



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

VIENNA
UNIVERSITY OF
TECHNOLOGY

DIPLOMARBEIT

Master's Thesis

Grundlagen der Planungsprozesse in Zentralosteuropa am Beispiel Rumänien

Principals of planning processes in Central Eastern Europe

in consideration of Romania

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs

(Master of Sciences) unter der Leitung von

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Christoph Achammer

und als verantwortlich mitwirkender Assistent

Univ.Ass. Dipl.-Ing. Stefan Faatz

am

Institut für Interdisziplinäres Bauprozessmanagement

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Bauingenieurwesen

von

Michael Toms

0226012

Schottenfeldgasse 5/25

A-1070 Wien

Wien, im Jänner 2009

.....
(Michael Toms)

Zusammenfassung

Österreichische Unternehmen in der Baubranche zählen zu den größten Investoren in CEE (Central Eastern Europe) und somit auch in Rumänien. Der Bedarf an kompetenten Planern in den osteuropäischen Staaten ist groß. Diese Diplomarbeit analysiert die Planungsprozesse, deren Voraussetzungen und Rahmenbedingungen am Beispiel Rumänien. Durch Literaturrecherche und Aufarbeitung historischer Fakten in Architektur und Städtebau werden die Zusammenhänge des heutigen Stand der Dinge der Planungsprozesse in Rumänien erklärbar. Der erste Teil, die Geschichte des Bauens, der Branchenüberblick, Teile der Zulassungsvoraussetzungen und der rechtlichen Planungsgrundlagen wurde mittels Literatur im deutschen (TU Wien, ETH Zürich, ...) und englischen sowie rumänischen Sprachraum recherchiert. Der zweite Teil der Arbeit mit Schwerpunkt Genehmigungs- und Ausführungsplanung wurde durch Fachgespräche mit Experten unter Verwendung aller technologischen Mittel der Kommunikation ausgearbeitet. Die getroffenen Aussagen wurden von weiteren Fachleuten ergänzt und verifiziert. Grafische Ausarbeitungen sollen Ablaufprozesse dem Leser verständlich machen.

Diese Arbeit beschreibt die geschichtliche Entwicklung des Bauens und historischen Hintergründe im Zusammenhang mit den zeitgeschichtlichen Ereignissen, die einen großen Einfluss auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten Rumäniens haben. Mit einem Branchenüberblick und der Erläuterung aktueller Entwicklungen in der Baubranche wird das einführende Kapitel abgeschlossen.

Für Planer ohne Auslandsniederlassung beschreibt das zweite Kapitel die Wege zur Befugnis, beschreibt den Ausschreibungsmarkt in Rumänien und die landesüblichen Verfahrensarten. Im dritten Kapitel werden die rechtlichen Planungsgrundlagen erläutert.

Da die Raum- und Städtebauordnung für Pläner relevant ist, leiten sie zur Genehmigungsplanung über. Hier werden die genauen Anforderungen an Architekten und Tragwerksplaner beschrieben.

Die Ausführungsplanung als chronologisch letztes Aufgabengebiet der Planer schließt auch diese Arbeit ab.

Diese Diplomarbeit ist eine deutschsprachige Quelle mit genauer Beschreibung von Planungsprozessen in CEE. Diese Arbeit soll deutschsprachigen Planern einen Über- und Einblick in die Planungslandschaft und –prozesse in Rumänien verschaffen.

Abstract

Austrian Companies in the construction sector belong to the largest investors in CEE, thus in Romania. In addition there is a great engineer demand in Eastern European countries. This Master's Thesis analyses planning procedures considering the conditions and circumstances focusing on Romania. Considering historical facts in architecture explain the relations and the state of the art in planning procedures. Building history, the overview of the building industry, conditions of approval and juridical aspects in planning concluding the first part of my thesis was researched in German (UT Vienna , ETH Zurich), English and Romanian literature and sources. The second part of my work with a focus on approval and detailed design is elaborated by interviews and different ways of communication with experts working in construction industry in Romania. All statements have been endorsed and verified by different specialists. Procedures are charted in an accessible way in behalf of the reader.

This thesis describes the fundamentals in building history and historical backgrounds including contemporary occurrences influencing strongly circumstances in Romanian economy. The introducing chapter one is completed by an overview and explanations of actual developments in the building industry. Chapter two describes the way to approvals for planning companies starting up in Romania describing the market for tenders in Romania and several customary forms of proceedings. Chapter three specifies fundamentals in the Romanian law followed by - for architects very relevant land use and town planning describing the exact requirements for architects and structural engineers. The detailed design which is the chronological last working area for planers ends up my thesis.

This master's thesis is a German source with exact descriptions of planning procedures in CEE. This work is supposed to be a German guide for planners providing an overview and delivering insight into the designing area and processes in Romania.

1.	Einleitung.....	1
2.	Grundlagen.....	2
2.1	Baugeschichte, Geschichte allgemein, kulturelle und strukturelle Hintergründe	3
2.1.1	Geschichte allgemein	3
2.1.2	Geschichte des Bauens	4
2.2	Entwicklung der Baubranche nach Fall des Eisernen Vorhangs.....	7
2.2.1	Der Umgang mit historischen Gebäuden heute - Denkmalpflege in Rumänien.	7
2.2.2	Branchenüberblick	8
2.2.3	Aktuelle Entwicklungen	9
3.	Zulassungsvoraussetzungen für österreichische Planer in Rumänien	14
3.1	Eintrag bei lokaler Architektenkammer	14
3.2	Befugnis / Anerkennung von Diplomen / Konzessionen	14
3.2.1	Architekten.....	14
3.2.2	Ingenieurkonsulenten.....	17
3.3	Der Ausschreibungsmarkt in Rumänien	19
3.3.1	Allgemeines	19
3.3.2	Verfahrensarten	20
3.3.3	Anbieter.....	22
3.3.4	Veröffentlichung	23
3.3.5	Ausschreibungskommission	25
3.3.6	Elektronische Ausschreibungen in Rumänien	28
4.	Rechtliche Planungsgrundlagen	32
4.1	Normen	32
4.2	Rechtliche Aspekte	33
4.2.1	Das Offert.....	33
4.2.2	Der Vertrag	36
4.2.3	Preis.....	37
4.2.4	Rechtsschutz bei Vergabe	38
4.2.5	Parteienstellung des Nachbarn – Nachbarschaftsrechte	41

4.3	Raum- und Städtebauordnung	42
4.3.1	Überblick	42
4.3.2	Grundsätze der Raum- und Städtebauordnung	45
4.3.3	Befugnisse der Behörden	45
4.3.4	Struktur der Regelungen	45
4.4	Städtebaupläne	47
4.4.1	Überblick	47
4.4.2	P.U.G. – Städtebauplanung auf Gemeindeebene	47
4.4.3	P.U.Z. – Städtebauplanung auf Zonalebene	48
4.4.4	Der Generalbebauungsplan als Grundlage der Stadtplanung	49
4.4.5	Umwidmungen	50
4.4.6	Liegenschaftskriterien	51
4.4.7	Zuständigkeiten der Behörden	54
5.	Genehmigungsplanung	56
5.1	Grundlagen	56
5.2	Das Baugenehmigungsverfahren	56
5.2.1	Beginn des Baugenehmigungsverfahrens	56
5.2.2	Der Bauantragsteller	57
5.2.3	Bauantrag	58
5.3	Allgemeiner Projektablauf	61
5.4	P.A.C. – Das Projekt zum Erwerb der Baugenehmigung	62
5.4.1	Allgemeines	62
5.4.2	Voraussetzungen für Planer	62
5.4.3	Planungsinhalte	63
5.4.4	Kostenschätzung	69
5.4.5	Sprache	69
5.4.6	Dauer	69
5.5	Behörden im Bauwesen	72
5.5.1	Die Avise	72

5.5.2	Die Verifikatoren.....	72
5.5.3	Behörden im Bauwesen	75
5.5.4	Genehmigungen.....	78
5.6	Statik.....	79
5.6.1	Normen für statische Berechnungen	79
5.6.2	Erdbebenschutz	79
5.7	Haustechnik	83
5.8	Brand- und Feuerschutz.....	84
5.9	Gewährleistungsfristen für Planer.....	85
5.10	Die Baugenehmigung sowie Teilbaugenehmigungen	86
5.10.1	Erstellung der Unterlagen.....	86
5.10.2	Ablauf der Baugenehmigung:.....	86
5.10.3	Form	86
5.10.4	Teilbaugenehmigung (autorizație parțială).....	87
5.10.5	Gebühr für die Baugenehmigung	89
6.	Ausführungsplanung.....	90
6.1	Änderung der Einreichplanung	90
6.1.1	Einspruch durch Verifikatoren	90
6.1.2	Änderungsmöglichkeiten für Planer während der Ausführung	90
6.1.3	Prüf- und Warnpflichten des Planers	91
6.2	Pflichten während der Ausführung.....	91
6.2.1	Pflichten des Planers.....	91
6.2.2	Pflichten des Bauherrn	91
6.2.3	Pflichten der bauausführenden Unternehmen	92
6.3	Der Consulter und die Technische Assistenz	93
6.4	Bauaufsichten	93
6.4.1	Die Örtliche Bauaufsicht in Rumänien (ÖBA)	93
6.4.2	Die Staatliche Bauaufsicht - Inspectoratul de Stat in Constructii (ISC)	94
6.5	Übergabe	94

6.5.1	Bautagebuch.....	94
6.5.2	Abnahmen.....	95
6.5.3	Zahlung.....	96
6.5.4	Versicherung der Planer.....	96
7.	Conclusio und Danksagung.....	98
	Anhang.....	99
	Anhang A: In Rumänien verwendete Normen.....	99
	Anhang B: Gesetzlicher Rahmen für Ausschreibungen.....	101
	Anhang C: Weiterführende bzw. ergänzende Literaturempfehlungen.....	101
	Adressenverzeichnis.....	102
	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	104
	Abbildungsverzeichnis.....	107

1. Einleitung

Bauen ist ein Grundbedürfnis aller Menschen in den Ländern der Erde. Die Entwicklung der Architektur und der angewendeten Technologien sind im Verlauf der Geschichte des Bauwesens weltweit regional unterschiedlich verlaufen, je nach kulturellen Bedürfnissen und wirtschaftlichen Umständen. Im 20. Jahrhundert verlaufen die Fortschritte und Technologien in Europa durch verschiedene Ideologien sowie wirtschaftliche und politische Umstände von Land zu Land unterschiedlich. Die politische Trennung in Ost und West verursacht generell zwei sehr entgegengesetzte Richtungen. Erst durch die Entwicklungen der letzten Jahre in der Europäischen Union kann von einem vereinten Europa gesprochen werden, der noch viel Hoffnung und Zuversicht, viel Kooperation in Wissenschaft und Technologie ermöglichen wird und dessen Vereinigungsprozess noch viele Chancen bieten wird.

Durch die Globalisierung als technologische Tatsache führt zur Vereinheitlichung der Normenlandschaft innerhalb Europas mit regionalen Unterschieden. Alle Mitgliedsländer sind am besten Wege dahin. Trotz unterschiedlicher Entwicklungen vieler Länder Europas im 20. Jahrhundert sind heutzutage die Ansprüche der Bauherren über den gesamten Kontinent ähnlich hoch. Dadurch ist der Wunsch nach grenzüberschreitender Interaktion im gesamten Planungsprozess sehr groß.

Mit dieser Diplomarbeit soll dem starken Willen der modernen und vernetzten Gesellschaft zum Zusammenleben und zur Zusammenarbeit über alle Staatsgrenzen hinweg Ausdruck verliehen werden. Diese Diplomarbeit soll des Weiteren die Zusammenarbeit und Vernetzung international tätiger Planer und Bauunternehmer erleichtern.

2. Grundlagen

Allgemeines

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die Geschichte des Bauens in Rumänien bis heute beleuchtet, ein Überblick über die rumänische Baubranche geboten und ein Blick in die Zukunft dieses Landes gewagt.

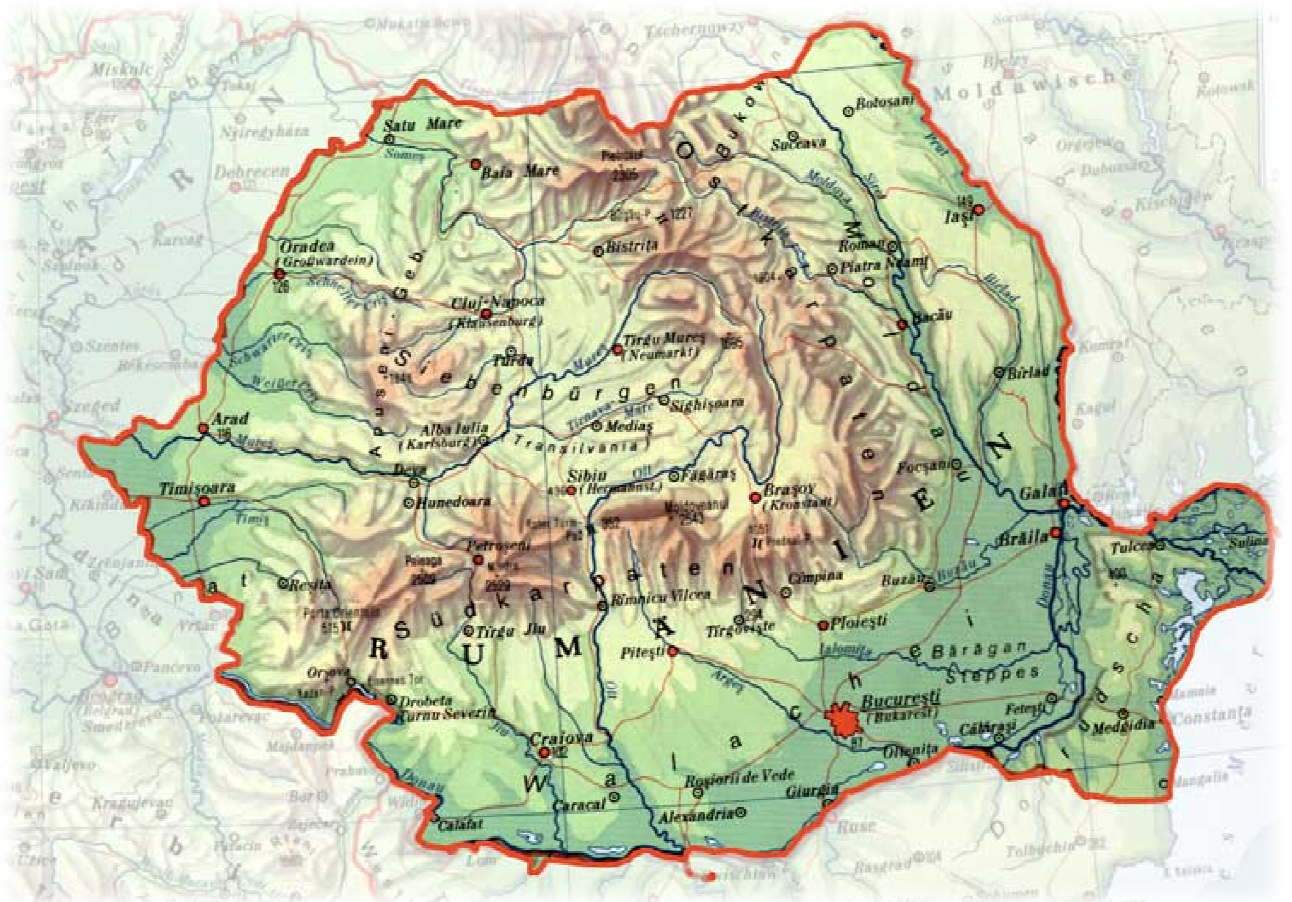


Abb 2.1: Rumänien¹

¹ Quelle: siehe Abbildungsverzeichnis.

2.1 Baugeschichte, Geschichte allgemein, kulturelle und strukturelle Hintergründe

2.1.1 Geschichte allgemein

Das Gebiet des heutigen Rumänien wurde in der Antike in den Briefen des römischen Dichters Ovid (Publius Ovidius Naso) beschrieben, der von Kaiser Augustus in die „Provincia de Pontus Euxinus“ ins damalige Tomi, dem heutigen Constanza am Schwarzen Meer, verbannt wurde. In dieser Zeit verfasste Ovid seine Klagedieder „Tristia“, in denen er über das Exil klagte und die sogenannten „Epistula ex Ponte“ (Briefe aus dem Exil) schrieb, die quasi eine Fortsetzung der Klageschriften sind und in denen er zusätzlich flehentlich um Rückkehr aus dem Exil bat. Ovid klagte über das raue Klima, über die Barbaren, die stete Kriegsgefahr und seiner Einsamkeit im heutigen Rumänien. Außerdem verfasste Ovid weiterhin auch eine Lobschrift an Kaiser Augustus in ‚Getisch‘, der ausgestorbenen dakothrakischen Sprache. Die Rumänen sehen sich heute auch als Nachfahren der Daker und Thraker, und es finden sich einige dakische Substratwörter in der heutigen modernen rumänischen Sprache. So stammt beispielsweise das deutsche Wort „Joghurt“ aus dem Thrakischen („jog“ = „schnittfest, dick“; „urt“= „Milch“). Im 18. Jhd. entdeckte Katharina II. das versteckte und verwahrloste Grab Ovids in Tomis. Ovids Schriften sind wegen der genauen Beschreibung Rumäniens von großer historischer Bedeutung.

Abgesehen von den vielen unterschiedlichen Hypothesen über die Ursprünge und Herkunft des rumänischen Volkes, prägten vor allem drei Nationalitäten das Land und die Baugeschichte:

Zuerst eroberten die Römer diese Region und machten sie zu einer ihrer Provinzen mit dem Namen „Provincia de Pontus Euxinus“. Die Bedeutung des Sieges Kaiser Trajan wurde durch die Errichtung der Trajanssäule in Rom kenntlich gemacht, auf der Szenen aus dem Daker-Feldzug beschrieben werden. In den folgenden Jahren prägten die Daker die rumänische Kultur während diese und in der Neuzeit von den Türken geprägt wird. Auch die deutsch und ungarische sowie russische Herkunft sind in der modernen rumänischen Identität vorhanden bzw. haben zumindest in der jungen Geschichte das Land mitgeprägt. Zwischen dem 4. und 13. Jahrhundert wird das rumänische Volk nicht erwähnt², wobei sich der Machtbereich der Hunnen durch die Eroberungen des Königs Attila im Mittelalter auch über das heutige Rumänien erstreckte.

² LIBAL, Wolfgang: „Lebendiger Balkan“, Fritz Molden Verlag, Wien-München-Zürich-New York, 1982, Seite 202.

Der rumänischdeutsche Schriftsteller und Diplomat Oscar Walter Cisek gilt als wertvoller Geschichtsschreiber Rumäniens und schrieb einst: „Hier südlich des Karpatenbogens ist das 13. Jahrhundert, in dem im Deutschen Reich ein Friedrich II. geherrscht und Rudolf von Habsburg den Grundstein für das spätere Reich der Habsburger gelegt hat. 1290 wird als das Gründungsdatum des Fürstentums der Wallachei angegeben [...] Tatsächlich taucht Bukarest unter diesem Namen erst im Jahr 1459 zum ersten Male in einem Dokument auf und erst 1659 wird es unter dem Druck der Türken Hauptstadt der Wallachei.“³

Die Erstnennung der rumänischen Hauptstadt Bukarest kann somit mit der Mitte des 15. Jahrhunderts beziffert werden.

2.1.2 Geschichte des Bauens

Die Geschichte des heutigen Rumänien und damit die Geschichte des Bauens beginnt erst mit der Gründung der Wallachei. Im Mittelalter wurde unter den Siebenbürger Sachsen die 800 Jahre alten Kirchenburgen der Region Siebenbürgen errichtet, z.B. Schäßburg/Sighișoara.⁴ Im 17. und 18. Jahrhundert wurden die meisten heute noch erhaltenen Kirchen und Klöster gebaut.⁵ Als Höhepunkte rumänischer Architektur gelten die fünf Klosterkirchen Voroneț, Arbore, Humor, Modovița und Sucevița im bukowinischen Norden des Landes, die zwischen 1488 und 1585 errichtet wurden und in denen eine harmonische Verschmelzung von spätbyzantinischem mit gotischem Stil stattfindet.⁶ Besonders bemerkenswert sind ihre Kuppeln und ihre farbenprächtigen Fresken an den Außenwänden. Zur Sakralarchitektur im 15. Jahrhundert gehört u.a. die Bischofskirche von Curtea.

Große bauliche Fortschritte machte die Hauptstadt Bukarest unter der Regierungszeit von Constantin Brîncoveanus im 18. Jahrhundert, wie z.B. das Schloss Mogosaia bei Bukarest. Dieser architektonische Stil wird von den Rumänen als „Brîncoveanu-Stil“ bezeichnet.⁷ Weitere Beispiele hierfür sind das oltenische Kloster Horezu (Abb. 2.2), wo vor allem Pflanzen- und Tierornamente die Fassaden schmücken.

³ LIBAL, Wolfgang: "Lebendiger Balkan", Fritz Molden Verlag, Wien-München-Zürich-New York, 1982, Seite 209f.

⁴ HAGENBERG-MILIU, Ebba: "Rumänien", Dumont-Verlag, 4. Auflage, Deutschland 2003, Seite 47f.

⁵ Siehe Fußnote 3, Seite 210.

⁶ Siehe Fußnote 4, Seite 47f.

⁷ Siehe Fußnote 3, Seite 211.

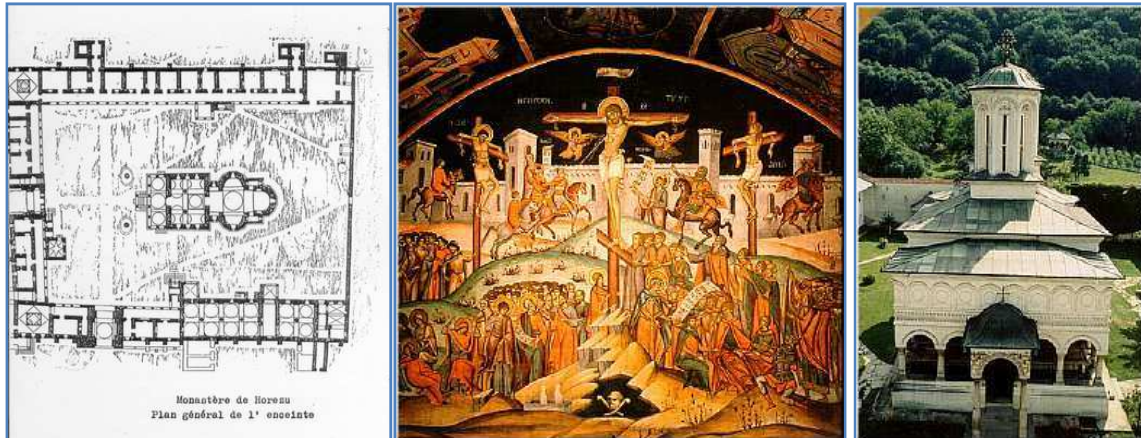


Abb. 2.2: Kloster Horezu⁸

Bukarest verstand sich immer als „Klein-Paris“. Die Verbindungen und Freundschaft zu Frankreich sind aufgrund der angeblich gemeinsamen romanischen Abstammung immer schon verstärkt gewesen. So versuchte man in Bukarest mit der Allée Soseaua Kiseleff (Abb. 2.3) die Champs-Élysées zu imitieren und den Arc de Triomphe von Paris nachzubilden. Die nach dem Ersten Weltkrieg entstandene Groß-Bourgeoisie legte die großzügige Architektur der Villenviertel, die großzügig angelegten Boulevards sowie den Piata Victoriei (Abb. 2.4) an.⁹



Abb. 2.3 Allée Soseaua Kiseleff¹⁰



Abb. 2.4 Piata Victoriei¹¹

⁸ Quelle: siehe Abbildungsverzeichnis.

⁹ LIBAL, Wolfgang: "Lebendiger Balkan", Fritz Molden Verlag, Wien-München-Zürich-New York, 1982, Seite 204ff.

¹⁰ Quelle: siehe Abbildungsverzeichnis.

¹¹ Quelle: siehe Abbildungsverzeichnis.

Zu der Zeit der Fremdherrschaft durch die Türken zeigen sich vor allem Einflüsse durch byzantinistische Stilelemente in Kunst und Architektur. Selbst die aggressive Politik und großflächige Zerstörung historischer Bauten durch Kommunisten konnte diesen bauhistorischen Umstand kein Ende bereiten.¹² Jedoch sind in der Zwischenkriegszeit und unter dem kommunistischen Regime viele historische Bauten zerstört worden. Der kommunistische Diktator Nicolae Ceaușescu (1918 – 1989) ließ den historischen Stadtkern zerstören und errichtete mit sehr hohem finanziellen Aufwand ein neues Viertel (siehe Abb. 2.5¹³), ungeachtet dessen, dass der größte Anteil der rumänischen Bürger an Hunger, Kälte, Verelendung und Terror litt.¹⁴ 1988 war „Ceausescu auf dem besten Wege, auch die Kultur des Landes zu vernichten. Dazu gehörte der groß angelegte, mit allen bürokratischen Einzelheiten ausgearbeitete Plan der Dorfzerstörung, die so genannte ‚Systematisierung der Landwirtschaft‘. Dadurch sollten Jahrhunderte alte Dörfer mit ihren Kirchen und Friedhöfen, sozusagen Kleinodien des Brauchtums und der Volksarchitektur, dem Erdboden gleich gemacht werden. Diese Aktion betraf fast ausschließlich die Minderheiten und sollte die ursprüngliche, nicht rumänische Kultur des Landes auslöschen.“¹⁵



¹² LIBAL, Wolfgang: "Lebendiger Balkan", Fritz Molden Verlag, Wien-München-Zürich-New York, 1982, Seite 212.

¹³ Quellenangabe im Abbildungsverzeichnis.

¹⁴ HAGENBERG-MILIU, Ebba: „Rumänien“, Dumont-Verlag, 4. Auflage, Deutschland 2003, Seite 28.

¹⁵ Vgl. http://www.trailsylvania.de/siebenbuergen/juengere_vergangenheit.htm, 21. Dezember 2007.

Durch das Ende der Diktatur Ceaușescu im Dezember 1989 wurde die systematische Zerstörung des kulturellen Erbes in Rumänien zwar gestoppt, aber der Übergang zur Normalität im westlichen Sinne verlief alles andere als reibungslos. Im Bereich des Bauwesens war der Aufbau von stabilen Fachinstitutionen, die Entwicklung von stabilen gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie die Herausbildung einer positiven Haltung der Gesellschaft gegenüber den Baudenkmalern und historischen Bauten schwierig.¹⁶

Die junge, kommunistische Geschichte Rumäniens hat schwere Schäden in ganz Rumänien hinterlassen. Die tiefgreifende strukturelle Zerstörung wird noch lange sichtbar sein und dessen Aufarbeitung noch lange andauern.

2.2 Entwicklung der Baubranche nach Fall des Eisernen Vorhangs

2.2.1 Der Umgang mit historischen Gebäuden heute - Denkmalpflege in Rumänien

Unter Nicolae Ceaușescu wurden bereits in den siebziger Jahren viele Gesetze in Rumänien geändert, deren negative Folgen innerhalb kurzer Zeit erkennbar waren. 1974 wurde z.B. ein neues Denkmalschutzgesetz beschlossen, das die Bedeutung der ursprünglichen, traditionellen Umgebung von Baudenkmalern stark relativierte.¹⁷ Gleichzeitig wurde der Vorschlag einer Erweiterung der Denkmalliste von ca. 4.300 auf rund 6400 abgelehnt und ein weiteres neues Gesetz verabschiedet, das die „Systematisierung“ (siehe Kapitel 2.1.2), d.h. die Umgestaltung aller Städte und Dörfer regeln sollte. Auf dieser Basis konnte nach dem Erdbeben vom 4. März 1977 der angeblich schlechte Zustand der historischen Bausubstanz als Vorwand für an sich unbegründete Abrisse verwendet werden. Im November 1977 wurde das Denkmalamt aufgelöst und durch den „Rat für Sozialistische Kultur und Ausbildung“ ersetzt wurde. Diese Beispiele zeigen, wie früh das Regime schon die Zerstörung des kulturellen Erbes geplant hatte. An erster Stelle war davon natürlich die Hauptstadt Bukarest betroffen. Anstelle ihres historischen, einzigartigen Stadtbildes sollte ein „Denkmal des Volkes und des Sozialismus“ entstehen. Das neue Wahrzeichen sollten die Zeugen jeglicher nicht-sozialistischer Geschichte ersetzen, verstecken oder verdrängen – ein Ziel, das teilweise auch erreicht wurde. Der historische Stadtkern von Bukarest wurde zerstört und die Eigentümer zur Enteignung gezwungen.

Im gleichen Zusammenhang war geplant, dass bis zum Jahr 2000 von den rund 13.000 Dörfern Rumäniens nur mehr ca. 5.000 – 6.000 vorhanden sein sollen, was weiterhin ein

¹⁶ Vgl. STÖRTKUHL, Beate (Hrsg.), Derer, Hanna (Autor): „Architekturgeschichte und kulturelles Erbe – Aspekte der Baudenkmalpflege in Ostmitteleuropa“, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main 2006, Seite 63.

¹⁷ Siehe Fußnote 16, Seite 62.

Indiz für die zerstörerischen Intentionen des Regimes war.¹⁸ Erst nach dem Fall des Kommunismus im Laufe der 90er Jahre erfolgte eine erste Bestandsaufnahme aller Bauten und als Konsequenz daraus wurden auch verschiedene Gesetze ausgearbeitet. Die Veröffentlichung einer vollständigen Denkmalliste erfolgte erst im Jahr 2004.¹⁹ Ein Beispiel eines erfolgreichen Projektes bauhistorischer Inventarisierung dieser Phase ist wohl die Dokumentation der Kulturdenkmäler im Südosten Siebenbürgens. Die Kirchenburgen sind heute UNESCO-Weltkulturerbe.

2.2.2 Branchenüberblick

Österreich ist seit einigen Jahren in absoluten Zahlen der größte ausländische Investor.²⁰ Die größten Auslandsinvestitionen österreichischer Unternehmen erfolgten in den letzten Jahren im südosteuropäischen Wirtschaftsraum. Der aus geografischer Sicht einheitliche Donaauraum wächst mit dem EU-Beitritt von Bulgarien und Rumänien wieder stärker zusammen als nach dem Untergang der Donaumonarchie. Der Donaauraum mit Rumänien wird zum europäischen Binnenraum.²¹

Seit einigen Jahren herrscht im Baubereich Rumäniens sowohl im öffentlichen als auch im privaten Sektor ein Boom. Die Investitionen in neue Gebäude stiegen im ersten Halbjahr 2006 um 15,5% auf 2 Mrd. Euro. Aufgrund der Immobilien- und Finanzkrise 2008 und deren Auswirkungen sind jedoch die Aussichten und Prognosen für die Entwicklungen der nächsten Jahre unterschiedlich schwer vorhersehbar.

Im Allgemeinen wird im Bereich Hochbau vor allem in Bürohäuser, Hotels, Einkaufszentren, Montagehallen und Fachmärkte investiert. Im internationalen Vergleich gibt es nur wenige gut ausgestattete Büroflächen (Anfang 2006 ein Zehntel der in Wien vorhandenen Fläche), woraus sich für die nächsten Jahre ein großer Aufholbedarf ergibt. Allein in Bukarest sind mehrere Projekte in der Größenordnung von jeweils mehreren hundert Millionen Euro geplant.²² Nähere Erläuterungen folgen unter Kapitel 2.2.3.

¹⁸ Vgl. STÖRTKUHL, Beate (Hrsg.), Derer, Hanna (Autor): „Architekturgeschichte und kulturelles Erbe – Aspekte der Baudenkmalpflege in Ostmitteleuropa“, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main 2006, Seite 62.

¹⁹ Siehe Fußnote 18, Seite 63ff.

²⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Archiv 2007, 16.März 2008

http://www.bmwa.gv.at/BMWA/Presse/Archiv2007/20070312_01.htm.

²¹ Vgl. BRIX, Emil: Südosteuropa – Traditionen als Macht, Wien 2007, Oldenbourg Wissenschaftsverlag München, „Der Balkan als Europa gedacht“ Seite 5.

²² Vgl. Wirtschaftskammer Report, AWO-Bereichsfachreport „Wissensbasierte Dienstleistungen“, März 2007, Seite 25.

