



Pressemitteilung

Wien, 25.11.2025

Novelle zur Bauordnung NÖ – Berücksichtigung der Besonderheiten von Sanierung und Umbau

Die neun Bauordnungen Österreichs sind für den Neubau konzipiert. Die Sanierung und der Zu- oder Umbau sind bislang nur indirekt adressiert. Dies ändert sich in Niederösterreich durch die am 20.11.2025 im Landtag beschlossene Novelle leider nicht wesentlich.

Positiv hervorzuheben ist die Reduktion der verpflichtenden Stellplätze. Es besteht die Möglichkeit, keine weiteren Parkplätze trotz Flächenzuwachs des Gebäudes zur Verfügung stellen zu müssen.

Als zweiter positiver Punkt ist die Erleichterung für bestimmte Bauausführungen im Bestand zu erwähnen. Bei Gebäuden, die vor dem 01.02.2015 bewilligt wurden, ist die aktuell gültige Bauordnung in Teilgebieten nicht auf Bestand und Erweiterungen anzuwenden. Dies erfolgt nur bei Vorliegen einer Bestätigung einer befugten Person. Eine Bestätigung, die wahrscheinlich nie erteilt werden kann.

Ein wichtiger Punkt, der in dieser Novelle nicht berücksichtigt wurde, ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren. Es gibt zwar Erleichterungen, aber nur für einzelne Teilbereiche. So ist die Herstellung von vertikalen Sonnenschutzeinrichtungen nun meldefrei, wünschenswert ist jedoch ein beschleunigtes und vereinfachtes Verfahren für Sanierungs- und Umbauprojekte. Diesen müsste klar der Vorrang gegenüber Neubauprojekten gegeben werden.

Grundsätzlich ist die Novelle ein richtiger und notwendiger erster Schritt. Neben Bauordnungsnovellen braucht es jedoch auch klare Vereinfachungen bei den Widmungen für Bestandssanierung und -verdichtung. Zusätzlich muss die Gewerbeordnung hinsichtlich der Unterstützung von Sanierungs-, Zu- und Umbauprojekten unter die Lupe genommen und novelliert werden.

„Den Verfassern dieser Novelle war bewusst, wo es in Österreich bei Sanierungsprojekten mangelt. Sie haben jedoch nicht den Mut gehabt, die Novelle so zu gestalten, dass der Immobilienwirtschaft in Niederösterreich geholfen wird. Wir werden weiterhin darauf warten müssen, dass die Sanierungsoffensive tatsächlich beginnt. Die Chance ein Vorbild für die acht anderen Bauordnungen zu sein, hat Niederösterreich damit verspielt“, so Peter Engert (Geschäftsführer ÖGNI GmbH).



Über die ÖGNI

Die ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) und NPO (Non-Profit Organisation), die sich seit 2009 für die Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche einsetzt.

Durch die Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren zeigt die ÖGNI den Mehrwert nachhaltiger Immobilien auf. Ziel sind ressourcenschonende, wirtschaftlich und sozial effiziente Gebäude, die flexibel nutzbar sind und das Wohlbefinden der Menschen fördern.

Als Systempartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), dem größten Netzwerk für nachhaltiges Bauen in Europa, nutzt die ÖGNI ein etabliertes Zertifizierungssystem, das für Österreich adaptiert und weiterentwickelt wurde. Neben der Gebäudezertifizierung bietet die ÖGNI zudem EU-Taxonomie-Verifikationen an.

Als einziges österreichisches Council ist die ÖGNI ein „established member“ des World Green Building Councils (WorldGBC) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat international zu stärken.

www.ogni.at

Rückfragen und Kontakt:

ÖGNI GmbH

DI Sabine Huger

Mayerhofgasse 1/ Top 22, 1040 Wien

+43 664 15 63 507

office@ogni.at