# Gesetzentwurf zur Novellierung des Grazer Altstadterhaltungsgesetz GAEG2008

## Vergleich des geltenden Gesetzes mit dem Novellenentwurf in Artikel 58 des 2. Deregulierungsgesetzes 2026

*Arbeitsunterlage (KI-unterstützt) auf Grundlage der folgenden Dokumente:*

- *GAEG2008 in der geltenden Fassung*
- *Entwurf gemäß Artikel 58 des 2. Deregulierungsgesetzes der Steirischen Landesregierung*

## 1. Gegenstand und Ausgangspunkt

Untersucht wird, welche Änderungen Artikel 58 des Entwurfs zum 2. Deregulierungsgesetz für das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG 2008) vorsieht und welche Folgen sich daraus für die materielle Schutzwirkung, die behördlichen Verfahren und die institutionelle Kontrolle ergeben könnten.

Verglichen wurden die bereitgestellte konsolidierte Fassung des GAEG 2008 (Fassung vom 03.11.2026, einschließlich der bis dahin ausgewiesenen Novellen) und der Entwurf zu Artikel 58 des 2. Deregulierungsgesetzes. Der Entwurf ist als Entwurf zu behandeln. Die Analyse beschreibt daher nicht automatisch geltendes Recht und nimmt das weitere Gesetzgebungsverfahren nicht vorweg.

### Leitfrage und Kurzantwort

**Bewirkt die Novelle lediglich eine Vereinfachung der Abläufe oder werden zugleich Schutzinstrumente abgeschwächt bzw. beseitigt, die bisher für die Erhaltung der Grazer Altstadt von Bedeutung waren?**

Der Entwurf geht über eine rein verfahrensrechtliche Deregulierung hinaus. Er verändert die Schutzarchitektur des GAEG in mehreren wesentlichen Punkten: Insbesondere entfallen die eigenständige **altstadtrechtliche Abbruchbewilligung**, die ausdrückliche **Wiedererrichtungspflicht** nach einem rechtswidrigen Abbruch und die besondere Regelung zur Nutzungsmischung in der Kernzone.
Auch die Anforderungen an Neubauten sowie Zu- und Umbauten werden wesentlich verändert. Mit dem Entfall des bisherigen § 7 Abs. 2 und 2a entfallen die ausdrückliche Verpflichtung, dass sich ein Vorhaben insbesondere durch seine **baukünstlerische Qualität in das Erscheinungsbild des Stadtteils** einfügen muss, und der dazugehörige Kriterienkatalog. Damit geht ein **konkretisierter gesetzlicher Maßstab für die architektonische Qualität** verloren. Zwar bleiben die allgemeine Gestaltungsanforderung des Steiermärkischen Baugesetzes und die fachliche Beurteilung durch Stadt- und Ortsbildsachverständige bestehen; sie bieten aber keine gleichwertige gesetzliche Konkretisierung.

Zugleich wird die **verpflichtende kollegiale Befassung der ASVK** in vielen Verfahren durch ein **Einzelgutachten eines Stadt- und Ortsbildsachverständigen** ersetzt. Fachliche Prüfung bleibt vorgesehen, ihre institutionelle Form und Reichweite ändern sich aber deutlich.

**Insgesamt handelt es sich daher nicht nur um eine Vereinfachung von Verfahren. Der Entwurf nimmt in mehreren Bereichen bisherige materielle und institutionelle Schutzsicherungen zurück. Die verbleibenden Regelungen des Bau- und Denkmalschutzrechts sowie die weiterhin vorgesehene fachliche Begutachtung verhindern zwar, dass die Altstadt künftig ohne Schutz wäre, sie gleichen jedoch die entfallenden spezifischen Instrumente nicht aus.**

