

GZ ABT13-58192/2022-44

Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert wird.

Wien, am 9.2.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die **VÖPE – Vereinigung Österreichischer Projektentwickler** vereint die Interessen von derzeit 46 gewerblichen Projektentwicklern, davon zehn in der Steiermark und zahlreiche weitere, die in der Steiermark wirtschaftlich tätig sind. Die VÖPE wirkt aktiv an Gestaltungsprozessen mit, um verlässliche und transparente Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung herzustellen. Dazu steht sie im stetigen Austausch mit den Stakeholdern und artikuliert die Interessen in gemeinsamen Standpunkten. Die VÖPE fungiert als neutrale Instanz und ist parteiunabhängig.

Die steiermärkischen Bauträger (gewerblich wie gemeinnützig) stehen seit den Unklarheiten um die Bebauungsdichteverordnung 1993 vor riesigen Herausforderungen. Bauträger sind mit Nachberechnungen und Nachbesserungen von teilweise weit fortgeschrittenen Projekten konfrontiert, die im Vertrauen auf die jahrelange Verwaltungspraxis entwickelt wurden.

Zum Begutachtungsentwurf vom 13.01.2023 zur Änderung der Bebauungsdichteverordnung 1993 dürfen wir in deren Namen daher folgende Stellungnahme abgeben.

Allgemeines

Die geplante Änderung verringert in der ganzen Steiermark die bauliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken. Durch diese Änderung geht somit wertvolle Wohnfläche verloren, der Wert von Grundstücken sinkt (Eingriff ins Grundrecht auf Eigentum), außerdem wird die Änderung negative Auswirkungen auf Klimapolitik, Wohnqualität und Leistbarkeit des Wohnraums haben:

- Die VÖPE schätzt, dass sich eine durchschnittliche Wohnung in einem Mehrparteienhaus mit der Neuregelung und der dadurch sinkenden baulichen Ausnutzbarkeit um 10-15% verteuert. Gemeinsam mit hohen Grundstücks- und Baukosten und immer komplexeren Verfahren steigen so die Wohnkosten an.
- Durch eine pauschale Reduktion der Bebauungsdichte in der Steiermark werden der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Bestrebungen zu einer kompakten Siedlungsentwicklung der kurzen Wege konterkariert.
- Den Wohnungen zugeordnete Freiräume – insb. raumbildende Balkone und Loggien – würden tendenziell reduziert, was nicht mehr den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht.

Die geplante Änderung widerspricht darüber hinaus übergeordneten politischen Zielen:

- der österreichischen Bundesregierung und der in Ausarbeitung befindlichen Bodenstrategie, wonach die Flächeninanspruchnahme in Österreich so gering wie möglich gehalten wird und der jährliche Zuwachs an Bodenverbrauch nach derzeitigem Stand bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag sinken soll.
- der EU-Bodenstrategie 2021 und der den Mitgliedstaaten damit vorgegebenen vorrangigen Wiederverwendung hochwertiger städtischer Böden auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene (sogenannte Flächenverbrauchshierarchie).

Im Sinne der Eindämmung des Flächenverbrauchs und der Leistbarkeit des Wohnens sollten auch weiterhin private Freiräume sowie Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung ohne Gebäudeeigenschaft von der Dichteberechnung ausgenommen sein.

Zu § 1 Abs. 4

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass durch die neuen Definitionen mehr Klarheit herrscht. Trotzdem bleibt die Problematik bestehen, dass bisher raumbildende Balkone sowie Loggien von den Behörden in der Vollzugspraxis in der Regel als nicht dichterelevant betrachtet wurden.

Eines der größten Probleme bei der Frage der Reduzierung des Flächenverbrauches ist die stetig steigende Nachfrage nach individuellen Freiräumen, die mit einer Tendenz zum Einfamilienhaus einher geht. (Geschoß-)Wohnbau mit großzügigen individuellen Freiflächen kann dem Problem des Flächenverbrauchs entgegenwirken.

Regulierend würde ohnehin der Umstand wirken, dass Balkone mit Gebäudeeigenschaft abstandrelevant sind und deren Vorspringen damit enge Grenzen gesetzt sind.

Sachlich nicht nachvollziehbar ist für uns, warum das Brüstungsmaterial von Balkonen einen Einfluss auf die Dichterelevanz haben soll (Erläuterungen S. 4ff). Das beschränkt die gestalterische Vielfalt sowie die Kreativität der Planerinnen und Planer. Es kann nicht das Ziel des Landes Steiermark sein, dass nur mehr Balkone mit Stabgeländer errichtet werden (die von den Bewohnern dann häufig im Nachgang mit einfachen baulichen Mitteln geschlossen werden), nur weil diese tendenziell weniger dichterelevant sind.

Im Sinne der Ausstattung mit individuellen Freiräumen sowie der gestalterischen Vielfalt sollten Balkone und Loggien generell von der Dichteberechnung ausgenommen werden.

Zu § 5b

Käufer und Entwickler von Grundstücken sind angesichts der langjährigen Vollzugspraxis in gutem Glauben von einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit ausgegangen, als ihnen die Neufassung des § 4 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 erlauben würde.

Bereits angestoßene Projekte müssen im Sinne des Grundrechts auf Eigentum wie geplant umsetzbar sein. Es braucht daher eine angemessene Übergangsfrist von mindestens 18 Monaten, bis die Neuregelung greift.

Mit freundlichen Grüßen

DI Sebastian Beiglböck
Geschäftsführer