Memo: **Projektvorschlag für bessere rechtliche Rahmenbedingungen für Baudenkmäler**

Datum: 1. März 2018

Inhalt und Zielsetzungen

Ziel ist die Verbesserung der rechtlichen, administrativen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmälern auf Bundes- und Landesebene. Dazu sollen die bestehenden Belastungen und Hindernisse für Sanierungen und Investitionen beseitigt werden. Darüber hinaus sollen Anreize geschaffen werden, um die derzeit zu geringe Sanierungsrate bei Baudenkmälern zu erhöhen, um das baukulturelle Erbe Österreichs umfangreich und nachhaltig zu sichern.

Die aktuelle Problematik wurde 2017 in Interviews mit Bauherren, Planern, Ausführenden Unternehmen und Wissenschaftlern im Auftrag der Bundesimmobiliengesellschaft, des Instituts für den Wirtschaftsstandort Oberösterreich, des Österreichischen Burgenvereins und der Burghauptmannschaft Österreich untersucht und im Bericht „Bessere rechtliche Rahmenbedingungen für Baudenkmäler" zusammengefasst.

Ergebnisse der Analyse der aktuellen rechtlichen Situation aus der Sicht der Erhalter, Planer, Ausführenden und Wissenschaftler kann so beschrieben werden:

- Die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen behindern die Nutzung von denkmalgeschützten Gebäuden. Damit werden denkmalgeschützte Gebäude tendenziell entwertet. Die Erhaltung und Sanierung werden ohne Nutzen verteuert. Dadurch gehen finanzielle Mittel für den Denkmalschutz und den Erhalt unseres baukulturellen Erbes verloren.
- Es zeigt sich, dass Handlungsbedarf auf Bundes- und Landesebene, im Baurecht, im Denkmalschutz, in der Justiz- und Finanzpolitik besteht. Um den denkmalgeschützten Gebäudebestand zu erhalten, und die Sanierungsrate zu erhöhen, braucht es gesetzliche Regelungen bei den Bauordnungen, bei der Abstimmung aller baurelevanten Gesetze, in den Bauverfahren und im Haftungs- und Steuerrecht.
- Ergänzend kann festgestellt werden, dass in den Bereichen Raumplanung, Ortsbildschutz und Kulturförderung weitere Maßnahmen gesetzt werden könnten.

Daraus kann man folgende zentrale Maßnahmen und politische Forderungen ableiten:

- Denkmalgeschütze Gebäude sind keine Neubauten:
  Die Bauordnungen müssen so angepasst werden, dass man sie auch auf denkmalgeschützte und historische Gebäude anwenden kann. Entweder werden die gesetzlichen Regelungen flexibler, oder es wird in den einzelnen Bestimmungen zwischen Gebäudebestand und Neubau unterschieden.
- Alle für den Bau relevanten Gesetze müssen aufeinander abgestimmt werden:
  Derzeit gibt es keinen Mechanismus und keine Institution, die darauf achtet, dass die

Kovar & Partners GmbH, Dorotheergasse 7, 1010 Wien, Österreich
T: +43 1 522 9220, F: +43 1 522 92 20-22, office@publicaffairs.cc, www.publicaffairs.cc

gesetzlichen Bestimmungen nicht widersprüchlich sind, keine Mehrkosten verursachen und Normen berücksichtigen.

