

TAGUNGSBAND



JAHRESTAGUNG 2019 **BAURECHT UND BAUSTANDARDS**



Die vorliegende Publikation ist der Tagungsband zur Jahrestagung 2019 für Baurecht und Baustandards, die am 5. Dezember 2019 im Meeting Center von Austrian Standards stattgefunden hat. Die Veranstaltung war eine Kooperation von Austrian Standards mit der Geschäftsstelle Bau der Wirtschaftskammer Österreich. Sie wurde unterstützt vom Hauptmediapartner a3BAU und dem Medienpartner Österreichische Bauzeitung.



Idee, Design, Text
und Redaktion:
Herbert Hirner, h2p_
Büro für Kommunikation
www.h2p.at

IMPRESSUM

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Alle Rechte vorbehalten. Fotos: © Austrian Standards/Peter Tuma (Sehstern), 2019, andere Bildrechte sind bei den betroffenen Bildern angeführt.

Nachdruck oder Vervielfältigung, Aufnahme auf oder in sonstige Medien oder Datenträger, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Austrian Standards plus GmbH gestattet.

Alle Angaben in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr und eine Haftung des Herausgebers, des Autors, des Bearbeiters oder des Verlages ist ausgeschlossen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in vorliegendem Werk die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

© Austrian Standards plus GmbH, Wien 2019
Die Austrian Standards plus GmbH ist ein Unternehmen von Austrian Standards International.
Austrian Standards Plus GmbH
1020 Wien, Heinestraße 38
T +43 1 213 00-300

INHALT

Erste Schritte sind getan, viele weitere werden folgen!	3
DDr. Elisabeth Stampfl-Blaha	

Bewegung bei Bauregeln!	4
Zusammenfassung der zweiten Jahrestagung für Baurecht und Baustandards.	

Grußbotschaft	7
Dipl.-Ing. Dr. Rainer Pawlick Innungsmeister der Landesinnung Bau Wien	

Das Dialogforum entfaltet Wirkung	10
Vier Jahre nach dem Start gibt es konkrete Fort- schritte bei der Normung und einen Wandel in den Diskussionen, doch es bleibt noch viel zu tun. Andreas Kovar	

Eindrücke von der Jahrestagung	16
---------------------------------------	----

Diskussionsrunde zu Haftungsfragen	18
---	----

Die Norm richtig interpretieren	20
Die ÖNORM B 1300 und die ÖNORM B 1301 können bei der Organisation erforderlicher Objektsicherheitsprü- fungen helfen. Mag. Doris Wirth	

INHALT

Baurecht und Verkehrssicherheitspflicht	22
Praxiserfahrungen aus der Sicht eines Sachverständigen. Arch. Dipl.-Ing. Christoph Geisler	
<hr/>	
Sanierungsbedarf bei Bauregeln	24
Problemstellungen und Lösungen moderner Denkmalpflege. Dr. Georg Spiegelfeld-Schneeberg	
<hr/>	
Die Kostentreiber bei Bauprojekten	26
Die wichtigsten Einflussfaktoren in der Kostenentwicklung. Dipl.-Ing. Architekt Dietmar Walberg	
<hr/>	
Normungsroadmap als Kostensenker	28
Ziele und Status quo der Normungsroadmap Bauwerke. Dr.-Ing. Matthias Witte und Dipl.-Ing. Roland Jörger.	
<hr/>	
Mobilfunker frühzeitig einbeziehen!	31
Die Möglichkeiten von 5G bestmöglich nutzen. Dipl.-Ing. Thomas Sigl	
<hr/>	
Kostendruck durch höhere Ansprüche	32
Trotz stabiler Preise steht der öffentliche Wohnbau unter Druck. Dipl.-Ing. Herwig Pernsteiner .	
<hr/>	
Der Stand der Technik ist zu definieren!	34
Problemstellungen und Haftungsfragen aus Sicht des Flughafen Wien. Dipl.-Ing. Judith Engel MBA, MSc	
<hr/>	

Erste Schritte sind getan, viele weitere werden folgen!



DDR. ELISABETH STAMPFL-BLAHA

2016 hat Austrian Standards die Initiative ergriffen und gemeinsam mit der Bundesinnung Bau der Wirtschaftskammer Österreich das „Dialogforum Bau Österreich – gemeinsam für klare und einfache Bauregeln“ aus der Taufe gehoben. Ein wesentliches Ergebnis der Initiative ist die – 2019 bereits zum zweiten Mal stattfindende Jahrestagung Baurecht und Baustandards. Als Mitinitiatorin freue ich mich besonders über die beeindruckend hohe Beteiligung und die Fülle von Reaktionen. Die teilnehmenden Institutionen und Persönlichkeiten bilden einen unglaublich vielfältigen und spannenden Mix, der die Vielfalt des heimischen Bauwesens repräsentiert. Allen Beteiligten danke ich bei dieser Gelegenheit sehr herzlich für das Engagement.

Um Normen besser von anderen Regelwerken abzugrenzen, haben wir bereits konkrete Schritte gesetzt. Die Geschäftsordnung von Austrian Standards wurde überarbeitet und der „Ausschuss für Bauregeln“ als ständige Einrichtung beim Präsidialrat angesiedelt. Dieses Gremium diskutiert Normen und Gesetze aus ganzheitlicher Sicht und gibt konkrete Empfehlungen zu Bauregeln ab. Weitere konkrete Aktivitäten wid-

men sich dem Problem paralleler Standards und der systematischen und nachhaltigen Weiterentwicklung der Normung.

Die zweite Jahrestagung Baurecht und Baustandards hat sich drei großen Themen im „reality check“ gewidmet: der korrekten Anwendung von Bauregeln, dem Umgang mit Bestandsbauten und der Frage der Haftung. Wie sich gezeigt hat, sind auch hier schon erste Schritte getan. Um ans Ziel zu kommen, müssen aber noch viele weitere folgen. Im vorliegenden Tagungsband haben wir die Vorträge und Diskussionsbeiträge für Sie zusammengefasst.

Ich lade Sie ein, sich auch an den weiteren Aktivitäten des Dialogforum Bau Österreich zu beteiligen und ihr Wissen einzubringen. Gelegenheit dazu bietet ein Workshop am 27. Jänner 2020 – mit der Zielsetzung – Widersprüche in bestehenden regulativen Dokumenten aufzuspüren. Sie können sich auch online unter www.dialogforumbau.at einbringen.

Elisabeth Stampfl-Blaha

Managing Director, Austrian Standards International
Mitinitiatorin Dialogforum Bau Österreich

DIALOGFORUM BAU ÖSTERREICH

Das Dialogforum Bau Österreich wurde Anfang 2016 ins Leben gerufen, um Bauregeln (ÖNORMEN, Gesetze, Richtlinien, Verordnungen etc.) zu vereinfachen. In einer ersten Phase wurde in offener Diskussion die Problematik analysiert, seit Mai 2017 wird in 5 Handlungsfeldern an der Vereinfachung von Baunormen und baurelevanten gesetzlichen Regelungen gearbeitet.

Lösungsansätze für klare und einfache Bauregeln unter:

www.dialogforumbau.at

Bewegung bei Bauregeln

Die zweite Jahrestagung für Baurecht und Baustandards war mit mehr als 160 Teilnehmenden restlos ausgebucht. Das große Interesse erklärt sich auch aus den Themen: Baukosten, Haftungsfragen und die Anwendung von Bauregeln wurden einem „Reality Check“ unterzogen.

Erste strategische Empfehlungen zu konkreten Problemen wurden bereits erarbeitet

Ein einfacherer und rechtssicherer Rahmen für das Bauen in Österreich – das war auch das Ziel der zweiten Jahrestagung für Baurecht und Baustandards, die am 5. Dezember 2019 auf Einladung der Bundesinnung Bau der WKO und von Austrian Standards stattfand. Auf dem Programm standen aktuelle Problemstellungen im Spannungsfeld zwischen Regulierung und (Eigen-)Verantwortung. In drei Themenblöcken debattierten die anwesenden Expertinnen und Experten Baukosten, Haftungsfragen und die Anwendung von Bauregeln im Hinblick auf ihre Praxistauglichkeit.

Beeindruckender Wert

Mit einem Wert von etwa 386 Milliarden Euro repräsentiert der Immobilienbestand in Österreich ein eindrucksvolles Vermögen. Zahlreiche Gesetze, Regulierungen und auch Standards sind für die im Bau-

wesen tätigen Akteure dabei nicht immer klar zu überblicken. Das Dialogforum Bau hat sich daher zum Ziel gesetzt, für einfache und rechtssichere Rahmenbedingungen zu sorgen. DDr. **Elisabeth Stampfl-Blaha**, Managing Director von Austrian Standards, zeigte sich erfreut über die rege Beteiligung unterschiedlichster Stakeholder an der 2016 aus der Taufe gehobene Initiative. Sie verwies auf die bereits umgesetzte Verankerung des Ausschusses für Bauregeln im Präsidialrat von Austrian Standards und die Jahrestagung, die 2019 bereits zum zweiten Mal stattfand.

Der Vorsitzende des Ausschusses, Dipl.-Ing. Dr. **Rainer Pawlick**, wies in seiner Grußbotschaft darauf hin, dass bereits strategische Empfehlungen zu konkreten Problemen erarbeitet wurden. Um die Rechtssicherheit zu erhöhen, gebe es aber weiteren Handlungsbedarf.



DDR. ELISABETH STAMPFL-BLAHA



ANDREAS KOVAR

Dialogforum zeigt erste Wirkung

Im heimischen Bauwesen herrsche eine hohe Regelungsdichte, die von unterschiedlichen Institutionen ausgehe, – fasste **Andreas Kovar**, der Moderator des Dialogforum Bau, die Ausgangslage zusammen. Wenn eine Verschlinkung der Zuständigkeiten nicht möglich sei, müsse man sehen, dass die Kommunikation funktioniert, erklärte er. Die bislang in dieser Richtung vom Dialogforum Bau Österreich gesetzten Maßnahmen zeitigten erste Erfolge, beton-

te Kovar. Die identifizierten Probleme seien thematisch geclustert und abgestimmt worden, die unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen (Zivilrecht, Ordnungsrecht) würden die Materie aber verkomplizieren.

