

Bund und Länder am selben Tisch: Braucht die OIB einen neuen Auftrag?

Österreich diskutiert intensiv über leistbares Wohnen, Nachverdichtung, Leerstandsaktivierung, Bodenschutz, Klimaziele und die Umsetzung europäischer Vorgaben im Gebäudesektor.

Gleichzeitig arbeitet die Bundesregierung an einer nationalen Wohnstrategie, an der Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsregisters sowie an einer besseren Datengrundlage für wohnpolitische Entscheidungen. Auch die Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) wird die Bau- und Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren maßgeblich prägen.

Viele dieser Herausforderungen haben eines gemeinsam: Sie können weder vom Bund noch von den Ländern alleine gelöst werden.

Umso erstaunlicher ist eine andere Frage: **Wo findet eigentlich die systematische Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern zu diesen Themen statt?**

Eine Erfolgsgeschichte, über die selten gesprochen wird

Wenn über Reformen gesprochen wird, lautet die Antwort oft: neue Arbeitsgruppen, neue Koordinierungsstellen oder neue Strategien.

Dabei verfügt Österreich im Bauwesen bereits über eine Institution, die seit mehr als zwanzig Jahren erfolgreich genau das tut, was heute vielerorts gefordert wird: koordinieren, harmonisieren und gemeinsame Lösungen entwickeln.

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) hat wesentlich dazu beigetragen, die technischen Bauvorschriften der Bundesländer schrittweise zu harmonisieren. Die OIB-Richtlinien bilden heute die Grundlage zahlreicher bautechnischer Bestimmungen in ganz Österreich und haben gezeigt, dass Zusammenarbeit über Ländergrenzen hinweg möglich ist.

Gerade deshalb lohnt sich eine grundsätzliche Frage: **Ist die OIB noch ausschließlich eine Plattform für die Harmonisierung technischer Bauvorschriften – oder könnte sie künftig auch eine stärkere Rolle bei der Bewältigung gemeinsamer Herausforderungen von Bund und Ländern übernehmen?**

Die Herausforderungen haben sich verändert

Als das OIB gegründet wurde, standen vor allem das Ziel der Bundesländer im Vordergrund, eine einheitliche Umsetzung der EU-Bauproduktenrichtlinie zu gewährleisten. Der Auftrag der Harmonisierung der bautechnischen Bestimmungen in Österreich erfolgte Anfang der 2000er Jahre und führte zur Herausgabe der ersten OIB-Richtlinien im Jahre 2007. Heute ist die Situation eine andere.

Wer über Nachverdichtung, Bauen im Bestand oder die Aktivierung von Leerständen spricht, stößt rasch auf Themen, die weit über die Bauordnung hinausgehen:

- Haftungs- und Gewährleistungsrecht

- Förderwesen
- Gewerberecht
- Arbeitsstättenrecht
- Bauproduktenrecht
- Digitalisierung
- europäische Vorgaben
- Klimaziele und CO₂-Bilanzierung

Viele dieser Bereiche liegen in Bundes- bzw. Länderkompetenz. Gleichzeitig bestehen zwischen den Rechtsmaterien und den gesetzgebenden Körperschaften starke Wechselwirkungen, die Bevölkerung, Wirtschaft, Planer, Bauträger und Ausführende unmittelbar betreffen.

Die größten Herausforderungen beim Bauen entstehen heute oft genau dort, wo Bundes- und Landeskompetenzen aufeinandertreffen. Gleichzeitig sind auf Bundesebene zahlreiche bau- und wohnrelevante Materien auf unterschiedliche Ressorts verteilt. Dadurch fehlt oftmals ein zentraler Ansprechpartner für jene Fragestellungen, die Bund und Länder gemeinsam betreffen.

Das Beispiel Bauen im Bestand

Besonders sichtbar wird dies beim Bauen im Bestand. Österreich möchte den Flächenverbrauch reduzieren, Ortskerne stärken und bestehende Gebäude besser nutzen. Die politische Stoßrichtung ist weitgehend unbestritten.

Die praktische Umsetzung gestaltet sich jedoch oft schwierig. Wer ein Gebäude aufstocken, umbauen oder umnutzen möchte, stößt nicht selten auf rechtliche, wirtschaftliche oder organisatorische Hürden, die weit über das eigentliche Baurecht hinausreichen.

Genau hier zeigt sich die zunehmende Verflechtung von Bundes- und Landesmaterien. Die Frage lautet daher nicht mehr nur, wie zukünftiges Baurecht gestaltet werden soll.

