

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13
Stempfergasse 7
8010 Graz

abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

Graz, 23.01.2023

GZ ABT13-58192/2022-44

Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert wird **Erschließungsflächen, Balkone**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Begutachtungsentwurf vom 13.01.2023 zur Änderung von § 4 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 darf ich folgende Stellungnahme abgeben:

1. Die geplante Änderung **widerspricht** ohne die unumgängliche grundlegende Neufassung der Bebauungsdichteverordnung
 - a. den **Zielen der österreichischen Bundesregierung**, wonach die Flächeninanspruchnahme in Österreich so gering wie möglich gehalten werden und der jährliche Zuwachs an Bodenverbrauch bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag sinken soll;
 - b. der **EU-Bodenstrategie 2021** und der den Mitgliedstaaten damit vorgegebenen **vorrangigen Wiederverwendung hochwertiger städtischer Böden** auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene (sogenannte Flächenverbrauchshierarchie).

Überdies wird sie zu weiteren negativen Beeinflussungen auf das Stadt- und Ortsbild in den steirischen Kommunen führen.

2. Der Wunsch, **offene Erschließungsflächen** in die Dichte einzuberechnen, ist nachvollziehbar und zu begrüßen. Laubengänge, Brücken und offene Treppenhäuser, die sich negativ auf die Wohnqualität auswirken, können so zurückgedrängt werden.

Angedacht werden sollte allerdings eine Regelung, die großzügigere, die Wohnqualität verbessernde Erschließungen ermöglicht, zB mit der Vorgabe, dass **allgemein zugängliche Erschließungsflächen** von Wohnanlagen (zB mit mehr als 4 Wohneinheiten) nur bis maximal 20 % der höchstzulässigen Dichte in die Dichteberechnung einbezogen werden.

3. Die in Aussicht genommene Regelung zur **Einrechnung von Teilen der Balkone** in die Dichte erweist sich dagegen bei näherer Betrachtung als schädlich für die Umsetzung der oben angeführten Ziele der Bundesregierung und der EU.

Eines der größten Probleme bei der Frage der Reduzierung des Flächenverbrauches ist die stetig steigende Nachfrage nach dem eigenen Einfamilienhaus. Wohnraum mit der großzügigen Möglichkeit, **ins Freie zu gehen** und eine **Sitzgelegenheit im Freien** zu haben, kann diesem Problem entgegenwirken.

Gerade eine Beschränkung der Größe der Balkonflächen ist vor diesem Hintergrund kontraproduktiv. Das Gegenteil würde helfen: Größere Balkonflächen in Wohnanlagen, verbunden mit großzügigen begrünten Freiflächen, erhöhen die Qualität der Wohnnutzung, somit die Attraktivität der einzelnen Wohnungen und auch der Gesamtanlage. Die willkürlich gewählte Maximalgröße von nicht in die Dichte einzuberechnenden Balkonflächen mit einer Breite von bis zu 1,80 m verhindert im Ergebnis attraktive Wohnbauanlagen, mit denen Bevölkerungsteile angesprochen werden können, die sich auch ein Einfamilienhaus leisten könnten. Es gibt keinen nachvollziehbaren städtebaulichen oder raumordnungsfachlichen Grund, die Größe von Balkonen dadurch zu beschränken, dass deren Errichtung für Bauträger unwirtschaftlich und für die wohnraum-suchende Bevölkerung unerschwinglich ist.

Es wird stattdessen vorgeschlagen, Balkone (definiert zB als „*teilweise nach außen offene, nicht konditionierte, einer Wohneinheit zugeordnete Bereiche von oberhalb des Erdgeschoßes gelegenen Aufenthaltsräumen, die von den konditionierten Bereichen durch wärmedämmende Bauteile abgetrennt sind und nicht ganzjährig als Aufenthaltsräume genutzt werden können*“) **generell aus der Dichteregelung auszunehmen**. Flankierend könnte zur Verhinderung von Fehlentwicklungen ein Prozentsatz (zB 15%) der städtebaulich für den jeweiligen Bauplatz zulässigen Dichte vorgegeben werden, der für solche nicht in die Dichte einzuberechnende Bauteile maximal beansprucht werden darf. Belässt man die derzeitigen Abstandsregelungen, würde die Herausnahme der Balkone aus der Dichteregelung auch keine Nachteile für Nachbarn nach sich ziehen.

Alternativ dazu könnten im Interesse einer Reduktion des Flächenverbrauches die höchstzulässigen Dichten im Wohnbau generell angehoben werden, wobei dem Verfasser durchaus bewusst ist, dass diese Maßnahme bei gleichzeitiger Beibehaltung des Wunsches nach mehr Grünbereichen im Wohnbau ein grundsätzliches Umdenken in der Ortsplanung in Richtung höhere Baukörper voraussetzen würde.

4. **Jedenfalls aber sollte es im Interesse des Ortsbildes vermieden werden, Balkone mit Stabgeländer von der Dichte auszunehmen**, wenn geschlossene Brüstungen dichterlevant sind. Die Folgen werden naturgemäß vermehrt Balkone mit Stabgeländer sein, die von den späteren Wohnungsbesitzern wegen der vergrößerten Sichtachse der Nachbarn in den eigenen Wohnraum abgelehnt werden. Was das für das Ortsbild schon jetzt bedeutet, sieht man an folgenden Beispielen recht deutlich:



Auch diese Problematik spricht für den oben vorgeschlagenen Lösungsansatz, Balkone generell von der Dichte auszunehmen.

Univ.-Prof. Dr. Prof. TU Graz eh Georg Eisenberger

A handwritten signature in blue ink, reading "Georg Eisenberger". The signature is written in a cursive style and is positioned below the printed name.