Unterschiedliche Interessenslagen

Die Frage, wie welche Bauregeln richtig auf unterschiedliche Objekte anzuwenden sind, stand am Beginn des ersten Themenblocks. Mag. **Doris Wirth** von Bluesave Consulting wies dabei auf unterschiedliche »



MAG. DORIS WIRTH



DIPL.-ING. CHRISTOPH GEISLER

» Interessen in der Kundensphäre hin. Die Haftungssituation habe sich verändert und es bedürfe einer völligen Neuordnung der technischen Hausverwaltung, so die Sachverständige. Die Anwendung der ÖNORM B 1300 und der ÖNORM B 1301 stiftet hier eindeutigen Nutzen, da sie bei der Organi-

sation der Aufgaben unterstütze, so Wirth. Der Architekt Dipl.-Ing. **Christoph Geisler** beschrieb die Anwendung der Standards in der Praxis. Aus der Sicht des Sachverständigen erklärte er die Eckpfeiler der Objektsicherheitsprüfung im Spannungsfeld von Baurecht und Verkehrssicherheitspflicht

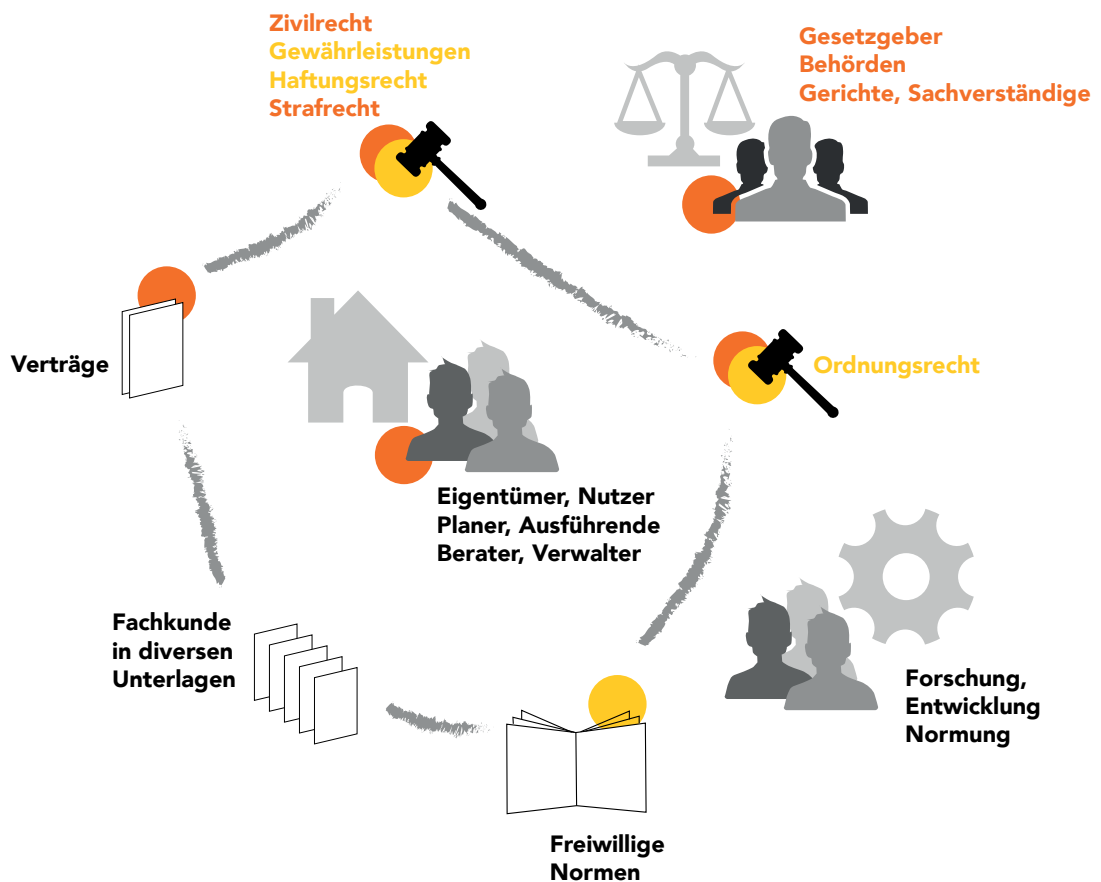


Abbildung 2: Stakeholder, Interessen, Regeln



DR. GEORG SPIEGELFELD-SCHNEEBURG

und beschrieb die Einstufung festgestellter Mängel entsprechend ihrer Dringlichkeit.

Die Verkehrssicherungspflicht beschäftigt auch den Immobilienunternehmer Dr. **Georg Spiegelfeld-Schneeberg**. Als Vorstandsmitglied des Vereins Historische Gebäude Österreich und Besitzer denkmalgeschützter Objekte wies er auf die kulturelle Bedeutung von Denkmälern hin. Es gehe darum, die rund 38.000 österreichischen Baudenkmale in sauberer Verwendung – und nicht Verwertung – in die Zukunft zu führen. Dazu brauche es Lösungen, die moderner Denkmalpflege angepasst seien. Hier sei auch die Politik gefordert, so Spiegelfeld-Schneeberg, denn zahlreiche Regelungen seien für denkmalgeschützte Objekte nur bedingt anwendbar. Wie bei der Plenumsdiskussion klar wurde, haben die zahlreichen Stakeholder mitunter stark divergierende Interessen.

Kostentreiber Qualitätsansprüche

Als wesentliche Kostentreiber bei Bauprojekten machte der Architekt **Dietmar Walberg** die hohen Qualitätsansprüche aller Beteiligten verantwortlich. Kostensteigerungen der letzten Jahre führt Walberg ursächlich auf Deregulierungsmaßnahmen zurück, da sie zusätzliche Kosten für Berater, Gutachter und Sachverständige zur Folge hätten.



DIPL.-ING. DIETMAR WALBERG

Dipl.-Ing. **Roland Jörger** (Bilfinger Infrastructure) und Dr.-Ing. **Matthias Witte** vom DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau) stellten die für Deutschland erstellte Normungsroadmap als Baukostenreducer vor. Dipl.-Ing. **Herwig Pernsteiner** vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen wies auf soziale Aspekte des Wohnbaus hin und betonte, dass sich die anteilmäßigen Ausgaben für das Wohnen – rund 30% – in den letzten 40 Jahren kaum verändert hätten.

Manche Kostensteigerungen der letzten Jahre sind ursächlich auf Deregulierungsmaßnahmen zurückführbar

»

GRUSSWORTE RAINER PAWLICK

Wir wollen mit dem Ausschuss für Bauregeln den erfolgreichen Weg der mit Dialogforum Bau begonnen wurde, konsequent und effizient fortsetzen. Der Ausschuss erarbeitet strategische Empfehlungen zu spezifischen Problemen.

In der jüngsten Sitzung – der bereits dritten – wurde konkret eine Empfehlung zum Thema Handlungsbedarf zur Erhöhung der Rechtssicherheit im Bauwesen verabschiedet. Auch weitere Themen wie die bessere Nutzung der ÖNORM-Vorworte oder die Interpretation und Formulierung von Anmerkungen werden bearbeitet.

Dipl.-Ing. Dr. **Rainer Pawlick**

Innungsmeister der Landesinnung Bau Wien und Vorsitzender des Ausschusses für Bauregeln beim Präsidialrat von Austrian Standards





DIPL.-ING. ROLAND JÖRGER



DR.-ING. MATTHIAS WITTE

» Haftung unklar, Eigenverantwortung wünschenswert

Der Kostenfrage folgt fast zwangsläufig die Frage nach der Haftung. Dipl.-Ing. **Judith Engel** schilderte ambivalente Erfahrungen aus Sicht des Wiener Flughafens. Mit 130 unterschiedlichen Gebäudearten – von Hangars und Terminals bis zu Büros und Fitnesscenter – hat das Unternehmen zahlreiche Immobilien zu managen. Für Probleme Sorge immer wieder die Klassifizierung aller Gebäude als „Flughafen“ sowie die unklare Definition des „Standes der Technik“. Auch wenn Sachverständige beigezogen werden, könne es passieren, dass sie zwei gegensätzliche Ansichten bekäme, so Engel.

Die Verantwortung sei aber letztlich unklar und liege in letzter Konsequenz beim Flughafen als Eigentümer. In der anschließenden Diskussionsrunde mit den Nationalratsabgeordneten Josef Muchitsch (SPÖ), Mag. Philipp Schrangl (FPÖ) und Mag. Gerald Loacker (Neos) zeigten sich die Politiker willens, aktiv zu werden. Allerdings sei es dazu notwendig, die Forderungen akkordiert an sie heranzutragen. Darüber hinaus wurde von den Diskutanten mehr Eigenverantwortung von Entscheidungsträgern und Privatpersonen eingefordert und die Rolle von Sachverständigen kontroversiell diskutiert.

Die Politik will helfen, Forderungen sollten aber akkordiert an sie herangetragen werden.

AKTUELLER BERICHT

Lesen Sie den aktuellen Bericht „Handlungsbedarf zur Erhöhung der Rechtssicherheit im Bauwesen“ als Zwischenergebnis des Handlungsfeldes 4 „Review und Änderungen baurelevanter Regelungen“.

Download unter www.dialogforumbau.at



BILD: © DIALOGFORUM BAU ÖSTERREICH



DIPL.-ING. HERWIG PERNSTEINER



DIPL.-ING. JUDITH ENGEL

Resümee: Änderungen müssen gemeinsam herbeigeführt werden

„Das Dialogforum entfaltet bereits Wirkung. Wurden früher noch gesetzliche Regulierungen und auch Standards pauschal kritisiert, so haben wir es heute mit wesentlich differenzierteren und durch Faktenwissen unterfütterten Fragestellungen zu tun. Das unterstreicht einmal mehr, wie wichtig es für alle Stakeholder ist, das ganze Regelwerk zu kennen. Denn nur wenn wir Probleme detailliert beschreiben können, kommen wir auch zu Lösungen. Diese Lösungsvorschläge werden wir in weiterer Folge akkordiert an die Politik herantragen, damit es zu konkreten Änderungen kommt“ resümiert Andreas Kovar, der Moderator des Dialogforum Bau Österreich. «



Dialogforum Bau entfaltet Wirkung

Vier Jahre nach dem Start gibt es konkrete Fortschritte bei der Normung und einen Wandel in den Diskussionen, doch es bleibt noch viel zu tun.