Der Bausektor hat in den letzten Jahren wesentlich zum rumänischen Wirtschaftswachstum beigetragen. Im ersten Halbjahr 2006 ist der Baubereich mit 16,5% gewachsen. Teilschätzungen der Wirtschaftskammer Österreich besagen, dass z.B. für die Investitionsprojekte in Bukarest im Gesamtwert von über 7 Mrd. Euro innerhalb der nächsten fünf Jahre, und Investitionen in Hotelbauten in der Höhe von 1,1 Mrd. Euro in den Jahren 2006 bis 2009 getätigt werden sollen. Die rege Bautätigkeit führt zu Engpässen in der Versorgung mit Rohstoffen (vor allem von Schotter), heimische Baufirmen müssen zahlreiche Aufträge ablehnen, da ihnen die Kapazitäten fehlen die Nachfrage zu erfüllen. Unter den fünf umsatzstärksten Firmen in diesem Bereich finden sich auch zwei österreichische Unternehmen, nämlich der Alpine-Konzern und die Strabag AG.²³

2.2.3 Aktuelle Entwicklungen

Folgende Grafik und Tabelle beschreiben die ²⁴Strukturdaten der Bauwirtschaft Rumäniens. (in Mio. RON):²⁵

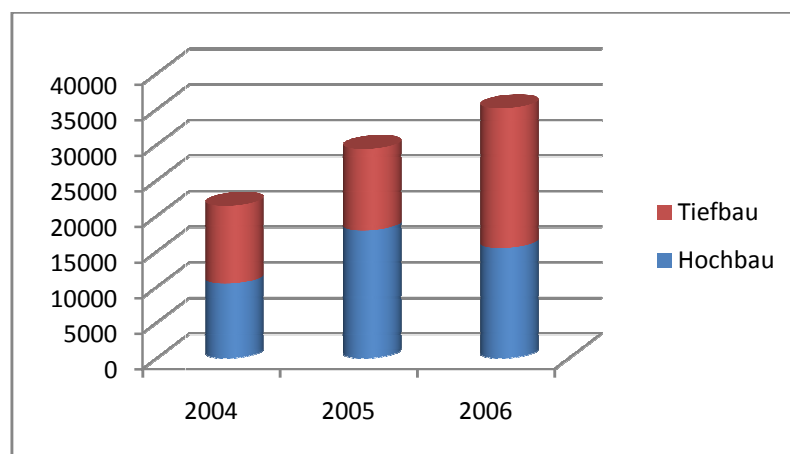


Abb. 2.6: Strukturdaten der Bauwirtschaft in Mio. RON²⁶

²³ Wirtschaftskammer Report, AWO-Bereichsfachreport „Wissensbasierte Dienstleistungen“, März 2007, Seite 27.

²⁴ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie Deutschland, <http://www.bfai.de/DE/Navigation/Datenbank-Recherche/Laender-und-Maerkte/Recherche-Laender-und-Maerkte/recherche-laender-und-maerkte-node.html>, 21. Dezember 2007.

²⁵ Quellenangabe im Abbildungsverzeichnis.

²⁶ Durchschnittlicher Wechselkurs im Jahr 2004: 1 Euro = 4,15 Lei(RO); 2005: 3,62 Lei(RO); 2006: 3,52 Lei(RO).

	2004	2005	2006
Bauleistung insgesamt	21.390,0	29.380,7	35.099,9
Hochbau	10.460,4	17.924,8	15.469,2
Tiefbau	10.929,6	11.455,5	19.630,7

Tab. 2.1: Strukturdaten der Bauwirtschaft in Mio. RON²⁶

Zurzeit gibt es zwar keine Zahlen über den spezifischen Architekturmarkt, aber zumindest Teilschätzungen (Stand März 2007):

- Büroflächen: besonders Klasse A : starke Nachfrage
- Sozialer Wohnbau: erste Projekte vorhanden, zumeist werden jedoch privat mehrstöckige Wohnhäuser errichtet
- Industrie- und Technologieparks: viele Projekte vorhanden

Der Hochbau spaltet sich in 25% Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten und 75% Neubauten sowie umfassende Reparaturarbeiten.²⁷

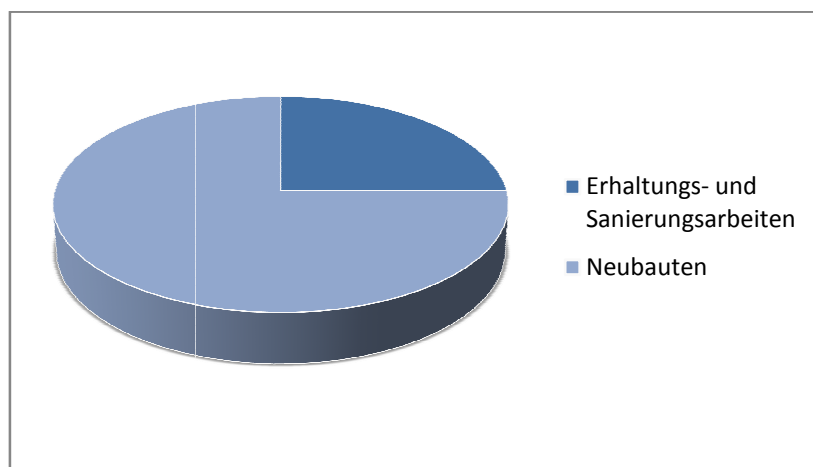


Abb. 2.7: Hochbau in Rumänien

2.2.3.1 Hoch & Tiefbau

Sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau wird seit einigen Jahren massiv investiert. Der EU-Beitritt Rumäniens am 1. Jänner 2007 kurbelt die Baukonjunktur weiter an. 12 Mio. Euro an EU-Fördergeldern pro Tag werden in Rumänien in den Jahren 2007 bis 2013 voraussichtlich

²⁷ Vgl. Wirtschaftskammer Report, AWO-Bereichsfachreport „Wissensbasierte Dienstleistungen“, März 2007, Seite 25.

zur Verfügung gestellt. Ein großer Teil davon für die Verbesserung von Infrastruktur, Kläranlagen, Wasserversorgung und Kanalisation. Voraussetzung für kontinuierliche Zahlungen ist die Bekämpfung der Korruption. Im Jahr 2006 wurde im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren mehr in den Tief- als in den Hochbau investiert (siehe Tab. 2.1 und Abb. 2.6 in Kapitel 2.2.3).

2.2.3.2 Straßenbau

Das rumänische Straßennetz hat eine Länge von insgesamt 78.500 km (Autobahnen: 230 km; Europäische Nationalstraßen: 4.680 km; Landstraßen: 63.789 km)²⁸, von denen vor allem die kleineren Straßen zum großen Teil saniert werden müssen. In den kommenden Jahren sind die Erstellung mehrerer hundert Kilometer Autobahnen in Planung.

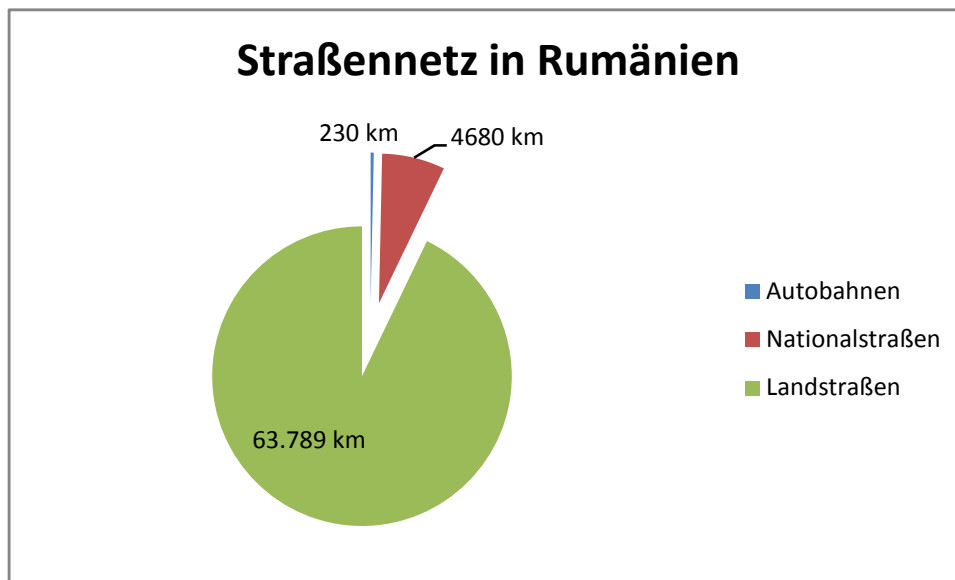


Abb. 2.8: Straßennetz in Rumänien

2.2.3.3 Bukarest

In Bukarest wird laut Stadtverwaltung in den kommenden Jahren mehr als 2,5 Mrd. Euro in die Verbesserung der Infrastruktur investiert. Allein in der Hauptstadt werden privat finanzierte Immobilienprojekte im Ausmaß von mehreren Milliarden Euro realisiert. Der geplante Bau von 22 Parkgaragen in Bukarest mit einem Gesamtwert von ca. 650 Mio. Euro soll unter Beteiligung von privaten Investoren umgesetzt werden. Ende 2006 wurde auch mit dem Bau einer rund 2 km langen, vierspurigen Überführung („Passage Basarab“) im Wert von 178 Mio. Euro begonnen. Für rund 600 Mio. Euro werden wichtige Hauptverkehrsstraßen und Kreuzungen in Bukarest saniert bzw. umgebaut, um den

²⁸ Stand März 2007.

zunehmenden Verkehr besser aufnehmen zu können. Der Bukarester Flughafen „Henri Coanda“ in Otopeni wird bis 2010 um 450 Mio. Euro erweitert. Rund 300 Mio. Euro sind für die Sanierung der Straßenbahnen vorgesehen, weitere 300 Mio. Euro für den Ausbau der U-Bahn bis zum Flughafen, 20 Mio. Euro für die Sanierung des Kanalsystems, 300 Mio. Euro für den Bau von Kläranlagen und rund 200 Mio. Euro für die Sanierung des Fernheizsystems. Allein in der Hauptstadt sollen privat finanzierte Immobilienprojekte im Ausmaß von mehreren Milliarden Euro realisiert werden.²⁹

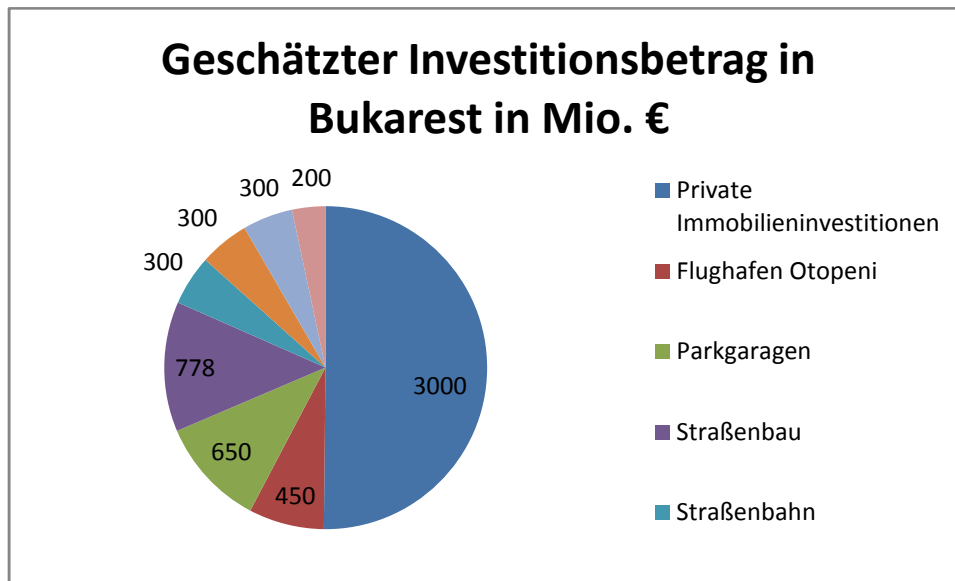


Abb. 2.9: Geschätzter Investitionsbetrag in Bukarest

2.2.3.4 Vergleich mit anderen EU-Mitgliedsstaaten

Im Bausektor verzeichnet Rumänien nach Großbritannien und Slowenien im Jahr 2007 die größte jährlich Wachstumsrate in der Europäischen Union (nach Eurostat Statistik). Nach den präsentierten Daten des „National Institute of Statistics (INS)“ sind die Bautätigkeiten im Vergleich zu September 2006 im September 2007 um 37,1 % gestiegen.³⁰ Bemerkenswert ist vor allem, dass alle Sektoren der Baubranche davon profitieren. Die guten Wirtschaftszahlen sind Hauptmotiv der Investitionen in Rumänien. Aufgrund der Immobilienkrise 2008 und der höheren Sensibilität der Banken bei Vergabe von Krediten und Durchführung von Immobilieninvestments sind die Prognosen für die kommenden Jahre keine eindeutigen Prognosen möglich eindeutig. Bis September 2008 wurde CEE jedoch weitgehend von der Kreditkrise verschont, von der weltweiten Inflation wurden sie jedoch in

²⁹ Vgl. Wirtschaftskammer Report, AWO-Bereichsfachreport „Wissensbasierte Dienstleistungen“, März 2007, Seite 27.

³⁰ Vgl. „Economic Highlights“, No.47, Romanian National News Agency ROMPRES, Bukarest, 26. November 2007 (English Version), Seite 4f.

besonderem Maße betroffen.³¹ Die Erwartungen für 2009 und 2010 sind aufgrund der Wirtschaftskrise jedoch gedämpft.

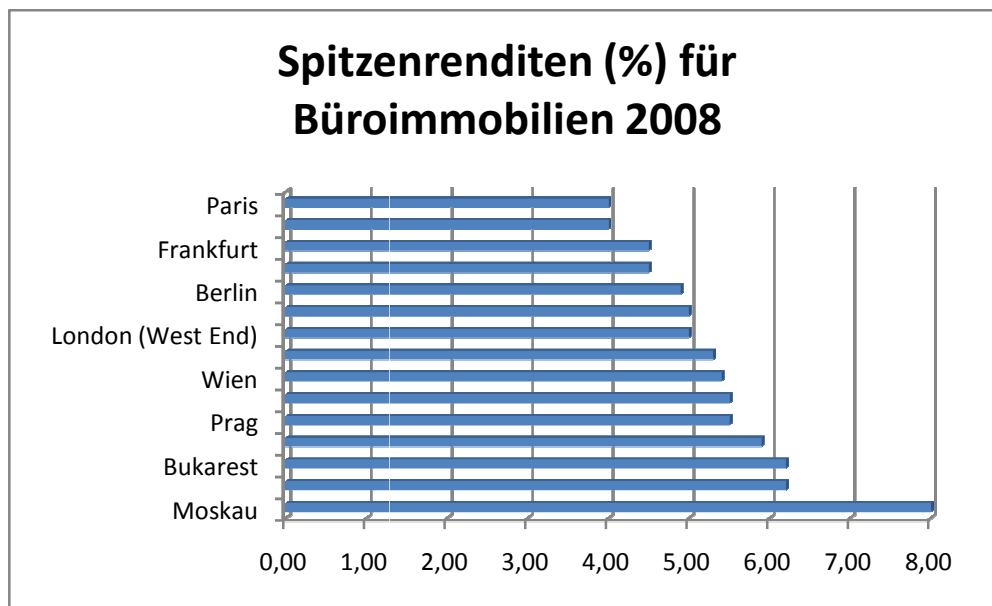


Abb. 2.10: Spitzenrendite in Europa³²

Conclusio

Rumänien hat nicht nur eine interessante Geschichte mit vielseitigen architektonischen Einflüssen verschiedenster Kulturen, sondern bietet viele Möglichkeiten für Planer und Architekten tätig zu werden. Die Zahlen und Wirtschaftsdaten der letzten Jahre weisen auf einen großen Bedarf an Bauprojekten in den letzten Jahren und auch in Zukunft hin.

³¹ Vgl. „Die Presse“, 11. September 2008, Internationale Sonderbeilage Seite 1, Artikel „Kreditkrise verschont CEE, doch Inflation steigt“.

³² Datenwerte aus CPB Real Estate Market Report Spring 2008, www.cpb.ro, Bukarest 2008.

3. Zulassungsvoraussetzungen für österreichische Planer in Rumänien

Allgemeines

Kapitel 3 dient als Wegweiser für Planungsunternehmen, für Architekten und Ingenieurkonsulenten, die ihre Dienstleistungen am rumänischen Ausschreibungsmarkt anbieten wollen. Hier wird neben den ersten Kontaktstellen auch der rumänische Ausschreibungsmarkt, die Verfahrensarten und weitere Besonderheiten wie elektronische Ausschreibungen beschrieben.

3.1 Eintrag bei lokaler Architektenkammer

Architekten benötigen in Rumänien eine eigene Genehmigung zur Berufsausübung. Im Gesetz Nr. 184 des Jahres 2001 sind die Bestimmungen über die Befugnisse von Architekten definiert und es beschreibt auch die Vorschriften über grenzüberschreitende Dienstleistungen und Niederlassungen von Architekten aus EU-Mitgliedstaaten, des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) und der Schweiz.³³

Der Adresse des Sitzes der lokalen Architektenkammer von Rumänien ist im Adressenverzeichnis unter zu finden.

3.2 Befugnis / Anerkennung von Diplomen / Konzessionen

3.2.1 Architekten

Zwischen der österreichischen und rumänischen Architektenkammer gibt es kein Abkommen zur Anerkennung der jeweiligen Zulassungen. Daher müssen österreichische Architekten einen Antrag beim rumänischen Ministerium für Bildung und Forschung einreichen, damit ihre Studien anerkannt werden.³⁴

Wenn ein österreichischer Architekt eine Niederlassung in Rumänien anstrebt oder eine Dienstleistung in Rumänien erbringen möchte, so überprüft die rumänische Architektenkammer (OAR – „Ordinul Arhitecților din România“), ob das vorgelegte Diplom der Ausbildung in Rumänien entspricht. Dabei wird nicht zwischen einer vorübergehenden Dienstleistung und einem Niederlassungsverfahren unterschieden.

³³ SCHÜLLER, Mag. Raimund: Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten Österreich - Wien, E-Mail am 2. August 2007.

³⁴ Vgl. Wirtschaftskammer Report, AWO-Bereichsfachreport „Wissensbasierte Dienstleistungen“, März 2007, Seite 25.

Sowohl die Erbringung der vorübergehenden Dienstleistung (Projektdauer) als auch für die Niederlassung müssen keine Formulare ausgefüllt werden: Der Antragsteller muss nur einen formlosen Antrag in rumänischer Sprache an die Kammer senden.

Die Unterlagen müssen von einem staatlich beeideten Dolmetscher in die rumänische Sprache übersetzt werden.

Folgende Beilagen sind vorzulegen:³⁵

- Eine Kopie des Diploms,
- eine Bestätigung der österreichischen Länderkammer, dass der Architekt rechtmäßig bei der Kammer eingetragen ist, sein Diplom der RL 85/384/EWG entspricht und dass er die obligatorische Praxiszeit von drei Jahren nach Abschluss des Studiums absolviert hat,
- ein Strafregisterauszug (Original und höchstens 3 Monate alt),
- sowie eine Beschreibung des Projekts oder die Kopie des bereits unterzeichneten Vertrags.

Ein Gremium entscheidet über das Ansuchen. Die Bearbeitungszeit dauert maximal 3 Monate. Die Bearbeitungsgebühr, sowohl bei einer Dienstleistungsanzeige als auch eines Niederlassungsverfahrens, beträgt RON 400,- (ca. € 120,-) und der Mitgliedsbeitrag der Architektenkammer beträgt RON 720,- (ca. € 216,-) pro Jahr.

Damit der österreichische Architekt in Rumänien entweder vorübergehend oder als niedergelassener Architekt tätig sein darf, muss er vor Ort das Zertifikat zur Planungsberechtigung persönlich unterschreiben.³⁶

³⁵ SCHÜLLER, Mag. Raimund: Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten Österreich - Wien, E-Mail am 2. August 2007.

³⁶ Siehe Fußnote 35.

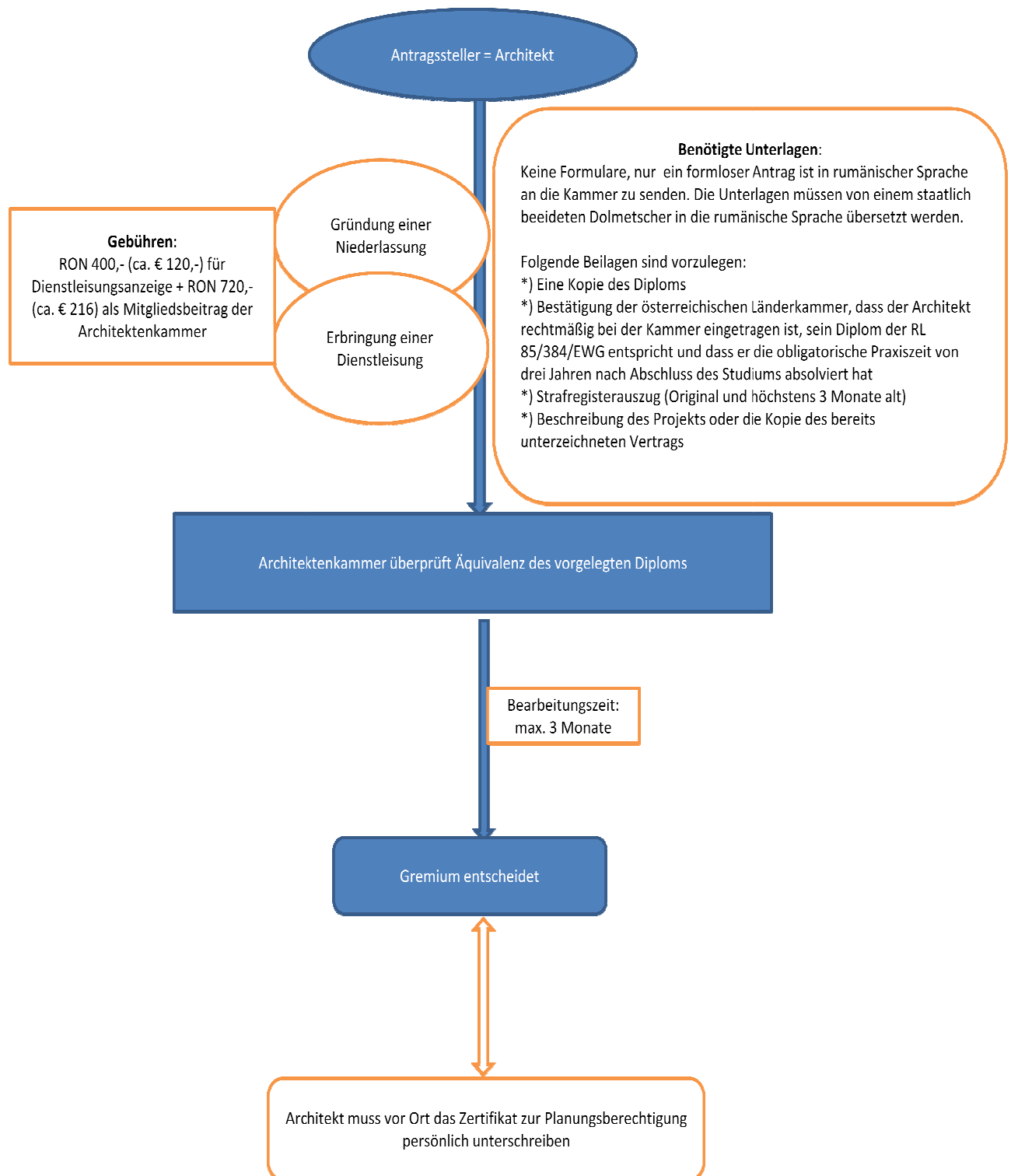


Abb. 3.1: Ablaufprozess zur Anerkennung der Zulassung von Architekten

3.2.2 Ingenieurkonsulenten

Wenn ein österreichischer Ingenieurkonsulent in Rumänien eine Niederlassung plant oder seine Dienstleistung erbringen möchte, so muss dieser einen formlosen Antrag in rumänischer Sprache zusammen mit einer Kopie seines Reisepasses beim Diplomanerkennungszentrum des rumänischen Unterrichtsministeriums persönlich vorlegen.³⁷

Die Unterlagen müssen von einem staatlich beeideten Dolmetscher in die rumänische Sprache übersetzt werden. Folgende Beilagen sind vorzulegen:³⁸

- Ein Diplom (Original und Kopie),
- Die Geburtsurkunde,
- eine Bestätigung der österreichischen Länderkammer, dass der Ingenieurkonsulent rechtmäßig bei der Kammer eingetragen ist und sein Diplom der RL 89/48/EWG entspricht.

Das Anerkennungszeugnis wird innerhalb von 30 Tagen von der Behörde ausgestellt. Die Bearbeitungsgebühr beträgt RON 50,- (ca € 15,-).³⁹ Die Anschrift der Stelle zur Anerkennung für Diplome ist im Anhang Adressenverzeichnis unter [B] zu finden.

³⁷ Siehe auch unter www.edu.ro (Rumänisches Unterrichtsministerium)

³⁸ SCHÜLLER, Mag. Raimund: Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten Österreich - Wien, E-Mail 02. Augusto 2007.

³⁹ Siehe Fußnote 38.

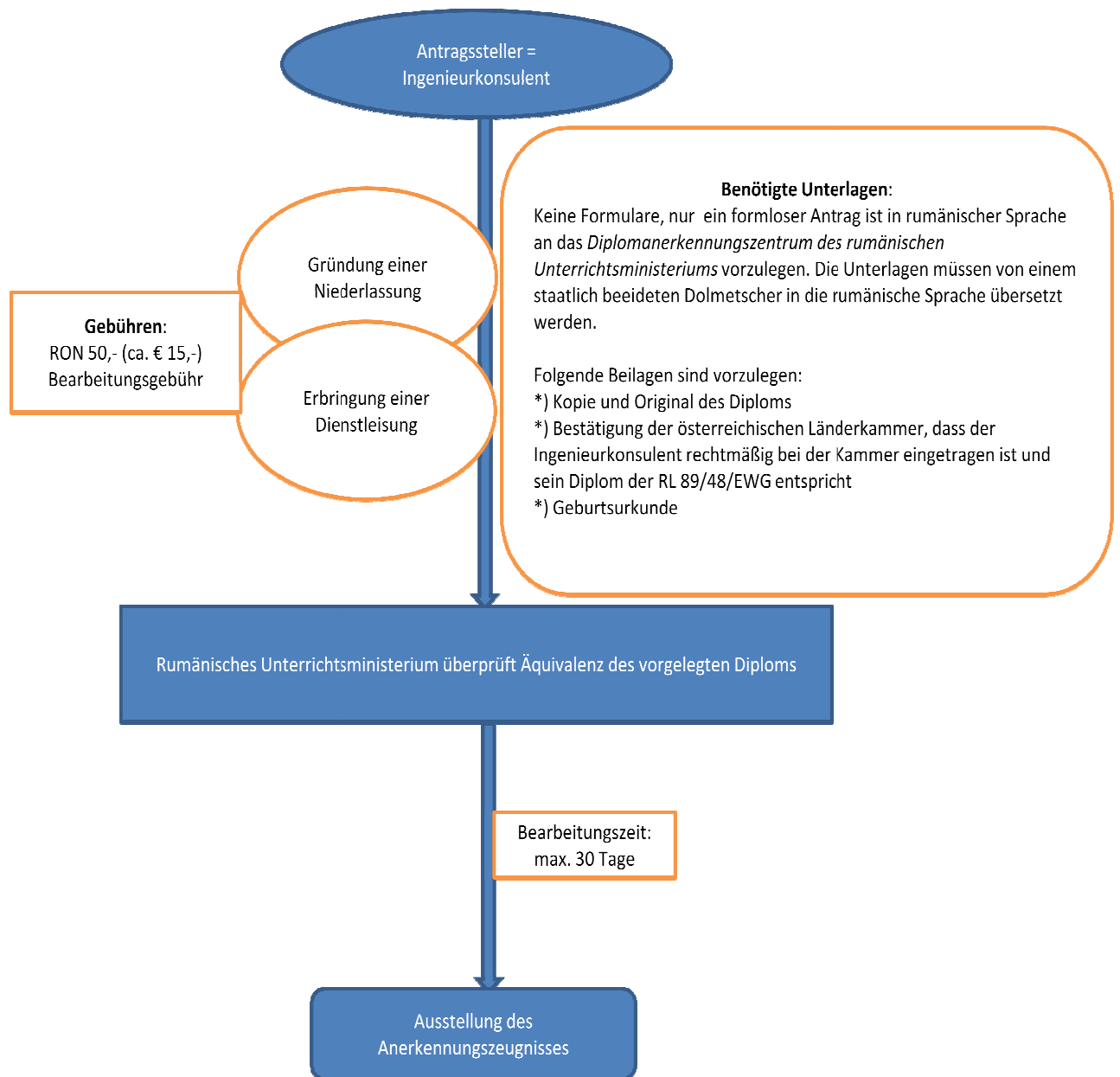


Abb. 3.2: Ablaufprozess zur Anerkennung der Zulassung von Ingenieurkonsulenten

3.3 Der Ausschreibungsmarkt in Rumänien

3.3.1 Allgemeines

Für die Öffentliche Hand wurde im Jahr 2001 die Gesetzgebung in Rumänien so angepasst, dass die Anforderungen für öffentliche Ankäufe und Investitionen der Europäischen Union erfüllt werden. Ziel dieser Regelungen ist ein fairer Wettbewerb und höhere Wirtschaftlichkeit im Einkauf. Dadurch soll auch die sparsame und sachgerechte Verwendung von Steuergeldern und ausländischen Hilfsfinanzierungen garantiert werden können.

Die Prinzipien bei der Vergabe von Verträgen der Öffentlichen Hand sind:

- der freie Wettbewerb,
- eine effiziente Verwendung der öffentlichen Mittel,
- Transparenz,
- eine gleiche Behandlung der Anbieter und
- die Vertraulichkeit.⁴⁰

Das Gesamtvolumen des rumänischen Ausschreibungsmarktes kann aufgrund zahlreicher Privatinvestitionen kaum geschätzt werden. Um eine Vorstellung der Größenordnung zu erhalten, werden konkrete Finanzierungsprojekte internationaler Organisationen angeführt:

- Weltbank: Mit der Weltbank wurden bis 2004 Kredite im Rahmen von bis zu 600 Mio. USD (ca. EUR 400,- Mio. jährlich) verhandelt, die aber an strukturelle Reformen gebunden sind.
- Internationaler Währungsfond: Im Frühjahr 2005 wurde ein neues Stand-by Abkommen mit dem IWF verhandelt.
- European Bank for Reconstruction and Development (EBRD): Von der EBRD werden pro Jahr konkrete ausschreibungspflichtige Projekte, vor allem in den Bereichen Wasserwirtschaft und Straßenbau, in einem Gesamtumfang von etwa 100 Mio. EUR finanziert.
- Europäische Investitionsbank (EIB): Die Kreditvergabe bei der EIB beläuft sich auf Projekte im Umfang von bis zu 350 Mio. Euro, welche allerdings zum Großteil noch unter Begutachtung stehen. Von Seiten der EU wird bis inklusive 2006 eine jährliche Unterstützung gewährt, die sich auf die Programme ISPA, SAPARD sowie PHARE

⁴⁰ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 4.

verteilt. 2005 werden voraussichtlich insgesamt 931 Mio. Euro für Rumänien zur Verfügung gestellt, 2006 werden es 1.002 Mio. Euro sein.⁴¹

Die Praxis der Ausschreibungen in Rumänien hat gezeigt, dass es oft nicht ausreicht, Bestbieter zu sein (sowohl in Qualität als auch im Preis). Hier empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit einem rumänischen Partner.⁴²

Für die Ausschreibung muss der Architekt die Bauleistungen standardisiert beschreiben. Diese Beschreibung wird auf der Grundlage der Mengenermittlung des Planers erstellt. Für die öffentlichen Aufträge gibt es ein festgelegtes Ausschreibungsmuster.⁴³ Die Vergabe erfolgt seitens des Bauherrn mit der Mitwirkung des Consultants/Koordinators (diese Aufgabe kann auch der Architekt machen).⁴⁴

Der gesetzliche Rahmen für Ausschreibungen ist in Verordnungen und Gesetzen klar formuliert (detaillierte Auflistung der hierfür relevanten Verordnungen und Gesetze siehe Anhang B – Gesetzliche Rahmen für Ausschreibungen).

3.3.2 Verfahrensarten

In Abb. 3.4 sind die Inhalte von Kap. 2.2.3 bis 3.3.5 grafisch dargestellt.

Da in Rumänien Ausschreibungsverfahren erst nach 1990 eingeführt wurden, ist das Finanzministerium bzw. die Direktion für Ausschreibungen im Finanzministerium zuständig, einheitliche Durchführungsbestimmungen für Ausschreibungen zu schaffen und deren Anwendung und Einhaltung zu beaufsichtigen. Die Gesetzesmaterie bezüglich Ausschreibungen ist umfangreich und kompliziert und wird regelmäßig mit Zusatzerlassen ergänzt. Die Direktion für Ausschreibungen im Finanzministerium ist aber bemüht, die Durchführungsbestimmungen für Ausschreibungen und deren Anwendung zu vereinheitlichen.⁴⁵

Die Adresse für die zuständige Behörde ist im Adressenverzeichnis zu finden.

⁴¹ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 11.

⁴² Siehe Fußnote 41.

⁴³ Gemäß Rumänischem Gesetz 118/1999 (legea achizitiilor publice).

⁴⁴ Vgl. LAZAR, V.A.; DOBRINESCU, A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

⁴⁵ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 10.

Bei Aufträgen der öffentlichen Hand können Liefer-, Bau- und Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden. Bei gewissen Bauarbeiten, wie beispielsweise bei der Errichtung von Autobahnen, kann auch ein Vertrag mit dem Recht der Erhebung von Nutzungs- und Konzessionsgebühren abgeschlossen werden (PPP-Modelle).