## 2. Die wichtigsten Änderungen im Überblick

| Thema | Bisherige Regelung | Entwurf und erste Bewertung |
|---|---|---|
| Abbruchschutz | § 5 Abs. 3 und 4: eigene GAEG-Bewilligung; Abbruch nur bei technischer Unmöglichkeit der Behebung oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit trotz zugesagter Förderung; zweiwöchige Wartefrist. | Diese besonderen Absätze entfallen. Ein gleichwertiger eigenständiger Abbruchschutz nach dem GAEG ist im Entwurf nicht mehr vorgesehen. Deutlich schwächer. |
| Neubauten und Zubauten | § 7 erfasst bewilligungs- oder anzeigepflichtige Neu-, Zu- und Umbauten mit möglichem Einfluss auf das charakteristische Stadtbild. | § 7 wird auf bestimmte Umbauten schutzwürdiger Bauwerke ohne baurechtliche Bewilligungspflicht beschränkt. Prüfung im allgemeinen Bauverfahren bleibt über § 10 Abs. 2 vorgesehen. Deutlich verändert und enger. |
| Fachliche Begutachtung | ASVK-Gutachten vor zahlreichen GAEG-Entscheidungen zwingend; Bescheide werden der ASVK zur Kenntnis gebracht. | Regelmäßig Einzelgutachten eines eingetragenen Stadt- und Ortsbildsachverständigen; ASVK zusätzlich nur bei Bedarf. Institutionell geschwächt. |
| Rechtswidriger Abbruch | § 8 Abs. 3 verlangt ausdrücklich Wiedererrichtung in einer der früheren äußeren Gestaltung entsprechenden Ausführung. | Die ausdrückliche Wiedererrichtungspflicht entfällt; vorgesehen bleibt die Beseitigung rechtswidriger Maßnahmen. Deutlich schwächer. |
| Nutzungsmischung Zone 1 | § 9 begrenzt die Umwandlung von Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsbauten in Büro-/Geschäftsnutzung grundsätzlich auf höchstens die Hälfte der Gesamtnutzfläche, soweit wirtschaftlich zumutbar. | § 9 entfällt; auch das ausdrückliche Ziel der Aktivierung vielfältiger urbaner Funktionen wird aus § 1 gestrichen. Schwächer. |
| Denkmalgeschützte Gebäude | GAEG und Denkmalschutzrecht können nebeneinander relevant sein. | § 2 Abs. 4 nimmt denkmalgeschützte Gebäude im Sinne des Denkmalschutzgesetzes aus dem GAEG aus. Schutzsystem wird aufgeteilt. |
| Förderung | Förderverfahren einschließlich § 23 zur Zusicherung der Förderung. | § 23 entfällt; § 22 wird neu gefasst. Die Zusicherung als eigener gesetzlicher Schritt entfällt; Planungssicherheit kann sinken. |
| Altstadtanwalt | Bisher breitere Einbindung und Rechtsschutzfunktion im Schutzgebiet. | Parteistellung und Beschwerderecht werden an eine Abweichung vom Gutachten des Stadt- und Ortsbildsachverständigen geknüpft. Rechtsschutz enger. |

Die Tabelle fasst die wesentlichen Schutz- und Verfahrensänderungen zusammen. Sie ersetzt nicht die Prüfung der jeweiligen Bestimmungen im konkreten Einzelfall.

# 3. Materielle Schutzwirkung im Einzelnen

## 3.1 Abbruchschutz: Wegfall der besonderen GAEG-Abbruchbewilligung

Nach geltendem § 5 Abs. 3 bedarf der Abbruch schutzwürdiger Bauwerke oder von Teilen davon einer Bewilligung nach dem GAEG. Diese darf nur erteilt werden, wenn entweder die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit auch unter Einbeziehung zugesagter Förderungen vorliegt. § 5 Abs. 4 enthält zusätzlich eine zweiwöchige Wartefrist ab Rechtskraft der Abbruchbewilligung.

Der Entwurf ersetzt § 5 durch eine Fassung, die diese Absätze nicht mehr enthält. Damit entfällt das eigenständige, ausdrücklich an den Erhaltungsgrundsatz geknüpfte Abbruchregime des GAEG. Allfällige Anforderungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz bleiben unberührt; sie sind aber nicht ohne Weiteres mit der bisherigen GAEG-Prüfung gleichzusetzen. Insbesondere ist die bisherige gesetzliche Schwelle – technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Förderung – im Entwurf nicht als eigenständige GAEG-Voraussetzung wiederzufinden.

Auch die besonderen Strafbestimmungen, die an unerlaubten Abbruch bzw. Missachtung der Wartefrist anknüpfen, werden im Entwurf angepasst bzw. teilweise beseitigt. Das verstärkt die praktische Bedeutung des Wegfalls.

**Bewertung: Der Abbruchschutz wird in einem zentralen Punkt deutlich schwächer. Das bedeutet nicht, dass jeder Abbruch künftig ohne Bewilligung möglich wäre; entscheidend ist, dass das besondere Erhaltungsinstrument des GAEG entfällt und verbleibende bau- oder denkmalschutzrechtliche Anforderungen gesondert zu prüfen sind.**

## 3.2 Neubauten, Zu- und Umbauten: Neuregelung des § 7 und Wegfall der Qualitätskriterien

Der bisherige § 7 Abs. 1 erfasst im Schutzgebiet Neu-, Zu- und Umbauten, die nach dem Steiermärkischen Baugesetz bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind und Einfluss auf das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils haben können. Für diese Vorhaben ist eine Bewilligung nach dem GAEG erforderlich. Das eigene altstadtrechtliche Prüfverfahren ist damit nicht auf bereits als schutzwürdig eingestufte Einzelgebäude beschränkt, sondern erfasst auch Neubauten und Zubauten, die das Erscheinungsbild eines Stadtteils prägen können.