ANDREAS KOVAR

Es ist wichtig, dass alle Beteiligten Zusammenhänge, Dokumente und Regelwerke kennen

Das Dialogforum Bau Österreich entfaltet bereits Wirkung! Wurden gesetzliche Regulierungen und Standards früher – auch bei unserer ersten Jahrestagung – noch pauschal kritisiert, so haben wir es ein Jahr später mit wesentlich differenzierteren Diskussionen zu tun, wenn es um Lösungen für Bauregeln geht. Dazu kommt, dass sich die Auseinandersetzung mit dem Thema deutlich mehr auf Faktenwissen stützt, als das in der Vergangenheit der Fall war.

Das unterstreicht, wie wichtig es für die Sache ist, dass alle Beteiligten einen Überblick über die laufenden Diskussionen haben und die Zusammenhänge, Dokumente und Regelwerke, um die es geht, auch kennen. Man muss einfach mit den aktuellen Entwicklungen, mit den konkreten Massnahmen zur Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich – etwa die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) – und mit



den politischen Programmen einigermaßen vertraut sein, um weitergehende Maßnahmen, Trends und politische Forderungen beurteilen zu können. Denn nur, wenn wir Problemstellungen kennen und detailliert beschreiben können, sind wir auch in der Lage, qualifiziert und konstruktiv darüber zu diskutieren. Und erst dann lässt sich – in enger Zusammenarbeit zwischen Fachleuten und Entscheidungsträgern in der Gesetzgebung – an konkreten Verbesserungen arbeiten.

Konkrete Fortschritte bei Normung

Vier Jahre nach dem Start des Dialogforums wurden Verbesserungen bei Baunormen und bei der Normung realisiert. Von den im ersten Jahr erarbeiteten Verbesse-

rungsvorschlägen für Normen wurden zwei Drittel bereits fertig umgesetzt. Den Anregungen für Änderungen in der Normung wurde bei der Reform der Geschäftsordnung von Austrian Standards International Rechnung getragen. Ein ständiger „Ausschuss für Bauregeln“ wurde beim Präsidialrat von Austrian Standards angesiedelt. Er diskutiert Normen und Gesetze aus ganzheitlicher Sicht und gibt konkrete Empfehlungen zu Bauregeln ab. Mit der Koordinierungsgruppe Brandschutz wurde ein neues Gremium zur horizontalen Abstimmung von Normen, Gesetzen und Regeln mit dem Ausschuss für Bauregeln ins Leben gerufen. Damit konnte sowohl das Problem paralleler Standards angegangen, als auch die systematische und nachhaltige Weiterentwicklung der Normung initiiert werden.

Diskussion der Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Regelungen und der Bestand an Normen für das Bauen und für Gebäude sind umfangreich. Schließlich sind Gebäude sowohl technisch, als auch rechtlich gesehen komplexe Gebilde, auf die in unterschiedlichen Rechtsmaterien eingegangen wird. Planer, ausführende Unternehmen, Eigentümer, Käufer, Mieter, Nutzer, Berater, Verwalter und die Öffentlichkeit haben spezifische Ansprüche an Qualität, Ausstattung und Sicherheit. Hinzu kommt der technische Fortschritt, mit dem die Gebäude und das Bauen laufend technisch aufwändiger werden. Die Fachkunde betreibt Forschung und Entwicklung zum

Thema und befindet sich in einem Prozess ständiger Entwicklung. Neue und verbesserte Materialien, Technologien und Lösungen finden praktische Anwendung und werden zum sogenannten „Stand der Technik“, der die Baubestimmungen beeinflusst und sich in technischen Standards widerspiegelt. Je schneller diese Entwicklung stattfindet, umso schwieriger wird es für die Gesetzgebung, damit Schritt zu halten. Der Gesetzgeber greift berechtigterweise erst ein, wenn ein Regulierungsbedarf tatsächlich zu erkennen ist. Schließlich will man Schnellschüsse verhindern und für Sachlichkeit und Berechenbarkeit bei den rechtlichen Rahmenbedingungen sorgen.

Zwangsläufig resultiert aus dieser Situation eine hohe Regelungsdichte für das Bauwesen. In die Gestaltung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen sind unterschiedliche Institutionen auf mehreren politischen Ebenen involviert – von den baurechtlichen Bestimmungen der Ländere bis zu den ordnungsrechtlichen, zivil- und strafrechtlichen Bestimmungen des Bundes für die vom Justizministerium, über das Wirtschafts- und Sozialministerium bis zum Bundeskanzleramt mehrere Ressorts und diverse parlamentarische Ausschüsse zuständig sind. Eine Bündelung der politischen Kompetenzen ist nicht machbar. Auch die Forderung nach weniger Regulierung lässt sich nicht erfüllen. Gerade deswegen ist es wichtig, dass die Auswirkungen laufend evaluiert werden und der Bestand an Re-

ERFOLGREICHE INITIATIVE

Das „Dialogforum Bau Österreich“ wurde auf Initiative von Austrian Standards International in Zusammenarbeit mit der Bundesinnung Bau gegründet. Mittlerweile haben sich die wesentlichen für den Bausektor repräsentativen Institutionen, Interessensvertretungen, Unternehmen, Mitarbeiter/innen aus der Verwaltung und Wissenschaftler/innen der Initiative angeschlossen und beteiligen sich an der Ausarbeitung von Lösungsansätzen.

»

Privatrecht		Strafrecht	Öffentliches Recht
Werkverträge	Bestandsbauten	Bestandsbauten	Behördliche Bewilligungen
Gewährleistung, Schadenersatz Verkehrsüblich: der Übung des redlichen Verkehrs entsprechend ausgeführt	Verkehrssicherungspflicht Haftung für Bauwerke, Verletzung von Schutzgesetzen Vorsorgegedanken: alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet	Fahrlässigkeitsdelikte im Strafrecht	Stand der Technik direkt in den Bauordnungen, Bautechnikverordnungen und Regeln für die Wohnbauförderung der Bundesländer
Problem: In Verträgen nicht explizit genannte Normen werden zur Vertragsauslegung herangezogen	Problem: Heranziehen von neuen Regeln für alte Gebäude, die über den Baukonsens hinausgehen		
Judikatur			
Technikklausel „Stand der Technik“, der sich in den Normen widerspiegelt			
Problem: Gleichsetzung zwischen dem „Stand der Technik“ und technischen Normen führt zu einer Einschränkung der Vielfalt an Lösungsmöglichkeiten			Problem: Risiko überbordender Auflagen
Technische Normen			

Handlungsbedarf zur Erhöhung der Rechtssicherheit im Bauwesen: Konzept für mehr Planungs- und Rechtssicherheit. Ursachen der Probleme, die durch den Rückgriff der Gesetzgebung, der Rechtsprechung und der Verwaltung auf technische Normen entstehen.

» gelungen überarbeitet und angepasst wird. Wir haben die realistische Chance, zu besseren, klareren und sehr wohl auch einfacheren Regelungen zu kommen.

Dazu brauchen wir eine umfassende österreichische bautenpolitische Strategie, die von allen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern mitgetragen und in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich umgesetzt wird. Von gemeinsamen politischen Zielsetzungen abgeleitet, müsste auf allen Ebenen parallel und abgestimmt an Reformen gearbeitet werden. Gleichzeitig müssten Erfahrungen in der Praxis systematisch gesammelt werden und als Feedback in die Gesetzgebung einfließen. Was sich in Realität machen

lässt, ist, dafür zu sorgen, dass die gültigen Gesetze und Regelungen passen – also verständlich, anwendbar und widerspruchsfrei sind. Um zu vermeiden, dass sie später falsch oder widersprüchlich interpretiert werden – etwa von Sachverständigen –, hilft nur die Miteinbeziehung möglichst vieler Stakeholder in einem möglichst offenen Prozess. Und genau hier setzt das Dialogforum Bau Österreich nämlich an, gemeinsam für klare und einfache Bauregeln zu sorgen.

In weiterer Folge findet am 27. Jänner 2020 ein Workshop statt, bei dem es darum geht, Widersprüche in bestehenden regulativen Dokumenten aufzuspüren. Hier bittet das Dialogforum um Mithilfe und ersucht um die Be-

kanntgabe allfälliger Widersprüche zwischen Gesetzen, Regeln oder Normen. Entsprechende Informationen können online auf der Website des Dialogforums eingebracht werden.

Zivilrechtliche Probleme mit Gewährleistung und Haftung

Ein wesentlicher Grund für mangelnde Rechtssicherheit und mitunter schwer kalkulierbare Risiken bei Bauprojekten ist die Wirkung des Zivilrechts. Die gesetzlichen Regelungen lassen einen großen Handlungsspielraum zu, in dem die Gesellschaft Usancen entwickelt und die Gerichtsbarkeit zu Entscheidungen kommt. Durch die „Freiheit“ des Zivilrechts können bei der Vertragsgestaltung zwischen Bauherren und Ausführenden und für Liegenschaftseigentümer zwei sehr konkrete Probleme entstehen. Zum einen betrifft das die „Verkehrsüblichkeit von Leistungen“, bei der sich im Klagefall Sachverständige und Richter an einem theoretischen „Stand der Technik“ orientieren und in der Praxis geltende Standards zur Beurteilung heranziehen. Auf diese Weise kommt es dazu, dass Normen ein rechtliches Gewicht und eine defacto Verbindlichkeit erhalten, die so rechtlich eigentlich nicht vorgesehen ist. Zum anderen geht es darum, aus Haftungsgründen entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu setzen. Das bedeutet nicht zwangsläufig, alles zu tun, was möglich ist. Die Judikatur verlangt hier lediglich, „was wirtschaftlich zumutbar“ ist. Allein, wie ist diese Formulierung richtig zu interpretieren? Somit bleibt stets Unsicherheit und ein nicht unbeträchtliches Restrisi-

ko einer Haftung, die auch eine strafrechtliche Verurteilung nach sich ziehen kann, weil die gesetzten Sicherungsmaßnahmen von Gerichten im Nachhinein als eben nicht ausreichend erachtet werden können. Der „Stand der Technik“ ist in diesem Zusammenhang ein besonders problematischer Fall. Denn es ist keineswegs gesichert, was darunter zu verstehen ist. Auf ein Bestandsgebäude bezogen bedeutet das, dass dieses lediglich in dem Zustand, in dem es einst bewilligt wurde, erhalten werden muss, sagt das Ordnungsrecht. Geht es um Haftung – und somit um das Zivilrecht – kann und wird der „Stand der Technik“ oft als diejenige Ent-

Ansätze sind,
Verträge exakter
abzufassen und
Änderungen im
Zivil- Straf- und
Ordnungsrecht
zu erwirken

»



- » wicklungsstufe interpretiert, die dem gegenwärtigen Stand des technischen Wissens entspricht. Ein kleiner Unterschied mit unter Umständen beträchtlichen Konsequenzen.