Die Dienstleistungen und Arbeiten werden gemäß eines CPVA-Codes (bzw. CPA-Codes), bei Bauarbeiten eines sogenannten CPV-Codes angeführt. CPV-Codes sind sogenannte „Common Procurement Vocabulary“ Codes. Hier sind von der EU festgelegte Kategorien gemeint, nach denen Leistungen und Produkte in Ausschreibungen klassifiziert sind. Eine weitere Klassifizierung sind die sogenannten CPC-Codes oder auch PC-Codes („Product Codes“). Die CPV-Codes werden in allen EU-weiten Ausschreibungen verwendet. Beispielsweise enthalten Ausschreibungen, die den CPC-Code Nummer 74230000 enthalten „Dienstleistungen von Ingenieurbüros“.⁴⁶ Weitere Klassifizierungen sind im Anhang Nr. 1 des Beschlusses Nr. 461/2001 angeführt.

In jenen Fällen, wo der Wert eines Vertrages (ohne Mehrwertsteuer) über nachstehenden Grenzwerten liegt, muss der Käufer eines der nachfolgend näher beschriebenen Ausschreibungsverfahren anwenden:

- Bei Lieferverträgen: € 40.000,-
- Bei der Durchführung von Bauarbeiten: € 100.000,-
- Bei Dienstleistungen: € 40.000,-

An offenen Ausschreibungen kann jeder Lieferant oder Anbieter von Bauarbeiten oder Dienstleistungen teilnehmen.

An den beschränkten Ausschreibungen nehmen nur Firmen teil, die vom Veranstalter eingeladen wurden. Jede Firma ist jedoch berechtigt, eine Einladung vom Veranstalter anzufordern. Die Anzahl der Teilnehmer muss zwischen fünf bis zwanzig betragen. Die anbietenden Firmen werden vom Organisator der Ausschreibung ausgewählt und individuell zur Teilnahme an der Ausschreibung eingeladen. Es handelt sich dabei um Firmen, die die ausschreibende Stelle aus Erfahrung kennt oder die weltweit als Markt- bzw. Branchenführer anerkannt sind.

Verhandlungen finden in folgenden Formen statt:

⁴⁶ HOFMANN K., icc-hofmann.net, E-Mail 16. März 2008.

- Wettbewerbsgebundene Verhandlung: der Käufer berät sich und verhandelt die Vertragsklauseln - außer den Preis - mit mehreren Anbietern aus (zwei bis drei ausgewählte Kandidaten)
- Verhandlung mit einem einzigen Anbieter – der Preis wird auch verhandelt.⁴⁷

Wenn der Wert des Vertrages über € 2.000,- (exkl. MwSt.) liegt, dann muss um mindestens zwei Preisofferte angesucht werden. Eine Veröffentlichung ist nicht notwendig, sofern der Wert des Vertrages unter den oben angegebenen Grenzwerten liegt.

Im Bereich der Stadtplanung, der Architektur und im Bauwesen werden außerdem Wettbewerbe veranstaltet, deren Folge die Vergabe von Verträgen im Rahmen von Ausschreibungen sein kann.⁴⁸

AVA: Europäisches Vergabewesen bei öffentlichen Aufträgen	
Offenes Verfahren:	öffentliche Aufforderung keine Teilnehmerbegrenzung über das Angebot eines Teilnehmers darf nicht verhandelt werden
Nicht offenes Verfahren:	beschränkte Teilnehmerzahl direkte oder öffentl. Aufforderung mit Teilnehmerwettbewerb über das Angebot eines Teilnehmers darf nicht verhandelt werden
Verhandlungsverfahren:	ohne förmliches Verfahren für öffentliche Auftraggeber nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich: z.B.: Leistung aus fachlichen oder patentrechtlichen Gründen nur von einem Unternehmen ausführbar Geheimhaltungsvorschriften andere Verfahren führten nicht zum Erfolg

Quelle: Bauen in der EU, Bert Bielefeld, Falk Würfele, Birkhäuser 2005

Abb. 3.3: Europäisches Vergabewesen bei öffentlichen Aufträgen

3.3.3 Anbieter

Alle diese Verfahren sind auch für ausländische Anbieter zugänglich, falls sich rumänische Anbieter im Land des ausländischen Anbieters derselben Behandlung erfreuen bzw. wenn die Finanzmittel aus EU-Geldern stammen. Ausländische Anbieter werden gleich wie die inländischen behandelt. Unter gewissen Bedingungen hat die ausschreibende Stelle die Verpflichtung die Teilnahme auf rumänische, natürliche oder physische Personen, einschließlich Repräsentanzen ausländischer Firmen mit juristischer Persönlichkeit, die in Rumänien registriert sind, zu beschränken und eine interne Bevorzugung vorzunehmen.⁴⁹

⁴⁷ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 4.

⁴⁸ Siehe Fußnote 47, Seite 5.

⁴⁹ Diese Bedingungen werden im Rumänischen Gesetzestext unter Artikel 43-45 des Beschlusses Nr. 461/2001 und im Beschluss Nr. 874/2003 ausführlich erläutert.

Die ausschreibende Stelle ist nicht berechtigt, eine interne Bevorzugung vorzunehmen, wenn dadurch internationale Abkommen beeinträchtigt werden oder die Gelder von der EU oder von anderen ausländischen Finanzinstituten stammen. Die interne Bevorzugung muss im Voraus bekannt gegeben werden.⁵⁰

3.3.4 Veröffentlichung

Ausschreibende Stellen sind in Rumänien zur Veröffentlichung innerhalb von höchstens 30 Tagen im Amtsblatt Rumäniens (Teil VI „Achizitii publice“) gesetzlich verpflichtet, nachdem Anschaffungen, Arbeiten oder Dienstleistungen im Budget gebilligt wurden. Das betrifft Ankäufe, deren Gesamtwert € 750.000,- (ohne MwSt.) übersteigen. Die ausschreibende Behörde ist aber nicht verpflichtet, die betreffenden Ankäufe auch tatsächlich durchzuführen. Form und Inhalt der oben angeführten Einschaltungen sind im Regierungsbeschluss Nr. 461/2001 zu finden. Der Einschaltungstext darf 650 Wörter nicht überschreiten. Auftraggeber aus dem Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- oder Verkehrssektor können die Annonce an einem beliebigen Datum in Verlauf des Jahres publizieren lassen. Nach der Auswahl des Ausschreibungsverfahrens wird in den meisten Fällen eine Ausschreibungsankündigung (die sogenannte „anunt de participare“) ebenfalls im Teil VI des Amtsblattes Rumäniens publiziert. Für beschränkte Ausschreibungen und für wettbewerbsgebundene Verhandlungen soll die Ausschreibungsankündigung innerhalb von 12 Tagen ab Eintragung (oder, beim beschleunigten Verfahren, innerhalb 5 Tagen) veröffentlicht werden. Nach deren Veröffentlichung im Amtsblatt Rumäniens kann auch eine Veröffentlichung in lokalen, inländischen (z.B. „Romania Libera“, „Adevarul“, „Curierul National“) oder ausländischen Publikationen erfolgen. Die Publikationen kann der Veranstalter der Ausschreibung selbst wählen. Eine Bedingung ist jedoch, dass die Form und der Inhalt der Einschaltung aus dem Amtsblatt Rumäniens beibehalten bleiben und dass die Nummer und das Erscheinungsdatum des Amtsblattes angegeben werden. Eine Veröffentlichung im Internet ist jedoch nicht üblich und gesetzlich auch nicht vorgesehen (Stand September 2005).

Bei internationalen Ausschreibungen wird die Verpflichtung zur Einschaltung im „Official Journal of the European Communities“ seitens der ausschreibenden Stelle durch Regierungsbeschluss festgelegt. Die ausschreibende Stelle muss den Gewinner einer Ausschreibung innerhalb von 30 Tagen ab Abschluss des Vertrages im Amtsblatt Rumäniens Teil VI „Achizitii publice“ veröffentlichen lassen. Bei der Vergabe durch ein Preisoffert entfällt diese Bedingung. Für beschränkte Ausschreibungen und für die

⁵⁰ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 5..

wettbewerbsgebundene Verhandlung muss die Dauer für das Einreichen des Letter of Intent 25 Tage betragen.⁵¹

⁵¹ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 5f.

Exkurs Begriffsdefinition ‚Letter of Intent‘:

Der ‚Letter of Intent‘ ist eine Kaufabsichtserklärung. Der „LOI“ kann beispielsweise folgende Punkte beinhalten:⁵²

1. Liste und Namen der Partner
 2. Joint Venture: Hier wird erläutert, in welchem Eigentumsverhältnissen die Kauf aufgeteilt wird.
 3. Beschreibung des Projektes: Name, Ort, Fläche, Querschnitte, Bauphasen
 4. Aufteilung des Kaufpreises
 5. Kaufoption
 6. Projektentwicklung
 7. Finanzierung
 8. Flächen
 9. Leasing
 10. Dienstleistungsgebühren
 11. Angebotsakzeptanz
 12. Interne Prüfungen
 13. Rechtliches
 14. Zeitplan
 15. Unterschriften
-

Im Falle von Auftraggebern aus dem Elektrizitäts-, Gas- oder Wassersektors beträgt die Einreichungsdauer mindestens 10 Tage ab Veröffentlichung der Ausschreibungsankündigung im Amtsblatt Rumäniens Teil VI „Achizitii publice“ (öffentliche Ankäufe). Bei beschleunigten Verfahren, die unbedingt begründet werden müssen, kann die Frist jedoch 15 Tage betragen.⁵³

3.3.5 Ausschreibungskommission

Eine Ausschreibungskommission besteht aus mindestens drei Personen. Sie wird von einem Präsidenten, der ein Experte auf Käuferseite sein muss, geleitet. Der restliche Teil der Kommission kann sich aus Fachleuten zusammensetzen. Die Anschriften der Kommissionen

⁵² Vgl. BOSAK, Alexander; MAYER, Bernhard; VÖGEL, Hubert; „Real Estate Asset Management“, Wien 2007, Europolis.

⁵³ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 5f.

sind in den meisten Fällen mit jenen der ausschreibenden Stellen ident. Die Art des Verfahrens wird von der Ausschreibungskommission festgelegt.⁵⁴

⁵⁴ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 6.

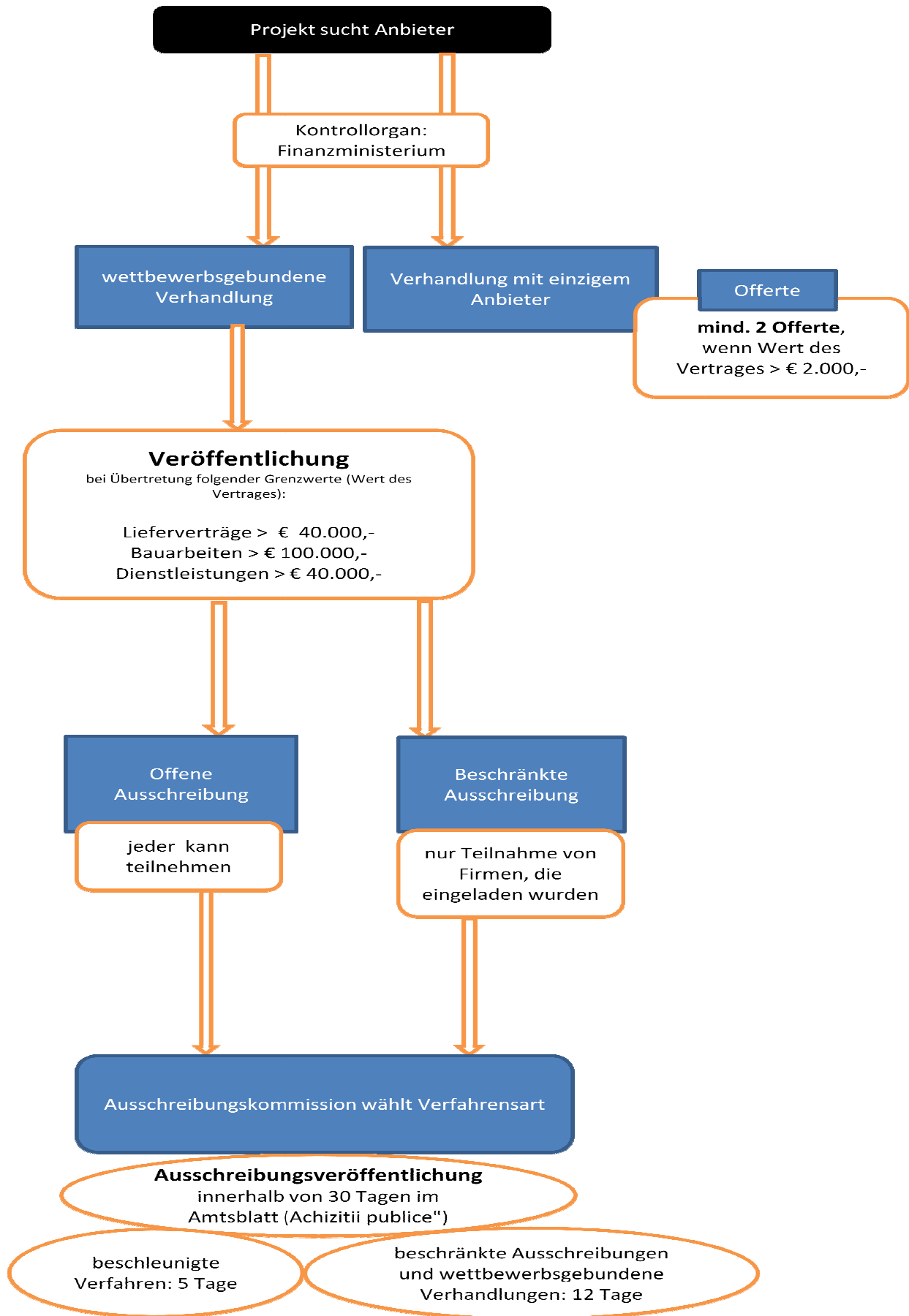


Abb. 3.4: Ausschreibungen in Rumänien

3.3.6 Elektronische Ausschreibungen in Rumänien

Der Ablauf der elektronischen Ausschreibungen in Rumänien ist in Abb. 3.5 grafisch dargestellt.

In Rumänien besteht seit 2002 die Möglichkeit, Ankäufe und Dienstleistungen anhand eines elektronischen Systems durchzuführen. Jeder Lieferant oder Dienstleistungsanbieter - egal ob es sich um eine natürliche oder juristische, inländische oder ausländische Person handelt – kann sich gegen eine Gebühr im elektronischen System registrieren lassen, um an den elektronischen Ausschreibungen teilnehmen zu können. Der Zugang zum elektronischen System ist unter www.e-licitatie.ro gewährt. Der Verwalter des elektronischen Systems ist das Generalinspektorat für Kommunikation und Informationstechnologie. *Die Adresse ist im Adressenverzeichnis zu finden.*

Ausländische Firmen, die Produkte oder Dienstleistungen anbieten möchten, müssen die nachfolgenden Unterlagen bei der oben angeführten Behörde einreichen:

- notariell beglaubigter Handelsregisterauszug,
- notariell beglaubigte Satzung sowie auch Ergänzungen,
- Erklärung auf eigene Verantwortung, dass die Firma sich nicht in gerichtlicher Restrukturierung oder im Konkurs befindet.

Zu den vertragsschließenden Behörden, die nun gesetzlich verpflichtet sind, öffentliche Ausschreibungen auf elektronischem Wege zu organisieren, gehören das

- Generalsekretariat der Regierung,
- Ministerien und
- Einheiten, die diesen untergeordnet sind.

Für Anschaffungsverträge, deren Wert € 100.000,- (exkl. MwSt.) übersteigt, hat die Behörde die Verpflichtung, eine Absichtsankündigung innerhalb von 30 Tagen ab Billigung des Budgetgesetzes oder ab Erhalt einer Finanzierung zu veröffentlichen.

Die Eintragung der Dienstleister erfolgt nur aufgrund einer Bescheinigung des Handelsregisters.⁵⁵ Die bescheinigten Daten betreffen mindestens:

- Identifizierungsdaten

⁵⁵ Gemäß der Durchführungsbestimmungen vom 18.12.2003.

- Betriebsdauer
- Haupt- und Nebentätigkeitsgegenstand
- Gezeichnetes Kapital
- Vertreter
- Antrag auf Änderung der Gründungsurkunde
- Erwähnung betreffend gerichtlicher Restrukturierung oder Insolvenzverfahren

Die Eintragung in das elektronische System ist nur innerhalb der Gültigkeitsdauer der bescheinigten Unterlagen möglich. Für ausländische juristische Personen muss die Eintragung unbedingt aufgrund notariell beglaubigter Kopie des Immatrikulierungsdokuments erfolgen. Zweigstellen können nur im Namen ihrer Muttergesellschaft Eintragungen durchführen. Die Gültigkeitsdauer des Eintragungsscheins beträgt ein Jahr, kann jedoch verlängert werden. Falls nach Eintragung eine Aufschiebung im elektronischen System aufscheint, kann der Eintragungsschein nur am Ende der Ablauffrist für die Aufschiebung verlängert werden. Bei Ablauf der Gültigkeitsdauer der Bietgarantie wird der Dienstleister rechtsgültig aus dem elektronischem System ausgeschieden. Das Verfahren der elektronischen Ausschreibungen besteht im Wesentlichen aus den nachfolgenden Etappen aus Sicht der Behörden: ⁵⁶

⁵⁶ Die Etappen sind in Kapitel 3 der Rumänischen Verordnung Nr. 20/02 detailliert beschrieben.

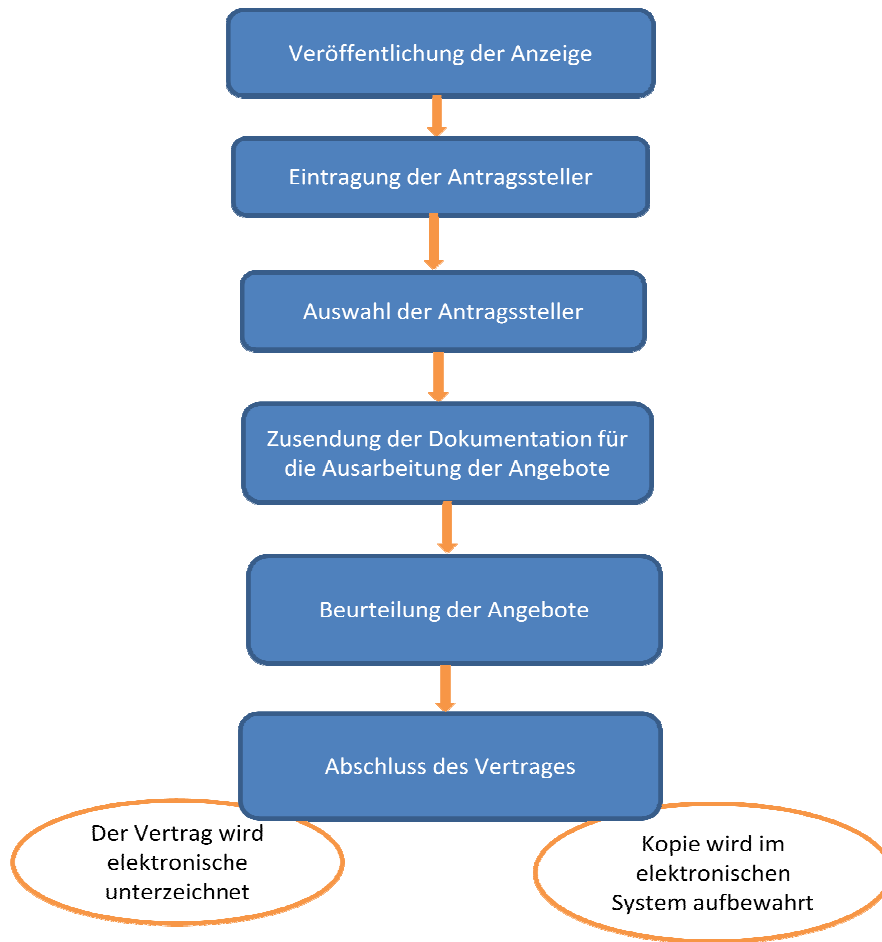


Abb. 3.5: Elektronische Ausschreibungen

Am elektronischen Verfahren kann jeder Dienstleister teilnehmen. Falls weniger als zwei eingereichte Angebote existieren, soll die vertragsabschließende Behörde das Verfahren wiederholen. Die Behörde soll zumindest drei Anbieter auswählen und den Vertrag innerhalb der Gültigkeitsdauer des Angebotes abschließen, jedoch nicht früher als fünf Tage ab Mitteilung des Gewinners.

Die öffentliche Behörde, die den Vertrag abgeschlossen hat, ist verpflichtet innerhalb von 30 Tagen nach Vertragsunterzeichnung eine Anzeige im elektronischen System zu publizieren.⁵⁷

Conclusio

Durch den Beitritt zur Europäischen Union wurden die Gesetzgeber gezwungen, den rumänischen Ausschreibungsmarkt auch für ausländische Interessenten zu öffnen und die Gesetze an die EU-Regelungen anzupassen. Dadurch wurde der Zugang zum rumänischen

⁵⁷ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 8f.

Markt für österreichische Architekten, Ingenieurkonsulenten und vor allem bauausführenden Unternehmen deutlich erleichtert.

4. Rechtliche Planungsgrundlagen

Allgemeines

Kapitel 4 beschreibt die Normenlandschaft und erläutert die rechtlichen Bedingungen von der Offertlegung, Rechtsschutz bei der Vergabe, Bauvertrag in Rumänien und den Instanzenzug bis zu den städtebaulichen Grundlagen.

4.1 Normen

In Rumänien gelten vorrangig die europäischen Normen, die Eurocodes. Die zweite Kategorie sind eigene rumänische Normen, die inhaltlich bereits annähernd an europäische Normen angepasst wurden. Eine weitere Gruppe von Normen nehmen nur Bezug auf internationale Normen. Die vierte Kategorie des weiteren immer noch spezifische rumänische Normen. Ab 2010 sollten aber nur mehr ausschließlich Eurocodes mit regionalen Ergänzungen ihre Anwendung finden.⁵⁸

Die gesetzliche Grundlage für die Planung und Genehmigung eines Bauvorhabens ist das Gesetz Nr. 50/1991 – Baugenehmigung, das Gesetz Nr. 10/1995 über die Bauqualität, das Gesetz 184/2001, bekannt als das sogenannte Architektengesetz, sowie eine Reihe an Gesetzen wie das Denkmalschutzgesetz und das Brandschutzgesetz.

Derzeit werden die Planung vieler Bauvorhaben noch auf Grundlage der immer noch geltenden rumänischen Normen STAS ausgeführt. Diese Normen gelten nach heutigem Stand der Technik als veraltet, da sie quasi eine Übersetzung der DIN-Normen der 90er-Jahre sind. Wie bereits oben erwähnt werden aber alle Normen ohnedies an die europäischen Eurocodes angepasst. Bis 2010 sollten in allen Bereichen der Planung die Umstellung auf Eurocodes erfolgt sein.⁵⁹ Tatsächlich verwenden die meisten ausländischen Architekten und Ingenieure ihre gewohnten Eurocodes, da deren Anwendung und Genehmigung in Rumänien gewöhnlich unproblematisch ist. Zwischen Bauherren und Planern sollte die Norm aber vertraglich vereinbart werden, um rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden. Bei Verwendung von Eurocodes ist aber immer zu beachten, ob die (nun bald veralteten) rumänischen Normen nicht strengere Bestimmungen beinhalten. Besonders im Bereich der Erdbebenberechnungen müssen unbedingt die spezifischen rumänischen Normen verwendet werden. Auch wenn die Eurocodes in Rumänien Standard werden, wird

⁵⁸ Telefonat mit Maslaev 21. März 2007, Tragwerksplaner, www.maslaev.ro.

⁵⁹ Siehe Fußnote 58.

aber die sehr kritische Plattentektonik in Rumänien ein eigener, strenger und regionaler Eurocode unvermeidlich sein.

Die rumänischen Bauvorschriften weisen beträchtliche formale Anforderungen auf: vom Ablauf der Genehmigungsprozedur bis hin zur erdbebensicheren Gebäudestatik. Ein die Bauzeit beschleunigendes „baubegleitendes Planen“ ist in den Bauregeln nicht vorgesehen.⁶⁰ *Auf die Erdbebenproblematik wird in Kapitel 5 genauer eingegangen.*

Eine Liste der verwendeten Normen ist auch im Anhang A – In Rumänien verwendete Normen - angeführt. Außer der EC-Kennzeichen werden die Normen jener Länder anerkannt, mit denen Rumänien Reziprozitätsbeziehungen unterhält.⁶¹

Die Anschrift des Normungsinstitutes ist im Anhang Adressenverzeichnis zu finden.

Für Bauwesen gibt es jedoch ein eigenes Normungsinstitut, dessen Adresse ebenfalls im Adressenverzeichnis zu finden ist.

Mangelt es an harmonisierten technischen Vorschriften, müssen die technischen Bedingungen vertraglich vereinbart werden. Hier gilt der sogenannte „Rechtsgrundsatz der gegenseitigen Anerkennung“ der einzelstaatlichen Bestimmungen.⁶²

4.2 Rechtliche Aspekte

4.2.1 Das Offert

Die Richtlinien aus den Ausschreibungsunterlagen müssen genau befolgt werden. Bei einem guten Angebot können auch sogenannte Alternativangebote vorgelegt werden, die aber nur minimal von den Anforderungen abweichen können. Das Offert kann auch von einem Firmenkonsortium gemeinsam eingereicht werden. Wenn dieses Offert gewinnt, kann die ausschreibende Stelle die Legalisierung des Zusammenschlusses beantragen.

Die ausschreibende Stelle ist berechtigt alle Angebote geschlossen abzuweisen. Auf diese Möglichkeit muss jedoch in den Teilnahmebedingungen der Ausschreibungseinladung verwiesen werden.

⁶⁰ Vgl. „Ost-West-Contact“ - Wirtschaftsmagazin für Ost-West-Kooperation, Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Kooperation Deutschland, Ausgabe April 2007, Seite 35.

⁶¹ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 6.

⁶² Vgl. <http://europa.eu/scadplus/leg/de/lvb/e07108.htm>, (1. September 2008): Bericht der Kommission der Europäischen Union von 6. Jänner 2006

Der Inhalt des Offert ist verpflichtend und muss auf eigene Verantwortung vom Anbieter oder seinem Bevollmächtigten unterschrieben werden.⁶³ Der Anbieter ist auch verpflichtet, den Preis in die rumänische Landeswährung umzurechnen.

4.2.1.1 Preisänderungen

Die Preisänderungsmöglichkeiten sind in Abb. 4.1 dargestellt. Falls die Vertragsdauer kürzer als 12 Monate ist, bleibt der Preis immer fest. Wenn die Vertragsdauer 12 Monate übersteigt, ist eine Veränderung des Preises möglich. Hierfür müssen jedoch Umstände eintreten, die das Interesse der Vertragsparteien beeinträchtigt. Bei durch EU-Gelder finanzierten Anschaffungen ist dies nicht der Fall. Der Preis wird nicht aufgrund der überschrittenen Vertragsfrist verändert.

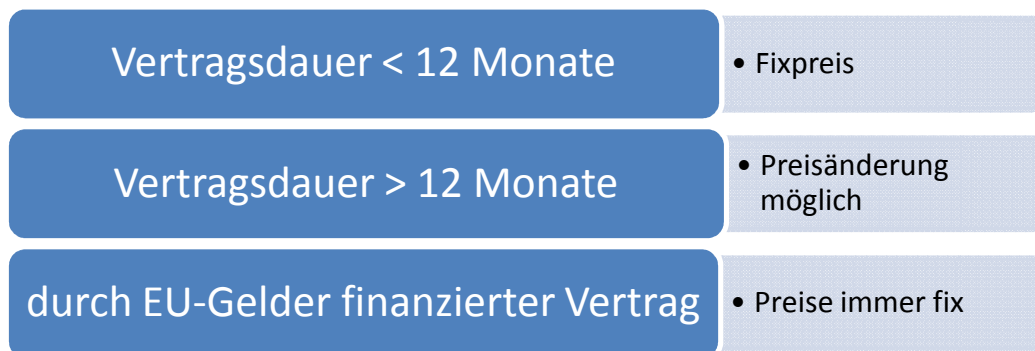


Abb. 4.1: Preisänderungen

4.2.1.2 Fristen für die Einreichung der Offerte bei offenen Ausschreibungen

Die Fristen zur Einreichung eines Offerts sind in Abb. 4.2 grafisch dargestellt. Bei offenen Ausschreibungen soll die Behörde eine Frist für die Einreichung der Offerte festlegen. Bei Dienstleistungsverträgen, deren Wert € 100.000,- (exklusive Mehrwertsteuer) übersteigt, oder bei Bauarbeitsverträgen, deren Wert € 1.000.000,- (exklusive MwSt.) übersteigt, soll das Angebot nicht früher als 52 Tage ab Übersendung der Ausschreibungsankündigung zur Veröffentlichung im Amtsblatt von Rumänien eingereicht werden. Bei Dienstleistungsverträgen, deren Wert unter € 100.000,- (ohne MwSt.) liegt, oder bei Bauarbeitsverträgen, deren Wert unter € 1.000.000,- (ohne MwSt.) liegt, soll die Frist auf mindestens 10 Tage betragen.

Bei Dienstleistungen, deren Preise von der Wettbewerbsbehörde festgelegt werden, darf der Ankauf nur zu Preisen erfolgen, die diese festgelegten Beträge nicht überschreiten. Die Behörde orientiert sich dabei an den aktuellen Weltmarktpreisen.

⁶³ Gemäß Rumänischem Gesetz Nr. 386/2003.

Fristen bei beschränkten Ausschreibungen und bei Wettbewerben:

- 40 Tage ab der Einladung zum Einreichen der Angebote, aber nicht weniger als 30 Tage, falls die ausschreibende Stelle die Veröffentlichung des Jahresausschreibungsprogrammes mindestens 52 Tage vor der Veröffentlichung der Ausschreibungsankündigung, vorgenommen hat;
- 15 Tage ab der Einladung zum Einreichen des Angebotes beim Wettbewerbsverfahren.

Bei beschleunigten Verfahren gilt eine Dauer von mindestens 15 Tagen.

Die Gültigkeitsdauer der Bietgarantie muss mindestens genau so lange wie die Gültigkeitsdauer des Angebotes sein. Falls die ausschreibende Stelle die Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Angebotes festlegt, muss auch die Gültigkeitsdauer der Bietgarantie entsprechend verlängert werden. Sollte der Anbieter mit der Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Angebotes nicht einverstanden sein, wird das als Rückzug des Angebotes ohne Verlust der Bietgarantie angesehen. Der Gewinner muss innerhalb von 10 Tagen informiert und auch den anderen Teilnehmern an der Ausschreibung bekannt gegeben werden. Ein abgewiesener Anbieter kann innerhalb von zwei Tagen ab Inkennzeichnung auch Erklärungen für die Abweisung anfordern.⁶⁴

⁶⁴ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 7.

FRISTEN zur Einreichung eines Offerts

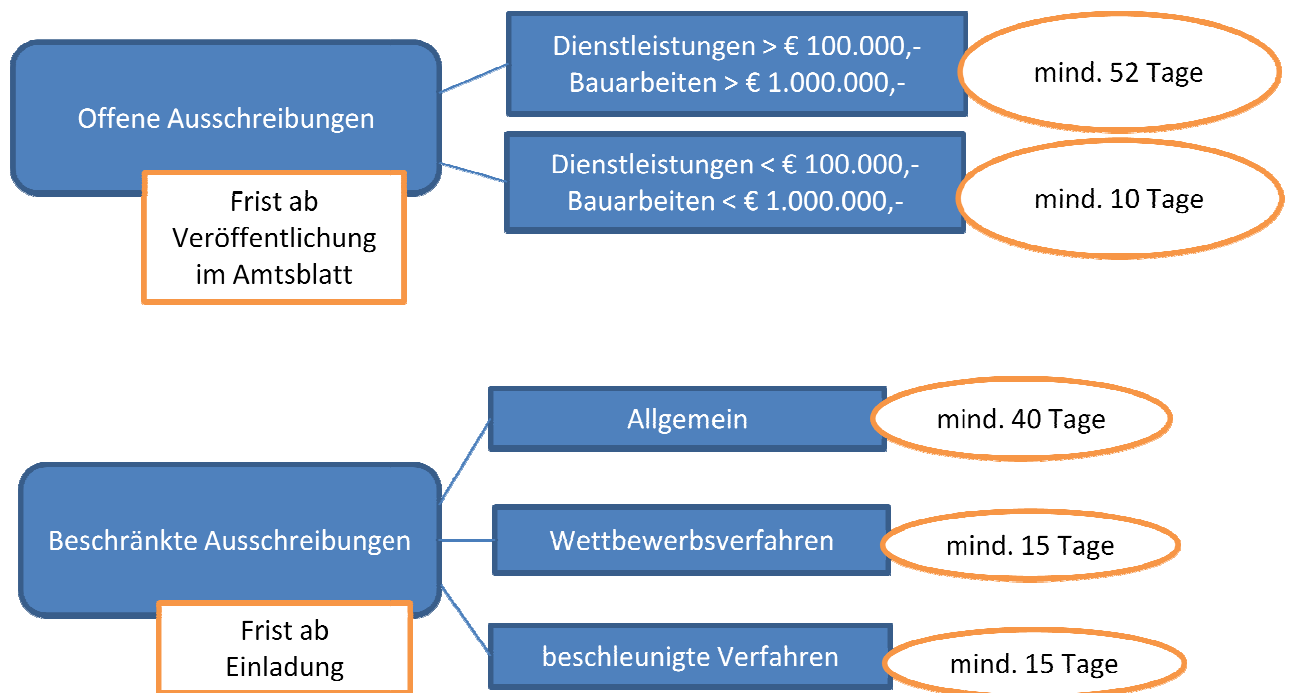


Abb. 4.2: Fristen zur Einreichung eines Offerts

4.2.2 Der Vertrag

Die gesetzlichen Grundlagen für den Bauwerkvertrag sind folgende:

- Code Civil (entspricht dem ABGB in Österreich) – Contract de Antrepriza
- Baubewilligungen gemäß Gesetz 50/1991 - Autorizarea lucrarilor de constructii⁶⁵
- Qualität der Bauwerke und Gewährleistung gemäß Gesetz 10/1991
- Flächenwidmung gemäß Gesetz 130/2001
- Gesetzes- und Normensammlung - Codul Constructiilor⁶⁶

Jede einzelne rechtliche und technische Bestimmung muss in den Vertrag aufgenommen werden. Vertragsformen werden häufig zur Rechtssicherheit aus ÖNÖRM, VOB (Verdingungsordnung Deutschland) oder der internationalen FIDIC-Norm abgeschrieben. Folglich kann Fremdes Recht (ÖNORM, VOB) vereinbart werden, wenn der Bauherr selbst

⁶⁵ Siehe auch unter www.isc-web.ro (September 2008).