Besonders bedeutsam ist der bisherige § 7 Abs. 2. Danach darf eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn sich das Vorhaben – insbesondere auch durch seine baukünstlerische Qualität – in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügt. Betrifft das Vorhaben ein schutzwürdiges Bauwerk, darf dessen charakteristisches äußeres Erscheinungsbild darüber hinaus nicht beeinträchtigt werden. Die Bestimmung verbindet somit zwei Prüfungen: Einerseits muss das Vorhaben städtebaulich und gestalterisch in den betreffenden Stadtteil passen; andererseits ist bei einem schutzwürdigen Bauwerk dessen konkrete Gestalt zu bewahren.

§ 7 Abs. 2a konkretisiert, woran die baukünstlerische Qualität zu messen ist. Genannt werden die strukturelle Gliederung der Baukörper, die Unverwechselbarkeit der Ansichten, die räumliche Proportion, der Grad der Innovation, die selektive Auswahl des Materials, die farbliche Gestaltung und der Beitrag des Bauwerkes zur Geschichtsbildung. Dieser Katalog verlangt nicht bloß eine äußerliche Anpassung an historische Formen. Er ermöglicht ausdrücklich auch anspruchsvolle zeitgenössische Architektur – Innovation wird als Qualitätskriterium genannt –, verlangt aber eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit Maßstab, Gestalt, Materialität und geschichtlichem Kontext des Ortes.

Der Entwurf ersetzt § 7 vollständig durch eine Bestimmung mit dem Titel „Umbauten von schutzwürdigen Bauwerken“. Der neue § 7 regelt im Wesentlichen nur mehr Umbauten, die das äußere Erscheinungsbild eines schutzwürdigen Bauwerks betreffen und für die keine Bewilligung nach dem Steiermärkischen Baugesetz erforderlich ist. Die bisherigen Absätze 1, 2 und 2a werden nicht fortgeführt. Insbesondere entfällt der ausdrückliche GAEG-Maßstab, wonach sich ein Vorhaben durch seine baukünstlerische Qualität in das Erscheinungsbild des Stadtteils einfügen muss, ebenso wie der dazugehörige Kriterienkatalog.

Welche Anforderungen bleiben? Das Steiermärkische Baugesetz enthält in § 43 Abs. 4 weiterhin eine allgemeine Gestaltungsanforderung: Ein Bauwerk muss in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht werden; auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde ist Rücksicht zu nehmen. Diese Bestimmung ist keineswegs bedeutungslos. Sie ist aber allgemeiner und weniger ausdifferenziert. Sie enthält weder die ausdrückliche Anforderung einer baukünstlerischen Qualität noch den Kriterienkatalog des bisherigen § 7 Abs. 2a. Die beiden Regelungen sind daher nicht ohne Weiteres gleichwertig.

Der Entwurf sieht in § 10 Abs. 2 weiterhin vor, dass vor Bescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die das Schutzgebiet betreffen, ein Gutachten eines eingetragenen Stadt- und Ortsbildsachverständigen einzuholen ist. Die Behörde kann zusätzlich ein Gutachten der ASVK einholen. Die fachliche Beurteilung des Stadtbildes entfällt also nicht. Die Pflicht zur Einholung eines Gutachtens beantwortet aber noch nicht, nach welchen konkreten materiellen Kriterien die Behörde das Vorhaben beurteilen und eine Bewilligung gegebenenfalls versagen muss. Ein Sachverständiger kann gesetzliche Vorgaben fachlich auslegen und anwenden; er kann nicht ohne Weiteres den gestrichenen Kriterienkatalog als verbindlichen gesetzlichen Maßstab wieder einsetzen.