Um diesem Problem Herr zu werden, hat das Dialogforum Bau die Problematik in einem Bericht detailliert beschrieben. Und im Folgenden daraus mit vielen Stakeholdern abgesprochene Forderungen formuliert. Status: Ansätze sind bekannt, aber es gibt noch keine konkreten Lösungen. In der jetzt anlaufenden Gesetzgebungsperiode werden erneut Anstrengungen unternommen um hier zu Verbesserungen bei der Rechtssicherheit zu kommen.

Objektivierte Auseinandersetzung

Die konkreten Aktivitäten des Dialogforums unter Einbindung einer größtmöglichen Zahl von Stakeholdern hat auch zu einem erkennbaren Wandel in den Diskussionen geführt. Wurden bei der Jahrestagung 2018 noch Standards als vermeintliche Kostentreiber und damit primäre Ursache für kostenintensives Bauen in Österreich diskutiert, wurden sie bei der diesjährigen Tagung nur mehr als ein Teil des Problems, das es zu lösen gilt, identifiziert. Für den Mangel an leistbarem Wohnraum machten die Vortragenden vor allem gestiegene Grundstückspreise, die hohen Qualitätsansprüche aller Beteiligten und die Folgen von Deregulierungsmaßnahmen als wesentliche Kostentreiber bei Bauprojekten verantwortlich.

Fakt ist, die Kosten für die Errichtung und den Erhalt von Gebäuden sind sehr hoch. Allein der Bestand an Gebäuden in Österreich hat einen enormen schwer anzusetzenden Wert. Es geht dabei um Billionen



Euro, jedenfalls ein Mehrfaches des Bruttoinlandsproduktes, das aktuell mit 386 Milliarden Euro angesetzt wird. Suboptimale rechtliche Rahmenbedingungen haben unmittelbare Auswirkungen auf den Wert dieses beeindruckende Vermögens. Der Sachverhalt ist bekannt, bessere Rahmenbedingungen werden beim Zivilrecht, bei den Bauordnungen, dem Wohnrecht, in der Gewerbeordnung, bei der Flächenwidmung und in anderen rechtlichen Materien schon seit Jahrzehnten gefordert und diskutiert. Durch die beschleunigte

technische Entwicklung haben alle die Probleme noch an Schärfe gewonnen.

Sie sehen, es hat sich einiges getan in Richtung klarer und vielleicht auch einfacher Bauregeln. Und es bleibt noch viel zu tun. Bitte unterstützen Sie uns dabei! Beteiligten Sie sich an der Diskussion und bringen Sie sie damit voran.

«

ANDREAS KOVAR

ist Managing Partner bei Kovar & Partners und Moderator des Dialogforum Bau Österreich

DIALOGFORUM BAU ÖSTERREICH - GEMEINSAM FÜR KLARE UND EINFACHE BAUREGELN
BESTES BEISPIEL FÜR GELUNGENE DEREGULIERUNG

Als Initiative gestartet, ist aus dem Dialogforum Bau Österreich ein erfolgreiches Projekt geworden. Es wird von einer Allianz von Organisationen getragen, die Verantwortung dafür übernehmen, dass Bauregeln dabei helfen, die Arbeit sicherer zu machen, Kosten zu sparen, Entscheidungen zu vereinfachen und ein besseres Ergebnis zu erzielen.

Es wurde von Austrian Standards und der Bundesinnung Bau ins Leben gerufen. Die Wirtschaftskammer Österreich, die Bundesinnung Stein-Keramik und die Bundesinnung Baunebengewerbe beteiligen sich an der Finanzierung. Aktuell wird in 5 Handlungsfeldern sowohl an der Vereinfachung von Baunormen als auch baurelevanter gesetzlicher Regelungen gearbeitet:

GESTALTEN SIE MIT!

Wo Sie mitmachen können, sehen Sie unter: www.dialogforumbau.at

HANDLUNGSFELD 1	HANDLUNGSFELD 2	HANDLUNGSFELD 3	HANDLUNGSFELD 4	HANDLUNGSFELD 5
<p>ÄNDERUNG VON NORMEN auf Basis der konkreten Anträge aus dem Dialogforum Bau Österreich</p> <p>Ziel: Umsetzung der Vorschläge und kritische Reflexion</p>	<p>WEITERENTWICKLUNG DER NORMUNG</p> <p>Ziel: systematische und nachhaltige Verbesserungen</p>	<p>DAS PROBLEM PARALLELER STANDARDS LÖSEN</p> <p>Ziel: horizontale Abstimmung</p>	<p>REVIEW UND ÄNDERUNG BAURELEVANTER REGELUNGEN</p> <p>Ziele: Befassung der Landesregierungen; Review auf parlamentarischer Ebene</p>	<p>HAFTUNGSREGELUNGEN</p> <p>Ziel: Anpassung der Gesetzeslage</p>

2/3 erledigt



Workshop, Austrian Standards
 27. Jänner 2020, 14:00 - 17:00 Uhr
www.dialogforumbau.at

Eindrücke von der Jahrestagung





Diskussionsrunde zu Haftungsfragen

Was kann auf politischer Ebene gemacht werden, um die Situation bei den Haftungsfragen zu verbessern? Dieser Frage widmeten sich coram publico die Nationalratsabgeordneten **Josef Muchitsch** (SPÖ), Mag. **Philipp Schrangl** (FPÖ) und Mag. **Gerald Loacker** (Neos). Die Politiker zeigten sich dabei willens, die Anliegen des Dialogforum Bau Österreich zu unterstützen. Allerdings sei es dazu notwendig, dass etwaige Forderungen akkordiert an sie herangetragen werden, so die Politiker.





Moderator Andreas Kovar mit den Nationalratsabgeordneten Mag. **Gerald Loacker** (Neos), **Josef Muchitsch** (SPÖ) und Mag. **Philipp Schrangl** (FPÖ) (v.L.N.R.)

Die Norm richtig interpretieren

Die ÖNORM B 1300 und die ÖNORM B 1301 können bei der Organisation erforderlicher Objektsicherheitsprüfungen helfen. Wichtig ist die richtige Anwendung der beiden Standards.

DORIS WIRTH

Trotz extrem verdichteter Rechtslage fehlt eine verbindliche Definition des Sorgfaltsmaßstabs

Die Eigentümer von Gebäuden sind gesetzlich dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch, Wohnungseigentums-, Wohnungsgemeinnützigkeits- und auch Mietrechtsgesetz enthalten Bestimmungen über die Erhaltungspflichten der Gebäudeeigentümer sowie zu ihren zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten. So verpflichtet etwa die Wiener Bauordnung Eigentümer, dafür zu sorgen, dass ihre Bauwerke in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden.

An Vorschriften herrscht also kein Mangel, Doris Wirth spricht von einer „extrem verdichteten Rechtslage“. Gleichzeitig fehle aber eine verbindliche Definition des Sorgfaltsmaßstabes, um die Haftung des Eigentümers zu beschränken, so ihre Kritik. Die Immobilienexpertin entwickelt nachhaltige Objekte und steht dem österreichischen Normungsausschusses für Objektsicherheitsprüfungen vor.

Dabei sei in Österreich mit der Veröffentlichung der ÖNORM B 1300 und der ÖNORM B 1301 bereits 2012 ein Sorgfaltsmaßstab für Belange der Objektsicherheit eingeführt worden, erklärt Wirth. Wenngleich das damals wohl niemand bemerkt hätte. Die beide Dokumente bieten standardisierte Verfahrensregeln, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen in der Objektsicherheitsprüfung treffen zu können.

Schutzzielniveau entscheidend

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsformen (Eigen- oder Fremdnutzung) und der Verschiedenartigkeit von Gebäuden hinsichtlich Bestandsalter, Erhaltungszustand und Nutzungszweck ergeben sich eben zahlreiche Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten, die in Umfang und Intensität variieren. Daraus wiederum resultieren konkrete Haftungen für die Eigentümer und die Verantwortlichen von Gebäuden. Die entscheidende Frage sei stets jene nach dem Schutzzielniveau, so Wirth. Also: Wofür ist ein Gebäude gedacht und welche Risiken ergeben sich aus seiner Nutzung? Und in



MAG. DORIS WIRTH

diesem Zusammenhang gelte es, die Norm richtig zu interpretieren. Denn mittlerweile herrsche Konsens darüber, dass aus der Anwendung der Objektsicherheitsnormen ein eindeutiger Nutzen entsteht. Die entscheidende Frage, die sich stelle, sei „Du lieber Bauherr, wo setzt du dein Schutzziel an?“

Norm hilft bei der Organisation

„Die ÖNORM B 1300 ist dabei im Grunde nichts anderes als eine Organisationsnorm, die beschreibt, wie man an die Sache herangehen soll“, erklärt Wirth. „Sie hilft bei der Organisation der Verantwortung. Aber organisieren muss sich jeder selbst!“ Gleiches gelte für die ÖNORM B 1301. Die Normen dürften nicht als Vorschriften verstanden werden, so die Expertin. Die in den Standards enthaltenen Checklisten seien Hilfestellungen und vor dem Hintergrund unterschiedlicher Interessen auch stets für das jeweilige Gebäude anzupassen. Diese Notwendigkeit illustrierte Wirth am Beispiel einer Gedenkstätte aus den 1930er Jahren. Ein Prüfer hatte dort sämtliche Abweichungen von der aktuellen Baunorm beanstandet. Die

Absicht war, das Bauwerk als Ort der Erinnerung zu erhalten. Diese Beanstandungen seien auf einen groben Fehler bei der Auftragsvergabe zurückzuführen, so Wirth.

„Bestellerinformation“ und FAQ

Um hier für die Zukunft Klarheit zu schaffen, wurde in einem ersten Schritt das Vorwort der ÖNORM 1300 überarbeitet und um klärende Abschnitte ergänzt, so Wirth. Aktuell arbeite der Ausschuss an zwei konkreten Projekten: an einer Art „Bestellerinformation“, bei der es darum geht, wie eine Ausführung nach ÖNORM B 1300 korrekt zu beauftragen ist. Dazu seien wohl auch Ausschreibungstexte, Leistungsbilder und Qualifikationsnachweise erforderlich und eine objektbezogene Organisation der Objektsicherheit sinnvoll. Zum zweiten würden derzeit häufig gestellte Fragen (FAQ) gesammelt, im Ausschuss beantwortet und voraussichtlich 2020 von Austrian Standards zur Verfügung gestellt.

