bauenwohnen.htm>
- <http://www.noel-gestalten.at>
- <http://www.umweltberatung.at>

## Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau

Weitere Informationen und eine Erstberatung erhalten Sie während der Parteienverkehrszeiten im Bauamt: Montag 08:00-12:00 Uhr, Mittwoch 14:00-19:00 Uhr, Freitag 08:00-12:00 Uhr.

Telefon: 02252 / 76161 - DW 29 oder DW 31 • E-Mail: [stadtgemeinde@badvoeslau.at](mailto:stadtgemeinde@badvoeslau.at)

## Richtlinien für die Energie- und Klimaschutz-Förderungen der Stadtgemeinde Bad Vöslau

Als Klimabündnisgemeinde erkennt die Stadtgemeinde Bad Vöslau die problematischen Auswirkungen der ständig steigenden Anreicherung der Erdatmosphäre mit Kohlendioxid und anderen Schadstoffen als Folge der Verbrennung der fossilen Energieträger Kohle, Erdöl und Erdgas und der dadurch verursachten Veränderung des Erdklimas (Treibhauseffekt).

Ein großes Bestreben der Stadtgemeinde Bad Vöslau ist es daher, durch Beratung und Förderung einen Ansporn zu geben, fossile Energieträger durch erneuerbare zu ersetzen. Hinsichtlich dieses Ziels wurde folgende neue Förderungsrichtlinie beschlossen.

- 1.a Förderung für nachträgliche Wärmedämmung einzelner Bauteile
- 1.b Förderung für thermische Generalsanierung
- 1.c Förderung von Biomasseheizungen
- 1.d Förderung von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizung
- 1.e Förderung von Photovoltaikanlagen
- 1.f Förderung von Wärmepumpenanlagen zur Warmwasserbereitung und Raumheizung

Gefördert werden Maßnahmen, die ab dem 01.04.2009 (Rechnungsdatum) durchgeführt und innerhalb von 2 Monaten nach Förderzusage durch das Land NÖ eingereicht wurden - bei Maßnahmen nach Pkt. 1.a genügt die Einreichung innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung.

Die Förderung besteht in einem nicht rückzahlbaren Bargeldzuschuss zu den Anschaffungs- und Errichtungskosten

**Weitere Informationen auf der Homepage der Stadtgemeinde ...**

## Sonderaktion der Dorf- & Stadterneuerung

Die Fassadenaktion wurde bis 30.06.2011 verlängert !

### Förderbar sind:

- 1) Außenarbeiten an den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Seiten von Wohnhäusern - die Benützungsbewilligung des Gebäudes muss mindestens 20 Jahre zurückliegen - z.B. Fassadengestaltung, Dach, Fenster, Spenglerarbeiten, Kaminkopf, Sockel arbeiten, Zaunherstellung u.a. (auch zusätzlich zu einem Althausanierungskredit möglich, wobei die einzelnen Arbeiten nur einmal eingereicht werden können; z.B. Fassadengestaltung und Fenster über Sonderaktion Wohnbauförderung; Dach über Althausanierung - jedoch nicht zusätzlich zu einem Wohnbauförderungsdarlehen),
- 2) die Fertigstellung von nicht geförderten Wohnhäusern im Rohbau sowie
- 3) Neubauten im Sinne von Baulückenverbauung (keine Doppelförderung).

### Wer kann ein Darlehen erhalten ?

- 1) natürliche Personen, die österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte und Grundeigentümer sind sowie
- 2) Gemeinden als Grundeigentümer,
- 3) ein Baurechtsinhaber (natürliche Person).

### Information:

NÖ Dorf- und Stadterneuerung Regionalbüro Industrieviertel,  
Tel.: 02622 / 78467 - oder bei unserer Betreuerin:  
Fr. Christine Hofbauer, Mobil: 0676 / 5591944

### Downloads:

Das Antragsformular und die genauen Richtlinien können Sie von der Gemeinde-Homepage herunterladen:

<http://www.badvoeslau.at/de/schwerpunktthemen/stadterneuerung/aktuelles/fassadenaktion.html>

## Energieausweis

Die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie machte Änderungen der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, der NÖ Bau-technikverordnung 1997 sowie die Schaffung einer neuen Verordnung, nämlich der NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 (NÖ GEEV 2008) erforderlich.