**Mögliche praktische Auswirkungen der Streichung:**

- Weniger konkretisierte Qualitätsprüfung: Die Beurteilung kann sich stärker auf die allgemeinere Frage verlagern, ob ein Bauwerk dem Orts- und Straßenbild gerecht wird. Die bisher ausdrücklich zu prüfenden Aspekte – etwa räumliche Proportion, strukturelle Gliederung, Material- und Farbwahl oder baukünstlerische Innovation – sind nicht mehr als GAEG-Kriterien festgeschrieben.
- Größerer Beurteilungsspielraum: Weniger detaillierte gesetzliche Kriterien können dazu führen, dass die Entscheidung stärker von der fachlichen Einschätzung des jeweiligen Sachverständigen und der behördlichen Bewertung abhängt. Das kann einheitliche Maßstäbe und die Vorhersehbarkeit für Bauwerber und Öffentlichkeit beeinträchtigen.
- Schwächere Grundlage für Qualitätsansprüche: Die bisherige Bestimmung bot eine ausdrückliche Grundlage, nicht nur grob störende, sondern auch gestalterisch wenig überzeugende oder dem Ort nicht angemessen entwickelte Lösungen kritisch zu beurteilen. Nach der Streichung könnte es schwieriger werden, ein Vorhaben allein wegen unzureichender baukünstlerischer Qualität abzulehnen, wenn es die allgemeinere Anforderung des § 43 Abs. 4 Stmk. BauG noch erfüllt.
- Weniger transparente Begründung: Der Kriterienkatalog gab Behörde, Sachverständigen, Bauwerbern und Öffentlichkeit Anhaltspunkte, welche gestalterischen Aspekte einzubeziehen sind. Ohne diese gesetzliche Konkretisierung können Entscheidungen weniger systematisch und vergleichbar begründet werden.
- Gefahr einer stärkeren Orientierung am bloßen Einfügen: In der Praxis könnte das Augenmerk stärker auf Maßstab und Verträglichkeit mit dem Umfeld liegen, während die eigenständige Frage nach baukünstlerischer Qualität und einem qualitätsvollen zeitgenössischen Beitrag weniger Gewicht erhält. Das ist eine mögliche Folge, keine zwingende Konsequenz des Entwurfs.

Die Streichung bedeutet allerdings nicht, dass künftig jede beliebige oder gestalterisch mangelhafte Lösung zulässig wäre. § 43 Abs. 4 Stmk. BauG bleibt anwendbar, und das Gutachten nach § 10 Abs. 2 des Entwurfs soll die Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild fachlich beurteilen. Auch folgt aus dem bisherigen § 7 Abs. 2 keine Pflicht, Neubauten historisierend oder in einem bestimmten Stil auszuführen. Der bisherige Kriterienkatalog ließ ausdrücklich Raum für Innovation. Der Unterschied liegt darin, dass die Qualität einer zeitgenössischen Lösung bislang anhand konkreter gesetzlicher Kriterien beurteilt werden konnte.

**Bewertung: Der Entfall des bisherigen § 7 Abs. 2 und 2a ist eine eigenständige materielle Abschwächung des Gestaltungsschutzes. Er betrifft nicht nur Zuständigkeit oder Verfahrensweg, sondern den gesetzlichen Maßstab, an dem die gestalterische Qualität von Vorhaben im Schutzgebiet gemessen wird. Die allgemeine Gestaltungsanforderung des § 43 Abs. 4 Stmk. BauG und die weiterhin vorgesehenen Sachverständigengutachten mildern die Auswirkungen, ersetzen aber nicht vollständig die bisherige ausdrückliche Qualitätsanforderung samt Kriterienkatalog. In Verbindung mit der Einschränkung des Anwendungsbereichs von § 7 wird insbesondere bei Neubauten und Zubauten ein Teil der bisherigen spezifischen GAEG-Gestaltungskontrolle zurückgenommen.**

### 3.3 Rechtswidrige Maßnahmen: Wegfall der ausdrücklichen Wiedererrichtungspflicht

Der geltende § 8 Abs. 3 bestimmt, dass gesetzeswidrige Maßnahmen zu beseitigen bzw. rückgängig zu machen sind. Zusätzlich ordnet er ausdrücklich an, dass ohne behördliche Bewilligung oder Auftrag abgebrochene Bauwerke oder Teile davon im Sinne des § 1 Abs. 1 wieder in einer der früheren äußeren Gestaltung entsprechenden Ausführung zu errichten sind. Die Pflicht trifft auch Rechtsnachfolger.

Der Entwurf sieht in § 8 Abs. 3 und 4 nur mehr die Beseitigung rechtswidriger Maßnahmen vor. Die spezielle Verpflichtung zur Wiedererrichtung eines rechtswidrig abgebrochenen Gebäudes wird nicht übernommen.