⁶⁶ Vgl. HIRSCH, Dr. Monika: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

ausländisch ist sowie wenn ein Vertragspartner Ausländer ist und sich beide Vertragspartner einig sind.

Bei ausländischen Partnern treten meist FIDIC-Verträge zur Geltung.⁶⁷

Bei der Errichtung eines Bauwerkes muss der Vertrag eine klare Beschreibung des Qualitätsstandards und der Ausführungen beinhalten. Hierfür sind Muster, Schaubilder, Schauobjekte und Referenzobjekte anzuführen, um Missverständnissen zu vermeiden und den Interpretationsspielraum zu minimieren. Materialien, Pläne und die verwendeten Normen sind klar zu definieren. Baustoffe müssen zugelassen werden, es sei denn, der Baustoff ist bereits CE-geprüft. Bei Baustoffen werden immer wieder neue Zulassungen ausgestellt.

4.2.3 Preis

Die Vertragsgrundlage bei österreichischen Firmen ist aufgrund der rechtlichen Situation meist ein österreichisches Vertragswerk, genaugenommen ein auf ÖNORMen basierender Pauschalpreisvertrag (auf rumänisch der sogenannte ‚pret global‘) und GMP-Verträge (=Garantierter Maximalpreisvertrag).⁶⁸

- Der Pauschalpreis (‚pret global‘) ist ein Einheitspreis und diese Form kommt in Rumänien sehr häufig vor. Der Veränderungsspielraum – vergleichbar mit der 20%-Klausel in Österreich – muss ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen werden. Hierfür müssen fixe, unveränderliche Einheitspreise vereinbart werden.
- Die Zahlung nach Bauabschnitten.
- Bei Großprojekten ist ein Zahlungsplan ratsam (max. 30% Anzahlung)
- Der Umrechnungskurs der Währungen Rumänische Lei (RON) und Euro (EUR) ist häufig der Tageskurs und wird vertraglich vereinbart. Dasselbe gilt auch für die Zinsen.⁶⁹

Bei öffentlichen Aufträgen ist die Ausschreibungsbehörde verpflichtet, den Vertrag mit dem Bestbieter abzuschließen. Sollte kein Vertragsabschluss mit dem Bestbieter möglich sein, hat die ausschreibende Stelle die Möglichkeit einen Vertrag mit dem Nächstbestbieter abzuschließen oder das gesamte Verfahren für nichtig zu erklären. Der Vertrag darf erst

⁶⁷ Fachgespräch mit Dipl.-Ing. Markus Drobir, STRABAG Bukarest s.r.l., 8. August 2007.

⁶⁸ Siehe Fußnote 67.

⁶⁹ Vgl. HIRSCH, Dr. Monika: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

nach 15 Tagen ab Bekanntmachung der Ergebnisse abgeschlossen werden.⁷⁰ Die Zusammenhänge sind in Abb. 4.3 dargestellt.

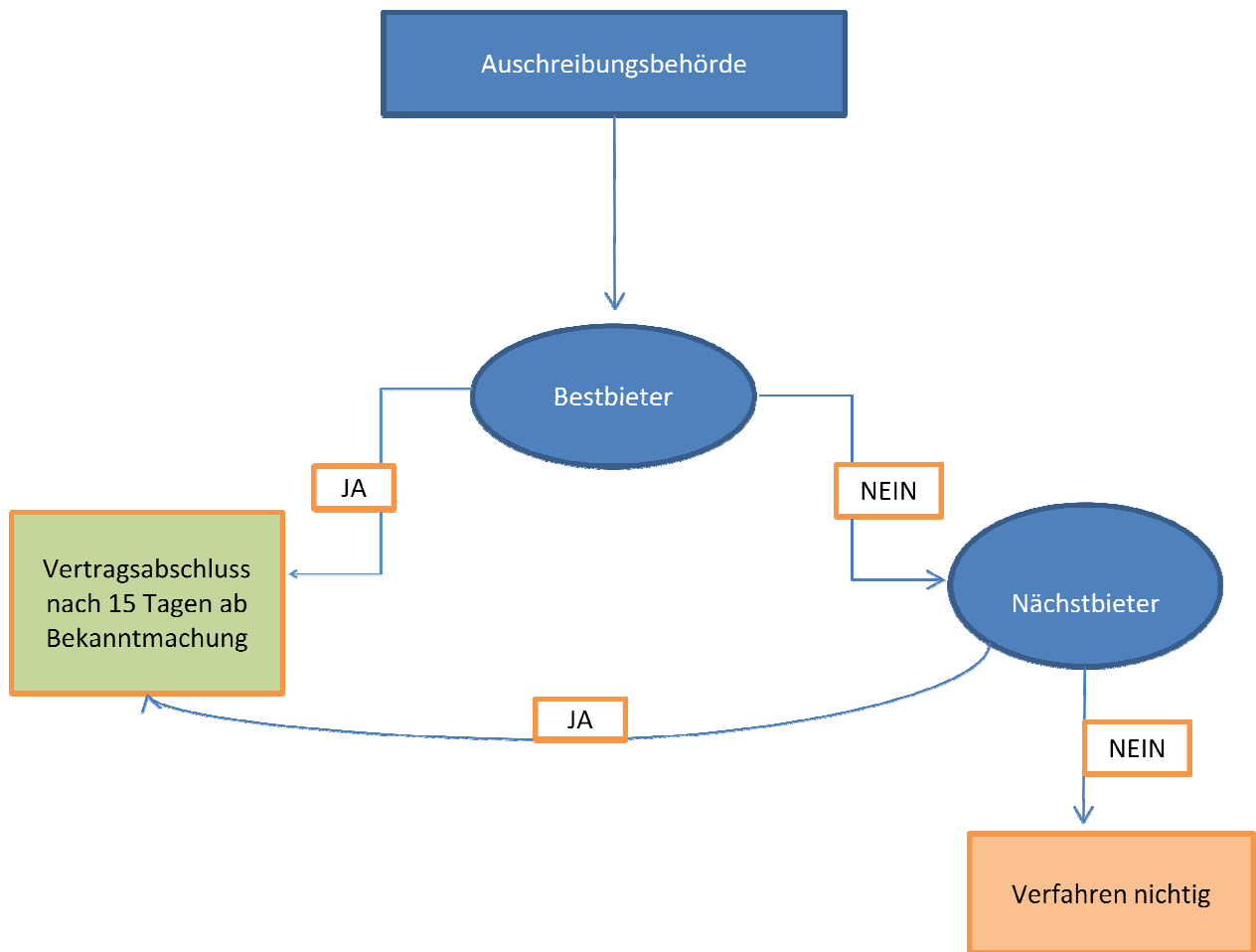


Abb. 4.3: Ausschreibungsverfahren bei öffentlichen Aufträgen

4.2.4 Rechtsschutz bei Vergabe

Der Rechtsschutz und dessen Ablaufprozesse sind in Abb. 4.4 grafisch dargestellt. Beschwerden über die Vergabe von Verträgen müssen in erster Linie von der Ausschreibungskommission auf administrativem Wege geschlichtet werden. Einen speziellen Rechtsschutz für ausländische Anbieter gibt es nicht. Eine administrative Überprüfung kann auch seitens des Finanzministeriums eingeleitet werden. Sollte eine Einigung nicht möglich sein, wird der zuständige Gerichtshof am Sitz der ausschreibenden Stelle eingeschaltet. Die letzte Instanz ist das Höchstgericht.

⁷⁰ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 8.

Dieser Verwaltungsweg ist nicht nötig, falls die Behörde den Vertrag früher als sieben Tage ab Mitteilung der Ergebnisse des Verfahrens abgeschlossen hat. In diesem Fall muss die vertragsschließende Behörde automatisch das Verfahren aufschieben.

Die Fristen für die Einleitung der Beschwerden wurden 2002 abgeschafft.⁷¹

Eine Kopie der Beschwerde muss auch das Finanzministerium übermittelt werden. Bei Beschwerden über Ausschreibungen von Bauarbeiten ist dem Bauministerium ebenfalls eine Kopie zu übermitteln. Die ausschreibende Stelle muss eine Antwort innerhalb von zehn Tagen übermitteln. Danach ist wieder der Beschwerdeführer am Zug und ist verpflichtet, innerhalb von zwei Arbeitstagen ab Empfang der Antwort seinen Entschluss mitzuteilen.

Falls die Antwort der ausschreibenden Stelle nicht zufrieden stellend ist, kann der Anbieter innerhalb von 30 Arbeitstagen gerichtliche Schritte einleiten. Gewöhnlich kommt es aber durch eine Einigung beider Seiten zum erfolgreichen Abschluss.

Die endgültigen, gerichtlichen Beschlüsse werden im Amtsblatt Rumäniens Teil VI veröffentlicht. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des Unterlegenen.

Seit 01.01.2007 kann ein Schlichtungsverfahren angewandt werden.⁷² Jede Partei muss ein Gesuch an das Finanzministerium richten. Das Finanzministerium übermittelt dieses Gesuch innerhalb von sieben Tagen an die Europäische Kommission.⁷³

⁷¹ Gemäß Rumänischem Gesetz Nr. 212/2002.

⁷² Gemäß Beschluss des Rumänischen Parlaments 1587/23.12.2003.

⁷³ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 10.

Rechtsschutz bei Vergabe

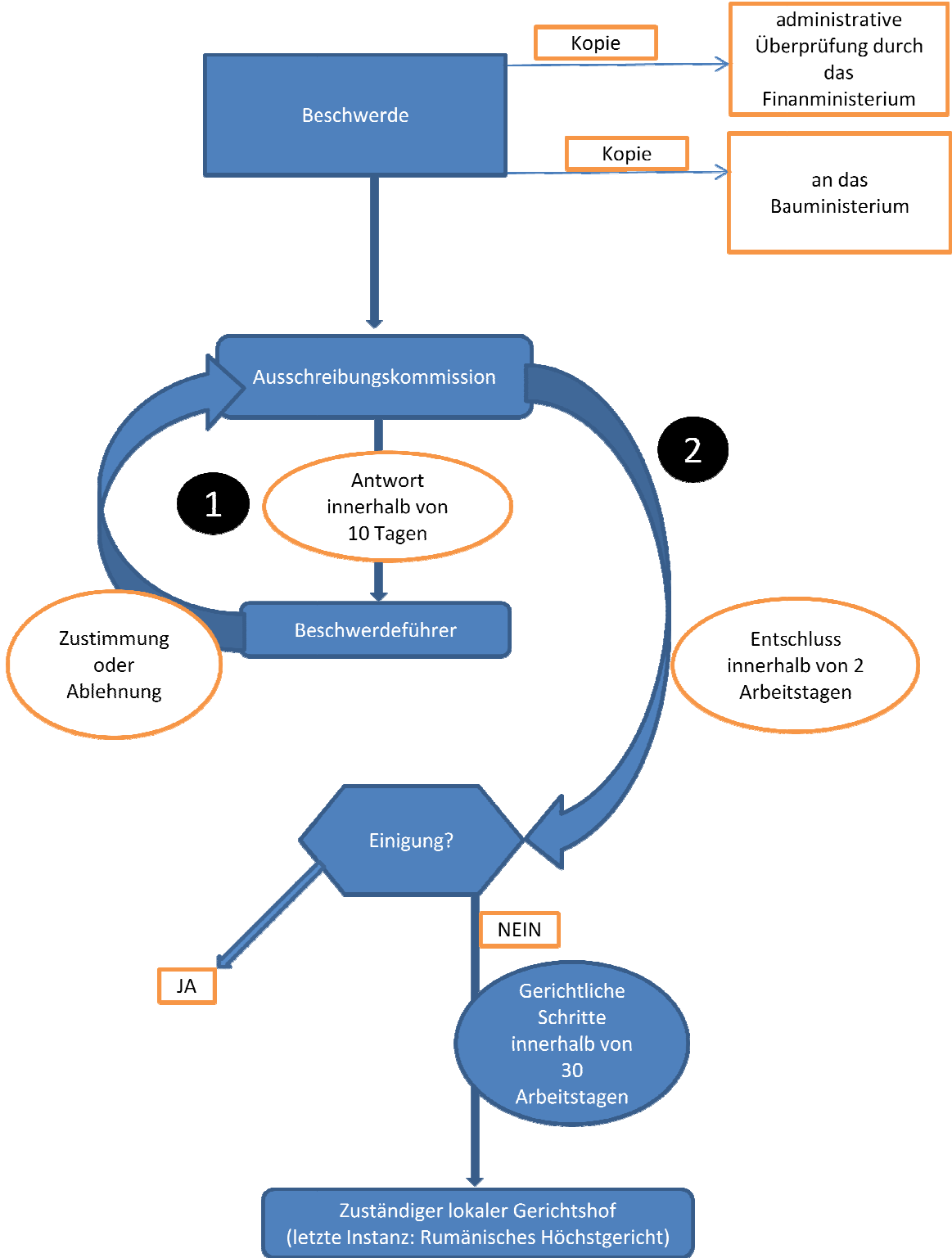


Abb. 4.4: Rechtsschutz bei Vergabe

4.2.5 Parteienstellung des Nachbarn – Nachbarschaftsrechte

Die Zustimmung der Nachbarn am Baugenehmigungsverfahren ist lediglich in bestimmten Fällen gesetzlich erforderlich, etwa wenn durch das Vorhaben eine Umweltverschmutzung zu befürchten sein könnte. Hier muss die Zustimmung der Nachbarn notariell beurkundet werden. Dieses Formular muss dem Bauantrag beigefügt werden.⁷⁴

Ein Nachbar kann sich gegen die Erteilung einer Baugenehmigung nur dann Einspruch erheben, wenn er die Verletzung einer ihn schützenden Norm geltend machen kann. Die Klage ist aber nur dann zulässig, wenn der Kläger auch tatsächlich zeigen kann, dass er in eigenen Rechten verletzt wird, was grundsätzlich nur bei unmittelbaren Nachbarn eintritt.⁷⁵ Die Beweislast liegt daher beim klagenden Nachbarn. Bei der Planung soll besonders auf die Abstandsrechte der Nachbarn geachtet werden. Im rumänischen Bauordnungsrecht wird hier von einer sogenannten drittschützende Wirkung („efecte de protecție a terților“) gesprochen.⁷⁶ Im rumänischen Zivilgesetzbuch werden die Grunddienstbarkeiten für Nachbarn aufgezählt:⁷⁷ Hier wird zwischen sogenannten

- gesetzlichen Grunddienstbarkeiten (z.B. Wegerecht) und
- vertragliche Grunddienstbarkeiten unterschieden.

Ein Servitut, also eine Dienstbarkeit bzw. ein Nutzungsrecht an einer fremden Sache wie z.B. an einem Grundstück, muss in das Grundbuch eingetragen werden. Dienstbarkeiten können jedoch auch ohne Eintragung bestehen und deren Eintragung kann jederzeit beantragt werden.⁷⁸ Bei Erteilung der Baugenehmigung sind die Abstandsrechte von Bauten, Bepflanzung, Verwendung von Anlagen (wie beispielsweise Lärmbelästigung durch Klimaanlage) einzuhalten. Wie beschrieben gibt es privatrechtliche sowie öffentlich-rechtliche Nachbarschaftsrechte, wobei die privatrechtlichen Nachbarschaftsrechte vertraglich außer Kraft gesetzt („abbedungen“) werden können.⁷⁹

⁷⁴ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 39.

⁷⁵ Siehe Fußnote 74, Seite 44.

⁷⁶ Siehe Fußnote 74, Seite 44.

⁷⁷ Siehe Servituten § 474 ABGB, oder Art. 576 –643 im Rumänischen Zivilgesetzbuch.

⁷⁸ Vgl. HIRSCH, Dr. Monika: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

⁷⁹ Vgl. KERTESZ, RA Peter-Stephan: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

4.3 Raum- und Städtebauordnung

4.3.1 Überblick

Abb. 4.5: Städtebauordnung in Rumänien

Die Verwaltung in Rumänien wird in 42 Kreise unterteilt und die Städte und wichtigsten Gemeinden haben eine Magistratsverwaltung („consiliu judetean“ oder „consiliu local“).⁸⁰

Die örtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen wird durch die lokale Verwaltungsbehörde (Lokalrat, Bürgermeisteramt) mit Hilfe der

- Städtebauregelung auf Lokalebene („*Regulamentul local de urbanism*“), der
- Städtebauzertifikate (*C.U.*) (certificate de urbanism) und der Regelungen der
- Städtebauordnung („*documentația de urbanism*“)

durchgeführt.

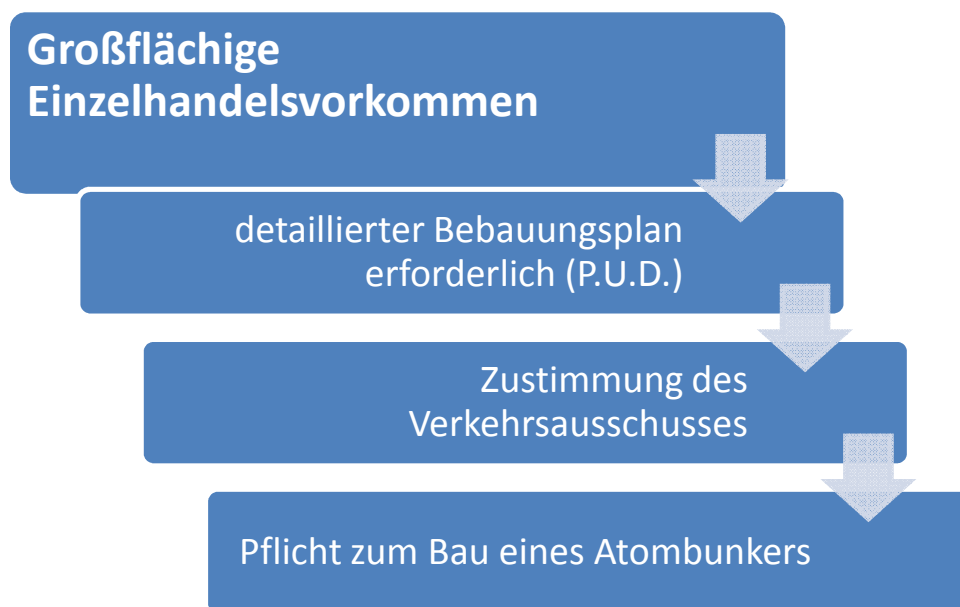


Abb. 4.6: Auflagen für Einkaufszentren

Sowohl die überörtlichen als auch die örtlichen Regelungen der Raum- und Stadtplanung beinhalten derzeit allgemeine Vorschriften, die nur andeutungsweise für Bauprojekte und Ansiedlungen anwendbar sind. Hier ist eine deutliche Verbesserung durch das Erscheinen von speziellen Städtebauplänen zu erwarten, in denen genaue Handelszonen der jeweiligen Städte angeführt sind. Die Lokalbehörden haben bei der Durchführung der örtlichen Steuerung von Raum- und Städtebauordnung die durch die Allgemeine Städtebauregelung und die von der Raumordnungsplanung geschaffenen Rahmenregelungen zu beachten. Die Raumordnungsplanung erfolgt auf drei Ebenen: auf National-, Region- und Kreisebene.

⁸⁰ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 13.

Im Bereich der Städtebauregelung auf Lokalebene ist folgendes zu beachten:⁸¹

Die Städtebauregelung auf Lokalebene trennt sich in eine

- Städtebauplanung auf Gemeindeebene (*P.U.G.*) oder
- der Städtebauplanung auf Zonalebene (*P.U.Z.*).

Dabei werden die Bestimmungen bezüglich der konkreten Nutzung der Grundstücke, der Belegung, Dimensionierung und Schaffung der bebauten Volumen, Einrichtungen und Plantagen angeführt.⁸²

4.3.2 Grundsätze der Raum- und Städtebauordnung

Wie in allen anderen europäischen Ländern hat die Raum- und Städtebauordnung in Rumänien das Ziel der nachhaltigen Entwicklung. Der Schutz der Natur und die Sicherheit des Lebensraumes für zukünftige Generation müssen garantiert werden.⁸³

4.3.2.1 Grundsätze der Raumordnung

- Die ausgewogene soziale und wirtschaftliche Entwicklung der verschiedenen Zonen und Gebiete Rumäniens mit Rücksicht auf die Aufrechterhaltung der gebietsbezogenen Besonderheiten.
- Die Verbesserung der Lebensqualität der Menschen.
- Die vernünftige Verwertung der Naturressourcen und des Umweltschutzes.
- Die vernünftige Nutzung des Territoriums.

4.3.2.2 Grundsätze der Städtebauordnung

- Verbesserung der Lebensbedingungen durch Sicherung des Zuganges für sämtliche Landesbewohner zu Infrastruktur, öffentlichen Diensten und angemessenen Wohnungen.
- Beachtung der speziellen Bedürfnisse von Kindern, Senioren und Behinderten.
- Schutz und Erschließung des bebauten Kunstvermögens und des Naturkunstvermögens.

⁸¹ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 38f.

⁸² Siehe Fußnote 81, Seite 38f.

⁸³ Siehe Fußnote 81, Seite 38f.

- Kontrollierte Ausweitung der bebauten Gebiete.
- Schutz der Städte und Gemeinden vor Naturkatastrophen.

4.3.3 Befugnisse der Behörden

Die Befugnisse der staatlichen Behörde im Bereich der Raum- und Städtebauordnung untergliedern sich in Befugnisse der Zentrale, der Kreise und Gemeinden.

4.3.3.1 Die Zentralverwaltungsbehörden

Die Zentralverwaltungsbehörden tragen die Verantwortung für die folgenden Regelungen im Bereich der Raum- und Städtebauordnung und sind in diversen Ministerien angesiedelt:

- Raumordnungsplanung auf nationaler Ebene
- Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene
- Allgemeine Städtebauregelung u.a.

4.3.3.2 Die Verwaltungsbehörden auf Kreisebene

Die Behörden auf Kreisebene, die Kreisräte sorgen für die Erstellung der Raumordnungsplanung auf Kreisebene und haben im Rahmen dieser Erstellung die zwingenden Vorschriften der übergeordneten Raumordnungsplanungen zu beachten.

4.3.3.3 Die Lokalbehörden auf Gemeindeebene

Für die Gemeinden erstellen der Lokalrat und das Bürgermeisteramt

- die Städtebauzertifikate („certificat de urbanism –C.U.“),
- die Städtebauplanung auf Gemeindeebene („plan urbanistic general“ – P.U.G.),
- die Städtebauplanung auf Zonalebene („plan urbanistic zonal“ – P.U.Z.) sowie
- die detaillierte Städtebauplanung („plan urbanistic de detaliu“ – P.U.D.) von Amts wegen oder auf Antrag der Interessenten.

4.3.4 Struktur der Regelungen

Die überörtlichen Regelungen im Bereich der Raum- und Städtebauordnungen unterteilen sich in erster Linie in *Regelungen der Raumordnung* („Planuri de amenajare a teritoriului“) und *Regelungen der Städtebauordnung* („documentații de urbanism“):

4.3.4.1 Regelungen der Raumordnung

Die Regelungen der Raumordnung haben den Charakter von Richtlinien, die bei der untergeordneten Planung zwingend zu befolgen sind. Sie setzen die Hauptstrategien und -richtungen der Entwicklung eines Territoriums fest.

Die Adressaten dieser Planungen und Regelungen sind sämtliche öffentlichen Verwaltungsbehörden. Die Durchsetzung dieser Planungen und Regelungen erfolgt durch Aufhebung der entgegenstehenden Bestimmungen der untergeordneten Planungen.

Die Regelungen der Raumordnung umfassen:

- Raumordnungsplanung auf nationaler Ebene mit sieben entsprechenden Sektionen:
 - Verkehrswege,
 - Wasser,
 - Schutzzonen,
 - Ortsnetz,
 - Naturrisikozonen,
 - Tourismus, und
 - ländliche Raumentwicklung.
- Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene
- Raumordnungsplanung auf Kreisebene sowie auf Gemeindeebene

4.3.4.2 Regelungen der Städtebauordnung

Die Regelungen der Städtebauordnung betreffen die ländlichen und die städtischen Ortschaften und enthalten die Bestimmungen zur Bebauung der Grundstücke sowie zum Errichten der Bauten und der Nebeneinrichtungen. Die Regelungen der Städtebauordnung haben die Vorschriften der Allgemeinen Städtebauregelung („Regulamentul general de urbanism“) zwingend zu berücksichtigen. Als überörtliche Regelungen der Städtebauordnung kann nur die Allgemeine Städtebauregelung gelten.

Die restlichen Regelungen der Städtebauordnung:

- Städtebauregelung auf Lokalebene („Regulamentul local de urbanism“)
- Städtebauzertifikate (C.U.),
- Städtebauplanung auf Gemeindeebene (P.U.G.): Dieser Plan wird für die gesamte Stadt erstellt.

- Städtebauplanung auf Zonalebene (P.U.Z.): Dieser Plan wird für einen Stadtteil erstellt
- und detaillierte Städtebauplanung (P.U.D.): Dieser Plan wird für ein Grundstück erstellt, basierend auf P.U.G. und P.U.Z.⁸⁴

sind als örtliche Regelungen der Städtebauordnung einzustufen. Die örtlichen Regelungen der Städtebauordnung haben die durch die Allgemeine Städtebauregelung geschaffenen Rahmenregelungen zu beachten.

4.4 Städtebaupläne

4.4.1 Überblick

Zur Hilfestellung und besseren Übersicht wurde Abb. 4.5 ausgearbeitet.

Die Städtebauordnung in Rumänien besteht aus drei Städtebaudokumentationen:⁸⁵

- der Städtebauplanung auf Gemeindeebene („*plan urbanistic general*“ – P.U.G.),
- der Städtebauplanung auf Zonalebene („*plan urbanistic zonal*“ – P.U.Z.) sowie
- der detaillierten Städtebauplanung („*plan urbanistic de detaliu*“ – P.U.D.).

Die Städtebaudokumentationen setzen Regelungen fest, die für Ortschaften oder für Teile davon bis zu der Größe einzelner Grundstückspartellen anwendbar ist und bei der Erstellung der Städtebauzertifikate beachtet werden müssen.⁸⁶

Die Städtebaupläne werden von zugelassenen Städtebauplanern (RUR- „Registruil Urbaistilor Romani“) erstellt⁸⁷ und sind bei der Gemeinde öffentlich zugänglich.⁸⁸

4.4.2 P.U.G. – Städtebauplanung auf Gemeindeebene

Die Städtebauplanung auf Gemeindeebene ist für die Städtebauentwicklung einer ganzen Ortschaft maßgebend. Sie beinhaltet einerseits *kurzfristige* Regelungen:

⁸⁴ Vgl. LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; Dobrinescu, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

⁸⁵ Gemäß Rumänischem Städtebaugesetz Nr. 350/2001.

⁸⁶ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 31.

⁸⁷ Gemäß HGR 595/1996 - allgemeine Städtebauregeln) und gemäß Gesetz 1519/2004.

⁸⁸ Vgl. LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; Dobrinescu, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

- für die Abgrenzung der innerörtlichen Gebiete von den außerörtlichen Gebieten der Ortschaft,
- für die Festlegung der Verwendung der innerörtlich gelegenen Gebiete,
- für die Abgrenzung der mit Grunddienstbarkeiten belasteten öffentlichen Zonen,
- für die Modernisierung und Entwicklung der Infrastruktur,
- für die Festlegung der Schutzgebiete sowie der Denkmalschutzgebiete,
- die Eigentumsformen und die Verkehrswege auf dem Grundstück.

Andererseits enthält die P.U.G. *mittel- und langfristige* Regelungen:

- für die mittel- und langfristige Städtebauentwicklung der Ortschaft,
- für die Richtungen der funktionellen Entwicklung der Ortschaft,
- für die Richtungen der großen Verkehrskorridore.

Die Städtebauplanung auf Gemeindeebene ist für die Ausstellung des Städtebauzertifikates zwingend notwendig.

4.4.3 P.U.Z. – Städtebauplanung auf Zonalebene

Die befugten Behörden und deren Aufgaben im Bereich der Raum- und Städtebauordnung werden in Kapitel 4.3.3. aufgelistet.

Die Städtebauplanung auf Zonalebene regelt die Verhältnisse zwischen den verschiedenen Zonen einer Ortschaft. Die P.U.Z. regelt ferner die Straßenplanung, die architektonische Organisation der Ortschaft, die Nutzung und die Art der Bebauung der Grundflächen in jeder Ortschaft.

Folgende Zonen innerhalb des Stadtgebietes sind betroffen:

- für Zentralzonen der Ortschaft,
- für Schutzzonen und Denkmalschutzzonen,
- für Industrieparks,
- für alle anderen Zonen, die durch die Lokalbehörden festgesetzt werden.

4.4.3.1 P.U.D. – Bedingungen für Errichtung

Im P.U.D. regelt folgende konkrete Bedingungen für die Errichtung eines bestimmten Gebäudes im Verhältnis zu ihren Anliegern:

- die Zufahrtswege,
- die Funktionsverhältnisse zu den benachbarten Immobilien,

- die konkreten Baueinschränkungen im Falle eines Neubaus,
- die Anschlussmöglichkeiten zu den Versorgungsnetzen.

Für die Genehmigung der Bebauungspläne ist der jeweilige Stadt- oder Gemeinderat zuständig. Vor Erteilung der Genehmigung muss die Zustimmung des Ministeriums für öffentliche Bauarbeiten und Transport oder des lokalen Kreisrats eingeholt werden.

4.4.4 Der Generalbebauungsplan als Grundlage der Stadtplanung

Im Laufe der 90er Jahre wurden flächendeckende Dokumentationen der Kulturdenkmälern realisiert, die als Grundlage des Generalbebauungsplans gelten. Abbildung 4.7 zeigt die Ergebnisse der Einteilung der Denkmalschutzzonen in Bukarest.

Der Stadtraum wird in dieser Studie in vier Klassen gegliedert, die vier unterschiedlichen Schutzstufen entsprechen. Hier wurde auf Stadtkomponenten, die kulturellen Wert besitzen (z.B. Straßennetz, Parzellegefüge, Einzelbauten und deren Bezug zur Umgebung) Rücksicht genommen. Diese Gliederung der Zonen und deren Grenzen und zusätzliche Richtlinien des Denkmalschutzes sind die Grundlage für den danach erstellten Generalbebauungsplan.⁸⁹

Dieser Bebauungsplan beendet die zehn Jahre lang andauernde juristische Unklarheit, die die Ursache für erhebliche kulturelle und architektonische Verluste war. Andererseits ist es Investoren aus ökonomischen Gründen nicht möglich, historische Bauten in interessanten Lagen zu restaurieren, wenn anstelle dessen ein Neubau aus allen betriebswirtschaftlichen Gründen sinnvoller wäre.

Ein problematischer Aspekt hierbei ist, dass die Grundlagenstudie der Denkmalpflege sowohl einen Abriss des Denkmals als auch die Errichtung des eines überdimensionierten Neubaus verbietet, für den bereits ein Entwurf vorliegt, aber unter keinen Umständen eine Baugenehmigung ausgestellt wird. Die Besitzer lassen folglich das denkmalgeschützte Haus leerstehen und verkommen.⁹⁰

⁸⁹ Vgl. STÖRTKUHL, Beate (Hrsg.), Derer, Hanna (Autor): „Architekturgeschichte und kulturelles Erbe – Aspekte der Baudenkmalpflege in Ostmitteleuropa“, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main 2006, Seite 65.

⁹⁰ Siehe Fußnote 89, Seite 68.



Abb. 4.7: Denkmalschutzzonen in Bukarest

4.4.5 Umwidmungen

Die Errichtung von Bauten oder Einrichtungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist verboten. Dieser Grundsatz führt gegebenenfalls zur Notwendigkeit der Umwidmung der wirtschaftlichen Bestimmung eines Grundstücks.

Folge ist, dass für die Durchführung von Bauarbeiten, Gelände mit landwirtschaftlicher Bestimmung in Bauland umgewidmet werden muss.⁹¹ Die Zuständigkeit der jeweiligen Organe für die Umwidmung der wirtschaftlichen Bestimmung hängt von der Grundstücksfläche ab (siehe auch Abb. 4.8):

- Zuständig sind die landwirtschaftlichen Kreisbehörden für Grundstücke mit einer Fläche bis zu einem Hektar,
- das Ministerium für Landwirtschaft für Grundstücke mit einer Fläche zwischen einem und 100 Hektar,
- die Regierung für Grundstücke, die größer sind als 100 Hektar.