DORIS WIRTH

ist Geschäftsführende Gesellschafterin der Bluesave Consulting GmbH

ÖNORM B 1300

liefert Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Vermietern, Verwaltern und deren Beauftragten

- standardisierte Verfahrensregeln
- Anleitung zur qualitativen Dokumentation der sicherheitstechnischen Aspekte
- eine praxisorientierte Empfehlung zur ganzheitlichen Betrachtung der Objektsicherheit
- Organisationshilfe für die „Technische Buchhaltung“
- Checklisten für die praktische Anwendung

Baurecht und Verkehrssicherheitspflicht

Objektsicherheitsroutinen mit ÖNORM B 1300 und ÖNORM B 1301 – Praxiserfahrungen aus der Sicht eines Sachverständigen.

CHRISTOPH GEISLER

Konsenszustand, gesetzliche Nachrüstverpflichtung und sicherheitsrelevante Adaptierungen definieren den Sollzustand

Basis jeder Objektsicherheitsprüfung ist der Konsensplan, erklärte Christoph Geisler. Wie der Sachverständige ausführte, sei der Bauakt (die Konsenspläne) jedoch nicht immer vorhanden. In der Praxis komme es vor, dass diese Pläne gar nicht vorhanden sind, sei es, weil sie in Verstoß, also verloren gegangen – oder beispielsweise bei Gericht sind. Eine Prüfung sei aber dennoch möglich, denn wesentliche Daten, wie etwa das Alter eines Gebäudes, seien meist bekannt. Können wichtige Fragen nicht geklärt werden, so werden diese im Vorwort des Prüfberichts vermerkt, so Geisler. Da es nicht möglich ist, den kompletten analogen Bauakt ständig mit sich zu führen, werde dieser komplett digitalisiert.

Eckpfeiler der Prüfung

Die Prüfung wird im Wesentlichen von zwei Pfeiler getragen. Einerseits vom Baurecht mit seinem Bestandsschutz und dem erwähnten Konsens. Und andererseits von der Verkehrssicherheitspflicht, bei der Mietrecht, Stand der Technik, OIB-Richtlinien und die „erforderliche Sorgfaltspflicht“ wesentlich

sind. Aufgabe der oder des Prüfenden sei es nun, diese beiden Säulen „zusammenzubringen“, so Geisler. Für die Prüfung bedeute das klarerweise, dass man ein Gebäude beispielsweise nicht allein nach der aktuellen OIB-Richtlinie prüfen und alle darin angeführten Punkte, die nicht erfüllt werden als Mängel beanstanden könne. Das wäre auch nicht sinnvoll, so der Experte.

Konsenszustand und die gesetzliche Nachrüstverpflichtung sind bekannt. Der dritte Faktor, der den Sollzustand definiert, sind die sicherheitsrelevanten Adaptierungen. Diese, so der Sachverständige, könnten vielerlei Ursachen haben, von Baugebrechen über wahrnehmbare Mängel, die Einschränkung der Funktionsfähigkeit durch andere Nutzung – immer in Zusammenhang mit einer erheblichen Personengefährdung. Wobei die Norm sehr junge oder sehr alte Personen vor Gefahren schützen wolle. Eine weitere Randbedingung sei das Risiko, das eine Gesellschaft bereit sei einzugehen. Risiko sei also auch Teil der Bewertung von Mängeln, erklärte Geisler.



ARCH DIPL.-ING. CHRISTOPH GEISLER

Zeiträume zur Behebung von Mängeln

(laut ÖNORM B 1300):

- Gefahr in Verzug
- gemäß Prüfer

Weitere Zeiträume laut Prüfpraxis:

- sehr dringend
- dringend
- weniger dringend
- leichter Mangel

Ergebnis der Prüfung

Die Standards für Objektsicherheit beschreiben nur noch zwei Behebungszeiträume für Mängel: Gefahr in Verzug und gemäß Prüfer. In seiner Prüfpraxis habe es sich als zweckmäßig erwiesen, die zusätzlichen Klassen sehr dringend, dringend, weniger dringend und leichter Mangel einzuführen, erklärte der Sachverständige.

Anhand anschaulicher Beispiele zeigte der Experte, wie welche Mängel zu klassifizieren sind und warum. Angeführt wurde die Entlüftung von Stiegenhäusern (sehr dringend, innerhalb eines Monats zu beheben) beschädigte Stufen (dringend, 3 Monate) oder unebene Böden im Keller (weniger dringend, 12 Monate). Leichte Mängel könnten etwa Indikatoren dafür sein, dass in den nächsten Jahren Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden könnten. Würden sie nicht derart klassifiziert, bestünde die Gefahr, allfällige Mängel nicht zeitgerecht kommen zu sehen, so Geisler.

Besprechung mit Verantwortlichen

Die Ergebnisse der Prüfung werden in der Folge mit den Gebäudeverantwortlichen besprochen. Als Sachverständiger obliege es ihm dabei auch, Lösungen zur Behebung von Mängeln vorzuschlagen und mitunter auch aus Gründen der Zumutbarkeit Alternativen zu finden. Bei größeren Anschaffungen seien die Eigentümer von der Gebäudeverwaltung mit einzubinden.

Abschließend wies der Experte noch auf besondere Mängel hin, die nur mit großem Aufwand oder gar nicht behebbar seien, wie etwa zu geringe Stiegenhausbreiten in Gründerzeithäusern. Weiters warnte der Sachverständige vor Mängeln, die erst in näherer Zukunft schlagend werden. Dazu zählen beispielsweise Balkone aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren, bei denen mangels Abdichtung der Stahl angegriffen wird.

CHRISTOPH GEISLER

Ist freischaffender Architekt

Sanierungsbedarf für Bauregeln

Baudenkmale in sauberer Verwendung in die Zukunft zu führen. Problemstellungen und Lösungen moderner Denkmalpflege

DR. GEORG SPIEGELFELD-SCHNEEBURG

„Wir sind gewohnt, dass Denkmale das Landschaftsbild bestimmen“, erklärte Georg Spiegelfeld-Schneeburg zu Beginn seines Vortrages über Regeln für Bestandsbauten. Kaum ein Werbefilm stelle dabei nicht das Kulturelle in den Vordergrund. Gehe es um Wien, werde meist der Stephansdom ins Bild gerückt, der sicher nicht allen Baunormen entspreche. Dabei gehe es nicht nur um die großen Kultur-

38.000 Objekte unter Denkmalschutz

Von den rund zwei Millionen Gebäuden in Österreich stehen 38.000 unter Denkmalschutz. Ein Drittel davon befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand – vorwiegend die „großen“ Bauten, wie etwa die Wiener Hofburg oder Schloss Schönbrunn, aber auch zahlreiche gemeindeeigene Gebäude, die beispielsweise als Musikschulen genutzt werden. Kirchen, Kapellen, Pfarrhöfe und Klöster in kirchlichem Besitz machen ein weiteres Drittel der Denkmale aus. Ein weiteres Drittel – rund 13.000 Bauwerke – befindet sich in Privatbesitz.

„Bei all diesen Objekten geht es darum, wie man sie nutzen und erhalten kann. Und sie nicht so verändert, dass sie nicht mehr lesbar sind“, erklärte Spiegelfeld. Man sollte annehmen, dass dem Gesetzgeber die Wichtigkeit dieses Themas bewusst sei und dies in allen bezugnehmenden Verordnungen entsprechend berücksichtigt werde. Doch das finde nicht statt, berichtete der Immobilienunternehmer, der selbst einige denkmalgeschützte Objekte besitzt. In der vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema habe er Abgründe entdeckt. Zum Thema Bestandsbauten würden ungefähr 9.000 Gesetze, Normen und Richtlinien existieren, so Spiegelfeld-Schneeburg.



FOTO: © MICHAEL KRANEWITTER, WIKIMEDIA COMMONS, CC-BY-SA 4.0

Denkmalgeschützte Felsenkapelle im Gschlößtal (Matrei in Osttirol)

bauten, wie den Stephansdom oder Schloss Schönbrunn. Bedeutend sind aus Sicht des Denkmalexperten auch die vielen kleinen Denkmale wie Kapellen oder Bauernhöfe, denn sie würden Gesellschaft und Identität repräsentieren – es gehe um ideelle Werte.



DR. GEORG SPIEGELFELD-SCHNEEBURG

Er ortet Sanierungsbedarf bei den Regeln für Bestandsbauten. Es geht ihm um ein Grundprinzip und darum, auf diese Interessenslage aufmerksam zu machen. Die sichere Nutzung von (denkmalgeschützten) Bestandsbauten ist ohne Wenn und Aber zu gewährleisten, erklärte Spiegelfeld. Objektsicherheitsprüfungen nach ÖNORM B 1300 seien gewiss zumutbar, Eigentümer sollten diese auch machen. Aber, so der Denkmal-Experte, die Norm sollte so angewendet werden, dass sie dem Denkmal nicht entgegensteht und diesem in seiner Funktion als Denkmal auch gerecht wird. Nachsatz: Und natürlich auch so, dass die Maßnahmen finanzierbar bleiben.

Seine Ausführungen illustrierte der Denkmalexperte mit konkreten Beispielen – einem Kloster in Oberösterreich etwa, für dessen neues Gästehaus die vorhandenen Fluchtwege zu lang oder Gewölbe in Vorschriften nicht vorgesehen sind. Als Dammoklesschwert beurteilte Spiegelfeld das Thema Haftung: Eigentümer könnten zwar mit Weisungen handeln, falls aber mangels eigener Verantwortung von Nutzern etwas passiere, würden dem Eigentümer rechtliche Konsequenzen drohen. Das könne dazu führen, dass Verantwortliche den Zugang zu Denkmälern lieber nicht mehr erlauben.