Nunmehr sind folgende zusätzlichen Antragsbeilagen im Baubewilligungsverfahren erforderlich:

- Energieausweis (3-fach) bei Neu- und Zubauten sowie bei Abänderungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3) und bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, sofern diese technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar sind.
- Nachweis (1-fach) der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes gemäß ÖNorm B 8110-Teil 3.
- Nachweis (1-fach) über die Prüfung des Einsatzes alternativer Energiesysteme bei der Errichtung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).

Alle Antragsbeilagen sind von hiezu befugten Verfassern zu unterfertigen.

## Aufschließung

Um auf einem Grundstück ein Haus errichten zu können, müssen folgende Eigenschaften vorliegen. Das Grundstück:

- ... hat eine Baulandwidmung im Flächenwidmungsplan
- ... hat einen Anschluss an das Öffentliche Gut (direkt an der Straße, mittels Fahne, od. Grundbuchsservitut)
- ... hat eine Bauplatzerklärung (mit der Erklärung zum Bauplatz wird die Aufschließungsabgabe fällig, welche zur anteiligen Errichtung der Straße, des Gehsteigs, der Entwässerung und der Straßenbeleuchtung dient).

Die Bauplatzerklärung muss spätestens mit der Baubewilligung erfolgen.

Oft werden aber folgende Leistungen fälschlicherweise als „aufgeschlossenes“ Grundstück bezeichnet:

- Kanalanschluss
- Wasseranschluss
- Gasanschluss
- Stromanschluss
- Fernwärmeanschluss
- etc.

Hierbei handelt es sich aber um die Ver- und Entsorgung des Grundstücks. Die Abklärungen hiezu sind mit den einzelnen Energieversorgern direkt zu führen.

## Kostenlose Bau-Seminare des Landes NÖ

„Laut einer Untersuchung beziehen Bauherren ihr Wissen zu 90% von anderen ‚Hobby-Polieren‘. Dadurch werden auch Fehler von einer Generation der Häuslbauer zur anderen weitergegeben. Wir versuchen, mit den kostenlosen Seminaren der NÖ Gestaltungsakademie diese Falschinformationen richtig zu stellen und eine konkrete Hilfestellung für alle Niederösterreicher zu bieten“.

Diese Landesinstitution ist das Zentrum für innovatives Bauen in NÖ und bietet für Laien und Fachleute Seminare an, die nicht nur kostenlos sind, sondern auch neutral (weil firmenunabhängig) informieren. Die Palette der Themen, die einzeln behandelt werden, reicht vom Baurecht über die Sanierung und Revitalisierung von Altbauten bis hin zu Neubauten, wo vor allem dem Bauen mit neuer Qualität (Stichwort: Niedrigenergiehaus) besondere Beachtung geschenkt wird. Zusätzlich dürfen Informationen zur Gartengestaltung natürlich nicht fehlen.

In einzelnen Schwerpunkt-Themen wird dabei mit grundlegenden Irrtümern der „Häuslbauer“ aufgeräumt: Fehler bei Drainage und Mauerentfeuchtung (beide sind meist entbehrliche Maßnahmen) werden ebenso aufgezeigt wie die Wahl der richtigen Putze für innen und außen oder jene „Kleinigkeiten“, die für ein „Funktionieren“ der Wärmedämmung ausschlaggebend sind. „Da werden oft Fehler gemacht, dass einem die Haare zu Berge stehen“.

Die nächsten Seminartermine unter:

[www.noe-gestalten.at](http://www.noe-gestalten.at)

Anmeldungen sind unter:

02742/9005-15656 möglich.



## Gratis Finanzberatung für Häuslbauer

Service und Beratung stehen im NÖ Wohnbaumodell an erster Stelle. Die momentane Finanzkrise verunsichert viele Häuslbauer, etwa im Umgang mit laufenden Fremdwährungskrediten. Vor übereilten Handlungen im Bezug auf die Finanzierung der eigenen 4 Wände ist aber dringend abzuraten. Ab sofort stellt das Land NÖ daher einen unabhängigen Finanzberater zur Verfügung, der kostenlos ihre derzeitige Situation analysiert. Mit Ratschlägen und Tipps steht er den Niederösterreichern und Niederösterreicherinnen zur Seite, um nicht in einen unerwarteten Schuldenfall zu stürzen.

Die Finanzierung der eigenen vier Wände ist für viele die größte finanzielle Hürde, die man im Leben bewältigen muss. Mit dem NÖ Wohnbaumodell haben wir ein flexibles System geschaffen, um den Traum vom eigenen Heim leistbar zu machen. Die aktuelle schwierige Situation am Finanzmarkt setzt eine fundierte Beratung und Information über die Finanzierung voraus. Aus diesem Grund bietet das Land NÖ eine unabhängige und kostenlose Beratung.