⁹¹ Dieses Verfahren wird durch das Rumänische Bodengesetz Nr. 18/1991 geregelt.



Abb. 4.8: Zuständige Behörden bei Umwidmungen

Die Gebühren, die der Antragsteller für die Umwidmung zu zahlen hat, können eine erhebliche Summe entsprechend dem Wert des Grundstückes betragen.

Investoren lassen Grundstücke landwirtschaftlicher Bestimmung bereits vor Abschluss des Kaufvertrags umwidmen, um das Bauverbot zu umgehen.⁹² Diese Umwidmungen sind meist im Interesse der Stadtverwaltung und erhöhen den Wert des Grundstücks häufig um ein Vielfaches.

4.4.6 Liegenschaftskriterien

Das zu bebauende Grundstück muss grundsätzlich innerhalb der Stadtgrenzen liegen und muss als Nutzungsbestimmung eine Baufläche sein. Weitere Bedingungen beziehen sich auf das Bestehen von Zufahrtswegen zum Grundstück. Diese müssen bestehen bleiben oder das Grundstück muss erschlossen werden können. Das rumänische Bauordnungsrecht enthält ebenfalls bestimmte Regelungen betreffend die einzuhaltenden Abstandsflächen.⁹³

⁹² Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 31ff.

⁹³ Siehe Fußnote 92, Seite 45.

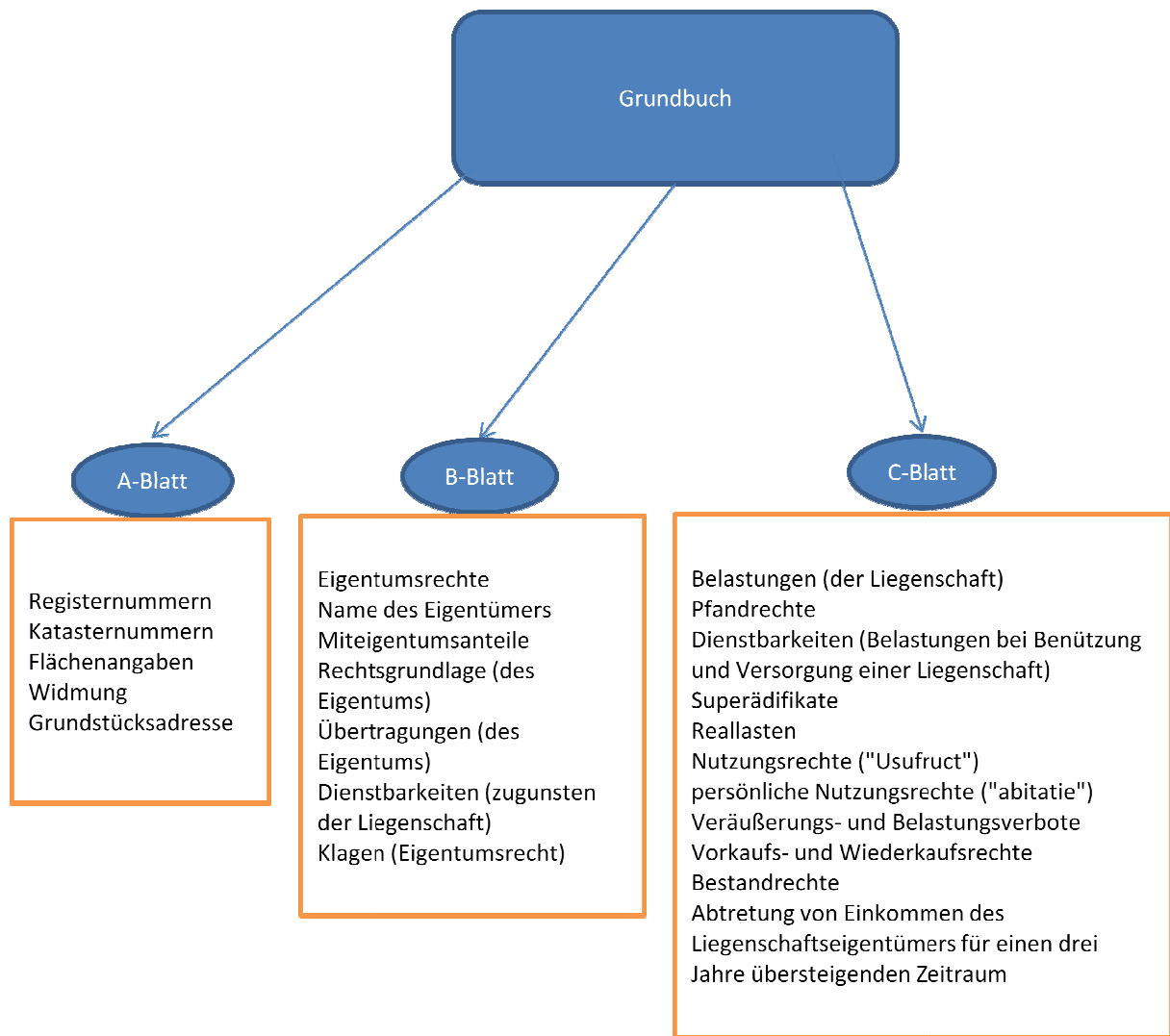


Abb. 4.9: Inhalte des rumänischen Grundbuchs

Genauere Informationen über Grundstücke können bei den örtlichen Filialen (Landesgerichtsbezirke) des Nationalen Amtes für Kataster und Grundbuch (ANCPİ – Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliare) eingeholt werden. Grundinformationen sind im Grundbuch vorhanden und eine Kopie eines Grundbuchauszuges kann dort ebenfalls angefordert werden und ist öffentlich zugänglich.

Eine genaue Identifikation erfolgt mittels eines Gutachters oder eines zugelassenen Ingenieurs. Die Liste der Gutachter und zugelassenen Ingenieuren ist über die Filialen der ANCPİ zu erhalten.⁹⁴ Die Gutachter werden in 4 Kategorien A, B, C und D eingeteilt. Für die Identifikation sind die Gutachter der Kategorie B und C geeignet. Für die Terminvergabe ist bis zu 1 Monat einzurechnen, die Ausarbeitung der Gutachten erfordert weitere 2 Wochen Bearbeitungszeit.

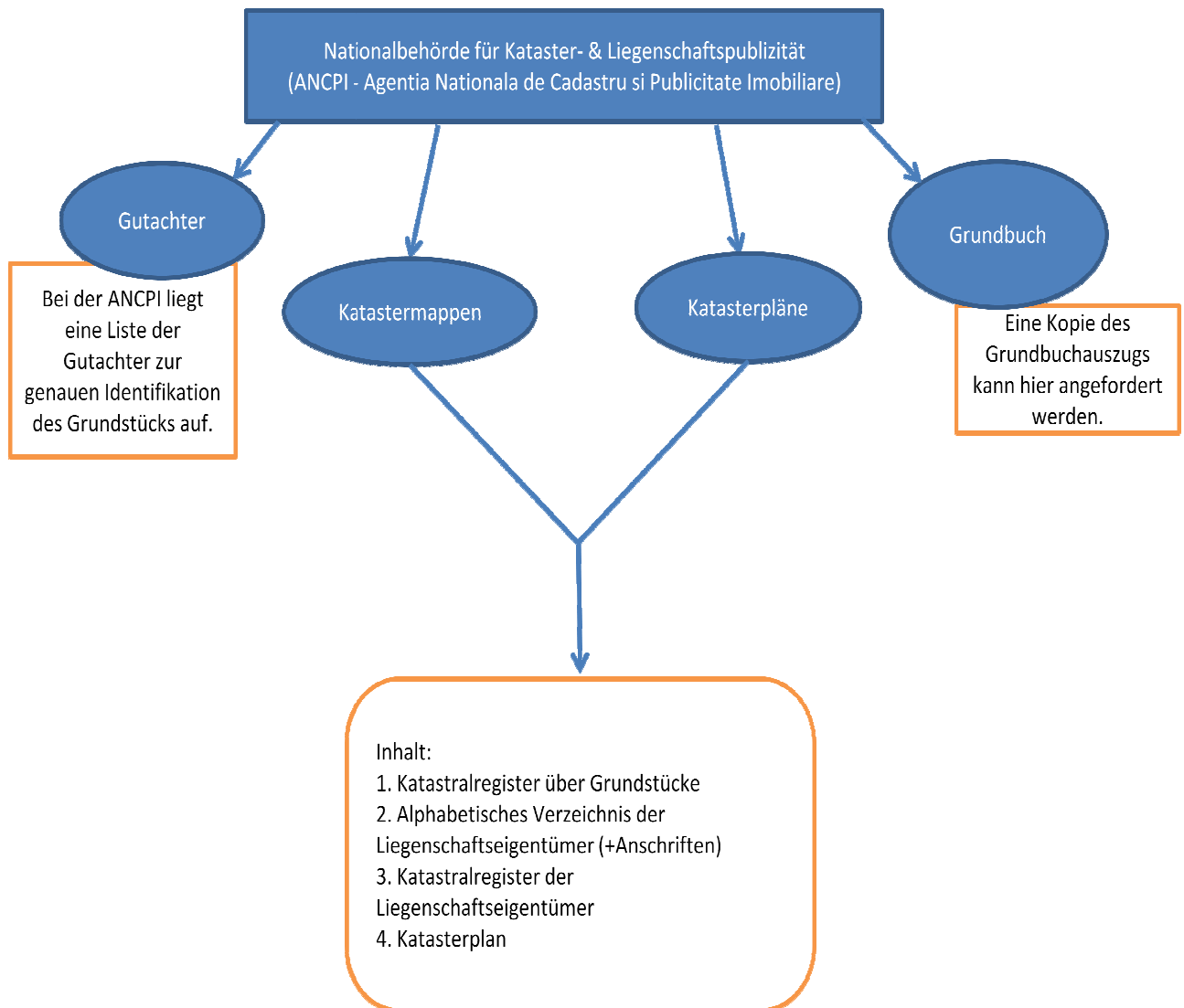


Abb. 4.10: Aufgaben der ANCPİ – Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliare

⁹⁴ Nähere Informationen unter www.ancpi.ro.

4.4.7 Zuständigkeiten der Behörden

In der Verfassung Rumäniens ist der Grundsatz verankert, dass ein lokales Selbstverwaltungsrecht existiert. Die Verwaltung ist daher dezentral organisiert, was auch für das Baugenehmigungsverfahren gilt. Somit ist für die Erteilung einer Baugenehmigung die unterste Bauordnungsbehörde, d.h. der Bürgermeister, zuständig. Diese Baubehörde ist auf Gemeindeebene angesiedelt. Ein Ausnahmefall, bei dem der Vorsitzende des Kreisrates des entsprechenden Landkreises die Baugenehmigung erteilt, ist, wenn das Vorhaben außerhalb der Grenzen der untergeordneten Verwaltungsbehörden oder außerhalb des Innenbereichs der Gemeinden liegt. In diesem Fall ist eine Stellungnahme des jeweiligen Bürgermeisters erforderlich. In Bukarest fällt die Erteilung der Baugenehmigung in den Aufgabenbereich der Stadtbezirke („Sector“). Der Oberbürgermeister von Bukarest ist für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständig, wenn es sich um Grundstücke handelt, die außerhalb der Grenzen des untergeordneten Bezirks liegen, wenn es um sogenannte außerörtliche Vorhaben geht oder wenn es sich um historische Monumente handelt. In einem solchen Fall ist eine Stellungnahme des Bürgermeisters des jeweiligen Bezirkes ebenfalls erforderlich.⁹⁵ Auf der Ebene jedes Bürgermeisteramtes gibt es auch spezialisierte Abteilungen. Dies schließt technische Ausschüsse und einen Chef-Architekten ein. Diese Abteilungen sind für die Prüfung der Einreichungsdokumentation für die Baugenehmigung zuständig. Sie nehmen auch sämtliche Formalitäten zur Vorbereitung und Erteilung einer Baugenehmigung vor.⁹⁶

⁹⁵ Weiterführende Hinweise zur Literatur bei: „Tuca/Tuca, Constructia, inchirierea si administrarea locuintelor“ (Bau, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen), Bukarest 2000.

⁹⁶ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 34f.

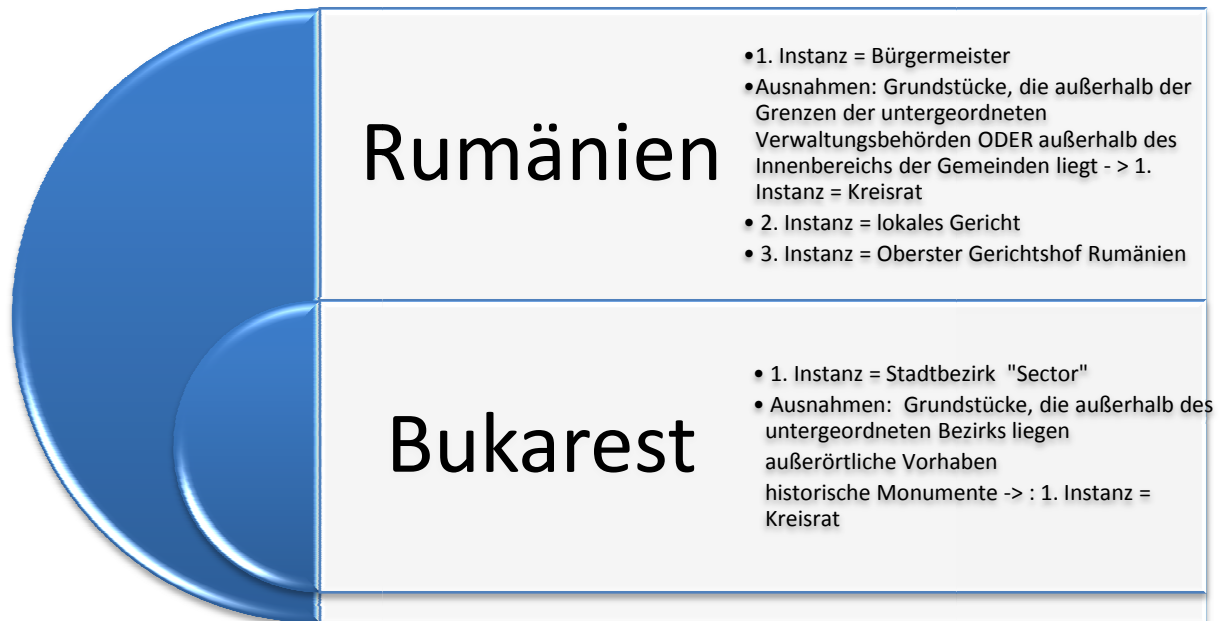


Abb. 4.11: Instanzen der Behörden in Rumänien

Conclusio

Rumänien ist seit Jahren bemüht, Klarheit in der Raum- und Städtebauordnung zu schaffen und somit die Planungsbedingungen zu verbessern.

5. Genehmigungsplanung

Allgemeines

Die Genehmigungsplanung ist der aufwendigste Planungsprozess in Rumänien und ist somit auch der Kern dieser Arbeit. Hier werden neben dem Genehmigungsverfahren und den verantwortlichen Behörden auch die genauen erforderlichen Inhalte für eine erfolgreiche Genehmigungsplanung beschrieben.

5.1 Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die Planung und Genehmigung eines Bauvorhabens sind das Gesetz für Baugenehmigungen, für Bauqualität sowie das allgemeine Architektengesetz. Weiters müssen auch die Gesetze zum Denkmal-, Brandschutz etc. eingehalten werden.⁹⁷ *Die anzuwendenden Normen werden dem Kapitel 4.1 - Normen angeführt sowie im Anhang A – In Rumänien verwendete Normen.*

5.2 Das Baugenehmigungsverfahren

Der Weg zur Baugenehmigung wird in Abb. 5.1 beschrieben.

5.2.1 Beginn des Baugenehmigungsverfahrens

Um Bauarbeiten durchführen zu können, muss nach rumänischer Bauordnung ein Städtebauzertifikat („*Certificat de urbanism*“ – C.U.) vom zuständigen Bürgermeisteramt eingeholt werden. Im Städtebauzertifikat werden die wesentlichen Elemente der Grundstücke und Gebäude, für die der Antrag gestellt wird, festgehalten sowie die raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Anforderungen festgesetzt.

Das Städtebauzertifikat hängt inhaltlich immer mit dem örtlichen Bebauungsplan zusammen und wurde zur Absicherung der Raumordnung eingeführt. Das Städtebauzertifikat muss vor Beantragung einer Baugenehmigung eingeholt werden und ist somit der erste Schritt zur Ausstellung einer Baugenehmigung.

Die Ausstellung eines Städtebauzertifikates kann von jeder (natürlichen oder juristischen) Person beantragt werden. Dieser Antrag muss die Identifizierungselemente der Immobilie und den Antragszweck beinhalten. Besteht für das jeweilige Grundstück ein Investitionsvorhaben, müssen im Antrag die Eigenschaften dieser Investition dargestellt

⁹⁷ Rumänisches Gesetz Nr. 50 / 1991– Baugenehmigung, Baugesetz Nr. 10/1995 – Bauqualität, Gesetz 184/2001 – „Architektengesetz“.

werden. Die entsprechenden Pläne und Dokumentationen, sowie die Unterlagen, die das Eigentum an der Immobilie betreffen, können beigelegt werden. Die Ausstellungsfrist des Städtebauzertifikates beträgt 30 Tage ab Einreichung des Antrages. Die Gültigkeitsdauer des Städtebauzertifikates beträgt zwischen 6 und 24 Monate und ist von der Bedeutsamkeit der Investition und ihrer Auswirkungen auf die Umgebung abhängig. Die Gültigkeitsdauer des Städtebauzertifikates kann für eine Zeitspanne von maximal 12 Monaten verlängert werden. Das Städtebauzertifikat gewährt kein Recht auf Durchführung von Bauarbeiten bzw. von Abbrucharbeiten. Das Städtebauzertifikat bewertet nur die Durchführung von Bauarbeiten des jeweiligen Grundstückes. Inhaltlich ist das Städtebauzertifikat für die wirtschaftliche Lage und die technische Lage der betreffenden Immobilie von Bedeutung.

Der Teil über die wirtschaftliche Lage enthält Angaben zu der gegenwärtigen Nutzung der Immobilie: Er enthält die erlaubte oder nicht erlaubte Bebauung/Nutzung der Immobilie und die steuerliche Zuordnung der Immobilie.

Der technische Teil umfasst folgende Angaben: Den Bebauungs- bzw. Nutzungsgrad des Grundstückes; Mindest- und Höchstmaß der Gebäudeteile, Einrichtungen, den zugelassenen Bauanteil für das jeweilige Grundstück, Auto- und Fußgängerzugang, Auto- und Fußgängerverkehr, erforderliche Parkeinrichtungen; Lage des Grundstückes im Verhältnis zu den anliegenden Straßen, zugelassene maximale und minimale Höhe des Gebäudes.

Die Behörde, die das Städtebauzertifikat ausstellt, gibt eine Stellungnahme und ihre Zustimmung für die Ausstellung der Baugenehmigung aus und hat somit große Bedeutung für einen erfolgreichen Antrag zur Baugenehmigung. Ferner kann durch das Städtebauzertifikat die Erstellung und Genehmigung eines neuen Bebauungsplanes, P.U.Z. oder P.U.D, für den Fall gefordert werden, dass der Antragsteller der Baugenehmigung eine Abweichung von den bereits bestehenden Bebauungsplänen beantragt hat. Das Städtebauzertifikat ist ein wichtiges Dokument zur Überprüfung der Möglichkeit einer Investition in eine Immobilie. Dies bietet nicht nur den Vorteil, gegebenenfalls Aufwand, Kosten und Gebühren zu sparen, sondern eröffnet die Möglichkeit, umstrittene Rechtsfragen vorab zu klären.

5.2.2 Der Bauantragsteller

Grundsätzlich wird die Baugenehmigung auf Antrag des Eigentümers des Grundstückes ausgestellt. Die Verfügungsbefugnis über das Grundstück ist allerdings keine Bedingung für die Ausstellung der Baugenehmigung. Das Gesetz sieht vor, dass auch Personen, die ein Recht an dem Grundstück nachweisen können, antragsberechtigt sind. Dies bedeutet, dass z.B. der Nutznießer oder der Konzessionär den Antrag auf Baugenehmigung stellen kann.

Für provisorische Bauarbeiten kann der Antrag vom Mieter, mit der Zustimmung des Eigentümers, gestellt werden.

Dies ist dann bedeutsam, wenn die Errichtung eines Einzelhandelsvorhabens oder die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes nicht mit dem (vorherigen) Erwerb des Eigentums am Grundstück einhergehen soll.

5.2.3 Bauantrag

Der Bauantrag ist direkt bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (d.h. dem Bürgermeisteramt) zu stellen. Für den Bauantrag existiert ein Musterformular, das durch das Bauordnungsgesetz festgelegt ist, und das entsprechend ausgefüllt werden muss. Diesem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlicher Unterlagen beizufügen.

Folgende Dokumente müssen dem Antrag auf Ausstellung der Baugenehmigung beigelegt werden:

- Ein zwecks Erteilung der Baugenehmigung ausgestelltes Städtebauzertifikat
- Nachweis der Rechte (Eigentum, Pacht, Konzession etc.) an dem Grundstück und/oder Gebäude;
- Die Einreichungsplanung („P.A.C.“), die gemäß des Rumänischen Bauordnungsgesetzes zu erstellen ist für welche die Baugenehmigung erteilt werden soll. Der Inhalt und die Bestandteile sind ausführlich in einer Anlage zu dem Bauordnungsgesetz vorgesehen;
- Die erforderlichen baubehördlichen Stellungnahmen und Zustimmungen, die im Städtebauzertifikat festgelegt sind, sowie sämtliche technischen Blätter und Studien, die für deren Erteilung erstellt wurden;
- Nachweis der Bezahlung der gesetzlich vorgesehenen Gebühren (wie z.B. die Gebühr für die Ausstellung der Baugenehmigung, die 1 % des Gesamtwertes des Bauinvestitionsvolumens darstellt).⁹⁸

Im Falle einer Versagung der Baugenehmigung kann ein neuer Bauantrag eingereicht werden. Eine Abweisung, die von der Baubehörde ausgestellt wurde, kann vor Gericht im Rahmen eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens angefochten werden. Zu beachten ist,

⁹⁸ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 37ff.

dass nach den neuesten Änderungen (Stand 2005) im rumänischen Bauordnungsrecht die ausstellende Baubehörde für Schäden, die aus der Erteilung einer Baugenehmigung für eine Immobilie entstehen, nicht verantwortlich gemacht werden kann. Grund dafür ist das Weiterbestehen von zahlreichen Restitutionsrechtsstreiten in Rumänien, die für Immobilien derzeit noch anhängig sind. Die früheren Regelungen verlangten die Abgabe einer eidesstattlichen Erklärung von dem Bauantragsteller, dass über das zu bebauende Grundstück keine Rechtsstreitigkeiten geführt werden. Diese Regelung wurde allerdings im Jahr 2005 abgeschafft.⁹⁹

⁹⁹ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 37ff.

5.3 Allgemeiner Projektlauf

Bauprojekte sind genehmigungspflichtig, wenn es sich um Bauarbeiten im Sinne des rumänischen Bauordnungsgesetzes handelt. Ein Bauvorhaben darf keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit, vor allem nicht für Gesundheits- und für Umweltschutz, verursachen und während der Ausführung müssen alle baulichen Regelungen beachtet werden.¹⁰⁰ Die Grundlage der Planung ist die Machbarkeitsstudie (Feasibility Study). Nach der Genehmigung der Machbarkeitsstudie wird vom Architekten ein Planungsthema zusammengestellt und dem Bauherrn zur Genehmigung vorgelegt.¹⁰¹ Unter Beachtung der Raumordnungspläne und -vorschriften (siehe voriges Kapitel) muss der Architekt einen sogenannten Situationsplan („plan de situatie“) erstellen, wo er die Lage der Gebäudes beschreibt sowie die Distanzen zu Straße und weiteren Infrastruktureinrichtungen nach den Beschränkungen und Abstandsregelungen (zwischen Gebäuden, zur Straße etc.) einhält.¹⁰² Diese Abstandsbeschränkungen müssen jedoch bereits bei der Vermessung vom Geodäten vor der Einreichung des Bauantrages beachtet werden. Den Übersichtsplan der Installationen wird vom Installationsingenieur auf Basis der Vermessungen erstellt.¹⁰³ Der Installationsingenieur arbeitet gewöhnlich mehrere Alternativen aus. Hier wird einerseits die kostengünstigste Variante ausgewählt oder die Variante, die dem Architekten nach Ausstellung der Baugenehmigung noch Spielräume in der Planung offen lässt. Der Architekt entwickelt das Design des Gebäudes. Die Ausführung der Pläne erfolgt je nach Projekt unterschiedlich detailliert. Im Hochbau erarbeitet der Architekt Pläne mit Grundriss, Fassaden und relevanten Details. Auf Basis dieser Pläne erstellt der Tragwerksplaner seine Berechnungen und führt die Kontrolle der tragenden Elemente durch. Auf die Verstärkungen der Säulen, Decken, Balken und Stahlelemente und den anzuwendenden Werkstoff wird besonders Rücksicht genommen.¹⁰⁴ Die Pläne werden im Zuge dessen von den Verifikatoren gestempelt. Jedem Teilprojekt wird ein technischer Bericht hinzugefügt.

Die in der Planung berücksichtigten Normen werden in Kapitel 4.1 – Normen - und im Anhang A – In Rumänien verwendete Normen - genauer beschrieben.

¹⁰⁰ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 45.

¹⁰¹ KERTESZ, RA Peter-Stephan: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

¹⁰² Gemäß Rumänischem Gesetz 50/1991.

¹⁰³ E-Mail 27. August 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

¹⁰⁴ E-Mail 5. September 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

Ein Projekt in Rumänien kann in 2 wichtige Planungsphasen unterteilt werden:

- P.A.C. Project For Construction Authorisation: Baugenehmigungen Project für Baugenehmigung = Genehmigungsplanung
- PTH: Technisches Projekt. Ausführungsplanung: Näheres im folgenden Kapitel

5.4 P.A.C. – Das Projekt zum Erwerb der Baugenehmigung¹⁰⁵

5.4.1 Allgemeines

Das Projekt zum Erwerb einer Baugenehmigung - P.A.C. („Proiect pentru obtinere a Autorizatiei de Construire“):

Das P.A.C. ist sozusagen die Genehmigungsplanung. Hier müssen alle Kriterien für den Erhalt einer Baugenehmigung erfüllt werden. Die Einreichung des Projektes (Vorprojekt zur Genehmigung) muss von in Rumänien autorisierten Fachleuten gestempelt und unterzeichnet werden. Die Zusammenarbeit aller Planer und Techniker hat in Rumänien einen Fachbegriff, die sogenannte „colective tehnice de specialitate“, die „technische Fach-Kollektive“. Diese Fachkollektive erarbeitet nach dem aktuellen Wissenstand und Stand der Technik das Projekt und unterzeichnet ihre Arbeit vor der Einreichung. Die Kriterien für die Personen der Fach-Kollektive sind eine Fachausbildung und ein in Rumänien anerkanntes Diplom in den Bereichen Architektur, Tragwerksplanung oder Haustechnik vorweisen können:

5.4.2 Voraussetzungen für Planer

5.4.2.1 Architekt

Ein Architekt mit vom rumänischen Staat anerkanntem Diplom. Dieser Architekt muss - wie in Kapitel 2 beschrieben – Mitglied der OAR, der rumänischen Architektenkammer, sein und hat dadurch auch das Recht zur Unterzeichnung des architektonischen Teils des Baugenehmigungsantrages, der P.A.C. Dieser Teil schließt ober- und unterirdischen Baumaßnahmen ein.

5.4.2.2 Bauingenieure und HKLS-Ingenieure

Bauingenieure sowie Installationsingenieure (HKLS-Ingenieure) müssen ebenfalls – wie in Kapitel 2 beschrieben – mit vom rumänischen Staat anerkannte Diplome ausgezeichnet worden sein, um das P.A.C. für ihre jeweiligen Gebiete, ober- und unterirdische, unterzeichnen zu dürfen.

¹⁰⁵ Vgl. <http://www.proiectcasa.ro/news-constructii/n245> , 7. Juli 2008 (Englisch Version).

5.4.2.3 „Conductor Architect“

Der Leitende Architekt („conductor architect“), die Städtebauer und Stadtplaner sowie Unteringenieure müssen ebenfalls ein vom rumänischen Staat anerkanntes Diplom vorweisen. Die Unteringenieure werden gewöhnlich in rumänischen Fachhochschulen ausgebildet und sind daher keine Absolventen von Universitäten und haben eine weniger umfangreiche Ausbildung. Diese Unteringenieure sind in Städtebaugebieten mit „reduzierter Wichtigkeit“ außerhalb geschützter und geförderter Zonen zeichnungsberechtigt.

Eine erfolgreiche Baugenehmigungsplanung (P.A.C.) muss Folgendes beinhalten:

5.4.3 Planungsinhalte

5.4.3.1 Schriftstücke

Liste mit Unterschriften der Projektanten:

Die Liste muss mit Namen und Identifikation eindeutig und weiters vollständig sein. Die Qualifikation der Projektanten wird angeführt sowie deren jeweiliger Verantwortungsbereich für das Projekt.

5.4.3.2 Allgemeines Gesuch

Allgemeine Daten:

Die Beschreibung der Arbeiten und die Ziele des Projekts müssen erläutert und folgende Punkte beachtet und erwähnt werden:

- Der Standort, die Topografie des Grundstücks und der Umgebung, die Trassierung und Erschließung des Grundstücks und der Ablauf der Arbeiten, der Bauverfahren.
- Die klimatischen Bedingungen und die Risiken durch Naturphänomene (Erdbeben etc.)
- Die Geologie und Seismologie
- Die sogenannte „Wichtigkeitskategorie“ („categoria de importanta „) des Projekts

Fachgesuch:

Das P.A.C. muss die Beschreibung folgender Arbeiten beinhalten:

- Architektur
- Struktur (Tragwerk)
- Installationen
- Ausstattungen und technologische Installationen
- Brandschutz

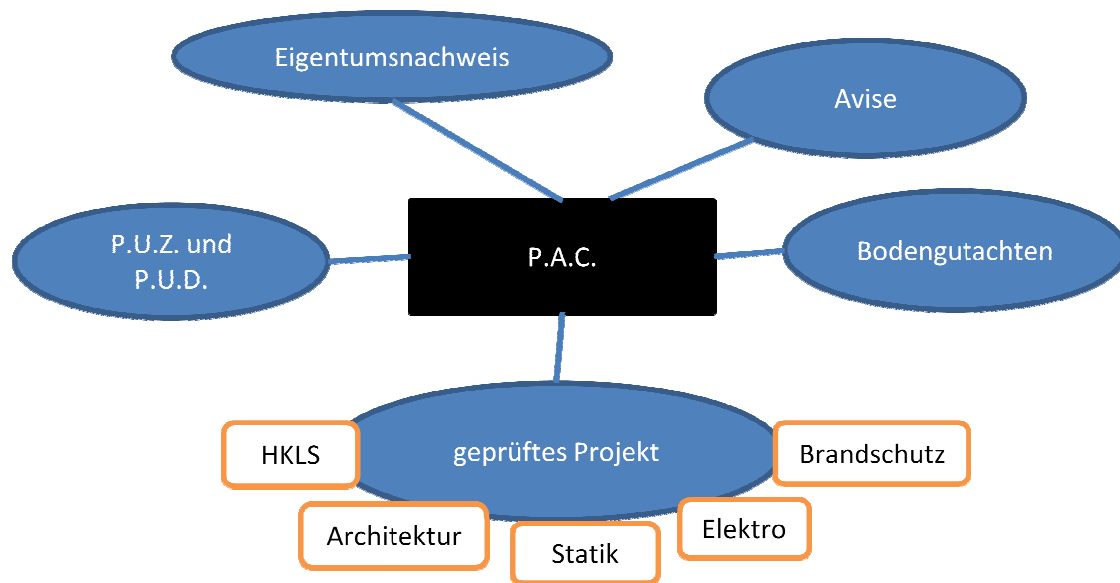


Abb. 5.2: P.A.C. – Anforderungen an die Genehmigungsplanung in Rumänien

Daten und Fakten zur Beschreibung der Projektinvestition:

Die Beschreibung der Projektinvestition wird an den Anhang des Genehmigungsantrages angefügt:

- Flächenangaben
Dazu zählen die Flächenangaben des Gebäudes (Summierung der ‚aufgefalteten‘ Flächen des Projektes) und die Nutzfläche¹⁰⁶
- Höhe des Gebäudes, Anzahl der Stockwerke
- Volumen der Bauten
- P.O.T. = Prozentsatz der Nutzung der Geländefläche
- C.U.T. = Koeffizient der Nutzung des Geländes

Kostenvoranschlag der Arbeiten

Hier wird eigens erwähnt, dass die Arbeitskosten und –bedingungen müssen immer dem aktuellen Arbeitsrecht angepasst werden müssen.

Anhang des Gesuchs

- Geotechnische Studie

¹⁰⁶ Übersetzt aus dem Rumänischen: <http://www.proiectcasa.ro/news-constructii/n245>, 3.September 2008.