- Alle Bauverfahren inklusive Denkmalschutz müssen zusammengefasst werden: Generell sollte es einen One-Stop-Shop für alle Behördenkontakte und einen gemeinsamen Baubescheid geben. Es braucht Mechanismen, die verhindern, dass Entscheidungen des Denkmalschutzes personenabhängig sind.
- Das Haftungsrecht darf nicht dazu führen, dass für alte Gebäude die Normen für neue Bauwerke gelten:
  In den letzten Jahren hat sich das Haftungsrecht so entwickelt, dass der Stand der Technik gefordert wird und dadurch die Einhaltung von Normen, die eigentlich unverbindlich sind, de facto zur Verpflichtung wird. Es braucht Anpassungen im privaten Haftungsrecht und im Strafrecht.
- Die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmälern soll steuerlich begünstigt und nicht bestraft werden:
  - Bei der aufwändigen Sanierung eines Baudenkmals darf man nicht wie bisher Gefahr laufen, dass die Ausgaben von der Finanzbehörde als „Liebhaberei" eingestuft werden und nicht als Betriebsausgabe anerkannt werden.
  - Die Möglichkeiten für Abschreibungen müssen verbessert werden, um einen Anreiz zu schaffen. Sonderausgaben für denkmalrelevante Ausgaben sollen steuerlich ohne Begrenzung geltend gemacht werden können.
  - Darüber hinaus sollen Befreiung von Lustbarkeitsabgaben, Grund- und Anschlussgebühren für Wasser und Kanal, Grundsteuer und Grundverkehrssteuern erwirkt werden.
  - Hinweis auf Kostenneutralität für den Fiskus durch mehr Lohnabgaben für hochwertige Handwerksstunden.
- Nachdem Verhandlungen zum Mietrecht innerhalb der Bundesregierung in den letzten Jahren mehrfach erfolglos geführt wurden und die aktuelle Bundesregierung eine Novellierung plant, sollten die Belange denkmalgeschützter Gebäude neu geregelt werden. Die Vermietung von denkmalgeschützten Gebäuden sollen generell aus dem Mietrecht ausgenommen werden. Jedenfalls sollten bei der Mietpreisbildung für denkmalgeschützte Gebäude als eine eigene Kategorie von Gebäuden keine Einschränkungen gelten.
- Darüber hinaus sollten weitere Maßnahmen auf kommunaler und Landesebene bei den Wohnbauförderungsrichtlinien, der Kulturförderung, der Raumplanung und dem Ortsbildschutz und auf Bundesebene und Landesebene im Bereich der Beratung und Ausbildung gesetzt werden. Die Sanierung von Baudenkmälern muss so gestaltet werden können, dass diese auch von Eigentümern, die ein einziges Sanierungsprojekt im denkmalgeschützten Bereich durchführen, ohne Hürden bewerkstelligt werden kann.

Rahmenbedingungen

Die Aufgabenstellung ist komplex, die politischen Rahmenbedingungen für Änderungen sind aber günstig.

Das Problem der eher geringen Sanierungsrate im Gebäudebestand, insbesondere bei historischen Gebäuden und in machen Ortskernen, das Problem überbordender und widersprüchlicher Bauregeln, sowie das Problem steigender Wohnkosten rückt zunehmend ins Zentrum der politischen Debatten.

Daher sind in den letzten Jahren einige politische Initiativen in Gang gekommen. Dazu zählen eine kommende Überarbeitung der OIB-Richtlinien, die Erarbeitung baukultureller Leitlinien, eine gemeinsame Initiative aller Landeswohnbaureferenten für kostendämpfende Maßnahmen und das von A.S.I. und Bundesinnung Bau initiierte Dialogforum Bau Österreich.

Auch die aktuelle Bundesregierung plant Schwerpunkte im Bereich Bauen zu setzen, die die Rahmenbedingungen für Baudenkmäler verändern und eventuell verbessern würden. Relevante Inhalte dazu finden sich im Regierungsübereinkommen. Die Ziele der Regierungsparteien im Bereich Bauen und Denkmalschutz stehen unter der Prämisse Deregulierung und Vereinfachung, sowohl bei den baurechtlichen Vorschriften als auch in den Verfahren.

- Steuerrecht
  - Prüfung der Möglichkeit der Setzung steuerlicher Anreize:
  - Weiterhin sofortige Absetzbarkeit von Instandhaltungsarbeiten ermöglichen
  - Einführung einer 1/10-Absetzung bei Instandsetzungsarbeiten sowie bei begünstigtem Herstellungsaufwand
  - Die steuerlichen Abschreibungsdauern für nichtbegünstigte Herstellungsaufwendungen sollen generell verkürzt werden. Hierbei soll zwischen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen unterschieden werden
  - Anpassung der Abschreibung (AfA) an die oben geforderten verkürzten Abschreibungszeiträume
  - Investitionsfreibetrag für Wohnbauerrichtungs- und Wohnraumsanierungskosten
- Kapitel Justiz
  - Eigentumsbildung erleichtern, Wohnungseigentumsrecht vereinfachen, Eigentum erhalten
  - Harmonisierung der baurechtlichen Normen
  - Baukosten senken: Schaffung bundesweit einheitlicher Regelungen zu technischen Vorschriften sowie generelle Rücknahme von ineffizienten Standards und Normen in Zusammenarbeit mit den Ländern
  - Baukostensenkung durch Beschleunigung der Bauverfahren im Zusammenwirken mit den Ländern
  - Aufhebung des Verbots des Lagezuschlages in Gründerzeitvierteln zur Herstellung fairer Verhältnisse