An der NÖ Wohnbau-Hotline kann man ab sofort das Service eines unabhängigen Finanzberaters in Anspruch nehmen. Für all jene, die bereits eine bestehende Finanzierung für ihr eigenes Heim abgeschlossen haben oder denen die Finanzierung erst bevor steht, stellt das Land NÖ einen Experten zur Verfügung. Er soll Auskunft geben, ob die gewählte Finanzierungsform noch tragbar ist, bzw. wie man zurzeit am „sichersten“ sein Eigenheim finanziert. Die Mitarbeiter an der NÖ Wohnbau-Hotline stehen werktags von 8 – 16 Uhr zur Verfügung und vermitteln gerne ein unabhängiges Beratungsgespräch, damit der Traum von den eigenen vier Wänden kein Albtraum wird.

Nähere Informationen: bei der Wohnbau-Hotline unter 02742/22 1 33 (werktags von 8 - 16 Uhr) sowie rund um die Uhr im Internet auf [www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at).



## Grundstückswahl

### Auf den Nachbarn kommt es an

Bei der Wahl Ihres Grundstückes sollten Sie immer beachten, dass die Möglichkeiten zur direkten Einflussnahme hinsichtlich Gestaltung an Ihren eigenen Grundstücksgrenzen meist endet. Die einzige Ausnahme sind die so genannten subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte, welche in der Bauordnung genau angeführt sind und die Sie vor einigen genau definierten Beeinträchtigungen (welche von Nachbargrundstücken ausgehen können) schützen sollen. Keine (baurechtliche) Möglichkeit haben Sie, das optische Erscheinungsbild der Nachbarobjekte zu beeinträchtigen oder über die Bepflanzung der anderen Liegenschaften zu bestimmen. Auch die Situierung der Objekte können Sie nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen beeinträchtigen.

Seien Sie sich daher bewusst, dass Ihre Gestaltungsmöglichkeiten beim Gartenzaun enden. Solange das Nachbargrundstück noch unbebaut und -bepflanzt ist, ist es manchmal schwer, sich vorzustellen, dass ein Objekt die schöne Aussicht verstellt oder eine mehrere Meter hohe lebende Hecke das Sonnenlicht (unter Umständen das ganze Jahr) aufhält. Planen Sie daher so, dass auch bei Wegfall der momentanen „Vorteile“ durch das unbebaute Nachbargrundstück Ihre Wohn- und Lebensqualität durch die Gestaltung und Ausrichtung Ihres Objektes in Bezug auf das eigene Grundstück erreicht wird.

## NÖ Wohnbauförderung

Wohnen heißt mehr als ein Dach über dem Kopf haben. Das Umfeld, in dem wir unser Zuhause haben, ist mindestens genauso entscheidend für unsere Lebensqualität wie die eigenen vier Wände selbst. Besonders wer Kinder hat, schätzt eine gesunde Umwelt. Um uns diese Umwelt zu erhalten, können wir selbst einen Beitrag leisten: denn wie wir bauen und wohnen wirkt sich darauf ganz direkt aus. Im niederösterreichischen Wohnbaumodell hat ein sorgsamer Umgang mit Umwelt und Ressourcen daher einen hohen Stellenwert. Denn Klimaschutz ist uns allen ein Anliegen und muss auch für alle leistbar sein.

Dazu trägt die NÖ Wohnbauförderung bei - jetzt im Rahmen der neuen Initiative „Mein Haus. Mein Kraftwerk.“ ganz besonders. Denn Information und Service auf der einen und Förderungen auf der anderen Seite helfen dabei, nachhaltig die Umwelt zu schonen und die Energiekosten zu senken. Nutzen auch Sie die schadstofffreie und kostenlose Energie, die uns die Natur zur Verfügung stellt und machen Sie Ihr Zuhause zu Ihrem persönlichen Kraftwerk.

### Informationen bei:

Wohnbau-Hotline: 02742/22133

E-Mail: [info@hauskraftwerk.at](mailto:info@hauskraftwerk.at)

Internet: [www.hauskraftwerk.at](http://www.hauskraftwerk.at)

## Vorgangsweise beim Bauverfahren

### BAUBEWILLIGUNG

Folgende Bauarbeiten bedürfen einer baubehördlichen Bewilligung gemäß §14 der NÖ Bauordnung:

- Neu- und Zubauten von Gebäuden;
- Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder Nachbarrechte verletzt werden könnten;
- Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen (ohne Bebauungsplan);
- Abänderung von Bauwerken (Umbauarbeiten), wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt werden;
- ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten; Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 Liter;
- Abbruch von Bauwerken an Grundstücksgrenzen;
- Veränderung der Höhenlage des Geländes;
- Aufstellung von Windrädern.