- Prüfer des Projekts: Hier ist aktuelle Gesetzgebung stets zu beachten. Die Qualität des Bauvorhabens wird vertraglich ausgehandelt und von der Avise, den behördlichen Prüfern, für öffentliche Arbeiten, Transport und Wohnungen genehmigt.
- Technische Unterlagen: Hier werden jene technischen Unterlagen verlangt, die die Zustimmung und Genehmigungen bestätigen, die aus dem Städtebauzertifikat hervorgehen, damit sind Bestätigungen über bezahlt Gebühren u.Ä. gemeint.
- Brandschutz und weitere Katastrophenpräventionsmaßnahmen: Hier werden die spezifischen Unterlagen und Dokumentationen angefordert, wie die Gutachten und Genehmigungen in Bezug auf Prävention und Löschung von Bränden und anderen Naturphänomenen. Die Anforderungen zu Natur- und Zivilschutz sowie der allgemeinen Gesundheit müssen hier auch angeführt werden.
- Kriterien des Städtebauzertifikats: Davon sind jene Gutachten betroffen, die durch das Städtebauzertifikat hervorgehen und besondere Bedingungen für das Grundstück oder das Investitionsvorhaben erfordern. Dazu zählen Gutachten des Ministeriums für Öffentlichkeitsarbeit, Transport und Wohnungen, Ministerium für Kultur und Bildung, das Verteidigungsministerium, das Innenministerium, der Rumänische Nachrichtendienst und andere zentrale Verwaltungsinstitutionen bzw. deren föderale, dezentrale Ämter. Die Unterlagenliste ist bei jedem Projekt unterschiedlich.
- Einverständnis der Nachbarn: Die Nachbarn müssen formell ihr Einverständnis bestätigen. Als Nachbar gelten bei Neubauten die Eigentümer anliegender Gebäude und Grundstücke. Falls notwendig müssen für die Nachbarn Schutzmaßnahmen bei den Bauarbeiten getroffen werden und besonders in den Fällen von Neu- und Umbauten von alten Gebäuden, wo deren Kategorie geändert wird.

5.4.3.3 Zeichnungen

Allgemeine Pläne („planuri generali“):

- *Territorialplan* („Plan de incadrare in teritoriu” - Plan zur Einordnung ins Territorium): Maßstab: 1:10.000 (hier ist die Projektgröße entscheidend)

Der Plan muss vom regionalen Amt für Kataster, Geodäsie und Kartografie beglaubigt sein. Die Topografie des Geländes muss erkenntlich sein.

- *Lageplan:*

Maßstab: 1:1000 (je nach Projektgröße)

Der Plan muss vom regionalen Amt für Kataster, Geodäsie und Kartografie beglaubigt sein. Der Lageplan beinhaltet:

- Die Lage des Standortes sowie die Abmessungen im Grundriss und Seitenansichten.
- Die Katasterparzelle, für die die Bestätigung der Bebaubarkeit genehmigt wurde. Diese Parzelle wird durch alle topografischen Elemente beschrieben, d.h. den Seitenlängen, den Winkeln, der Position und Höhen der Oberkante des Giebels bzw. des gesamten Gebäudes und die Positionen der fixen und mobilen Referenzpunkte.
- Die Position aller Bauten, die bestehen bleiben, entfernt oder gebaut werden.
- Die Seitenlängen und Dimensionen der geplanten und zu erhaltenden Bauten. Hier müssen auch die Raumvolumina, Achsen, Distanzen zum Gehsteig etc. angeführt werden.
- Die Bezeichnungen der Gebäude und Orientierung/Ausrichtung der Gebäudeteile
- Die vertikale Struktur des Grundstückes und die Regenwasserabführung müssen aufgezeigt werden.
- Die Fußgänger- und Fahrzeugzugänge zum Gelände/Gebäude sowie Bepflanzungspläne (Grünflächen).

- *Der Plan für die unterirdische Bebauung:*

Maßstab: 1:500

Dieser Plan enthält die Dimensionen, Verläufe und Mengenangaben der Wasserver- und Wasserentsorgung sowie aller weiteren infrastrukturellen Einrichtungen wie Gas, Strom und die genaue Position der Ausgänge: Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Rauchgasentsorgung etc.

Für den Fall, dass ein öffentliches Netz für die technisch-städtebauliche Versorgung fehlt, müssen eigene Installationen durch das Projekt vorgesehen werden, insbesondere solche für Frisch- und Abwasser. Die Kosten können auch beim Bauherren liegen und die Ergänzung des öffentlichen Netzes kann auch eine Baubedingung der Behörde sein.

Detailpläne/Tabellen:

- *Architektur:*

Maßstab: 1:50 oder 1:100

Die Architekturpläne umfassen die architektonischen Hauptteile des Bauprojektes und beinhalten:

- Pläne für alle Niveaus über- und unterirdisch, mit allen Funktionsdetails, Dimensionen und der Oberflächenangaben.
- Pläne von Dachterrassen und Dächern, mit eigener Kennzeichnung des Regenwasserablaufes und der Abflusswege sowie Auffangbecken. Die Qualität des Materials muss ebenfalls definiert werden.
- Charakteristische Merkmale: die am stärksten abfallende Linie, Nullebene, Dachhöhe und weitere Niveaus (Gesimse, Giebel, Untergrund, Nachbargebäude)
- Alle Fassadenteile, mit Bezeichnung der Materialien und Oberflächenbeschaffenheit, inklusive Farbe, Bemaßung der Pläne mit Kennzeichnung der Höhenkoten bezogen zur Nulllinie.
- Falls die eine bestehende Frontansicht verändert wird, muss die Veränderung genau beschrieben werden.

- *Struktur/Tragwerk:*

- *Untergrundplan:*

Maßstab: 1:50, Inhalt: Berücksichtigung der geotechnischen Studie, Maßnahmen zum Schutz des Untergrund der Nachbargebäude

- *Untergrunddetailplan:*

Komplette Tragwerksplanung

Die komplette Tragwerksplanung ist bei Gebäuden mit mehreren Kellerebenen und Gebäuden mit mehr als 10 Geschoßflächen/Stockwerken nötig.

- *Installationen*

- *Installationsplan:*

Hauptparameter und Funktionsschemata der geplanten Installationen

- *Ausstattungspläne und Installationswege:*

Technologische Grundlagen zu den Installationseinrichtungen, bei neuen Technologien sollen auch die Hilfestellung zur Einrichtung und den Bauverfahren angeführt werden

- *Gesamte Zeichnungen:*

Elektroinstallationen: Funktionsschemata der Stromversorgung

Jeder der Detailpläne muss rechts unten mit einem Plankopf versehen werden, der aus folgenden Inhalten besteht:

- Namen der Firma oder des zuständigen Projektanten
- Nummer der Genehmigung/Immatrikulation

je nach Fall:

- Titel des Projekts und des Planes
- Nummer des Projekt und des Planes
- Erstellungsdatum
- Namen, Qualifikation/Ausbildungsgrad und Unterschriften der zuständigen Projektanten und des Projektleiters¹⁰⁷

Der Bauherr muss die Baugenehmigung bei der Baubehörde (Bürgermeister) beantragen und die vorhin erwähnten Projektunterlagen bereitstellen. Die Teilprojekte für Architektur, Statik, HKLS, Elektroinstallationen und Brandschutz müssen bereits zuvor von den Verifikatoren geprüft worden sein.

Zusätzlich ist der Nachweis der Grundstückbesitzurkunde erforderlich. Das können entweder ein Kaufvertrag, ein Grundbuchauszug mit Katasterunterlagen oder Konzessionsverträge sein. Der Bauherr muss sich ebenfalls ein Bodengutachten einholen. Der Bauherr beauftragt Unternehmen zur Analyse und Erstellung einer Übersicht der topografischen Bedingungen unter besonderer Berücksichtigung der Höhenunterschiede innerhalb des Grundstücks. Eine geologische Analyse und Bodenuntersuchungen sind für die statischen Berechnungen nötig. Bemerkung: Es gibt zwar schon ein Register über Bodenverhältnisse in Rumänien, das Bodengutachten muss trotzdem gemacht werden¹⁰⁸ und ist unbedingt für Verwendung richtiger Berechnungsparameter empfehlenswert.

Zur Beachtung der städtebaulichen Anforderungen werden auch Auszüge der Städtebaupläne P.U.G. und P.U.D. verlangt. Wie in Kapitel 4.3 erläutert, dient P.U.Z. der

¹⁰⁷ Vgl. <http://www.proiectcasa.ro/news-constructii/n245>, (Übersetzung aus dem Rumänischen), 3. September 2008.

¹⁰⁸ E-Mail Tudor Ghiuzelea, Soravia, 20.März 2008.

Städtebauplanung auf Zonalebene für einen gesamten Stadtteil und P.U.D. ist die detaillierte Städtebauplanung für jeweils ein Grundstück.

Neben der Verifizierung der Teilprojekte Architektur, Statik, HKLS, Elektroinstallationen und Brandschutz existiert die sogenannte Avise, die im nächsten Unterkapitel erläutert wird.

5.4.4 Kostenschätzung

Aufgrund der erhöhten Materialkosten und des sehr schwankenden Marktpreises sind die Baustoffe mit einem erhöhten Risikoeffizienten zu versehen. Hier gilt es immer aktuelle Preise zu verwenden. Beispielsweise waren aufgrund der hohen Nachfrage im August 2007 Beton und Kies sowie Stahl sogar teurer als in Österreich.

Die Liste der Mengenangaben sowie das „Caiet de sarcini“ ist die Grundlage für die Angebotslegung ausführender Bauunternehmen.

5.4.5 Sprache

Die Pläne müssen verpflichtend in rumänischer Sprache verfasst werden.

„Per Gesetz ist keine genaue Angabe hinsichtlich der anzuwendenden Sprache enthalten. Im Anhang mit den Mustern für Einschaltungen (Beschluss Nr. 461/2001) ist ein Punkt vorhanden, gemäß dem die Sprache oder die Sprachen angegeben werden müssen, in der die Angebote verfasst werden müssen.“¹⁰⁹

5.4.6 Dauer

Die Dauer des Planungsprozesses ist aufgrund der Abhängigkeit von den Verifikatoren sehr unterschiedlich. Neben der Planungsdauer muss jedoch auch die Dauer der Prüfung durch die Verifikatoren beachtet werden. Das hängt von der Größenordnung des Projektes ab. Die Dauer der Prüfungen sind sehr unterschiedlich und können aufgrund der Berufserfahrung der Prüfer im Idealfall nach einem Tag abgeschlossen sein.¹¹⁰

5.4.6.1 Dauer der Ausstellung der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung muss nach Ablauf von 30 Tagen nach der Antragstellung samt vollständiger Einreichungsdokumentation erteilt werden. Die vorgenannte Frist läuft ab dem Datum der Einreichung sämtlicher durch das entsprechende Städtebauzertifikat geforderter Unterlagen bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde. Für den Fall, dass die

¹⁰⁹ Vgl. AWO-Fachreport, Außenhandelsstelle Bukarest, September 2005, Seite 6.

¹¹⁰ E-Mail 5. September 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade.

Baugenehmigungsdokumentation nicht vollständig ist, hat die Baugenehmigungsbehörde die Pflicht, diese Dokumentation zur Ergänzung dem Antragsteller innerhalb von fünf Tagen zurück zu geben. Eine neue Frist läuft ab Datum der Einreichung der vollständigen Baugenehmigungsdokumentation und führt häufig in der Praxis zu Verzögerungen. Von wesentlicher Bedeutung sind die Fristen für die Erteilung der behördlichen Stellungnahme und Zustimmungen vor Einreichung des Antrags zwecks Erteilung der Baugenehmigung. Hier ist die Zustimmung der Umweltschutzbehörde als Beispiel zu nennen, da in diesem Fall die Frist für die Ausstellung dieser Zustimmung mindestens 90 Tage nach der Antragstellung beträgt. Ferner ist auf die Dauer der Genehmigung des entsprechenden Bebauungsplanes durch den zuständigen Lokalrat hinzuweisen.

Die Terminfestlegung der Sitzung des Lokalrates und die Einführung auf deren Tagesordnung können wochenlang dauern. Gegen Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung kann der Bauantragsteller Schadenersatzansprüche gegen die entsprechende Behörde vor Gericht geltend machen.

Das Baugenehmigungsverfahren wird mit der Erteilung oder der Ablehnung der Baugenehmigung beendet. Eine Ablehnung kann der Bauantragsteller anfechten.¹¹¹

5.4.6.2 Dauer der Gültigkeit der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung hat eine Gültigkeit von höchstens 12 Monaten nach Ausstellungsdatum, wobei der Antragsteller verpflichtet ist, die Bauarbeiten in diesem Zeitraum zu beginnen. Für den Fall, dass die Bauarbeiten innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung nicht begonnen werden, kann der Antragsteller die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung beantragen. Der Verlängerungsantrag muss spätestens 15 Tage vor Ablauf der Gültigkeit der Baugenehmigung gestellt werden. Die Baugenehmigung kann ein einziges Mal für eine maximale Dauer von 12 Monaten verlängert werden. Dabei ist

eine zusätzliche Gebühr zu entrichten. Nach Beginn der Bauarbeiten erstreckt sich die Gültigkeit der Baugenehmigung auf die gesamte Dauer der Bauarbeiten.

Die Baugenehmigung ist nicht an die Person des Antragstellers sondern an das Bauvorhaben gebunden. Somit gilt sie auch für den Rechtsnachfolger des Antragstellers, sollte dieser einen Verkauf in Erwägung ziehen. In eben diesen Fall eines Wechsels des Bauherrn (z.B. durch Eigentumsübertragung) vor vollständiger Ausführung der Bauarbeiten, wird die Baugenehmigung samt baulicher Stellungnahme und Zustimmungen auf den neuen

¹¹¹ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 42.

Bauherrn übertragen. Sämtliche festgelegten Bedingungen der Baugenehmigung gelten genauso für den neuen Bauherrn.¹¹²

¹¹² Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 44.

5.5 Behörden im Bauwesen

5.5.1 Die Avise

Avise sind die Fachbestätigungen und Fachgenehmigungen der öffentlichen Behörden. Hier wird offiziell geprüft, ob das geplante Projekt auch dem Interesse der Öffentlichen Hand entspricht. So kann die Avise Auflagen für folgende Bereiche beschließen:

Für die Bauausführung, - verfahren, Strom, Gas, Wasser, Telefon, Fernwärme, Verkehrsanschlüsse, Umwelt. Die Baupolizei, der Zivilschutz und die Flughafenbehörde sind auch Teil der Avise.

5.5.2 Die Verifikatoren

Der Prüflingenieur („verificator“) muss eine rumänische Zertifizierung haben. Er muss jeden Plan abstempeln und kann im Ausführungsfall Einspruch erheben. Das ist sehr problematisch, da oft Pläne ohne Bemängelung die Genehmigung passieren und erst danach vom Prüflingenieur bemängelt werden können.¹¹³

Der Verifikator ist eine rechtliche Person, meist eine Einzelperson, die aufgrund der Absolvierung einer speziellen Prüfung in seinem Fachgebiet durch das Rumänische Bautenministerium (für Konstruktionen) autorisiert ist, auf Basis von Plänen und Berechnungen je nach Fachbereich durch einen Stempel Baugenehmigungen zu erstellen. Die Verifikatoren sind entweder eine S.R.L. (society with limited responsibilities, äquivalent einer GmbH. in Österreich) oder auch eine „persoana fizica“, die ebenfalls steuerlich registriert ist (entspricht einem Einzelunternehmer). Bis dato gibt es noch keine ausländischen Verifikatoren in Rumänien - bei Absolvierung der staatlichen Prüfung wäre das (theoretisch) möglich.¹¹⁴

Zu beachten ist, dass es unterschiedliche Verifikatoren für Architektur, Stahl-, Betonkonstruktionen, elektrische Einrichtungen (Haustechnik) sowie Sanitäreinrichtungen und Bauphysik (thermische Installationen) gibt. Für jeden dieser Fachbereiche gibt es unterschiedliche Prüfungen. Die Verifikatoren müssen dafür einige Bedingungen erfüllen, wie z.B. absolviertes Studium, Erfahrung und Referenzen. Jeder Verifikator hat einen eigenen Code: z.B. „A1“ für den Verifikator für Stahlkonstruktionen, „C“ für den Verifikator für Betonkonstruktionen etc.

¹¹³ Fachgespräch mit Dipl.-Ing. Markus Drobir, STRABAG Bukarest s.r.l., 8. August 2007.

¹¹⁴ E-Mail 27. August 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade.

Von der Avise ausgenommen sind Pläne von sogenannten Individualbauten, d.h. kleine Gebäude der Kategorie 4 in Landzonen, die die Gesamthöhe von 7 Meter nicht überschreiten.¹¹⁵

Der Verifikator für Architektur wird im Idealfall von Anfang an in die Planung einbezogen. So kann auch verhindert werden, dass die Pläne abgelehnt werden.¹¹⁶ Sofern keine Mängel erkannt werden erstellt der Verifikator eine sogenanntes „Referat“, in dem er ausweist, dass die Pläne den aktuellen Normen entsprechen.¹¹⁷ Nach der Verifizierung erstellt der Haustechniker seine Pläne, die wiederum von einem Verifikator kontrolliert werden müssen. Nun tritt der „dirigente de santier“ in Aktion, ein vom Bauherrn beauftragter Ingenieur. Dieser erstellt ein „program de control“, eine Tabelle also, die den Bauablauf in Tabellenform auflistet. Dieser Ablauf muss ebenfalls mittels Stempel verifiziert werden.

5.5.2.1 Planinhalt für Verifikatoren

Ein Plan benötigt für die erfolgreiche Verifizierung folgende Inhalte:¹¹⁸

Die Pläne müssen basierend auf den Kalkulationen den statischen Anforderungen entsprechen. Basis dieser Berechnung sind die geotechnischen Studien. Pläne werden für Architektur, Statik und Installationen (TGA) erstellt. Projektkoordinator ist der Architekt. Der Planer ist verpflichtet, die

- Wichtigkeitskategorie des Gebäudes festzulegen:¹¹⁹
 - Kategorie 1: Regierungsgebäude, Museen, Atomkraftwerke
 - Kategorie 2: Öffentliche Gebäude wie Krankenhäuser, Schulen
 - Kategorie 3: Größere Gebäude mit 5-10 Stockwerken
 - Kategorie 4: einfache Gebäude wie z.B. Einfamilienhäuser
- Pläne für die wichtigsten Ausführungsphasen zu erstellen – unter Anwesenheit der Bauaufsichtsbehörde, die bei den wichtigsten Phasen eingeladen wird. Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Qualität. Die Gebühr beträgt 0,1 – 0,7 %¹²⁰

¹¹⁵ E-Mail 27. August 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

¹¹⁶ E-Mail Thudor Ghiuzelea, Soravia, März 2008.

¹¹⁷ E-Mail 5. September 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

¹¹⁸ Siehe Fußnote 117.

¹¹⁹ Telefonat mit Maslaev www.maslaev.ro.

¹²⁰ Lazar, Arch. DI (FH) V.A.; Dobrinescu, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

Der Bauherr beauftragt und bezahlt die Prüfung. Der Verifikator prüft lediglich die Tragwerkspläne, d.h. er kontrolliert die Einhaltung jeglicher Normen für Statik und Stabilität. Der Verifikator wird auch für die Tätigkeiten nach der Prüfung der Pläne bezahlt.

5.5.2.2 Unterlagen für den Verifikator

- Unterschriftenliste
- Opis: eine Liste, die alle Elemente in Plänen und Kalkulation beinhaltet
- Gesamtbericht (general memorandum): Hier ist jedes Detail und Element des Projektes angeführt und beinhaltet Gebäudeelemente, Dimensionen der Konstruktion, Material, Fundierung, Bodenbeschaffenheit sowie die Art und Weise, wie der Designer (Tragwerksplaner) und der Verifikator in die Ausführung involviert sind. Zudem wird detailliert geplant, wann, wo und was auf der Baustelle vor Ort kontrolliert wird. Der Bauherr ist nach Gesetz 10/1995 verpflichtet, einen Verifikator zur Kontrolle der Ausführung zu involvieren.¹²¹
- Architektenbericht mit task notebook - „Caiet de sarcini“: Das „Caiet de Sarcini“ beinhaltet die Massenaufstellung und Leistungsbeschreibung.¹²² Hier werden die angewendete Technologie und die geplanten Bauverfahrenstechniken für jede Konstruktionsweise detailliert beschrieben.¹²³ Die Beschreibung des Architektur und deren Zielsetzung, sozusagen die Erscheinung des Gebäudes im Umfeld, ist auch Inhalt des Architektenberichts. Eine detaillierte Beschreibung der Arbeiten und die Qualität und Menge der verwendeten Baumaterialien wird auch hinzugefügt. Diese Beschreibungen sollen die Bauverfahren klar darstellen und das Projektende datieren. Sie sollten vertraglich abgesichert werden.
- Technischer Statikbericht („technical residence memorandum“) mit task notebook – „Caiet de sarcini“. Dieser Bericht beinhaltet die statischen Kalkulationen und technische Beschreibungen.
- Bericht diverser Hausinstallationen mit task notebook – „Caiet de sarcini“
- Mengenangaben: Liste der Materialien, der Mengen und des Preises.

¹²¹ Telefonat mit Maslaev, Tragwerksplaner, www.maslaev.ro.

¹²² E-Mail Thudor Ghiuzelea, Soravia, März 2008.

¹²³ Siehe Fußnote 121.

5.5.2.3 Kosten

Die Kosten für die Verifikation betragen 10-15% der Planungskosten. In diesem Betrag sind die Kontrolle der abgegebenen Unterlagen, Änderungen sowie ein Bericht inkludiert.¹²⁴

5.5.3 Behörden im Bauwesen

Am Baugenehmigungsverfahren sind zahlreiche Behörden beteiligt. Sie müssen bereits nach Einlangen eines Bauantrags nach ihrer Zuständigkeit Entscheidungen treffen. Behördliche Stellungnahmen und Zustimmungen sind folgende Punkte des Bauantrages erforderlich:

- Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens
- Feuerwehrschutz
- Umweltschutz
- Hygiene und Gesundheit

Diese Stellungnahme und Zustimmungen werden dem Antrag für die Baugenehmigung beigelegt. Grundsätzlich werden Stellungnahme und Zustimmung von spezialisierten Abteilungen der lokalen Behörden für den Antragsteller eingeholt.

Bei Investitionen auf Grundstücken in Bereichen mit Einschränkungen oder Auflagen müssen die Stellungnahme und Zustimmungen vom Antragsteller selbst bei den zentralen Behörden eingeholt werden, z.B. direkt beim Kultur-, Umweltschutz- oder Innenministerium. Diese Behörden sind verpflichtet, die Genehmigungen innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Einlagen des Bauantrags auszustellen.

Diese eben erwähnten Ausnahmeverfahren führen meistens zu Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung. In manchen Fällen liegt die Zuständigkeit zur Baugenehmigung auf einer höheren Verwaltungsstufe, etwa beim Vorsitzenden des Kreisrates oder dem Oberbürgermeister von Bukarest. In diesen Fällen muss der jeweilige untergeordnete Bürgermeister förmlich mitwirken.¹²⁵

In bestimmten Fällen kann die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (der Zentralverwaltungsbehörden) erforderlich sein. Bei Bauvorhaben in Denkmalschutzzonen ist das Kulturministerium zuständig. Im Falle von Bauvorhaben, die Auswirkungen auf

¹²⁴ Telefonat mit Maslaev, Tragwerksplaner, www.maslaev.ro.

¹²⁵ Rechtliche Bemerkung: Die Erforderlichkeit der Zustimmung der jeweiligen Gemeinde ergibt sich aus dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht - Art. 120 Abs. 1 rum. Grundgesetz - und der sogenannten kommunalen Planungshoheit.

Nationalstraßen haben, ist das Transportministerium und bei im Falle von Vorhaben in einem Umweltschutzgebiet das Umweltministerium zuständig.

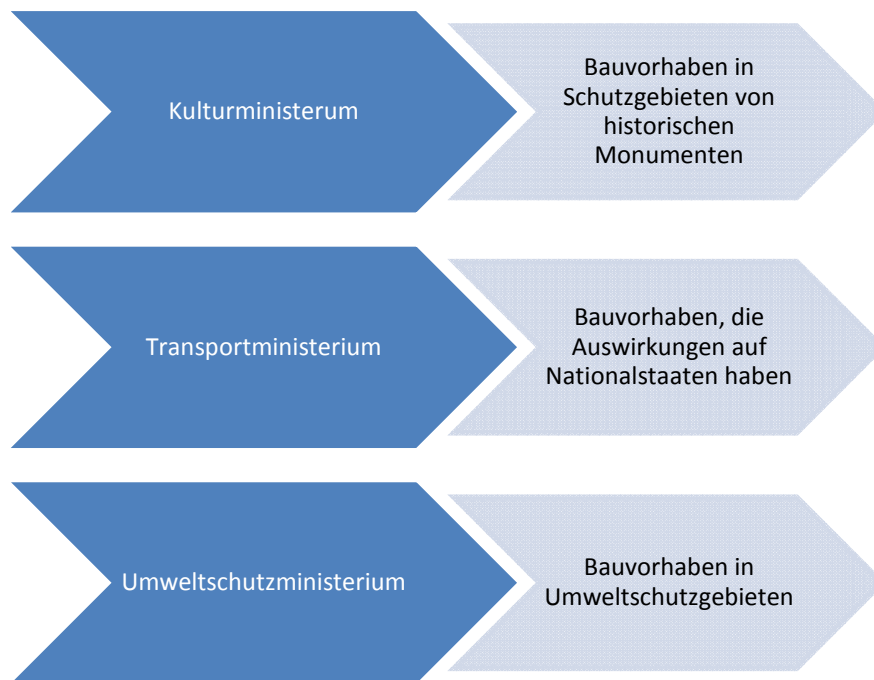


Abb. 5.2: Zuständigkeiten von Ministerien

Neben den erwähnten Behörden gibt es noch weitere in Baugenehmigungsverfahren involvierte Fachbehörden. Im Falle von Bauarbeiten zur Änderung von bestehenden Gebäuden ist auch die Zustimmung des Architekten einzuholen, der das entsprechende Gebäude ursprünglich geplant hat.

Im Falle von großflächigen Einkaufszentren ist ein detaillierter Bebauungsplan durch den zuständigen Lokalrat grundsätzlich vorab zu genehmigen. Zwecks Erteilung dieser Genehmigung ist eine entsprechende Genehmigungsdokumentation zu erstellen. Der Verkehrsausschuss muss auch vorab zustimmen.

Eine rumänische Besonderheit bezieht sich auf die Pflicht zum Bau eines Atombunkers bei großflächigen Handelszentren. Hierfür ist eine entsprechende Stellungnahme ebenfalls einzuholen.¹²⁶

¹²⁶ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 40f.

Die Baugenehmigung wird dann erteilt, wenn sie öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegensteht. Die Baugenehmigung bestätigt somit die Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Sie bildet die Basis für die Bauausführung.

Das heißt, dass nach rumänischem Recht die Erteilung einer Baugenehmigung unter Vorbehalt der zukünftigen Erteilung weiterer baubehördlichen Stellungnahmen und Zustimmungen nicht möglich ist. Die Anwendungsnormen zum Baugesetz bestätigen diese Aussage ebenfalls. Der einzige Ausnahmefall zu dieser Regel bezieht sich auf dringend durchzuführende Reparaturarbeiten bei historischen Monumenten.¹²⁷

In die Zuständigkeit der Bauinspektion („Inspectoratul in Constructii“) fallen folgende Bereiche:¹²⁸

- Umweltgesetze
- Umweltverträglichkeitsprüfung und
- Waldschutz ("Garda de Mediu" - Umweltschutzaufsichtsbehörde)

Das „Inspectoratul in Constructii“ hat auch einen Verantwortungsbereich während der Ausführung (siehe Kapitel 6).

¹²⁷ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 36.

¹²⁸ E-Mail 27. August 2007, Porr construct s.r.l. Rumänien, Octavian Miltiade (aus dem Englischen übersetzt).

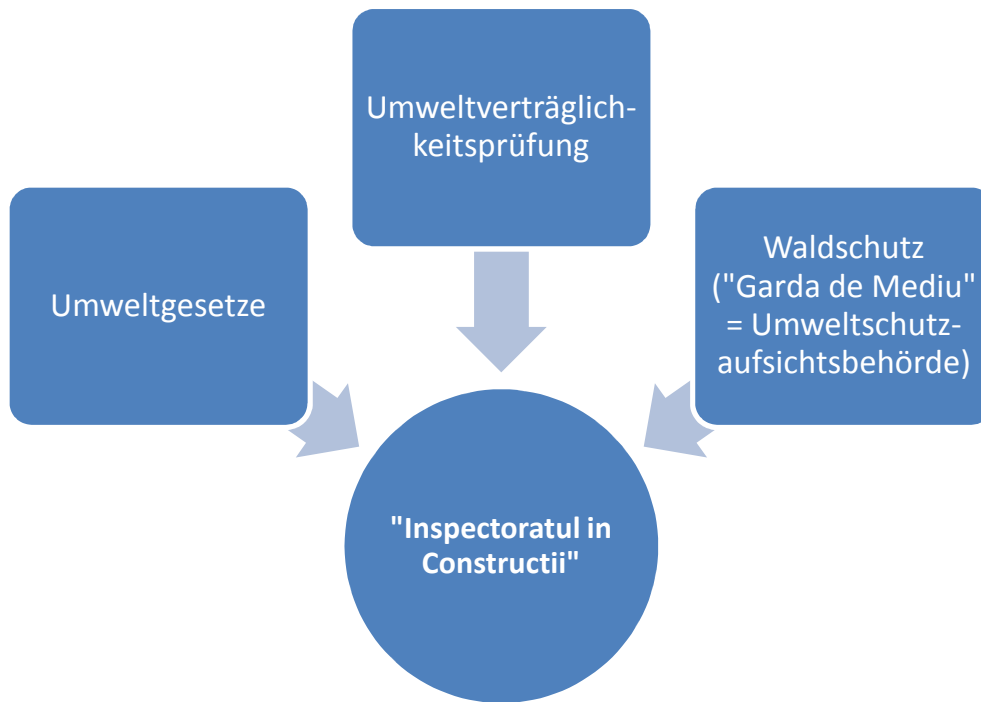


Abb. 5.3: Zuständigkeiten der Bauinspektion „Inspectoratul in Constructii“ bei der Genehmigung

5.5.4 Genehmigungen

Grundsätzlich benötigt in Rumänien jedes Gebäude eine Baugenehmigung („*Autorizatie de construire*“), die bei Errichtung, Änderung, Renovierung, Erweiterung, Sanierung oder Nutzungsänderung der Bausubstanz beantragt wird.

5.5.4.1 Abbruchgenehmigung

Die Arbeiten für den Abbruch von Bauten bedürfen einer Abbruchgenehmigung („*Autorizatie de desfiintare*“). Die Ausstellung erfolgt unter gleichen Bedingungen und einem ähnlichen Genehmigungsverfahren wie die Ausstellung einer Baugenehmigung.

5.5.4.2 Genehmigung bei Nutzungsänderungen

Bei Wunsch einer Nutzungsänderung der Immobilie ist dann eine Baugenehmigung anzufordern, wenn Bauarbeiten durchzuführen sind. Eine einfache Nutzungsänderung ohne bauliche Veränderungen ist genehmigungsfrei. Das ist ein Vorteil für die Flexibilität der Immobilien bei Einkaufszentren.

In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass auch temporäre Bauten, wie Kioske, Kabinen, Werbeanlagen, Werbe- und Namensschilder nach rumänischem Bauordnungsrecht genehmigungspflichtig sind.

5.5.4.3 Genehmigungsfreie Bauvorhaben

Bestimmte Bauvorhaben sind nach rumänischem Baugesetz genehmigungsfrei:

Die Genehmigungsbefreiung gilt nur für den Fall, dass die jeweiligen Bauarbeiten keine Änderungen hinsichtlich der Statik des Gebäudes, der ursprünglichen Eigenschaften oder der Architektur der Bauten zur Folge haben. Diese Ausnahmeregelung kann im Zusammenhang mit Reparaturen, Innenverfeinerungsarbeiten, Innen- und Außenwandanstrich relevant werden.¹²⁹

5.6 Statik

5.6.1 Normen für statische Berechnungen¹³⁰

In Rumänien gibt es eine eigene Erdbebennorm. Alle anderen Normen wurden an die Eurocodes angepasst, zuletzt auch die Normen für Stahlbau. Die früher verwendeten DIN-Normen (bzw. STAS-Normen) gelten als veraltet.

Im Jahr 2006 wurden sämtliche ältere Normen adaptiert und ersetzt. Beispielsweise ersetzt die neue Erdbebennorm P100/2006 die alte Norm P100/2004. Hier werden aufgrund der großen Erdbebengefahr in Rumänien die Gebäude auf Erdbeben der Stärke 8 nach Richterskala bemessen. Im Jahr 2006 wurden ebenfalls die Normen für Fundierungen, Holzbau und Stahlbau modifiziert und an die Eurocodes adaptiert.

Die statischen Kalkulationen werden im sogenannten „*breviar de calcul*“ angeführt. Das ist jedoch optional und nicht obligatorisch.