Das ist eine substanzielle Änderung: Bei einer rechtswidrigen baulichen Veränderung kann die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands sinnvoll sein. Bei einem bereits abgebrochenen Gebäude stellt die bloße Beseitigung aber nicht automatisch den früheren Zustand wieder her. Die bisherige Regelung enthielt gerade für diesen Fall eine ausdrückliche Wiederherstellungspflicht.

**Bewertung: Die Durchsetzbarkeit des Erhaltungsziels wird deutlich geschwächt. Ob und auf welcher anderen Rechtsgrundlage im Einzelfall eine Wiederherstellung verlangt werden könnte, ist gesondert zu prüfen und lässt sich aus den beiden verglichenen Texten allein nicht abschließend beantworten.**

### 3.4 Nutzungsmischung in der Kernzone: Entfall des § 9

Der geltende § 9 schützt die vielfältige urbane Funktion der Kernzone. Bei Gebäuden der Zone 1, die als Wohnbauten oder Wohn- und Geschäftsbauten errichtet wurden, bedarf die Umwandlung in Büro- und Geschäftszwecke einer Bewilligung. Eine solche Nutzungsänderung darf grundsätzlich höchstens bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche bewilligt werden, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist. Die Regelung berücksichtigt auch die Baustruktur des überlieferten Bestands.

Der Entwurf lässt § 9 zur Gänze entfallen. Gleichzeitig wird in § 1 die bisher ausdrücklich genannte Aktivierung bzw. Erhaltung der vielfältigen urbanen Funktion aus dem Zielkatalog gestrichen. Nicht nur ein einzelnes Instrument, sondern auch das entsprechende ausdrückliche Gesetzesziel wird damit zurückgenommen.

**Bewertung: Der spezifische Schutz der Nutzungsmischung wird schwächer. Allgemeine raumordnungs- oder baurechtliche Vorschriften können weiterhin relevant sein, ersetzen aber nicht automatisch die bisherige besondere GAEG-Begrenzung.**

### 3.5 Denkmalgeschützte Gebäude: Herausnahme aus dem GAEG

Der Entwurf ergänzt § 2 um die Bestimmung, dass das GAEG nicht für denkmalgeschützte Gebäude im Sinne des Denkmalschutzgesetzes gilt. Für solche Objekte bleibt das bundesrechtliche Denkmalschutzrecht maßgeblich.

Denkmalschutz und Altstadterhaltung verfolgen jedoch unterschiedliche Schutzansätze. Der Denkmalschutz bezieht sich typischerweise auf das geschützte Einzelobjekt; das GAEG schützt darüber hinaus Stadtbild, Baustruktur und Ensemblezusammenhang. Nicht jedes stadtbildprägende Gebäude muss selbst denkmalgeschützt sein. Die Herausnahme kann daher zu einer Aufteilung der Zuständigkeiten und Schutzregime führen.

**Bewertung: Für tatsächlich denkmalgeschützte Gebäude besteht weiterhin bundesrechtlicher Schutz, aber die zusätzliche bzw. ensemblebezogene GAEG-Prüfung entfällt nach dem Entwurf. Ob daraus im konkreten Fall eine Schutzlücke entsteht, hängt vom Objekt, seinem Umfeld und dem Vorhaben ab.**

# 4. Verfahren und institutionelle Kontrolle

## 4.1 ASVK: vom verpflichtenden Kommissionsgutachten zum Einzelgutachten

Nach geltendem § 10 Abs. 2 ist vor Bescheiden aufgrund des GAEG grundsätzlich ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) einzuholen. Das gilt außerdem in bestimmten das Schutzgebiet betreffenden Verfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz. Die ASVK ist damit nicht bloß beratendes Gremium, sondern ein institutionell verankerter Teil der fachlichen Prüfung.

Nach dem Entwurf ist vor Bescheiden nach dem GAEG und vor Bescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die das Schutzgebiet betreffen, ein Gutachten eines in das Verzeichnis nach dem Ortsbildgesetz 1977 eingetragenen Stadt- und Ortsbildsachverständigen einzuholen. Zusätzlich kann die Behörde ein Gutachten der ASVK einholen, wenn dies erforderlich ist. Das Einzelgutachten wird zum Regelfall; die kollegiale ASVK-Befassung wird optional.

Die ASVK bleibt bestehen und erhält weiterhin Aufgaben, etwa Gutachten auf behördliche Aufforderung, Anhörungsrechte, Vorschläge zu Schutzgebieten und Empfehlungen. Ihre Rolle im einzelnen Bewilligungsverfahren wird aber zurückgenommen.