### Erforderliche Unterlagen:

- Antrag auf Baubewilligung (1-fach) unterschrieben vom Bauwerber
- Grundbuchsatz (max. 6 Monate alt)
- Zustimmung der Grundeigentümer
- Einreichpläne (3-fach) unterschrieben vom Bauwerber und Planverfasser
- Baubeschreibung (3-fach) unterschrieben vom Planverfasser
- Nachweis der Planungsberechtigung als Planverfasser (Architekt, Ziviltechniker oder Baumeister)
- Energieausweis (3-fach)
- Nachweis über die Prüfung des Einsatzes alternativer Energiesysteme (1-fach)
- Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes (1-fach)
- ev. sonstige Beilagen je nach Bauvorhaben ...

**Für die Bearbeitung von Bauansuchen ist ein gesetzlicher Rahmen von 3 Monaten vorgesehen.**

### BAUANZEIGE

Auch „kleinere Bauarbeiten“ bedürfen einer vorherigen Meldung (Bauanzeige) an die Baubehörde. Zu den anzeigepflichtigen Vorhaben gemäß §15 der NÖ Bauordnung zählen zum Beispiel:

- Aufstellung / Erneuerung / Austausch von Heizungsanlagen,
- Aufstellung von Gerätehütten,
- Änderung von Verwendungszwecken von Bauwerken,
- Abbruch von Bauwerken, welche nicht an Grundstücksgrenzen stehen,

- Herstellung von Hauskanälen, Aufstellung von Satellitenanlagen und Solaranlagen,
- Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten bis max. 1000 Liter
- Verwendung von Grundstücken als Stellplatz für ein Fahrzeug oder als Lagerplatz für Materialien aller Art,
- Errichtung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen (mit Bebauungsplan),
- Instandsetzungsarbeiten von Bauwerken (Fassaden-erneuerung, Fenstertausch, etc.).

### Erforderliche Unterlagen:

Anzeigepflichtige Vorhaben sind mindestens 8 Wochen vor Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

- Bauanzeige (1-fach) unterschrieben vom Bauwerber
- Planskizze (1-fach): Lageplan, Grundriss, Ansicht, Schnitt
- Technische Beschreibung (1-fach)
- Typenüberprüfung / Kurzgutachten (bei Heizungen)
- Zustimmung des Grundeigentümers (bei Einfriedungen)
- Färbelungsplan / Farbnummern (bei Fassaden)

**Wenn von der Baubehörde innerhalb von 8 Wochen keine Untersagung erfolgt, dann darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen.**

### FERTIGSTELLUNG

Nach Fertigstellung und **vor Benützung** eines Objektes hat der Bauwerber folgende Unterlagen unaufgefordert der Baubehörde zu übermitteln:

- 1) Fertigstellungsmeldung (unterschrieben vom Bauwerber)
  - 2) Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerks
  - 3) Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerrichtige Ausführung (2-fach).
  - 4) Befunde und Atteste gemäß Baubewilligung, z.B.:
    - Bau- und Eignungsbefund der Schornsteine (Rauchfangkehrer)
    - Kanalbefund inkl. Dichtheitsattest (Baufirma)
    - Elektro-Sicherheitsprotokoll (Elektriker)
    - Dichtheitsattest der Gasleitungen (Installateur)
    - Zu- und Ableitungen der Sanitärinstallation (Installateur)
    - Lüftungsleitungen inkl. F30-Ummantelung im Dachboden (Installateur und Baufirma)
    - Wärmedämm- und Brandschutznachweis (Baufirma)
- Werden alle geforderten Befunde und Atteste im Zuge der Fertigstellungsmeldung der Gemeinde übermittelt, so kann die Endbeschau (Kollaudierung) entfallen.

## Bauamt der Stadtgemeinde Bad Vöslau

Weitere Informationen und eine Erstberatung erhalten Sie während der Parteienverkehrszeiten im Bauamt: Montag 08:00-12:00 Uhr, Mittwoch 14:00-19:00 Uhr, Freitag 08:00-12:00 Uhr.  
Telefon: 02252 / 76161 - DW 29 oder DW 31 • E-Mail: [stadtgemeinde@badvoeslau.at](mailto:stadtgemeinde@badvoeslau.at)