- Kapitel Verwaltungsreform und Verfassung
  - Effizienzgewinnung bei der mittelbaren Bundesverwaltung; Die Aufgaben einzelner Bundesbehörden sollen künftig in mittelbarer Bundesverwaltung vollzogen werden, z.B.: Bundesdenkmalamt
  - Verfahrenskonzentration (One-Stop-Shop); Weitere Verfahrenskonzentration bei Betriebsanlagengenehmigungen etwa durch Vollkonzentration für die Bereiche Baurecht und Naturschutzrecht sowie in weiteren Teilen des Wasserrechts; bundeseinheitlicher Vollzug durch Bezirksverwaltungsbehörde
  - Vereinheitlichung des Bautechnikrechts: Bautechnische Vorschriften sollten künftig anwenderfreundlicher, einfacher und klarer gestaltet werden
- Kapitel Kunst und Kultur
  - Bundesdenkmalamt neu aufstellen
  - Reorganisation des Bundesdenkmalamtes hin zu mehr Serviceorientierung
  - Besserstellung von privaten Denkmaleigentümern im Fall von Investitionen
  - Entbürokratisierung der Vorschriften des Denkmalschutzes für private Bauherren und Beseitigung von Rechtsunsicherheiten, um Eigentümer von Bausubstanz, die als schützenswert gilt, auch serviceorientiert bei ihrer Aufgabe zu unterstützen.
  - Normenbereinigung: Widersprüche zwischen Bauordnung und DMSG-Regelungen auflösen
  - Umsetzung der „Baukulturellen Leitlinien des Bundes“
  - Schaffung eines (vollrechtsfähigen) Denkmalfonds (Förderverwaltung, Spendenaufkommen, Zivilgesellschaft)

Vorgangsweise für das Projekt für einen einjährigen Zeitraum März 2018 bis Februar 2019

1. Bildung einer Arbeitsgruppe Baudenkmäler an der wesentlichen Akteure beteiligt sind.

   Dazu zählen

   - private, öffentliche und kirchliche Eigentümer,
   - Fachleute aus der Wissenschaft und Praxis,
   - politische Entscheidungsträger der verschiedenen Parteien auf Bundes- und Landesebene.

2. Ausarbeitung von konkreten Lösungen und Reformen für die im Bericht genannten Handlungsfelder (Steuerrecht, Haftungsrecht, Bauregeln für den Bestand, Bauverfahren und Denkmalschutz), und für die Bereiche Kulturförderung und Raumplanung. Dabei sind das Regierungsprogramm der Bundesregierung, die Arbeiten an den OIB-Richtlinien und Initiativen der Bundesländer wesentliche Prozesse, die genutzt werden können und an denen mitgewirkt werden soll.

3. In Gang bringen von politischen Verhandlungen zu den einzelnen Punkten. Sicherstellen, dass die Verhandlungen strukturiert und zielgerichtet vorankommen. Unterstützung der Verhandlungen mit Lösungsvorschlägen und fachlichem Input. Dabei soll mit den politischen Entscheidungsträgern in der Verwaltung und in der Gesetzgebung eng zusammengearbeitet werden.

4. Inhaltliche Vorarbeiten für das am 27. September 2018 im Wiener Dorotheum geplante Symposium. Dafür sollen alle Forderungen aufbereitet werden und über den Stand der Gespräche und Verhandlungen informiert werden. Die Arbeit dazu wird in Arbeitstreffen mit Experten erledigt. Das durch das Symposium erzeugte Momentum soll anschließend genutzt werden, um zu politischen und rechtlichen Entscheidungen zu kommen.

Organisation und Finanzierung

- Projektmanagement und Interessensvertretung: Kovar & Partners
- Projektkosten und Finanzierung
  - Euro 40.000,- p.a.
  - Der Betrag soll durch Beiträge des Burgenvereins, des Instituts für en Wirtschaftsstandort Oberösterreich und weiterer Finanziers aufgebracht werden.

Rückfragehinweis:

Andreas Kovar

Kovar & Partners GmbH,

Dorotheergasse 7

1010 Wien

T: +43 1 522 9220, F: +43 1 522 92 20-22

andreas.kovar@publicaffairs.cc