**Bewertung: Fachliche Expertise entfällt nicht. Der Wechsel von einem Kollegialorgan zu einem Einzelgutachten verändert jedoch die institutionelle Kontrolle. Eine kollegiale Beratung kann unterschiedliche fachliche Perspektiven zusammenführen und eine gemeinsame Abwägung dokumentieren. Ein Einzelgutachten kann effizienter sein, bietet aber nicht dieselbe Form kollektiver Beratung.**

## 4.2 Zusammensetzung der ASVK

Der Entwurf sieht eine neue Zusammensetzung vor: den vom zuständigen Mitglied der Landesregierung nominierten Vorsitzenden und dessen Stellvertreter mit besonderen Kenntnissen im Stadt- und Ortsbildschutz sowie je einen fachkundigen Vertreter des Bundesdenkmalamts und der Stadt Graz. Hinzu kommen je ein Vertreter des Steiermärkischen Gemeindebunds und des Österreichischen Städtebunds, Landesgruppe Steiermark; zumindest eine der nominierten Personen soll rechtskundig sein.

Die Zusammensetzung ist damit zahlenmäßig kleiner und stärker institutionell festgelegt. Die Nominierungsberechtigten sind nicht zur Nominierung verpflichtet; bei wiederholter Nichtausübung kann das Nominierungsrecht für die Funktionsperiode erlöschen und die Landesregierung das Mitglied ohne Vorschlag bestellen.

**Bewertung: Die fachliche Kompetenz des Vorsitzes und der fachkundigen Vertreter bleibt vorgesehen. In Verbindung mit der bloß optionalen Befassung der ASVK ist die kollegiale Kontrollfunktion im Einzelfall insgesamt schwächer.**

## 4.3 Altstadtanwalt: enger gefasste Parteistellung und Beschwerdebefugnis

Nach dem Entwurf ist der Altstadtanwalt in Verfahren nach dem GAEG und nach dem Steiermärkischen Baugesetz, die das Schutzgebiet betreffen, beizuziehen und zur Stellungnahme aufzufordern, wenn die Behörde beabsichtigt, vom Gutachten des Stadt- und Ortsbildsachverständigen abzuweichen. Parteistellung entsteht ab diesem Zeitpunkt, spätestens aber ab Bescheiderlassung. Das Beschwerderecht an das Landesverwaltungsgericht besteht, soweit die Entscheidung vom Gutachten abweicht.

Die Rechtsschutzfunktion wird damit an einen bestimmten Konfliktfall geknüpft: die Abweichung der Behörde vom Einzelgutachten. Das ist enger als eine allgemeine Möglichkeit, die Wahrung des öffentlichen Interesses an der Altstadterhaltung im Verfahren umfassend zu vertreten.

**Bewertung: Die Kontroll- und Rechtsschutzmöglichkeiten des Altstadtanwalts werden begrenzt. Entscheidend wird die Abweichung vom Gutachten des Stadt- und Ortsbildsachverständigen.**

### 4.4 Verfahrensbeschleunigung und Verordnungsermächtigung

Der Entwurf ergänzt § 10 um eine Entscheidungsfrist von drei Monaten ab Vorliegen der vollständigen Unterlagen. Das ist ein klares Beschleunigungselement.

Neu ist ferner § 11 Abs. 2: Die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmte Arten von Vorhaben bezeichnen, für die keine Bewilligung nach § 7 erforderlich ist, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes eines schutzwürdigen Bauwerks nicht beeinträchtigt wird. Stadt Graz und ASVK sind vor Erlassung einer solchen Verordnung zu hören.

**Bewertung: Die Entscheidungsfrist ist eine Verfahrensvereinfachung. Die Verordnungsermächtigung kann darüber hinaus den Kreis bewilligungsfreier Vorhaben erweitern. Wie weit sie praktisch genutzt wird, lässt sich erst anhand späterer Verordnungen beurteilen.**

## 5. Förderung und weitere institutionelle Änderungen

### 5.1 Förderverfahren und Zusicherung

Der Entwurf fasst § 22 neu und lässt § 23 entfallen. Die bisherige Regelung zur Zusicherung der Förderung wird damit als eigener gesetzlicher Verfahrensschritt beseitigt. Für Eigentümer kann das die Planungssicherheit verringern, weil eine vorgelagerte verbindliche Zusage vor der endgültigen Förderungsabwicklung nicht mehr in derselben Form vorgesehen ist.