5.6.2 Erdbebenschutz

Rumänien und vor allem die Hauptstadt Bukarest befindet sich in einem erbebengefährdeten Gebiet. Bereits 130 km von Bukarest entfernt liegt das Süd-Ost-Ende des Karpatenbogens mit der seismisch aktiven Vrancea-Region, das bereits Epizentrum starker Erdbeben war. Hierbei muss jedoch bemerkt werden, dass das Ausmaß der Schäden an Gebäuden sich auch durch das Schwingungsverhalten der gewählten statischen Konstruktion des Gebäudes abhängt.¹³¹ Daraus folgt, dass durch lokale Bodenuntersuchungen und qualitativ hochwertige Gebäude das Erdbebenrisiko wesentlich minimiert werden kann. Folgende Normen müssen

¹²⁹ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 35.

¹³⁰ Franz Schwarzbauer, Österreichisches Normungsinstitut, ZVR: 627457584, Heinestraße 38 1020 Wien: E-Mail von 15. November 2007.

¹³¹ Vgl. WIRTH, Wolfgang: Dissertation „Seismische Bodenbewegung in Bukarest (Rumänien) - Untersuchung lateraler Variationen und Modellierung mit empirischen Greenschen Funktionen“, Fak. für Physik der Universität Karlsruhe, 2004, Seite 13.

für die gesonderten Erdbebenbedingungen beachtet werden. Die Basis ist der Eurocode 8 ergänzend mit regionalen STAS-Normen:¹³²

Die Erdbebennormen sind auch im Anhang A – In Rumänien verwendete Normen - aufgelistet.

Entlang der Dimbovita-Auen mit weichem, sedimentärem Untergrund sowie in Richtung Norden des Landes (entlang der quartären Schichten) treten die Erdbeben verstärkt auf.¹³³

Für diese regionalen Unterschiede wurden sogenannte „Quasi-Echtzeit-Erschütterungskarten“ nach dem Vorbild der südkalifornischen ShakeMaps erstellt, wo genau die Ergebnisse und Auswirkungen eines Vrancea-Bebens erkenntlich sind.¹³⁴

Im letzten Jahrhundert fanden insgesamt 4 Erdbeben statt: am

- 11. November 1940,
- 4. März 1977,
- 30. August 1980 und am
- 30. Mai 1990.

Das stärkste Erdbeben war am 4. März 1977, wobei rund 1.600 Menschen getötet wurden, 11.300 verletzt sowie über 33.000 Wohn- und Industriegebäude zerstört bzw. beschädigt wurden. Die Weltbank schätzte den totalen direkten Schaden auf 2 Milliarden US-\$.¹³⁵

¹³² SCHWARZBAUER, Franz: Österreichisches Normungsinstitut, ZVR: 627457584, Heinestraße 38 1020 Wien: E-Mail von 15. November 2007.

¹³³ WIRTH, Wolfgang: Dissertation „Seismische Bodenbewegung in Bukarest (Rumänien) - Untersuchung lateraler Variationen und Modellierung mit empirischen Greenschen Funktionen“, Fak. für Physik der Universität Karlsruhe, 2004, Seite 147.

¹³⁴ Siehe Fußnote 133, Seite 148.

¹³⁵ Siehe Fußnote 133, Seite 15.

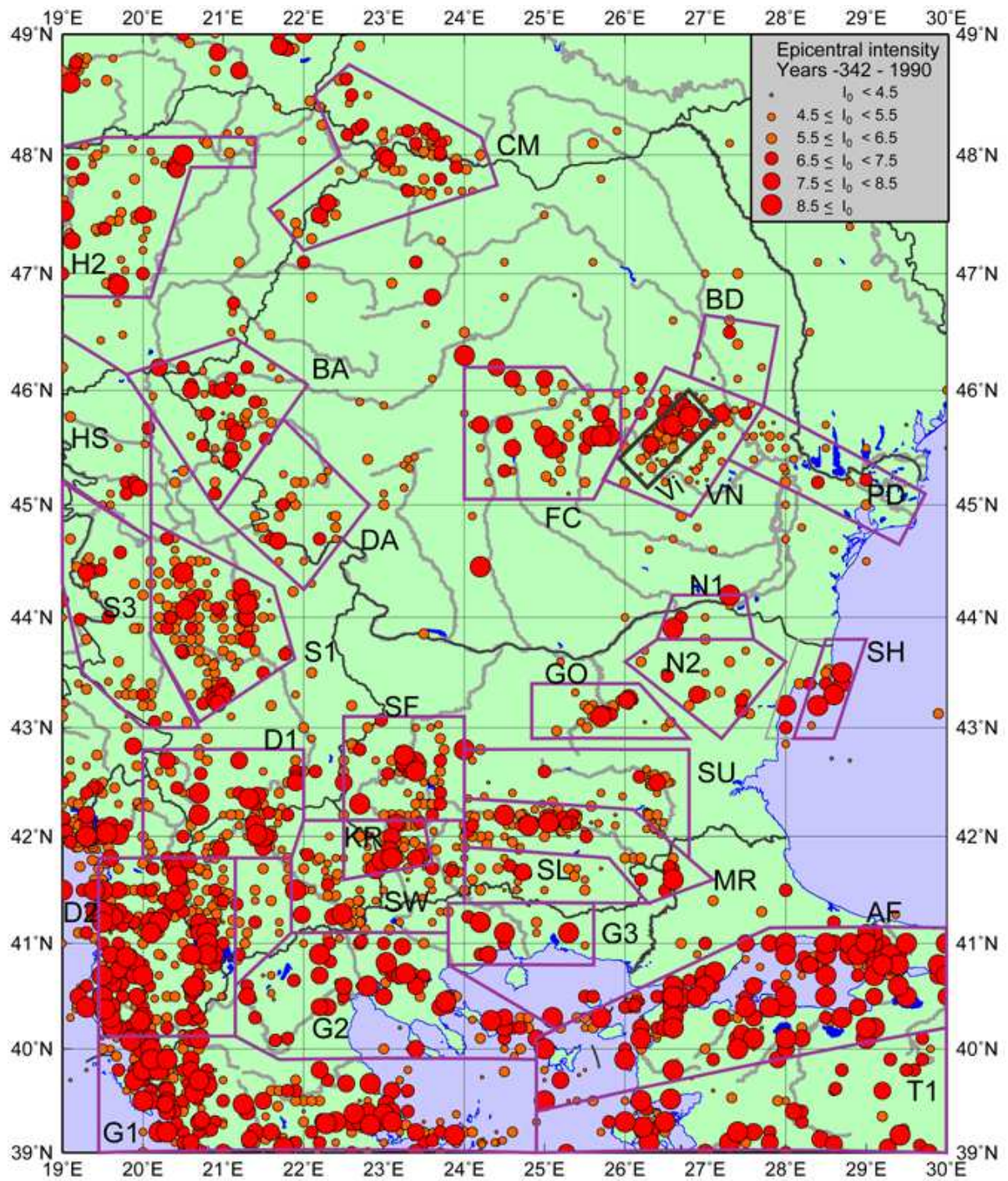


Abb. 5.4: Erdbebenepizentren (als Stärke ist die Epizentralintensität dargestellt) und seismotektonische Zonen

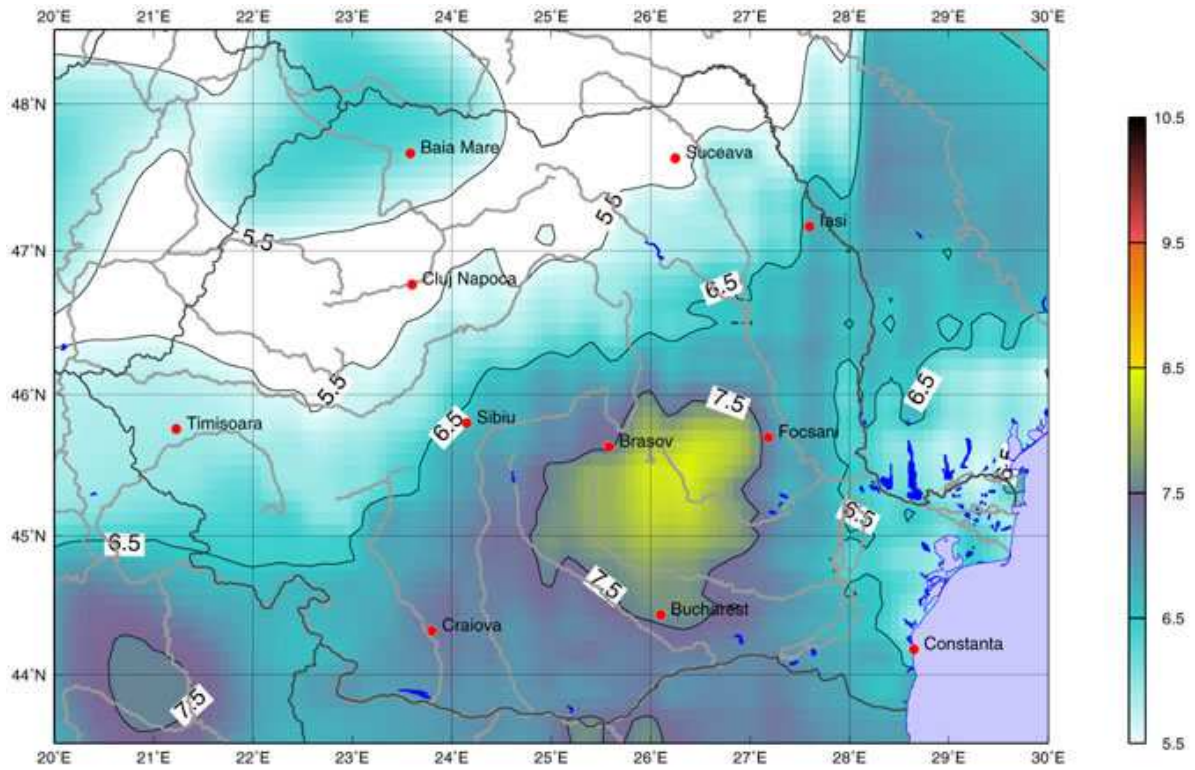


Abb. 5.5: Seismische Gefährdungskarte für Rumänien für eine mittlere Wiederkehrperiode von 95 Jahren (bzw. einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von 10% in 10 Jahren). Die Farben repräsentieren die Intensität in MSK bzw. EMS.

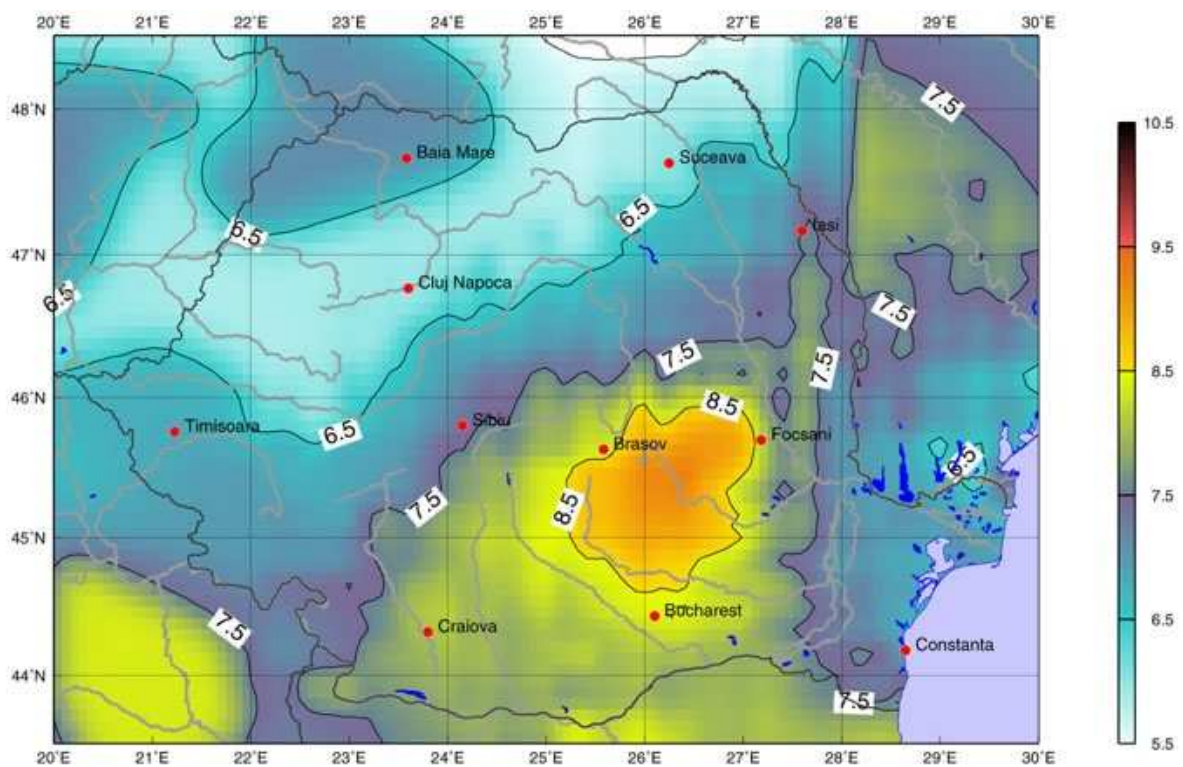


Abb. 5.6: Seismische Gefährdungskarte für Rumänien für eine mittlere Wiederkehrperiode von 475 Jahren (bzw. einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von 10% in 50 Jahren). Die Farben repräsentieren die Intensität in MSK bzw. EMS.

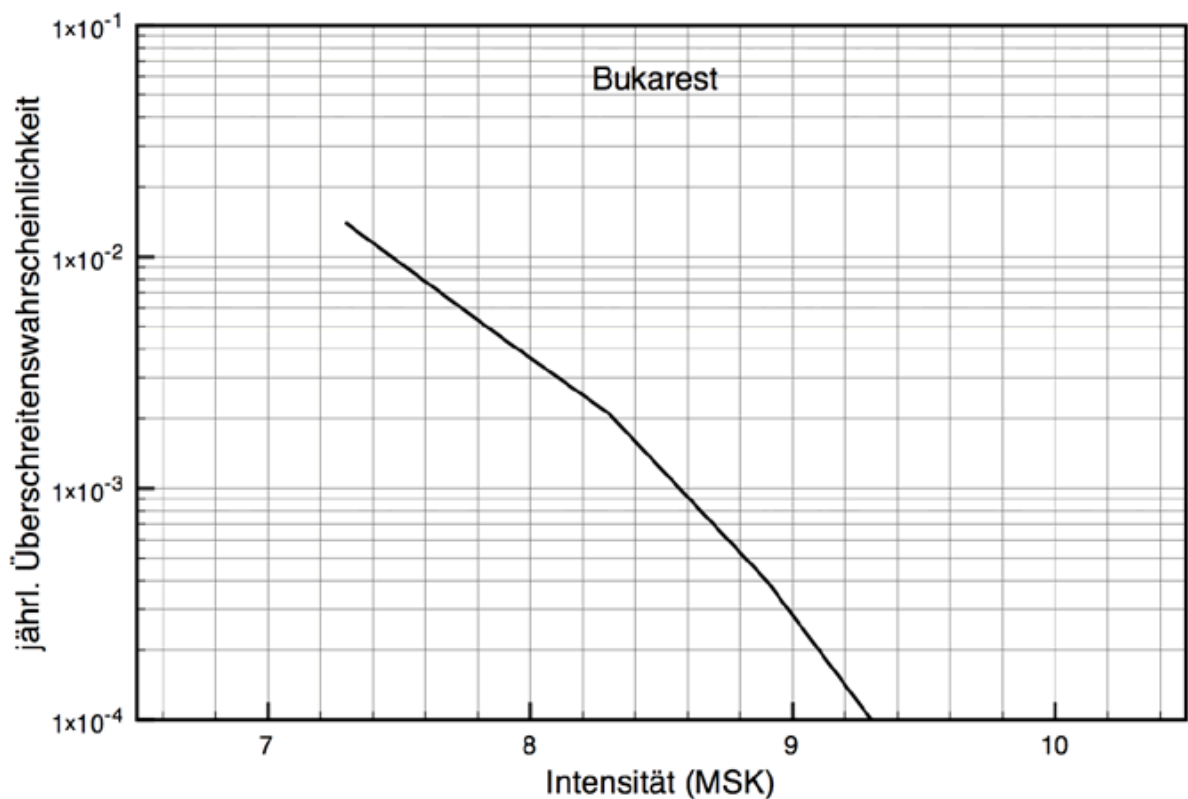


Abb. 5.7: Seismische Gefährdungskurve für Bukarest. Dargestellt ist die Intensität (MSK bzw. EMS) in Abhängigkeit von der jährlichen Überschreitungswahrscheinlichkeit.

5.7 Haustechnik ¹³⁶

Die Unterlagen der Haustechnik (Pläne und Berechnungen) müssen vom Verifikator kontrolliert und mit einem Stempel versehen werden. Anhand dieser verifizierten Unterlagen erfolgt dann die Ausschreibung. Meist bekommt das günstigste Angebot den Zuschlag. Der Verifikator benötigt nur Pläne sowie schriftliche Berechnungen und kontrolliert, dass auch alle rumänischen Gesetze eingehalten werden. Während der Ausführung, falls Änderungen erforderlich sind, muss bei großen Änderungen der Verifikator verständigt werden. Bei kleinen Änderungen ist dies nicht erforderlich. Große Änderungen sind z.B. neue Wahl der Klimageräte, Verwendung neu dimensionierter Materialien, Veränderung der Raumgrößen etc., kleine Änderungen sind z.B. Verlegung von Rohren etc.

Der Verifikator kontrolliert die Haustechnik wie z.B.:

- Elektroinstallationen

¹³⁶ Fachgespräch/Telefonat mit Papasterie, 6. September 2007, Haustechniker, instal-consult.

- Sanitäranlagen
- Heizung
- Lüftung
- Brandschutz (Sprinkler, Hydranten)

Rohre und Kanäle werden in Rumänien gebaut, im Sanitärbereich HP-Rohre (= Rohre für Hydraulik und Pneumatik) werden importiert, Lüftungsgeräte und Heizungskessel werden aus Deutschland bzw. Italien importiert.

5.8 Brand- und Feuerschutz

Die Genehmigung für Brand- und Feuerschutz wird mit dem „certificat de urbanism“ ausgestellt. Dieses Zertifikat benötigen ausnahmslos alle Gebäude.¹³⁷ Hierfür benötigt man wie bei den anderen Prüfungen ein Memorium über die Planungstätigkeiten (=Planungsbericht). Das „certificat de urbanism“ wird von der Stadtverwaltung ausgestellt (Department für Städtebau der jeweiligen Stadt). Bei der Planung von Gebäuden für die Öffentliche Hand muss die Feuerwehr die Planung von einem eigenen Brandschutzverifikator autorisieren lassen. Der Verifikator ist wiederum vom Ministerium befugt. Der Verifikator stellt ein Feuerszenario auf und verifiziert das Projekt mit einer eigenen Markierung (Stempel mit Stempelmarke).¹³⁸ Hierfür gibt es eine eigene Norm zum Feuerschutz. Beispielsweise muss ein Korridor zumindest ein Fenster haben oder eine mechanische Belüftung vorweisen.¹³⁹ Für das Brandschutzgutachten werden die Brandschutzunterlagen auch vom Verifikator verifiziert.¹⁴⁰

¹³⁷ E-Mail Thudor Ghiuzelea, Soravia, März 2008.

¹³⁸ E-Mail 5.September 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

¹³⁹ Telefonat mit Tragwerksplaner Maslaev, www.maslaev.ro 21.3.2008.

¹⁴⁰ Gemäß Rumänischem Architekten-Gesetz 118/2004.

5.9 Gewährleistungsfristen für Planer

Der Planer haftet für Planungsmängel mit den gleichen Fristen wie der Bauunternehmer. Der Planer ist für die Planungsmängel verantwortlich, der Bauunternehmer für Mängel, die während der Bauausführung entstehen.

Planer und Bauunternehmer gewährleisten folgendes:¹⁴¹

- 3 Jahre Haftung für versteckte Mängel: Der Planer und Bauunternehmer haftet für versteckte Mängel. Nach 3 Jahren ab der Übernahme setzt Verjährung ein (allgemeine Frist).
- 10 Jahre Gewährleistung für die Qualität des Bauwerkes: Planer und Bauunternehmer müssen für versteckte Mängel (Art. 29 Gesetz 10/1995), wenn nachweislich Projektierungs- oder Durchführungsnormen nicht berücksichtigt wurden. Hier kann der Vertrag zwingend geändert werden.
- Unbefristete Gewährleistung für tragende Bauteile: Solange das Bauwerk existiert haftet der Planer und Bauunternehmer für Mängel an den tragenden Bauteilen des Bauwerks.

Planer und Bauunternehmer haben die Möglichkeit, die Mängel zu beheben. Bei Auftritt von Mängeln entstehen folgende Rechtsfolgen:

- Verbesserung oder Nachtrag des Fehlenden
- Rücktritt/Wandlung kann im Vertrag vereinbart werden (für behebbare und nicht behebbare Mängel)

Bei Schadenersatzansprüchen gelten die gleichen Voraussetzungen wie in Österreich:¹⁴²
Schaden, Kausalität, Rechtswidrigkeit und Verschulden

¹⁴¹ Hirsch, RA Dr. Monika: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

¹⁴² Siehe Fußnote 141.

Schadenersatzansprüche verjähren nach bereits 6 Monaten nach Übergabe der Liegenschaft oder nach 3 Jahren, sofern der Verkäufer der Liegenschaft bei der Übergabe Kenntnis vom Mangel hatte.

Bei versteckten Mängeln beginnt die Gewährleistungsfrist (6 Monate bzw. 3 Jahre) zum Zeitpunkt der Entdeckung dieser Mängel, aber nicht später als 3 Jahre nach der Übergabe.¹⁴³

5.10 Die Baugenehmigung sowie Teilbaugenehmigungen

5.10.1 Erstellung der Unterlagen

Die Baugenehmigungsunterlagen (PAC) werden wie folgt erstellt:

Einholung der Genehmigungen und der Baugenehmigung sowie die Zahlung der dazugehörigen Gebühren ist die Aufgabe des Bauherrn (Investors), aber wird in der Praxis gerne dem Generalplaner überlassen.

5.10.2 Ablauf der Baugenehmigung

Im Städtebauzertifikat (CU) werden alle Anforderungen bezüglich des Bauvorhabens (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Gebäudehöhe, Abstände etc.) sowie die notwendigen Genehmigungen festgelegt.

5.10.3 Form

Die Baugenehmigung ist ein Verwaltungsakt der örtlichen Verwaltungsbehörde, der die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Hinblick auf die Planung und die Errichtung der Bauten sichert. Die Baugenehmigung wird dann ausgestellt, wenn alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie Raumordnungspläne eingehalten wurden.

Stehen diese Bestimmungen der Verwirklichung des Bauvorhabens nicht entgegen, kann die beantragte Baugenehmigung nicht verweigert werden. In Rumänien sieht das Bauordnungsrecht nicht vor, dass Baugenehmigungen zeitweilig erteilt werden. Baugenehmigungen können auch nicht ausgestellt werden, wenn nicht alle Formalitäten erfüllt wurden und Unterlagen nachgebracht werden müssten.

Die Baugenehmigung ist ein Standardformular, das den Anwendungsnormen des Bauordnungsgesetzes beigefügt ist. Die Baugenehmigung enthält Angaben über

¹⁴³ Vgl. WOLF THEISS: „Liegenschaftsrecht in CEE/SEE - Rumänien“ - Bukarest/Wien, 2006, Seite 6.

- das genehmigte Bauvorhaben,
- den Bauherrn,
- das zu bebauende Grundstück,
- die Genehmigungsplanung,
- die Gültigkeitsdauer und
- die Dauer der Bauarbeiten, sowie eine
- Aufstellung der wesentlichen Pflichten des Bauherrn.

Zu den Pflichten des Bauherrn zählen:

- Die Anmeldung des Baubeginns,
- Die Einhaltung der Umweltschutzregeln,
- Zahlung der restlichen Baugebühren und
- Anmeldung des Bauvorhabens beim Finanzamt nach Beendigung der Bauarbeiten.

Die Baugenehmigung wird vom Bürgermeister, vom verantwortlichen Architekten und vom Sekretär des zuständigen Bürgermeisteramtes unterzeichnet. Mit der Ausstellung der Baugenehmigung wird die gesamte Genehmigungsdokumentation verbindlich, die mit einem Stempel von der Baugenehmigungsbehörde versehen ist. Sie wird dem Antragsteller übergeben. Die Abstempelung bezeugt eine technische Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde und bezwecken, dass eine nachträgliche gesetzeswidrige Änderung dieser Dokumentation unmöglich wird. Die genehmigte Fassung der Dokumentation stellt einen wesentlichen Bestandteil der Baugenehmigung dar. Die Baugenehmigung und die Genehmigungsdokumentation müssen auf der Baustelle bei jeder Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde verfügbar sein.¹⁴⁴

5.10.4 Teilbaugenehmigung (autorizație parțială)

Die Baugenehmigung wird für das gesamte Bauvorhaben erteilt. Umfangreiche Bauvorhaben können zwar in mehrere Etappen aufgeteilt werden. In diesen Fällen wird jedoch keine Teilbaugenehmigung, sondern nur eine einzige Baugenehmigung für das ganze Vorhaben ausgestellt. Nach rumänischem Baurecht besteht keine Möglichkeit, für einzelne Bauteile

¹⁴⁴ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 43f.

oder Bauabschnitte Teilbaugenehmigungen zu erhalten. Für die Erschließung des Grundstücks werden meist gesonderte Baugenehmigungen ausgestellt.¹⁴⁵

Die Pflicht zur Planung von Parkplätzen hat eine zunehmende Bedeutung. Bei Errichtung und dem Betrieb von Einzelhandelsvorhaben ist der Bauherr zum Bau von Parkplätzen verpflichtet. Ebenso ist auch bei anderen Kategorien wie Industrie-, Büro-, Handelsgebäude und Wohnungen von Gebäuden ist die Errichtung einer Mindestanzahl von Parkplätzen vorgesehen.

Die örtlichen Raumordnungsregeln (insbesondere im Falle von Großstädten) können aber von diesen allgemeinen Regelungen abweichen. Beispielsweise sieht der Entwurf der lokalen Raumordnungsregeln in Bukarest sehr strenge Maßstäbe vor. Dies gilt nicht nur für die Neuerrichtung eines Gebäudes, sondern auch für eine wesentliche Nutzungsänderung eines Gebäudes. Wenn zum Beispiel ein bestehendes Gebäude ohne Parkplätze zu einem Einzelhandelsbetrieb umgebaut wird und sich dadurch die Nutzungsart ändert, ist der Bauherr ebenso verpflichtet, eine Mindestanzahl von Parkplätzen zu errichten. Das muss stets bei jeder Planung beachtet werden und kann im innerstädtischen Bereich zu erheblichen Mehrkosten führen, da die Parkplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück errichtet werden müssen. In Innenstädten besteht das Problem, dass die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen nur mit erheblichem Aufwand in Form von Parkdecks oder Tiefgaragen realisierbar ist. In vielen Fällen ist die Schaffung von Stellplätzen jedoch gar nicht möglich. In diesen Fällen hat der Bauherr die Möglichkeit, Geldzahlungen an die Behörde zu leisten, um damit die größere Belastung der umliegenden öffentlichen Infrastruktur zu kompensieren.¹⁴⁶

Bei einem Bau eines Einkaufszentrums mit einer Nutzfläche größer als 2000 m² muss ein Parkplatz pro 40 m² Nutzfläche erstellt werden.¹⁴⁷ Das ergibt folgende Rechnung:

$$\text{Mindestanzahl der erforderlichen Parkplätze} = \frac{\text{Nutzfläche}}{40}$$

Das Bauordnungsrecht enthält spezifische technische Anforderungen an Teile des Bauvorhabens. Dächer, Einrichtungen und haustechnische Anlagen werden detailliert

¹⁴⁵ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 44f.

¹⁴⁶ Siehe Fußnote 145, Seite 46f.

¹⁴⁷ Vgl. WOLF THEISS: „Liegenschaftsrecht in CEE/SEE - Rumänien“ - Bukarest/Wien, 2006, Seite 44.

geregelt. Bei der Planung von Industriebauten müssen verschiedenen Anforderungen erfüllt werden wie z.B. die Pflicht zur Schaffung einer bestimmten Anzahl von Sanitärräumen.¹⁴⁸

5.10.5 Gebühr für die Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wird von der Gemeinde erteilt. Grundlage sind die vom Planer erstellten Dokumente und die erhaltenen Genehmigungen. Die Gebühr für die Baugenehmigung beträgt 1% der deklarierten Investitionssumme. Bei Änderungen des Preises wird nach Abschluss des Projektes die Gebühr nachträglich angepasst. Die Baugenehmigung beinhaltet auch die Genehmigung der Baustelleneinrichtung. Die Erstellung der Dokumentation für die Baustelleneinrichtungen, die Aufgabe des Generalplaners ist, wird so gut wie immer von der Baufirma gemacht.¹⁴⁹

Conclusio

Die Genehmigungsplanung in Rumänien stellt hohe Anforderungen an die Planer. Die Unsicherheiten bei der Verwendung von Normen werden prinzipiell durch Toleranz in der Praxis kompensiert. Aufgrund der hohen planerischen Ansprüche der Bauherren bei Neubauten werden heute Gebäude geplant, deren Qualität die Behörden nur selten bemängeln können.

¹⁴⁸ Vgl. WOLF THEISS: „Liegenschaftsrecht in CEE/SEE - Rumänien“ - Bukarest/Wien, 2006, Seite 45.

¹⁴⁹ LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; DOBRINESCU, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

6. Ausführungsplanung

Allgemeines

Während die sehr ausführliche Genehmigungsplanung in Rumänien als „PAC“ bezeichnet wird, nennen die Architekten die Ausführungsplanung schlicht und einfach „PT“ (engl.: Technical Project, deutsch: Technisches Projekt) ¹⁵⁰.

6.1 Änderung der Einreichplanung

Unter einem Nachtrag, dem sogenannten „*act additional*“, werden spätere Veränderungen im Leistungsumfang verstanden. Hierfür benötigt man eine Schriftform mit Stempel und der Ausführungsbeginn darf erst nach Abschluss des Nachtrages erfolgen.¹⁵¹

6.1.1 Einspruch durch Verifikatoren

Der Verifikator wird auch für die Tätigkeiten nach der Prüfung der Pläne bezahlt. Wie bereits in Kapitel 5 erläutert wurde, kann der Verifikator auch im Ausführungsfall Einspruch erheben. Hier stellt sich die für alle Projektbeteiligten zu beachtende Problematik, dass Pläne ohne Bemängelung die Genehmigung passieren und im Nachhinein trotzdem vom Prüfenieur bemängelt werden können.¹⁵²

6.1.2 Änderungsmöglichkeiten für Planer während der Ausführung

Alle Änderungen durch Baustellenanweisungen müssen vom Verifikator geprüft und freigegeben werden, d.h. unterzeichnet und gestempelt.¹⁵³ Bei folgenden Anlässen kann sich ein Planer in Rumänien auf das Leistungsänderungsrecht beziehen: bei

- Ablieferung des Werkes und Eigentumsübertragung
- Rechnungslegung bzw. Zahlung
- Einholen von Genehmigungen
- Behebung von Leistungsstörungen (Gewährleistung von Schadenersatz)

¹⁵⁰ E-Mail 5. September 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

¹⁵¹ LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; DOBRINESCU, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

¹⁵² Fachgespräch mit Dipl.-Ing. Drobir, STRABAG Bukarest s.r.l., 8. August 2007.

¹⁵³ Fachgespräch mit Tudor Ghiuzelea, Soravia, März 2008.

6.1.3 Prüf- und Warnpflichten des Planers

Die Möglichkeit eines Verzugs muss klar vertraglich definiert sein. Die Rechtsfolgen sind gewöhnlich Pönalen, ein Vertragsrücktritt seitens des Geschädigten ist auch möglich. Prinzipiell empfiehlt es sich, Vertragsrücktritte ebenso vertraglich festzulegen, sei es Vertrauensverlust, Betrug, Handlungen „gegen die gute Sitte“ sowie Preisabsprachen oder länger andauernde Behinderungen.

Leistungsänderungsrecht besteht dann, wenn ein Zweck vorhanden ist und Notwendigkeit und Zumutbarkeit besteht. Die Folgen für Leistungsänderungen sind Bestelländerungen, Produktivitätsverlust, Erschwernisse, Leistungsminderung, sowie Bau- und Planungszeitverlängerung. In Österreich gilt bekanntlich die sogenannte Sphärentheorie. Durch Leistungsänderungen entstehen meist auch Mehrkosten für Planer.

6.2 Pflichten während der Ausführung

Der Planer hat gleiche Pflichten wie der „dirigente de santier“ und ebenso die gleiche Verantwortung und Haftung.¹⁵⁴

6.2.1 Pflichten des Planers

Der Planer

- garantiert durch seine Planung die Qualität des Bauvorhabens ebenso durch die Zusammenstellung der Ausschreibungsunterlagen,
- bestimmt die Liste der wichtigsten Bauphasen (wird bei Einreichung beschlossen),
- muss bei den wichtigsten Phasen auf der Baustelle anwesend sein,
- ist bei neuen Planungsleistungen oder Problemen zur Lösungsfindung verpflichtet und ist ebenso verpflichtet zur
- Teilnahme bei der Abnahme des Bauvorhabens und Hilfe bei Zusammenstellung des Technischen Buches des Gebäudes.