Normen sind für den Experten dabei ein relativ einfacher, weil klarer Teil. Als problematisch beurteilt er Bestimmungen, die für denkmalgeschützte Objekte nur bedingt anwendbar sind. Immobilien stellen einen Wert dar, der ein Vielfaches des österreichischen BIP beträgt. Bei Denkmälern kommt zum materiellen auch ein ideeller Wert, geht es doch um Kultur, Gesellschaft und Identität. In der öffentlichen Wahrnehmung werde es als völlig selbstverständlich gesehen, dass diese Identität nicht beschädigt wird, so Spiegelfeld. Dazu wäre eine Sanierungsrate von 3% aller Denkmäler jährlich erforderlich. In der Realität sind es 1% – ein Objekt kommt also alle 100 Jahre an die Reihe.

Bedingt anwendbare Bestimmungen

Denkmalpflege sei nicht rückwärtsgewandt, betont Spiegelfeld. Es werde vielmehr ja auch laufend interessante aktuelle Bausubstanz unter Schutz gestellt. Aber es brauche Lösungen, die moderner Denkmalpflege angepasst sind. „Denn es geht darum, Möglichkeiten zu schaffen, um Baudenkmäler in sauberer Verwendung – nicht Verwertung – in die Zukunft zu führen“, so Georg Spiegelfeld abschließend.

GEORG SPIEGELFELD-SCHNEEBURG

ist Vorstandsmitglied des Vereins
Historische Gebäude Österreich

Es geht darum, Möglichkeiten zu schaffen, Baudenkmäler in sauberer Verwendung – nicht Verwertung – in die Zukunft zu führen

Die Kostentreiber bei Bauprojekten

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen hat den wichtigsten Einflussfaktoren in der Kostenentwicklung nachgespürt.

DIETMAR WALBERG

Die Kosten für den technischen Ausbau – Heizung, Lüftung Sanitär – sind um beeindruckende 146% gestiegen.

Die Lebenshaltungskosten in Deutschland sind in den letzten 20 Jahren um 50% gestiegen, erklärte Dietmar Wahlberg. Der Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, einer öffentlichen Einrichtung mit dem Auftrag den Wohnungsbau in Deutschland zu qualifizieren und zu begleiten. Zu den Aufgaben gehört auch Forschung um die geltenden Rahmenbedingungen festzustellen. Eine aktuelle Studie des Hauses untersuchte die Kostenentwicklung und die dahinterstehenden Kostentreiber bei Bauprojekten im Wohnungsbau.

Untersucht wurde die Entwicklung der Bauwerkskosten für Wohngebäude – beginnend mit dem Jahr 2000 bis ins zweite Quartal 2019. Das Ergebnis: Der Baupreisindex, aus dem sich die Entwicklung von Materialpreisen und Lohnkosten ablesen lässt, hat um 48 Prozent zugelegt. Der Bauwerkskostenindex, der auch Qualitäts- und Anforderungsveränderungen berücksichtigt, legte um 69 Prozent zu. Die Ergebnisse legen nahe, dass dieser Trend sich fortsetzen wird. Um die Kostentreiber aufzuspüren, haben sich Walberg und sein Team auch die Entwicklung in den einzelnen Leistungsbereichen angesehen: Die Kosten für den Rohbau sind um 41% gestiegen, der konstruktive Ausbau um 72% und der technische Ausbau – das be-

trifft die Bereiche Heizung, Lüftung Sanitär – um beeindruckende 146%. Die Baubenenkosten haben demgegenüber im Untersuchungszeitraum um vergleichsweise moderate 67% zugelegt.

Differierende Bauwerkskosten

Als problematisch sähe er die Kostenentwicklung in den deutschen Großstädten, erklärte Walberg. Läge der Median der Bauwerkskosten im Deutschland-Schnitt noch bei 2.100 Euro, wäre er in Hamburg bereits auf 4.000 Euro angestiegen. Obwohl sich die gesetzlichen Richtlinien nicht geändert hätten, seien die Baupreise in der Elbmetropole in zwei Jahren um 12% angestiegen. Dabei werde in ganz Deutschland zu annähernd den selben Kosten gebaut. Die Unterschiede erklärten sich aus der Umgebung (Stadt/Land) oder unterschiedliche Aufwandsfaktoren wie etwa der Anlieferung von Baustoffen, wie beispielsweise Kalksandstein.

Wie Walberg zeigte, verursachen kostentreibende Entwicklungen im Wohnungsbau zusätzliche Gestehungskosten. Neben klassischen, bauspezifischen Faktoren zeigte er auch jene Kostentreiber, die einen direkten Bezug zu Vorgaben bzw. Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen abgeben. Dazu zählen (nach Größe abstei-



DIPL.-ING. ARCHITEKT DIETMAR WALBERG

gend) energetische Anforderungen, kommunale Auflagen, Steuerrechtsänderungen, technische Baubestimmungen/Normen und Qualitätsstandards sowie Baugenehmigungsgebühren.

Walberg wies dabei auch auf Deregulierungsmaßnahmen hin, die zusätzliche Kosten für Berater, Gutachter und Sachverständige zur Folge hätten. In einem aktuellen Schaubild zeigte er aktuell übliche Vertragspartner und rechtliche Beziehungen eines Bauherrn. Zu Finanzierungsinstitut und möglicher Förderinstitution gesellen sich neben Architekt, Bau- und Subunternehmer Bauaufsicht und Prüf-sachverständige sowie zahlreiche weitere Experten – Auditoren, Baugrundgutachter, Energieberater, Projektsteuerer, Tragwerksplaner, Vermessungsingenieure und Zertifizierer für Nachhaltigkeit, sowie weitere Fachplaner für B wie Bauphysik bis W wie Wärmeschutz.

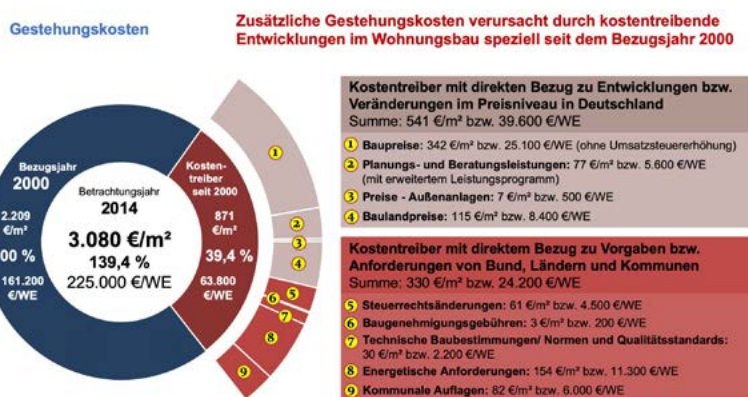
Qualitätsansprüche treiben Kosten

Als wesentliche Kostentreiber identifizierte der Bauexperte auch die hohen Qualitätsansprüche aller Beteiligten. „An den Kostensteigerungen sind wir alle schuld“, so Walberg. „Alle wollen stets die höchstmögliche Qualität – sei es bei Energieeff-

izienz, Schallschutz, Vollkeller oder Tiefgarage“. Aber, so sein Fazit: „Wir werden uns diese hohe Qualität so nicht mehr leisten können“. Da eine Senkung von Standards nicht möglich sei, gelte mittelfristig, dass es keine(rlei) Anhebung der Standards mehr geben könne. In Anbetracht der Entwicklung von Kosten- und Mieten seien aus seiner Sicht die Grenzen der Finanzierbarkeit bezahlbaren Wohnraums erreicht, so Walberg.

DIETMAR WALBERG

ist Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.



Kostentreiber für den Wohnungsbau am Beispiel von Wachstumsregionen und Ballungsgebieten. Bezugsjahr 2000 - Betrachtungsjahr 2014.

GRAFIK: © DIETMAR WALBERG/ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ZEITGEMÄßES BAUEN E.V.

Normungsroadmap als Kostensenker

NABau-Geschäftsführer Matthias Witte und Roland Jörger von Bilfinger Infrastructure über die deutsche Normungsroadmap - und wie sie die Baukosten senken kann.

MATTHIAS WITTE UND ROLAND JÖRGER

Die Normungsroadmap soll die Normungsarbeit im europäischen Rahmen unterstützen und auch Anstöße zu neuen Verfahrensweisen geben

Im Jänner 2018 wurde die deutsche Normungsroadmap „Bauwerke – Planen, Bauen und Betreiben“ durch den Sonderpräsidialausschuss des DIN-Präsidiums veröffentlicht, berichtete der Geschäftsführer des DIN-Normenausschusses Bauwesen (NABau) Matthias Witte. Mit der Umsetzung der Maßnahmen aus der Normungsroadmap wurde der Beirat des DIN-Normenausschusses Bauwesen beauftragt. Dabei spielen die strategischen Schwerpunktthemen der Bemessungsnormung (Eurocodes), der zu harmonisierenden Produktnormung sowie der Energieeffizienz und der Digitalisierung (BIM) eine herausragende Rolle. Herausragend auch

vor dem Hintergrund, dass Normungstätigkeiten in diesen Schwerpunktfeldern nicht nur von den Faktoren des Standes der Technik und der Handhabbarkeit der normativen Ergebnisse geprägt sind, sondern auch indirekt einen Einfluss auf die Baukosten entfalten.

Ziele der Normungsstrategie

Für die Normungsstrategie wurden sieben Ziele formuliert (siehe auch Kasten rechts). Normung und Standardisierung sollen demnach den internationalen und europäischen Handel erleichtern, die staatliche Gesetzgebung entlasten und unterstützen. Durch Vernetzung und den Aufbau offener Plattformen soll Deutschland weltweit die Normung in Zukunftsthemen vorantreiben. Wirtschaft und Gesellschaft sollen dabei die treibenden Kräfte sein, Unternehmen sollen Normung und Standardisierung als attraktives strategisches Instrument nutzen und schließlich soll die öffentliche Wahrnehmung von Normung einen hohen Stellenwert haben.

Dazu wurden Leitlinien erstellt, die aufgreifen, dass Normung noch deutlicher auf Europa bei CEN fokussiert werden

NORMUNGSROADMAP BAUWERKE

Die Normungsroadmap Bauwerke soll die Normungsarbeit im europäischen Rahmen unterstützen und allen „interessierten Kreisen“ Signale geben, welche Ansätze zu verfolgen sind und auch Anstöße zu neuen oder geänderten Verfahrensweisen geben.