**Bewertung: Die Förderung bleibt als Instrument bestehen; der Entwurf beseitigt also nicht den Altstadterhaltungsfonds, ändert aber dessen Verfahrensrahmen und reduziert die bisherige ASVK-Einbindung im Förderzusammenhang.**

### 5.2 Finanzierung des Fonds

Nach dem Entwurf haben Stadt und Land Zuwendungen im Verhältnis 55 zu 45 aufzubringen, wenn dies für die Aufgabenerfüllung des Fonds erforderlich ist. Die Formulierung macht die Finanzierung von der Erforderlichkeit abhängig und stellt keine uneingeschränkte jährliche Zuwendungspflicht in jedem Fall dar.

**Bewertung: Das Verhältnis der Beiträge bleibt genannt, die tatsächliche Dotierung wird aber an einen Erforderlichkeitsvorbehalt geknüpft. Die praktische Wirkung hängt von Finanzierungsentscheidungen und verfügbaren Mitteln ab.**

### 5.3 Berichterstattung und weitere Änderungen

Der Altstadtanwalt soll dem Land alle zwei Jahre einen Tätigkeitsbericht übermitteln, der an den Landtag weiterzuleiten ist. Der Berichtszeitraum wird damit gegenüber einer jährlichen Berichterstattung verlängert. Der Entwurf enthält außerdem organisatorische Anpassungen, etwa die Möglichkeit von ASVK-Sitzungen als Videokonferenz sowie Änderungen bei Geschäftsführung und Beschlussfähigkeit.

## 6. UNESCO-Welterbe: rechtliche und praktische Einordnung

Das GAEG nennt weiterhin ausdrücklich den Beitrag zur Erhaltung der Grazer Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe als Gesetzesziel. Der Entwurf streicht dieses Ziel nicht. Er ändert jedoch mehrere Instrumente, mit denen die Erhaltung des historischen Stadtbilds und seiner Substanz bisher konkret abgesichert wurde.

Aus der UNESCO-Welterbekonvention folgt nicht automatisch, dass gerade die bisherige ASVK, eine bestimmte Abbruchbewilligung oder die bisherige Nutzungsmischungsregel beibehalten werden müssen. Maßgeblich ist vielmehr, ob das Schutzsystem insgesamt den außergewöhnlichen universellen Wert des Welterbes wirksam erhält. Die bloße Änderung eines nationalen Verfahrens ist daher nicht ohne Weiteres ein Verstoß gegen die Konvention.

Graz ist als historisches Stadtgefüge nicht nur eine Ansammlung einzelner denkmalgeschützter Gebäude. Für den Ensemblewert sind auch nicht denkmalgeschützte Gebäude, Straßenräume, Maßstäblichkeit, Dachlandschaften, Sichtbeziehungen und die Nutzung des Stadtraums relevant. Eine Herausnahme denkmalgeschützter Einzelobjekte aus dem GAEG und die Verlagerung der Prüfung in allgemeine baurechtliche Verfahren müssen deshalb im Zusammenspiel betrachtet werden.

**Bewertung: Aus den vorliegenden Texten allein lässt sich keine abschließende UNESCO-rechtliche Beurteilung ableiten. Erkennbar ist aber, dass die Novelle mehrere bisherige Instrumente des ensemblebezogenen Schutzes zurücknimmt. Für eine belastbare Welterbeprüfung wären zusätzlich Managementpläne, die Erklärung zum außergewöhnlichen universellen Wert, allfällige ICOMOS-/UNESCO-Empfehlungen und die konkrete Vollzugspraxis heranzuziehen.**

## 7. Gesamtbewertung

Die Novelle ist nicht bloß eine technische Anpassung von Zuständigkeiten oder Fristen. Sie verändert die materielle und institutionelle Schutzarchitektur des GAEG. Besonders ins Gewicht fallen vier Punkte:

- Der eigenständige Abbruchschutz des GAEG mit seiner hohen gesetzlichen Eingriffsschwelle entfällt.
- Die ausdrückliche Pflicht zur Wiedererrichtung eines rechtswidrig abgebrochenen Bauwerks wird gestrichen.
- Die besondere Regelung zur Erhaltung der Nutzungsmischung in der Kernzone entfällt.
- Die maßgeblichen Regelungen des §7, Abs. 2 und 2a, hinsichtlich Gestaltungsschutzes entfallen. Er betrifft nicht nur Zuständigkeit oder Verfahrensweg, sondern den gesetzlichen Maßstab, an dem die gestalterische Qualität von Vorhaben im Schutzgebiet gemessen wird. Damit wird insbesondere bei Neubauten und Zubauten ein Teil der bisherigen spezifischen GAEG-Gestaltungskontrolle zurückgenommen.
- Die obligatorische kollegiale Begutachtung durch die ASVK wird in vielen Verfahren durch ein Einzelgutachten ersetzt; die ASVK kann zusätzlich beigezogen werden, muss es aber nicht.