Für Planer ist die Kenntnis der Pflichten des Bauherrn und des bauausführenden Unternehmens ebenfalls von Bedeutung:

¹⁵⁴ FLORIEN, Dipl.-Ing. Andrej: E-Mail am 16. September 2008, ATP Innsbruck.

6.2.2 Pflichten des Bauherrn

- Einholung der Zustimmungen und Genehmigungen
- Gewährleistung der Prüfung der Projekte durch zugelassene Gutachter
- Überprüfung der Ausführung durch zugelassene Bauleiter („dirigentie de santier“)
- Lösungsfindung für Mängel an Planung und Ausführung
- Zusammenstellung des Baubuches
- Abnahme der Bauleistungen

6.2.3 Pflichten der bauausführenden Unternehmen

- Ankündigung von Projektfehlern (Warnpflicht)
- Ausführung gemäß Baugenehmigung
- Erstellung des Qualitätsbuches für die Herstellung des Gebäudes
- Verwendung von zugelassenen Materialien und Technologien
- Koordinierung der wichtigsten Bauphasen und deren Durchführung
- Termineinhaltung
- Einhaltung von Plänen
- Mängelbeseitigung auf eigenen Kosten
- Wiederherstellung der Umgebung nach der Baustelleneinrichtung

Erkennt der Werkunternehmer, dass die Pläne technisch nicht einwandfrei umgesetzt werden können, so besteht seinerseits Warnpflicht. Er muss den Bauleiter (den sogenannten „dirigente chef de chantier“) mündlich und schriftlich warnen. Sollte er diese Pflicht verletzen, ist keine Abnahme durch die staatliche Baubehörde, dem sogenannten „Inspectorat de stat in constucitiilor“, möglich.

Das rumänische Bauordnungsrecht enthält Anforderungen an die Baustellen in der Bauausführungsphase. Die Einrichtung der Baustelle muss ebenfalls genehmigt werden. Dies kann entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Bauvorhaben oder eines gesonderten Genehmigungsverfahrens erfolgen. Eine entsprechende Genehmigungsdokumentation muss bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht werden, die für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist.

Es dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die auf dem rumänischen Markt zugelassen sind und somit den rumänischen Baustandards entsprechen. Regelungen für während der Bauausführung benützte Maschinen und Anlagen müssen auch beachtet werden.¹⁵⁵

6.3 Der Consulter und die Technische Assistenz (AT)

Der Consulter („Consultantii“) wird direkt vom Bauherrn beauftragt und ist somit unabhängig vom Planer und dem ausführenden Unternehmen. Der Consulter hat eine kontrollierende Funktion. Seine Aufgaben sind folgende:¹⁵⁶

- Die Überwachung und Kürzung der Termine während der Ausführungszeit (entspricht Mitwirkung bei Vergabe), die
- Kostenkontrolle und Kostenminderung, die
- Einhaltung des durch die Planung bestimmten Qualitätsniveaus¹⁵⁷

Die Consulter leisten die technische Assistenz während der Ausführung, d.h. sie erledigen Aufgaben wie bereits angeführt.¹⁵⁸

Die technische Assistenz („Asistenta Tehnica“=AT) ist eine Dienstleistung, die vom Bauherrn oder Bauunternehmen bestellt wird. Bei Auftreten von Baufehlern, Änderungen der Bauausführung, bei Materialwechsel und dergleichen sind sie für die technische Lösung des Problems zuständig.

Der Generalplaner und die Fachplaner sind verpflichtet, bei den wichtigsten Bauphasen und bei jeder festgestellten Unstimmigkeit oder jedem festgestellten Fehler in der Planung und/oder auf der Baustelle anwesend zu sein.¹⁵⁹ Die Erweiterung der Technischen Assistenz während der gesamten Bauzeit kann vertraglich vereinbart werden.

6.4 Bauaufsichten

6.4.1 Die Örtliche Bauaufsicht in Rumänien (ÖBA)

Das rumänische Bauordnungsrecht regelt die Durchführung der Bauaufsicht. Sie wird durch zugelassene Fachleute erbracht. Zu ihrem Tätigkeitsbereich gehören die Vor- und

¹⁵⁵ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 45.

¹⁵⁶ Gemäß Rumänischem Gesetz 276/1994, sowie in Gesetzen 10/1995 und 50/1994 definiert.

¹⁵⁷ Vgl. LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; DOBRINESCU, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

¹⁵⁸ FLORIEN, Dipl.-Ing. Andrej: E-Mail am 16. September 2008, ATP Innsbruck.

¹⁵⁹ Gemäß Rumänischem Gesetz 10/1995.

Abnahmen der Bauarbeiten und die Fertigung der entsprechenden Bauabnahmeprotokolle.¹⁶⁰

Der Bauherr ist verpflichtet, einen sogenannten "Diriginte de santier", eine Art Bauleiter, zu beauftragen und zu bezahlen. Der Planer muss bestimmte relevante Ausführungsprozesse, Architektur, Statik, TGA, beaufsichtigen. Diese Prozesse werden im Einvernehmen mit oder durch das Inspectoratul de Stat in Constructii (ISC), dem Staatlichen Bauinspektorat, festgelegt.¹⁶¹

6.4.2 Die Staatliche Bauaufsicht - Inspectoratul de Stat in Constructii (ISC)

Die „Inspectoratul de Stat in Constructii (ISC)“ ist eine autonome Institution¹⁶², deren Aufgabe die Kontrolle der Qualität der verwendeten Materialien und die Einhaltung der Sicherheits- und Gesundheitsvorschriften der Arbeiter und Angestellten auf der Baustelle ist.¹⁶³ Dieses Inspektorat hat das Recht, bei Nichteinhaltung der Vorschriften die Bauausführungen zu unterbrechen. Das ISC erscheint bei jeder wichtigen Bauphase während der Ausführung.¹⁶⁴

Das ISC prüft, ob die Ausführung der geprüften und genehmigten Planung entspricht und führt die Endabnahme des Gebäudes durch. Das ISC ist eine staatliche Behörde und übernimmt keine Haftung.¹⁶⁵

6.5 Übergabe

6.5.1 Bautagebuch

In Österreich werden vom Auftragnehmer Eintragungen in das Bautagebuch vorgenommen. Die von ihm getroffenen Anordnungen und weitere für die Vertragsabwicklung wichtige Tatsachen und Feststellungen werden darin festgehalten.¹⁶⁶ Auch in Rumänien muss die Qualität der Bauausführung dokumentiert werden. Diese Unterlagen werden bei der

¹⁶⁰ Vgl. NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005, Seite 45.

¹⁶¹ FLORIEN, Dipl.-Ing. Andrej: E-Mail am 16. September 2008, ATP Innsbruck.

¹⁶² Basierend auf dem Rumänischen Gesetz 10/1995 – „Bauqualität“.

¹⁶³ E-Mail 5. September 2007, Porr Construct s.r.l., Octavian Miltiade (aus dem Englischen).

¹⁶⁴ Fachgespräch mit Architekt Grigorescu, Temeschwar, Juli 2007.

¹⁶⁵ Siehe Fußnote 161.

¹⁶⁶ Vgl. LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; DOBRINESCU, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

Abnahme zur Ausstellung der Benützungsbewilligung benötigt. Das Bautagebuch ist unbedingt Pflicht in Rumänien.¹⁶⁷

6.5.2 Abnahmen

Der Planer hat bei der Bauabnahme Anwesenheitspflicht und muss einen Bericht über die Qualität der Bauausführung erstellen. Alle Beteiligten müssen ihr Einverständnis unterfertigen und danach wird mit dem Bautagebuch auf der Gemeinde eine Bewilligung ausgestellt.¹⁶⁸

Innerhalb der Frist von 15 Tagen nachdem der Eigentümer der Liegenschaft vom Bauunternehmer von der Fertigstellung der Bauarbeiten informiert wurde, wird eine Abnahmekommission einberufen, die aus folgenden Teilnehmern besteht.¹⁶⁹

- Eigentümer der Liegenschaft
- Bauunternehmer
- Technische Experten (Architekt, Statiker, HKLS)
- Gemeindevertreter

Diese Abnahmekommission entscheidet gemeinsam, ob das fertiggestellte Gebäude die vorgegebenen Bedingungen erfüllt. Wenn das zutrifft wird ein Fertigstellungsprotokoll („proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor“) erstellt. Dieses Protokoll ist zugleich die Benützungsbewilligung. Das fertige Gebäude kann somit in das Grundbuch eingetragen werden. Innerhalb von weiteren 15 Tagen muss der Bauherr eine „Finale Abnahmekommission“ einberufen, die eine zusätzliche Überprüfung des Gebäudes durchführt. Die Behörde nimmt hier jedoch nicht mehr teil.¹⁷⁰

¹⁶⁷ FLORIEN, Dipl.-Ing. Andrej: E-Mail am 16. September 2008, ATP Innsbruck..

¹⁶⁸ Telefonat mit Tragwerksplaner Maslaev, www.maslaev.ro, März 2008.

¹⁶⁹ Vgl. WOLF THEISS: „Liegenschaftsrecht in CEE/SEE - Rumänien“ - Bukarest/Wien, 2006, Seite 11.

¹⁷⁰ Siehe Fußnote 169.

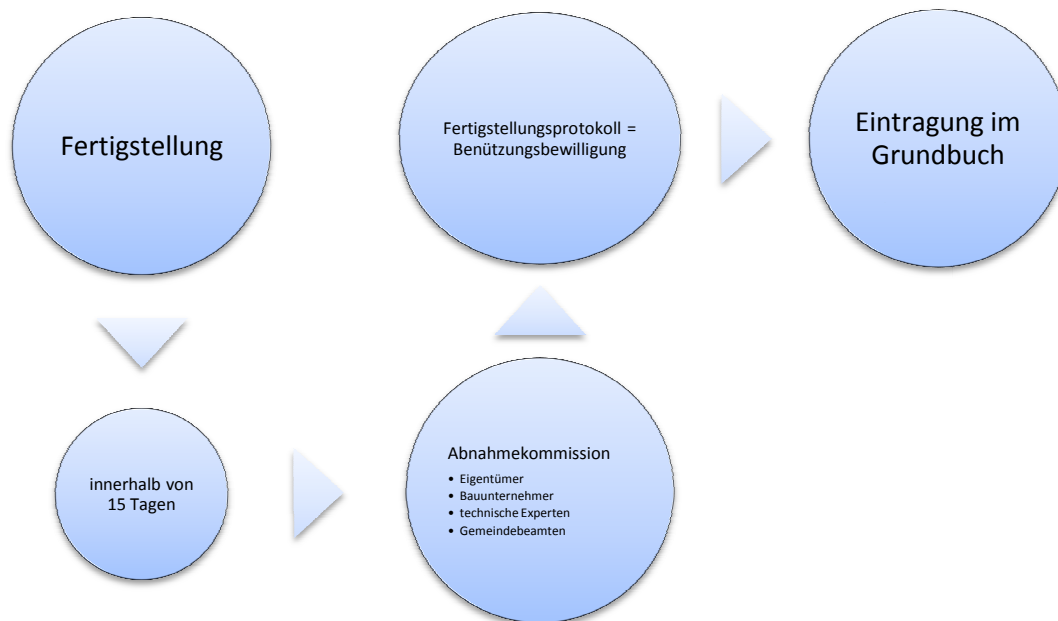


Abb. 6.1: Ablauf von Fertigstellung bis zur Eintragung im Grundbuch

6.5.3 Zahlung

Die Bezahlung der Werkleistung in Rumänien erfolgt gewöhnlich nach Bauabschnitten. Die Teilabnahmen müssen klar definiert werden. Bei Verzug sind Pönalen in beträchtlicher Höhe üblich. In Rumänien ist ein Haftrücklass in der uns bekannten Form nicht üblich. Der Haftrücklass wird bei öffentlichen Bauvorhaben gesetzlich in den Ausschreibungsbestimmungen vorgesehen. Wenn vereinbart, muss der Werkunternehmer einen Teil der erhaltenen Anzahlung und der Abschlagszahlungen auf ein so genanntes „Garantiekonto“ (Treuhandkonto) einlegen. Die Planungshonorare sind durch das Gesetz 184/2001 bestimmt.¹⁷¹

6.5.4 Versicherung der Planer

Eine Versicherung für Planer ist ein Teil des Risikomanagements für internationale Bauprojekte. Im Allgemeinen werden im Bauwesen folgende Versicherungen zur Prävention abgeschlossen:¹⁷²

- Contractor's All Risks Insurance, CAR
- Erection All Risks Insurance, EAR
- Third Party Liability Insurance

¹⁷¹ LAZAR, Arch. DI (FH) V.A.; Dobrinescu, Arch. A.M.: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft) „Bauen in Rumänien“, 23. April 2007, Wien.

¹⁷² Vgl. REISMANN, Wilhelm Dr. techn. Dipl.-Ing. Prof., „Seminar International Construction“, Technische Universität Wien, Wien 2006.

- Transport Insurance

Im Schadensfall sind alle Formalitäten und Konditionen einzuhalten. Risiken, die am Versicherungsmarkt nicht versichert werden können, sind entweder durch Staatsgarantien oder durch spezielle Fremdversicherungen abgedeckt oder werden vertraglich ausgeschlossen unter dem Titel „force majeure“, „excepted risks“ oder „special risks“.

In Rumänien hat ein Planer die Möglichkeit, eine Berufsversicherung abzuschließen. Gewöhnlich wird 5-10 % des Investitionsvolumens gedeckt. Bei einer Grundstücksfläche von 100.000 m² kann eine Schadenssumme von bis zu € 1.000.000,- pro Schadensfall pro Jahr versichert werden. Die Versicherungsprämie beträgt 0,0336%.¹⁷³

Conclusio

In Rumänien sind die Planer bis zur Finalen Abnahmekommission am Projektgeschehen beteiligt. Das Zusammenwirken mit der staatlichen Bauaufsicht sowie dem Bauherren und den Verifikatoren stellt die größte Herausforderung für Planer im Zuge der Bauausführung dar.

¹⁷³ Information von OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A. / ASIGURAREA ROMANEASCA - ASIROM S.A., Wien, September 2008.

7. Conclusio und Danksagung

Meinem Bemühen, meine technische Ausbildung mit hoher Internationalität und Überwindung sprachlicher Barrieren zu absolvieren, konnte ich mit dieser Arbeit über Planungsprozesse in Rumänien zum Abschluss meines Studiums Folge leisten. Nach meinem einjährigen Auslandsstudium am Institut National des Sciences Appliquées (INSA) Lyon in Frankreich und der Ecole des Mines de Paris durch das europäische Austauschprogramm „Erasmus“ und „Athens“ sowie einem Semester an der University of Technology in Sydney (UTS) in Australien durch das weltweite Mobilitätsprogramm „Joint-Study“ war eine internationale Aufgabenstellung durch meine Diplomarbeit nur logisch. Im Zuge dieser Arbeit absolvierte ich zwei Reisen nach Rumänien, um mit den verschiedensten Personen der Baubranche im ganzen Land Kontakte zu knüpfen und Gespräche mit Experten zu führen. Die spannende Aufgabe, ein neues Land und Leute und deren Kultur im Zuge meiner Tätigkeit kennen zu lernen, erfüllte mich mit höchster Begeisterung und Freude und der Mehraufwand durch Reisetätigkeit und Sprachbarrieren, sowohl zeitlich als auch finanziell, wurde durch die Sinnhaftigkeit der Tätigkeit bei weitem kompensiert.

Abschließend möchte ich mich bei meinen Eltern bedanken, Dr.med. Christa und Dipl.-Ing. Bernd Toms, die mich stets in allen Belangen unterstützt und mir dieses Studium ermöglicht haben. Meinen Geschwistern, Dipl.-Ing. Marie-Luise, Dipl.-Ing. Ferdinand und Dr.iur. Christopher Toms, LL.M., gebührt ebenfalls ein großer Dank. Weiters bedanke ich mich auch bei Mag. Annibelle Walch, die mir stets unterstützend zur Seite stand.

Ich bedanke mich bei Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Christoph Achammer und allen Mitarbeitern von ATP (Achammer Tritthart & Partner) und dem Institut für Industriebau der Fakultät Bauingenieurwesen an der TU Wien, die mich im Zuge meiner Diplomarbeit unterstützten, insbesondere meinem Diplomarbeitsbetreuer Univ.-Ass. Dipl.-Ing. Stefan Faatz. Besonderer Dank gilt auch den Mitarbeitern der Porr AG, insbesondere Dipl.-Ing. Christoph Schäffer, MBA, und seinen Mitarbeitern von Porr Solutions, sowie den Mitarbeitern der Strabag Romania S.R.L., den Mitarbeitern der Soravia Group, sowie der Industriellenvereinigung Österreichs, den Unterstützern der Dr. Franz Josef Mayer-Gunthof-Stiftung und allen weiteren Personen, Unternehmen und Institutionen, die mir im Zuge meiner Arbeit geholfen haben.

Anhang

Anhang A: In Rumänien verwendete Normen

- SR EN 1991-1-3:2005/NA:2006
Eurocode 1 - Actions on structures - Part 1-3: General actions - Snow loads. National Annex
- SR ENV 1991-2-4:2004 ver.eng.
(standard_anulat) Eurocode 1: Basis of design and actions on structures - Part 2-4: Actions on structures - Wind actions
- SR EN 1991-1-6:2005 ver.eng.
Eurocode 1 - Actions on structures Part 1-6: General actions - Actions during execution
- SR EN 1991-1-4:2006 ver.eng.
Eurocode 1: Actions on structures - Part 1-4: General actions - Wind actions
- SR EN 1991-1-5:2004 ver.eng.
Eurocode 1: Actions on structures - Part 1-5: General actions - Thermal actions
- SR EN 1991-1-6:2005
Eurocode 1 - Actions on structures Part 1-6: General actions - Actions during execution
- SR EN 1991-1-7:2007 ver.eng.
Eurocode 1 - Actions on structures - Part 1-7: General actions - Accidental actions
- SR EN 1991-1-2:2004/NA:2006
Eurocode 1: Actions on structures- Part 1-2: General actions-Actions on structures exposed to fire. National Annex
- SR ENV 1991-5:2004 ver.eng. (standard_anulat)
Eurocode 1: Basis of design and actions on structures - Part 5: Actions induced by cranes and other machinery
- SR EN 1991-2:2004 ver.eng.
Eurocode 1: Actions on structures - Part 2: Traffic loads on bridges
- SR EN 1991-1-1:2004
Eurocode 1: Actions on structures - Part 1-1: General actions - Densities, self-weight, imposed loads for buildings
- SR EN 1991-4:2006 ver.eng.
Eurocode 1 - Actions on structures - Part 4: Silos and tanks
Eurocode 8 - Erdbeben
- SR EN 1998-1:2004 ver.eng.
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance. Part 1: General rules, seismic actions and rules for buildings

- SR EN 1998-2:2006
Eurocode 8 - Design of structures for earthquake resistance - Part 2: Bridges
- SR EN 1998-5:2004
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance. Part 5: Foundations, retaining structures and geotechnical aspects
- SR EN 1998-5:2004 ver.eng.
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance. Part 5: Foundations, retaining structures and geotechnical aspects
- SR EN 1998-4:2007 ver.eng.
Eurocode 8 - Design of structures for earthquake resistance - Part 4: Silos, tanks and pipelines
- SR EN 1998-6:2005 ver.eng.
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance - Part 6: Towers, masts and chimneys
- SR EN 1998-2:2006 ver.eng.
Eurocode 8 - Design of structures for earthquake resistance - Part 2: Bridges
- SR EN 1998-1:2004
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance. Part 1: General rules, seismic actions and rules for buildings
- SR EN 1998-3:2005 ver.eng.
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance - Part 3: Assessment and retrofitting of buildings
- SR EN 1998-6:2005
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance - Part 6: Towers, masts and chimneys
- SR EN 1998-3:2005
Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance - Part 3: Assessment and retrofitting of buildings
- STAS 9448-89
Racorduri elastice pentru reducerea vibratiilor în instalatii

Anhang B: Gesetzlicher Rahmen für Ausschreibungen

Zu beachten sind:

- Verordnung Nr. 60 vom 25.04.2001 (veröffentlicht im Amtsblatt Rumäniens Nr. 241 vom 11.05.2001),
- Gesetz Nr. 212/2002, Gesetz Nr. 386/2003, Dringlichkeitserlass 106/2003,
- Dringlichkeitserlass Nr. 75/2004 und Gesetz Nr. 528/2004. Ferner sind die
- Durchführungsbestimmungen aus dem Beschluss Nr. 461 vom 09.05.2001 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 268 vom 24.05.2001 und Nr. 874/2003;
- die Verordnungen Nr. 1.012, 1.013 und 1.014 mit den Richtlinien für die Verfassung von Ausschreibungsunterlagen bei der Liefer-, Dienstleistungs- und Bauarbeitenvergabe, veröffentlicht in den Amtsblättern Nr. 336 vom 25.06.2001, Nr. 340 vom 27.06.2001 und 357 vom 4.07.2001.

Anhang C: Weiterführende bzw. ergänzende Literaturempfehlungen (Themengebiete):

- Europäische Vergaberichtlinien
- GMP-Verträge
- TED-Ausschreibungsdatenbank
- FIDIC-Verträge

Adressenverzeichnis

Ordinul Arhitectilor Din Romania

(Architektenkammer Rumänien)

Str. Pictor Arthur Verona

RO - 010312 Bucuresti 11

Tel.: +40/21/3172634

Fax: +40/21/3172635

E-mail: office.oar@rdslink.ro

Homepage: www.oar.org.ro

Ministerul Educației și Cercetării

Centrul National de Recunoastere si Echivalare a Diplomelor

(Anschrift der Stelle zur Anerkennung für Diplome lautet)

Str. Gen. Berthelot 28-30, Sector 1

RO - 010174 Bucuresti

Tel.: +40/21/405 62 00

Homepage: www.edu.ro

Ministerul Finantelor Publice

Directia Reglementarea Achizitiilor Publice si Prioritizarea Investitiilor Publice

Str. Apolodor 17

RO - 70663 Bucuresti

Tel.: +40/1/4103166

Tel./Fax: +40/1/3353542

Inspectoratul General pentru Comunicatii si Tehnologia Informatiei

Str. Italiana 22

RO - 702042 Bucuresti

Tel.: +40/21/3032923, 3032922

Fax: +40/21/3032937

E-Mail: contact@e-licitatii.ro

Asociata de Standardizare din Romania ASRO

(Romanian Standards Association)

Str. Mendeleev 21-25

RO-70168 Bucuresti

Tel.: +40/1/3155870, 2113296

Fax: +40/1/2100833

E-Mail: asro@asro.ro

www.asro.ro

*Incerntitul National de Cercetare – Dezvoltare in Constructii si Economia Constructiilor-
INCERC BUC*

Pantelimon 266, Sector 2

RO-21652 Bucuresti

Tel.: +40/21/2552250

Fax: +40/21/2550062

E-Mail: incerc@incerc.ro

www.incerc.ro

Literatur- und Quellenverzeichnis

Deutschsprachige Literatur:

AWO-Fachreport, Aussenhandelsstelle Bukarest, September 2005

BIELEFELD, Bert/ WÜRFELE, Falk: „Bauen in der EU Architekturexport als Chance“ - Birkhäuser Verlag; 2005

BMI - Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Kooperation Deutschland „Ost-West-Contact“ - Wirtschaftsmagazin für Ost-West-Kooperation, April 2007

BOGNER, Alexander/ LITTIG, Beate/ MENZ, Wolfgang: „Das Experteninterview“, 2. Auflage- Wiesbaden : VS Verlag für Sozialwissenschaften/GWV Fachverlage GmbH., 2005

BRANDSTALLER, Trautl: „Die Donau fließt nach Westen – Eine politische Reise von Wien ans Schwarze Meer“ - Wien : Molden Verlag GmbH., 2001

BRIX, Emil: „Südosteuropa – Traditionen als Macht“ - München - Wien : Oldenbourg Wissenschaftsverlag, 2007

HAGENBERG-MILIU, Ebba: "Rumänien" – Deutschland: Dumont-Verlag, 4. Auflage, 2003

Wirtschaftskammer Report, AWO-Bereichsfachreport „Wissensbasierte Dienstleistungen“, März 2007

HIRSCH, Monika: Seminarunterlagen „Bauen in Rumänien“ – Wien: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft), 23. April 2007

HOFFSTADT, Stephan/ ZIPPEL, Edgar: „Rumänien“, 2. Auflage - Moers (Deutschland): Edition Aragon, 1995

KERTESZ, Peter-Stephan: Seminarunterlagen „Bauen in Rumänien“ – Wien: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft), 23. April 2007

LAZAR, V.A.; DOBRINESCU, A.M.: Seminarunterlagen „Bauen in Rumänien“ - Wien: ARS-Seminar (Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft), 23. April 2007

LIBAL, Wolfgang: „Lebendiger Balkan“, 1. Auflage - Wien-München-Zürich-New York: Molden Verlag GmbH., 1982

NÖRR STIEFENHOFER LUTZ: „Rechtliche Rahmenbedingung der „Einzelhandelsansiedlung in den Projektländern“ – Bukarest, 2005

REISMANN, Wilhelm , „Seminar International Construction“ – Wien:Technische Universität Wien, 2006

STÖRTKUHL, Beate: „Architekturgeschichte und kulturelles Erbe – Aspekte der Baudenkmalpflege in Ostmitteleuropa“ - Frankfurt am Main: Peter Lang – Europäischer Verlag der Wissenschaften, 2006

TROST, Ernst: „Die Donau – Lebenslauf eines Stromes“ - Fritz Molden Verlag, 1968

WEITHMANN, Michael W.: „Die Donau – Ein europäischer Fluss und seine 3000jährige Geschichte“, Regensburg, Verlag Friedrich Pustet; Graz Wien Köln, Verlag Styria, 2000
WAGNER, Richard: „Sonderweg Rumänien“, 1. Auflage – Berlin: Rotbuch Verlag, 1991
WIRTH, Wolfgang: Dissertation „Seismische Bodenbewegung in Bukarest (Rumänien) - Untersuchung lateraler Variationen und Modellierung mit empirischen Greenschen Funktionen“ – Karlsruhe: Fakultät für Physik der Universität, 2004
WOLF THEISS: „Liegenschaftsrecht in CEE/SEE - Rumänien“ - Bukarest/Wien, 2006

Englischsprachige Literatur:

SCHMIDT-EICHSTAEDT, Gerd: „Bauleitplanung und Baugenehmigung der Europäischen Union – Land Use Planning and Building Permission in the European Union“ – Köln: Deutscher Gemeindeverlag – Verlag W. Kohlhammer, 1995
JARDINE, Bryan W.: “Real Estate Investment Information” – Bukarest: Wolf Theiss, Dezember 2007
LEACH, Neil; “Architecture and Revolution” – Contemporary perspectives on Central and Eastern Europe - London/New York, 1999
ROMPRES - Romanian National News Agency “Economic Highlights”, No.47 – Bukarest: Rompres, 26. November 2007

Rumänischsprachige Literatur:

CELAC, Mariane; CARBELA, Octavian; MARCU-LAPADAT, Marius: “București – arhitectura și modernitate”, ArCuB – Centrul de Proiecte Culturale, Verlag Simetria București, 2005
IANAȘI, Rodica: „starea arhitecturii“, Verlag Simetria, Bucureti, 2003
TUCA/TUCA, Constructia, inchirierea si administrarea locuintelor (Bau, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen), București, 2000

Quellen im Internet:

http://www.bmwa.gv.at/BMWA/Presse/Archiv2007/20070312_01.htm, Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Archiv 2007, 16.März 2008.
http://www.trailsylvania.de/siebenbuergen/juengere_vergangenheit.htm, 21. Dezember 2007.
<http://www.bfai.de/DE/Navigation/Datenbank-Recherche/Laender-und-Maerkte/Recherche-Laender-und-Maerkte/recherche-laender-und-maerkte-node.html>, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie Deutschland, 21. Dezember 2007.
<http://www.edu.ro>.
<http://europa.eu/scadplus/leg/de/lvb/e07108.htm>, 01. September 2008.
www.meteorpress.ro, <http://www.isc-web.ro/autorizari.php> .
<http://www.isc-web.ro/>.

<http://www.proiectcasa.ro/news-constructii/n245>, 20.Juli 2008, (Rumänisch).

Kommunikation mit Fachleuten:

DROBIR, Dipl.-Ing. Markus: Fachgespräch, STRABAG Bukarest s.r.l., Bukarest 8.August 2007

FLORIEN, Dipl.-Ing. Andrej: ATP Innsbruck, E-Mail 16. September 2008

GHIUZIELEA, Tudor: E-Mail, März 2008, Soravia Group

GRIGORESCU, M.: Fachgespräch, Temeschwar, Juli 2008

HOFMANN, K.: E-Mail 16. März 2008, icc-hofmann.net

MASLAEV, Fachgespräch/Telefonat mit Tragwerksplaner 21.3.2007, www.maslaev.ro

MILTIADE, Octavian: E-Mail 27. August 2007, Porr construct. s.r.l.

PAPASTERIE: Fachgespräch/Telefonat am 6. September 2007, instal-consult, Haustechnik

SCHÜLLER, Mag. Raimund: E-Mail Kammer für Architekten & Ingenieurkonsulenten Österreich, 2.August 2007

SCHWARZBAUER, Franz: E-Mail von 15. November 2007, Österreichisches Normungsinstitut, ZVR: 627457584, Heinestraße 38, 1020 Wien

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1: Rumänien: http://www.abseiling.de/assets/images/karte.jpg , 15. September 2008.....	2
Abb. 2.2: Kloster Horezu: www.cimec.ro , 29. August 2008	5
Abb. 2.3 Allée Soseaua Kiseleff: http://tibi news.wordpress.com/category/bucuresti/page/2/ , 29. August 2008	5
Abb. 2.4 Piata Victoriei: http://www.flickr.com/photos/caleavictoriei/415415079/ , 29. August 2008	5
Abb. 2.5: Zerstörungen in Bukarest: STÖRTKUHL, Beate, DERER, Hanna: „Architekturgeschichte und kulturelles Erbe – Aspekte der Baudenkmalpflege in Ostmitteleuropa“- Frankfurt am Main: Peter Lang Verlag, 2006, Seite 65.....	6
Abb. 2.6: Strukturdaten der Bauwirtschaft in Mio. RON, Quelle: Nationales Institut für Statistik INS, Nationalbank Rumäniens BNR.....	9
Tab. 2.1: Strukturdaten der Bauwirtschaft in Mio. RON Quelle: Siehe Abb.2.6.....	10
Abb. 2.7: Hochbau in Rumänien	10
Abb. 2.8: Straßennetz in Rumänien	11
Abb. 2.9: Geschätzter Investitionsbetrag in Bukarest	12
Abb. 2.10: Spitzenrendite in Europa.....	13
Abb. 3.1: Ablaufprozess zur Anerkennung der Zulassung von Architekten.....	16
Abb. 3.2: Ablaufprozess zur Anerkennung der Zulassung von Ingenieurkonsulenten	18
Abb. 3.3: Europäisches Vergabewesen bei öffentlichen Aufträgen	22
Abb. 3.4: Ausschreibungen in Rumänien	27
Abb. 3.5: Elektronische Ausschreibungen.....	30
Abb. 4.1: Preisänderungen.....	34
Abb. 4.2: Fristen zur Einreichung eines Offerts	36
Abb. 4.3: Ausschreibungsverfahren bei öffentlichen Aufträgen	38
Abb. 4.4: Rechtsschutz bei Vergabe	40
Abb. 4.5: Städtebauordnung in Rumänien	42
Abb. 4.6: Auflagen für Einkaufszentren.....	43
Abb. 4.7: Denkmalschutzzonen in Bukarest.....	50
Abb. 4.8: Zuständige Behörden bei Umwidmungen.....	51
Abb. 4.9: Inhalte des rumänischen Grundbuchs	52
Abb. 4.10: Aufgaben der ANCP – Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliare	53
Abb. 4.11: Instanzenzug in Rumänien	55
Abb. 5.1: Der Weg zur Baugenehmigung.....	60
Abb. 5.2: P.A.C. – Anforderungen an die Genehmigungsplanung in Rumänien	64
Abb. 5.2: Zuständigkeiten von Ministerien	76
Abb. 5.3: Zuständigkeiten der Bauinspektion „Inspectoratul in Constructii“ bei der Genehmigung.....	78
Abb. 5.4: Erdbebenequipzentren (als Stärke ist die Epizentralintensität dargestellt) und seismotektonische Zonen.....	81
Abb. 5.5: Seismische Gefährdungskarte für Rumänien für eine mittlere Wiederkehrperiode von 95 Jahren (bzw. einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von 10% in 10 Jahren). Die Farben	

repräsentieren die Intensität in MSK bzw. EMS. Quelle: BGR - Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Deutschland	82
Abb. 5.6: Seismische Gefährdungskarte für Rumänien für eine mittlere Wiederkehrperiode von 475 Jahren (bzw. einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von 10% in 50 Jahren). Die Farben repräsentieren die Intensität in MSK bzw. EMS. Quelle: BGR - Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Deutschland	82
Abb. 5.7: Seismische Gefährdungskurve für Bukarest. Dargestellt ist die Intensität (MSK bzw. EMS) in Abhängigkeit von der jährlichen Überschreitungswahrscheinlichkeit. Quelle: BGR - Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe Deutschland.	83