

BAUORDNUNG

Regulierungswut erschwert Arbeit in den Bundesländern

Wer in Österreich baut, hat mitunter seine liebe Not, denn was in einem Bundesland erlaubt ist, kann in einem anderen wider die Bauordnung sein. Die Länder halten weitgehend an ihren regionalen Regeln und vor allem an ihrer Zuständigkeit fest.

VON SISSI EIGRUBER UND MARKUS STINGL

Auch im Fall der Bauordnung gilt wieder einmal: Hoch lebe der Föderalismus! Dem Gesetzgeber sei Dank gelten in Österreich neun verschiedene Bauordnungen, solide einzementiert in der Bundesverfassung.

Was das in der Praxis für die ausführenden Personen, seien es Baumeister, Architekten oder Ziviltechniker, heißt, ist evident. Vollends chaotisch geht es auf Österreichs Baustellen freilich auch nicht zu. Im Jahr 2000 wurde das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) von den Ländern beauftragt, die bautechnischen Vorschriften zu vereinheitlichen.

Regionale Ausnahmen

Diese sogenannten OIB-Richtlinien (Brandschutz, mechanische Festigkeit, Umweltschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit etc.) haben mittlerweile die meisten Bundesländer übernommen. Im Detail gibt es aber immer noch regionale Ausnahmen und Abweichungen.

„Kleine Ausrutscher“, wie es OIB-Geschäftsführer Rainer Mikulits formuliert. Alles eitel Won-

ne? Mitnichten. Für Volker Dienst, Sprecher der Plattform Architektur und Baukultur, sind die OIB-Richtlinien „in die Hose gegangen, weil sich die kompliziertesten Regeln und nicht die einfachen durchgesetzt haben“. Er spricht generell von einer Normierungswut, die uns alle „sehr viel Geld kostet“.

Die Länder sind langsam

Zudem wurde die OIB-Richtlinie in den Bundesländern nur sehr zögerlich umgesetzt (siehe Tabelle). „Warum schaffen es nicht alle Bundesländer gemeinsam ein Regelwerk anzuerkennen beziehungsweise gleichzeitig umzusetzen“, fragt sich etwa Architekt Michael Ogertschnig von Holodeck Architects in Wien. Sein Büro ist sowohl in den verschiedenen österreichischen Bundesländern als auch international tätig. In Wien zählt unter anderem der Wirtschaftspark Breitensee zu den Projekten des Architekturbüros.

Mit der OIB-Richtlinie sei zwar vieles besser geworden, aber diese reguliert lediglich die Bautechnik. „Man kommt also nicht umhin, jede einzelne Bauordnung zu studieren, denn nicht alles ist von der OIB-Richtlinie erfasst“, so

der Architekt. Unterschiedliche Normen gebe es zum Beispiel bei den Abstandregeln oder für barrierefreies Bauen. Zudem würden etwa in Wien manche OIB-Bestimmungen durch lokale Behörden wieder aufgeweicht.

So wird Bauen teurer

„Wir haben in Österreich ein Normierungsprozedere, das von der Industrie angetrieben wird und in dieser Form zu hinterfragen ist“, sagt Ogertschnig. Die Anforderungen seien im internationalen Vergleich außergewöhnlich hoch, was zu höheren Baukosten führt.

Tatsächlich gibt es inzwischen bundesweite Bestrebungen, die OIB-Richtlinien neu aufzusetzen. Das bestätigt auch OIB-Geschäftsführer Mikulits. „Die Richtlinien werden derzeit auf Vereinfachungsmöglichkeiten gescreent.“ Es gehe vorrangig um jene Punkte, die sich in der Praxis als besondere Kostentreiber erwiesen hätten. Die Frist, etwaige Vorschläge einzubringen, ende am 11. Oktober 2013. Der Wiener Stadtbaurat Michael Ludwig sieht die Angelegenheit weniger problematisch: Erstens gebe es durch die Umsetzung der OIB-Richtlinien ohnehin eine Harmonisierung, und zweitens ►



HISTORIE

1948

■ **Die ersten Versuche**, die Bauordnung zu vereinheitlichen, gehen zurück auf das Jahr 1948. Damals wurde vom Österreichischen Städtebund eine erste Musterbauordnung erstellt. Das Amt der oberösterreichischen Landesregierung versuchte es zwei Jahre später mit einem eigenen Entwurf. Die Forschungsgesellschaft für den Wohnbau (heute Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen) veröffentlichte im Jahr 1961 ihre Version einer „österreichischen Musterbauordnung“.

Recht. Mühsamer Weg durch die Instanzen

”
Verwaltungsverfahren müssen binnen sechs Monaten bearbeitet werden
 PETER VCELOUCH
 ANWALT

”
Meistens geht es um die Gebäudehöhe oder den Lichteinfall
 K. MÜLLER
 ANWÄLTIN

Wer schon einmal Bauherr war, weiß: Bei baurechtlichen Genehmigungen braucht man bisweilen einen langen Atem; die entsprechende Rechtsdurchsetzung ist schwierig.