Dem stehen weiterhin vorhandene Schutzinstrumente gegenüber: Die allgemeine Pflicht zur Erhaltung schutzwürdiger Bauwerke bleibt bestehen; das GAEG behält seine Ziele hinsichtlich Erscheinungsbild, Baustruktur und Bausubstanz; Stadt- und Ortsbildsachverständige sollen weiterhin Gutachten erstellen; die ASVK bleibt als Institution erhalten; und das allgemeine Bau- sowie das Denkmalschutzrecht gelten im jeweiligen Anwendungsbereich weiter.

Diese verbleibenden Instrumente gleichen die entfallenden Bestimmungen jedoch nicht automatisch aus. Ein Einzelgutachten ist nicht dasselbe wie ein zwingendes Gutachten einer kollegialen Kommission; eine allgemeine baurechtliche Prüfung ist nicht ohne Weiteres gleichwertig mit einer eigenständigen GAEG-Abbruchbewilligung; und eine Beseitigungspflicht stellt nicht dasselbe wieder her wie eine ausdrückliche Wiedererrichtungspflicht.

**Gesamturteil: Der Entwurf schwächt den Schutz der Grazer Altstadt in mehreren wesentlichen Bereichen. Die Schwächung ist nicht absolut und nicht für jedes Objekt gleich; sie betrifft aber zentrale Sicherungen des bisherigen Systems und ist daher als inhaltliche Neuausrichtung – nicht nur als Deregulierung im engeren Sinn – zu bewerten.**

## 8. Punkte für eine vertiefte rechtliche Prüfung

- Welche konkreten bauordnungsrechtlichen Abbruchtatbestände und Bewilligungsvoraussetzungen greifen nach Wegfall des § 5 Abs. 3 und 4 GAEG im jeweiligen Fall?
- Welche Möglichkeiten einer Wiederherstellung bestehen nach anderen Rechtsgrundlagen, wenn ein schutzwürdiges Gebäude rechtswidrig abgebrochen wurde?
- Wie werden Qualifikation, Unabhängigkeit, Befangenheit und Qualitätssicherung der eingetragenen Stadt- und Ortsbildsachverständigen im Ortsbildgesetz und in der Vollzugspraxis konkret ausgestaltet?
- Wie häufig und nach welchen Kriterien wird die Behörde künftig zusätzlich die ASVK beiziehen?
- Welche Arten von Vorhaben werden durch Verordnung nach § 11 Abs. 2 von der Bewilligungspflicht ausgenommen?
- Wie wirkt sich die Herausnahme denkmalgeschützter Gebäude auf die Abstimmung zwischen GAEG, Denkmalschutzrecht und dem Schutz des historischen Ensembles aus?
- Welche Mittel werden dem Altstadterhaltungsfonds tatsächlich zur Verfügung gestellt, und welche Planungssicherheit haben Förderungswerber nach Entfall des § 23?

## 9. Quellenbasis und methodische Hinweise

Primärgrundlagen dieser Arbeitsunterlage:

- Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 – konsolidierte Gesamtrechtsvorschrift, Fassung vom 03.11.2026, 17 Seiten (bereitgestellte PDF-Datei „GAEG 2008.pdf“).
- Entwurf zum 2. Deregulierungsgesetz, Artikel 58 „Änderung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008“, Seiten 69–74 des bereitgestellten Entwurfs (PDF-Datei „2. Deregulierungsgesetz_Entwurf GAEG_.pdf“).

Ergänzend herangezogen: RIS, Steiermärkisches Baugesetz § 43 Abs. 4 (allgemeine Gestaltungsanforderung), tagesaktuelle Fassung: https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070&Paragraf=43

Die Darstellung unterscheidet zwischen dem Wortlaut der beiden Dokumente und der daraus abgeleiteten Bewertung. Wo Folgen von anderen Rechtsgrundlagen, späteren Verordnungen oder der Verwaltungspraxis abhängen, wird dies als offen ausgewiesen. Es wurde keine vollständige externe Prüfung des Steiermärkischen Baugesetzes, des Ortsbildgesetzes, des Denkmalschutzgesetzes oder der UNESCO-Unterlagen vorgenommen.

Die Unterlage dient der strukturierten Information und Diskussion. Sie ist keine individuelle Rechtsberatung und ersetzt insbesondere keine Prüfung eines konkreten Bau- oder Abbruchvorhabens.