

An das
Amt der OÖ LReg Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz
Via Mail an: verfd.post@ooe.gv.at

13.01.2021

Betreff: Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf Oö. Bauordnungs-Novelle 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung des Begutachtungsentwurfes der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021. Wir begrüßen die angedachten Novellierungen, und erlauben uns lediglich anzuregen, noch folgende Änderung des § 38 in Ihre Überlegungen miteinzubeziehen:

§ 38

Erlöschen der Baubewilligung

1) Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde. Diese Frist kann im Bewilligungsbescheid auf bis zu 5 Jahre ausgedehnt werden.

(2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde, sofern im Bewilligungsbescheid nicht eine längere Frist vorgesehen ist. (Anm: [LGBL. Nr. 70/1998](#))

Durch die Möglichkeit der Verlängerung dieser Fristen um bis zu zwei Jahre würde ein Zeitpuffer geschaffen werden, welcher den Bauwerbern von Großprojekten einen zeitlichen Planungsspielraum verschaffen würde. Dies würde insbesondere eine Harmonisierung mit anderen Rechtsmaterien (GewO, etc.) bedeuten.

Dadurch könnten darüber hinaus Ereignisse, welche nicht in der Sphäre des Bauerwerbers liegen, besser abgedeckt werden. Wie aktuell die Notwendigkeit dieses Zeitpuffers ist wird besonders im Corona-Jahr 2020/21 deutlich. Zahlreiche bereits genehmigte Projekte konnten nicht umgesetzt werden bzw. ist der Zeitpunkt vieler Projektrealisierungen nach wie vor unklar.

Große Unsicherheiten bezüglich der allgemeinen Entwicklung der Wirtschaft, Auftragslage, Finanzierung tragen wesentlich zu Verzögerungen von Projektumsetzungen bei. Die logische Konsequenz ist, dass das Erlöschen zahlreicher Baubewilligungen droht, was wiederum zu zahlreichen Verlängerungsverfahren/erneuten Bewilligungsverfahren und damit verbundenen Mehrkosten führt.

Da somit zusätzlich zu Einreichungen künftig geplanten Projekten, die Verfahren zur Verlängerung bestehender Bewilligungen/ erneuten Genehmigung von erloschenen Bewilligungen hinzukommen

werden, ist zu befürchten, dass sich dadurch die Bewilligungsverfahren wesentlich verlängern. Wir erachten dies daher als taugliche Mittel um zusätzliche Verfahren hintanzuhalten, welches keinerlei Nachteile mit sich zieht.

Zusammenfassend halten wir fest, dass aus unserer Sicht durch die einfache Maßnahme der Verlängerung der in § 38 Oö. BauO. normierten Frist, ein Planungsspielraum für die Bauwerber von Großprojekten geschaffen wird, zusätzlichem Aufwand der Baubehörden vorgebeugt wird, sowie erhebliche Mehrkosten (Verfahrenskosten) vermieden werden. Dies könnte daher ein weiterer Beitrag sein, den negativen Folgen der gegenwärtigen Pandemie und möglichen künftigen Ereignissen entgegenzuwirken.

Unter diesen Gesichtspunkten ersuchen wir höflichst unsere Ausführungen hinsichtlich der geplanten Novellierung (zumindest im Hinblick auf gewerbliche Bauvorhaben) in Ihre Überlegungen mit einzubeziehen.

Mit Freundlichen Grüßen


Mag. Florian Reithofer

Mag. Stephan Auinger