So zahlreich die zuständigen Magistrats- und Bezirksämter hierzulande sind, so unterschiedlich schnell oder langsam werden die Verfahren auch abgehandelt. Grundsätzlich gilt, sagt Baurechtsexperte Peter Vcelouch, Partner in der Kanzlei Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati (CHSH): „Ein Verwaltungsverfahren muss innerhalb von sechs Monaten von den Behörden bearbeitet werden.“ Wenn diese Zeitspanne verstrichen ist, hat man die Möglichkeit, einen sogenannten Devolutionsantrag zu stellen. Durch diesen Antrag erfolgt dann der Übergang der Zuständigkeit zur nächsthöheren Behörde. „In letzter Instanz kann eine Säumnisbeschwerde beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht werden.“

Eine generalisierende Empfehlung abzugeben, ist allerdings schwierig, sagt Vcelouch. „Wenn man das Gefühl hat, es geht zwar nur langsam, aber doch etwas weiter, dann sollte man wohl keinen Devolutionsantrag stellen.“ Wenn man allerdings glaube, der Akt wurde nach Einreichung in eine Schublade gelegt und nicht mehr angegriffen, dann biete sich dieser Schritt an.

Von einem Pauschalurteil über die heimischen Verwaltungsbeamten nimmt Vcelouch Abstand. „Überall dort, wo Menschen arbeiten, gibt es Schnellere und Langsamere.“ Das sei kein Spezifikum von bau- oder

raumrechtlichen Verfahren. Warum sich ein Verfahren verzögert, könne unterschiedliche Ursachen haben – neben den bereits erwähnten menschlichen Komponenten etwa auch die Notwendigkeit, unterschiedliche Sachverständigen-Gutachten einzuholen (die dann womöglich noch ergänzt werden müssen), oder Zeugen anzuhören, die zur Einvernahme mehrmals nicht erscheinen. Entsprechend haben die Behörden die Möglichkeit, Devolutionsanträge auch abzulehnen, „wenn die Verzögerung sachlich begründbare Ursachen hat“.

Lange Verfahrensdauer

„Die meisten Konflikte gibt es wegen Themen wie der Gebäudehöhe oder dem Lichteinfall. Da machen Nachbarn oft ihre Parteienstellung geltend“, sagt die Wiener Anwältin Katharina Müller von der Kanzlei Willheim Müller in Wien.

Das rechtliche System im Bezug auf Bauangelegenheiten hält sie für ausreichend, nur die Dauer sei problematisch. Wenn der Rechtsstreit bis zum Verwaltungsgerichtshof ausgefochten wird, dann könne das durchaus zweieinhalb Jahre dauern. Und dort landen sehr viele Fälle. Laut Statistik geht es bei den meisten, mit denen sich der Verwaltungsgerichtshof beschäftigt, um das Baurecht. „Dass es neun verschiedene regionale Bauordnungen gibt, ist für Planer und Architekten sehr mühsam. Wie sinnvoll das ist, das ist zu hinterfragen“, so Müller.

»markus.stingl@wirtschaftsblatt.at

würden die Bauordnungen in den Ländern sinnvollerweise auf spezifische Rahmenbedingungen eingehen. Als Beispiel nennt er die unterschiedlichen Witterungsbedingungen in Vorarlberg und dem Burgenland, die unterschiedliche Schneelasten und damit divergierende Voraussetzungen für die Dachgestaltung zur Folge hätten.

Mangelnde Beratung

Auch die Mitsprachemöglichkeiten von Anrainern sind bei Bauvorhaben regional unterschiedlich geregelt. Obwohl dieses Thema sehr viele Bürger und Wirtschaftstreibende betrifft, gibt es keine öffentliche Institution, die diesbezüglich eine umfassende Beratung anbietet.

Ein Umstand, der bei Gabrielle Traxler auf harsche Kritik stößt. Sie leitet in Wien den Verein Rat & Tat im täglichen Leben, der unter anderem Personen unterstützt, die Probleme mit dem Baurecht haben. Wie in jenem Fall, bei dem ein Wohngebäude im 22. Bezirk aufgestockt wurde und das Nachbarhaus seitdem im wahren Sinn des Wortes im Schatten stehen lässt. Die ehemalige SPÖ-Abgeordnete fordert daher eine entsprechende Aufsicht und eine Auskunftsstelle für Bürger, die ähnlich wie bei der Mieterrechtsvereinigung auch Rechtsvertretungen übernehmen kann.

»Die Autoren des Artikels erreichen Sie unter sissi.eigruber@wirtschaftsblatt.at

FAKTEN

■ Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten.

■ Die erste Ausgabe der Richtlinien kam 2007 heraus und wurde von fünf Bundesländern übernommen. 2011 wurden sie (unter anderem wegen der neuen EU-Gebäude-Richtlinie) überarbeitet.

UMSETZUNG DER OIB-BAURICHTLINIEN

	Ausgabe 2007	Ausgabe 2011
Burgenland	1. Jul. '08	8. Feb. '13
Kärnten		1. Okt. '12
Niederöster.		
Oberöster.		1. Jul. '13
Salzburg		
Steiermark	1. Mai '11	1. Jän. '13
Tirol	1. Jän. '08	1. Sep. '13
Vorarlberg	1. Jän. '08	1. Jän. '13
Wien	12. Jul. '08	1. Jän. '13

WirtschaftsBlatt Grafik/Cmund
 Quelle: Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB)

ANZEIGE



Gegen Schwarz-Blau

Kämpfen wir gemeinsam dafür, dass Österreich Schwarz-Blau erspart bleibt.