Die Frage lautet vielmehr: **Wie können Bund und Länder jene Rahmenbedingungen gemeinsam weiterentwickeln, die Nachverdichtung, Umbau und Bestandserhaltung erleichtern, ohne Sicherheit, Qualität oder Rechtsklarheit zu gefährden?**

Das Regierungsprogramm weist bereits in diese Richtung

Auch das Regierungsprogramm 2025–2029 enthält zahlreiche Vorhaben, die nur in enger Zusammenarbeit von Bund und Ländern umgesetzt werden können.

Dazu zählen unter anderem:

- die nationale Wohnstrategie,
- die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsregisters,
- die Verbesserung der wohnpolitischen Datenbasis,
- Maßnahmen zur Innenentwicklung,
- die Umsetzung europäischer Vorgaben,
- sowie die Vereinfachung und Beschleunigung von Verfahren.

Die politische Zielrichtung ist damit klar. Offen bleibt allerdings die institutionelle Frage: **Über welche Plattform soll diese Zusammenarbeit künftig organisiert werden?**

Warum nicht das OIB?

Gerade weil die OIB etabliert und fachlich breit verankert ist, stellt sich die Frage, ob sie nicht auch als Brücke zwischen Bund und Ländern dienen könnte. Dabei geht es ausdrücklich nicht um eine Zentralisierung des Bauwesens. Niemand stellt die Länderkompetenzen infrage.

Es geht vielmehr darum, jene Themen, die heute beide Ebenen gleichermaßen betreffen, gemeinsam zu diskutieren und zu koordinieren. Denkbar wären unterschiedliche Modelle:

- regelmäßige Strategiedialoge zwischen OIB und Bund,
- die Einbindung relevanter Bundesressorts in ausgewählte Themenbereiche,
- kooptierte Bundesvertreter,
- oder langfristig eine institutionalisierte Beteiligung des Bundes.

Entscheidend ist nicht die konkrete Organisationsform, sondern ob die bestehenden Strukturen den Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte noch ausreichend gerecht werden.

Dabei geht es nicht um die Schaffung einer neuen Institution. Mit der OIB existiert bereits eine etablierte Plattform, auf der die Länder seit vielen Jahren bautechnische Fragestellungen koordinieren und gemeinsame Lösungen entwickeln und damit die Grundlage für eine einheitliche Umsetzung europäischer Vorgaben schaffen. Gerade deshalb stellt sich die Frage, ob für jene Themen, die heute sowohl Bundes- als auch Landeskompentzen betreffen, nicht auch der Bund dauerhaft an diesem Dialog beteiligt werden sollte.

Eine Diskussion, die geführt werden sollte

Österreich diskutiert regelmäßig über Wohnraummangel, hohe Baukosten, Nachverdichtung, Klimaziele und Bodenschutz. Deutlich seltener wird die Frage gestellt, ob die institutionellen Rahmenbedingungen für diese Herausforderungen überhaupt noch zeitgemäß sind.

Das OIB wurde geschaffen, um die Herausforderungen des Bauwesens gemeinsam zu bearbeiten. Sie hat dabei viel erreicht. Gerade deshalb lohnt es sich, ihre Rolle im Lichte neuer Aufgabenstellungen neu zu betrachten.

Die großen Zukunftsfragen des Bauens entstehen heute häufig an den Schnittstellen zwischen Bundes- und Landeskompentzen. Gleichzeitig fehlt eine dauerhafte Plattform für deren systematische gemeinsame Behandlung.

Mit der OIB existiert bereits eine etablierte Institution mit hoher fachlicher Akzeptanz und gelebter Bund-Länder-Erfahrung. Daher erscheint es naheliegend, die Frage zu stellen, ob und in welcher Form der Bund künftig stärker in die Arbeit des OIBs eingebunden werden sollte.

Die Herausforderungen des Bauens haben sich verändert. Die Strukturen der Zusammenarbeit sind hingegen weitgehend dieselben geblieben. Es ist daher an der Zeit, ernsthaft darüber zu diskutieren, ob der Bund künftig dort Platz nehmen sollte, wo die relevanten Fragen des Bauens bereits heute behandelt werden: am Tisch des OIBs.

Autor:

Mag. Heimo Gradischnig – Kovar & Partners

Wien, 6. Juli 2026

Dieser Beitrag ist Teil einer Reihe von Denkanstößen zu den zehn Handlungsfeldern von Bauen ohne Boden. Weitere Beiträge finden Sie im Blog auf www.bauenohneboden.at.