Download: [DIN-Normenausschuss Bauwesen \(NABau\)](#)



BILD: © DIALOGFORUM BAU ÖSTERREICH



DR.-ING. MATTHIAS WITTE



DIPL.-ING. ROLAND JÖRGER

mus, um nationale Abweichungen zu vermeiden. Widersprüche und Inkonsistenzen zwischen den Bereichen Bemessung, Planung, Ausführung und Bauprodukte müssen vermieden und Lücken geschlossen werden. Die Experten müssen ihre Verantwortlichkeiten und Aufgaben im Normungsprozess eindeutig kennen, erfüllen und die nationalen Positionen in europäischen und internationalen Gremien vertreten. Es wurde herausgearbeitet, dass Normen inhaltlich so gestaltet werden müssen, dass bei ihrer Anwendung Rechtssicherheit herrscht und die gesetzlichen Kriterien erfüllt werden. Hierzu sind insbesondere klare Regeln für die zu harmonisierte Produktnormung erforderlich. Darüber hinaus ist die Betrachtung der Re-

levanz und der Folgekosten von Normen früh in den Normungsprozess zu integrieren. Mit den bisher erreichten Ergebnissen in der Umsetzung der Normungsroadmap wurden wichtige Zukunftsimpulse für die Wertschöpfungskette Bau gesetzt. Der Stand der Umsetzung wird fortlaufend in den Sonderpräsidialausschuss berichtet, erklärte Witte abschließend.

Verlässliche Rahmenbedingungen

Roland Jörger ergänzte in seinem Vortrag, dass die Bauwirtschaft mit mehr als 2,2 Mio. Beschäftigten einer der größten Arbeitgeber in der europäischen Gemeinschaft sei und wesentlich zur Wertschöpfung in der EU beitrage. Gleichwohl steht die Wertschöpfungskette des Bauwesens »

Mit den bisher erreichten Ergebnissen wurden wichtige Zukunftsimpulse für die Wertschöpfungskette Bau gesetzt

Ziele der deutschen Normungsstrategie

1. Der internationale und europäische Handel ist durch Normung und Standardisierung erleichtert.
2. Normung und Standardisierung entlasten und unterstützen die staatliche Gesetzgebung.
3. Deutschland treibt weltweit Normung und Standardisierung in Zukunftsthemen durch Vernetzung von Interessensgruppen, den Aufbau neuer Prozesse und offener Plattformen zur Koordination voran.
4. Wirtschaft und Gesellschaft sind die treibenden Kräfte in Normung und Standardisierung.
5. Normung und Standardisierung werden insbesondere von Unternehmen als strategisches und attraktives Instrument genutzt.
6. In der öffentlichen Wahrnehmung besitzt Normung einen hohen Stellenwert.

**Aktuelle Umsetzung
der Normungsroadmap**

- Template zur Erfassung von wesentlichen Merkmalen (technisch/regulatorisch) von Bauprodukten erstellt
- Übermittlung an die betroffenen Arbeitsausschüsse erfolgt aktuell
- Übermittlung von regulatorischen = hoheitlichen Anforderungen (Schutzziele) durch die öffentliche Hand an die Kommissionsdienste ist ausstehend
- Vertiefte Mitwirkung von Bund und Ländern ist notwendig
- Schreiben des NABau Vorsitzenden an FK Bautechnik (Länder) und Bund (BMI) hierzu

angesichts gesellschaftlicher und technischer Fragen (z. B. Digitalisierung, Klimawandel, Nachhaltigkeit) vor umfangreichen Veränderungen und großen Herausforderungen. Der gesamte europäische Bausektor benötigt daher verlässliche und aktuelle Rahmenbedingungen für das Planen, Bauen und Betreiben von Bauwerken.

Normung stärkt den Binnenmarkt

Normung, und hier im Besonderen die europäische Normung, leistet einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung der Rahmenbedingungen und stärkt den europäischen Binnenmarkt. Normen werden durch die interessierten Kreise in paritätischer Zusammensetzung erstellt. Die Ergebnisse sind daher demokratisch legitimiert und beschreiben Regeln der Technik, die durch ihre Anwendung zu anerkannten Regeln der Technik werden. Auf der Basis dieses pluralistischen Prinzips der Normenerstellung verweist der

Staat deshalb zur Erfüllung grundlegender Anforderungen in Gesetzestexten auf Normen und Standards.

Sonderpräsidialausschuss „Bauwerke“

Auf die aktuelle Diskussion um die Anforderungen an eine zeitgemäße Baunormung im europäischen Binnenmarkt, hat das DIN-Präsidium mit der Einrichtung des Sonderpräsidialausschuss „Bauwerke“ reagiert. Bestehende Prozesse und Abläufe in der Baunormung wurden hinsichtlich ihrer Aktualität hinterfragt, Herausforderungen identifiziert, strukturelle Schwächen aufgezeigt, Lösungsperspektiven entwickelt und geänderte Verfahrensweisen vorgeschlagen. Die mit Datum Januar 2018 vorgelegte Normungsroadmap „Bauwerke“ ist Ausdruck des intensiven Diskussionsprozesses mit den interessierten Kreisen. Die Herausforderungen an die Bauwirtschaft können so gemeinsam und zielgerichtet angegangen werden. Alle interessierten Experten sind aufgefordert, ihre Handlungen an den in diesem Dokument formulierten Anforderungen auszurichten. Der Sonderpräsidialausschuss wird seine Arbeiten dazu fortsetzen. «

MATTHIAS WITTE

ist Geschäftsführer des DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)

ROLAND JÖRGER

Ist Geschäftsführer der Bilfinger Infrastructure Mannheim GmbH und Vorsitzender des DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)

Mobilfunkefrühzeitig einbeziehen!

Um die Möglichkeiten von 5G bestmöglich zu nutzen, sollten sich Baubranche und Mobilfunkanbieter frühzeitig vernetzen.

THOMAS SIGL



DIPL.-ING. THOMAS SIGL

Mit dem neuen Mobilfunkstandard 5G soll ein Netz für Alles entstehen, enorme Bandbreiten und extrem kurze Reaktionszeiten ermöglichen völlig neuartige Anwendungen. Ob autonomes Fahren, Enhanced Mobile Broadband, Gaming, Campus-Netze oder Internet of Things – 5G stellt dafür die technologische Infrastruktur zur Verfügung. Dank Network Slicing ist der neue Mobilfunkstandard in der Lage, jeder Anwendung exakt die benötigten Reaktionszeiten und Übertragungsraten zuzuteilen.

Österreich hat sich mit seiner 5G-Strategie als Vorreiter positioniert: Bis Ende 2025 soll 5G nahezu flächendeckend im ganzen Land verfügbar sein. Um die Möglichkeiten von 5G ausschöpfen zu können, gilt es für die Baubranche einiges zu beachten.

Zusätzliche Installationen möglich

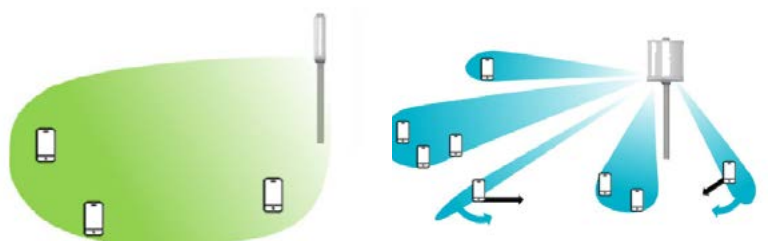
Moderne Baustoffe wie Beton, Stahl und Glas verursachen eine schlechte Inhouseversorgung. Die elektromagnetischen Wellen des Mobilfunks werden generell durch Gebäude gedämpft, dieses Problem verschärft sich bei den hohen 5G-Frequenzen nochmals. Eine frühzeitige Vernetzung von Baubranche und Mobilfunkanbietern mache deshalb Sinn, erklärte Thomas Sigl von Hutchison Drei Austria, weil bei größeren Objekten für die optimale Nutzung von 5G Inhouse-Installationen wie Systemtechnik, zusätzliche Verkabelungen und neuartige Antennen notwendig seien. Werden dies schon in der Planung berücksichtigt würden sich die Kosten deutlich reduzieren.

Einsatzmöglichkeiten von 5G

- Enhanced Mobile Broadband
- Massive IoT
- Ultra-reliable low latency Communications.
- Network Slicing
- 5G Campus Netze

THOMAS SIGL

ist Head of Network Rollout & Infrastructure bei Hutchison Drei Austria GmbH



FUNKWELLENAUSBREITUNG BEI KLASSISCHEN UND 5G-ANTENNEN (RECHTS)

GRAFIKEN: © THOMAS SIGL / HUTCHISON DREI AUSTRIA

Kostendruck durch höhere Ansprüche

Im öffentlichen Wohnbau ist der Kostendruck trotz stabiler Preise gestiegen. Verantwortlich dafür sind gestiegene Ansprüche.

HERWIG PERNSTEINER

„Ist wohnen noch leistbar?“ fragte Herwig Pernsteiner vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen zu Beginn seines Vortrags. Zur Illustration, was sich in den letzten fünfzig Jahren getan hat, stellte er zwei Titelseiten des Magazins „Schöner Wohnen“ gegenüber. Was die beiden

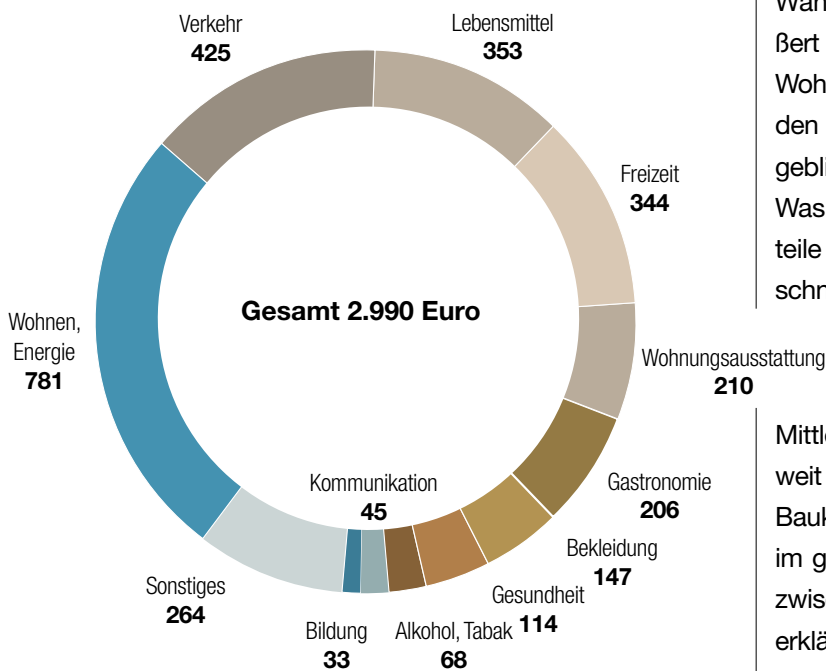
die durchschnittliche Nutzfläche österreichischer Wohnungen um 35%, die Nutzfläche pro Bewohner sogar um 78% vergrößert habe. Aktuell steht jeder Österreicherin und jedem Österreicher eine durchschnittliche Nutzfläche von 44,5 m² zur Verfügung.

Veränderte Monatsausgaben

Während sich die verfügbare Fläche vergrößert habe, seien die die Ausgaben für das Wohnen mit rund 30% des Einkommens in den letzten 40 Jahren nahezu unverändert geblieben, erklärte der Wohnbauexperte. Was sich jedoch verändert hat, sind die Anteile der einzelnen Positionen an den durchschnittlichen Monatsausgaben – das zeigt ein Blick auf den statistischen Warenkorb (siehe Diagramm links).

Mittlerweile seien auch die Betriebskosten so weit angestiegen, dass ihr Verhältnis zu den Baukosten annähernd 50/50. Die Baukosten im gemeinnützigen Sektor hätten schließlich zwischen 2015 und 2018 um 46% zugelegt, erklärte Pernsteiner. Am stärksten sind dabei mit plus 87% die Kosten für Heizung, Lüftung und Elektroinstallationen gestiegen. Diese markante Zunahme der Kosten im Haustechnikbereich resultiert aus gestiegenen Anforderungen der Mieter.

Im privaten Bereich sei der Anstieg der Baukosten deutlich höher ausgefallen, weiß



Ausgaben privater Haushalte, durchschnittliche Monatsausgaben in Euro

Ausgaben in ihren Berichten unterscheidet, sei auch als statistische Veränderung nachweisbar, so Pernsteiner. Nämlich die Tatsache, dass sich die in den letzten 40 Jahren



DIPL.-ING. HERWIG PERNSTEINER

Pernsteiner. Der Grund, warum der Markt in Österreich trotzdem noch funktioniere, liege daran, dass im selben Zeitfenster die Finanzierungskosten gewaltig gesunken seien und sich das Angebot am Markt unterbringen lasse. Der Immobilienexperte geht von einer Überbewertung des Immobilienmarktes aus – österreichweit um 14%, in Wien um 24%.

Wer hat Schuld? Wir alle!

Auf die Frage nach der Verantwortung hat Pernsteiner eine ebenso klare wie unangenehme Antwort: Verantwortlich für steigende Kosten und die Überhitzung des Immobilienmarktes seien letztlich wir alle. Und zwar deshalb, weil unsere Ansprüche hinsichtlich Raumbedarf, Ausstattungskomfort und Klimatisierung beträchtlich gestiegen sind. Das wirke sich klarerweise auch auf die Mieten aus. Diese seien zwar in den letzten 40 Jahren prozentual in etwa gleichgeblieben, so der Wohnbauexperte. Die Unterschiede würden deutlich, wenn man sich vor Augen führe, wie viele Stunden ein Industriearbeiter arbeiten müsse, um sich eine 70 m² große Wohnung der Kategorie A leisten zu können. Waren es 1986 noch 37,3 Stunden, so musste er schon 2013 dafür 39,6 Stunden, also um

zwei Stunden mehr, arbeiten. Hinzu komme, so Pernsteiner, dass sich auch die Bestandsmieten je nach Eigentümer unterschiedlich erhöht hätten. Aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2018 würden zeigen, dass die Bestandsmiete pro Quadratmeter für Gemeindewohnungen bei 6,6 Euro, bei Genossenschaftswohnungen bei 7,0 Euro und bei Wohnungen im Privatbesitz bei 9,1 Euro liege (jeweils inklusive Steuern und Betriebskosten).

Was lässt sich tun?

Vor einigen Jahren hieß es, Normen würden die Preise in die Höhe treiben. Mittlerweile sind die Grundstückspreise als limitierender Faktor hinzugekommen. Die Politik versuche zwar, hier mit spezifischen Widmungskategorien und Bauzwängen gegenzusteuern, so Pernsteiner. Letztlich sei aber entscheidend, dass Jede und Jeder in ihrem und seinem eigenen Bereich etwas tut.

HERWIG PERNSTEINER

ist stellvertretender Verbandsobmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband

Die Baukosten im gemeinnützigen Sektor sind innerhalb von drei Jahren um 46% gestiegen

Stand der Technik ist zu definieren!

Infrastruktur-Errichter und –Betreiber wie der Flughafen Wien haben tagtäglich mit Standards und Bauregeln zu tun. Ein Praxisbericht zu Problemstellungen und Haftungsfragen aus Sicht des Betreibers.

JUDITH ENGEL

In der Praxis ist es oft zweckmäßiger, mit einem ausreichenden, statt mit einem aktuellen Stand der Technik zu arbeiten

Der Flughafen Wien hat vielfältige Aufgaben, unter anderem das Management zahlreicher Immobilien. 130 unterschiedliche Gebäudearten gehören zum Airport – von Hangars und Terminals über Büros und Gastronomiebetriebe bis hin zum Fitnesscenter und dem Kindergarten. Dabei kommen unterschiedlichste Rechtsvorschriften und Standards zur Anwendung, welche die Planung und Errichtung von Gebäuden ebenso betreffen wie den laufenden technischen und operativen Betrieb oder die Wartung. Da der Flughafen Wien nicht nur eine Flughafen-Infrastruktur im engeren Sinn beinhaltet, sondern praktisch alle Einrichtungen einer kleinen Stadt, kommen zahlreiche zusätzliche Regelwerke zur Anwendung, beispielsweise bei der Organisation von Arbeitsplätzen oder der Abwicklung von Schadensfällen. Entsprechend zahlreich und umfassend sind die rechtlichen Vorgaben und Standards, die es zu beachten gilt.

Knackpunkt „Stand der Technik“

In der täglichen Arbeit treten dabei mitunter Problemstellungen auf, die sich nicht so einfach lösen lassen. „Der Stand der Technik beschäftigt uns sehr oft“, erklärt Judith

Engel. Dieser werde häufig und fälschlicherweise mit dem Inhalt von Normen gleichgesetzt, erklärt die Diplomingenieurin. In der Praxis sei es aber oft zweckmäßiger nicht mit einem aktuellen, sondern einem ausreichenden Stand der Technik zu arbeiten. Das sei vergleichbar mit dem Straßenverkehr, erläutert Engel. Dort dürfe ein alter VW Käfer genauso öffentliche Straßen befahren wie ein Neuwagen – vorausgesetzt er erfüllt die geforderten Mindeststandards.

Kopfzerbrechen macht der Bauverantwortlichen auch die „Bindungswirkung von Normen“. Also die Tatsache, dass Gerichte und Sachverständige sich auf Normen beziehen und sich der Charakter an sich unverbindlicher und freiwilliger Normen zu einer de-facto Verbindlichkeit wandle. Alternativen seien damit praktisch nicht mehr anwendbar, moniert Engel.

Und selbst wenn sie Sachverständige beziehe, könne es passieren, dass ihr zur selben Frage – siehe unklarer Stand der Technik – zwei gegensätzliche Ansichten präsentiert würden. Die Verantwortung liege in letzter Konsequenz ohnehin stets beim Flughafen als Eigentümer, so die Bauexpertin.



DIPL.-ING. JUDITH ENGEL MBA, MSC

Die Vielzahl und mitunter auch die Komplexität regulativer Texte lasse sich zudem immer schwerer überschauen und in der Praxis handhaben, merkt Engel weiters an. Den Überblick über die gültigen Texte zu behalten, sei sehr schwierig, Hinzu kämen immer wieder abweichende oder gar widersprüchliche Angaben. Und schließlich sei auch der Aufwand, den Inhalt von Normen und Gesetzestexten zum Genehmigungszeitpunkt von Bauvorhaben evident zu halten, eine zusätzliche beträchtliche Herausforderung. Probleme gäbe es immer wieder bei der Verlängerung von Betriebsanlagengenehmigungen beim Mleterwechsel, bei der Dimensionierung haustechnischer Anlagen und beim Thema Energieeffizienz, berichtet Engel.

Dazu kommen besonders krasse Fälle wie jener des Batterieraumes, in dem die einen Experten eine Waschmöglichkeit fordern, während andere postulieren, dort dürfe keinesfalls Wasser sein. So etwas führe zu Ratlosigkeit, gesteht Engel, da es hierbei keine Kompromisslösung gäbe und der Flughafen in jedem Fall angreifbar sei.

Aber selbst, wenn „alles über einen Kamm geschoren wird“, sorgt das für Probleme.

So sorgt etwa die Klassifizierung des gesamten Areals mit sämtlichen Gebäuden als „Flughafen“ zu kuriosen Vorgaben. Da für Flughäfen die Regelung gilt, dass Fluchtwegbeleuchtungen wegen des Dauerbetriebes 24 Stunden am Tag an sein müssen, gilt dies auch für alle Büros und anderen Nebengebäude, wo kein Dauerbetrieb herrscht. Und so brennen am ganzen Areal rund um die Uhr 19.000 Leuchten – die Sinnhaftigkeit sei aus ihrer Sicht durchaus zu hinterfragen, meint Engel.

Lösungsansätze sieht die Bauverantwortliche des Flughafens Wien in einer einheitlichen Definition des Begriffs „Stand der Technik“, die klar zwischen aktuell und ausreichend differenziert (Normen sollten laut Engel den Mindeststandard abbilden oder beinhalten). Weiters solle der unverbindliche Charakter von Normen verankert werden und Widersprüche zwischen Standards und regulativen Dokumenten aufgelöst werden. Und zu guter Letzt sei auch eine bessere Übersichtlichkeit für Anwender wünschenswert, so Engel.

JUDITH ENGEL

ist Abteilungsleiterin Bau bei der Flughafen Wien AG

LÖSUNGSANSÄTZE

- Einheitliche Definition von „Stand der Technik“,
- Verankerung des unverbindlichen Charakters von Normen
- Normen sollen Mindeststandards abbilden
- Widersprüche beseitigen
- Bessere Übersichtlichkeit für Anwender

