

Amt der Stmk. Landesregierung
Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz

per Email: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

9. Februar 2023

**Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert wird; Begutachtung
GZ: ABT13-58192/2022-44**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten dankt für die Übermittlung des Entwurfes einer Verordnung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert werden soll, und dürfen uns an dieser Stelle für die Möglichkeit bedanken, dass wir in den Entstehungsprozess eingebunden wurden sowie unsere Anliegen vorbringen konnten. Aus unserer Sicht bedarf der vorliegende Verordnungstext dennoch punktueller Präzisierungen und Ergänzungen, um die Anwendung in der Praxis zu erleichtern. Um unsere Bestrebung nach einer Verbesserung der Baukultur sowie des Orts- und Stadtbildes zu erreichen, dürfen wir nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Aufnahme einer Präambel

Es gilt wie bei jedem Regelwerk, zunächst die Ziele zu klären, die damit verfolgt werden. In Zeiten des überbordenden Bodenverbrauchs, gilt es, gezielt die Auswirkungen einer Neuregelung zu beachten, die insbesondere die potentiellen baurechtlichen Möglichkeiten von Grundstücken spürbar einschränkt.

Im Interesse aller sollte die Bebauungsdichteverordnung auf die nachvollziehbare Berechnung der (oberirdisch) in Erscheinung tretenden Baumasse abzielen. Allerdings darf eine Berechnungsmethode nicht entwurfsbestimmend werden. Mit einer Neuregelung der Bebauungsdichte muss künftig auch eine Rechtssicherheit für alle Beteiligten gewährleistet werden. Dahingehend müssen u.U. auch weitere, bestehende Regelungen in diesem Sinne hinterfragt werden, ob diese auch den gesetzten Zielen entsprechen.

Wiederaufnahme der „Sonderregelung“ betreffend Wandstärken/Ausweitung für Balkone

Wir sprechen uns klar für die Wiederaufnahme der bewährten Regelung, Außenwände mit höchstens 30 cm Wandstärke für die Berechnung zu beschränken, aus. Aus unserer Sicht wird der Anreiz für eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise bei Neubauten durch den Entfall der „30 cm - Regel“ verschlechtert. Weiters ist zu befürchten, dass Wärmedämmmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden. Auch benachteiligt die

Regelung die Massiv- gegenüber der Leichtbauweise, da die Wandstärken bei z. B. einem Ziegelmauerwerk plus Wärmedämmung naturgemäß dicker ausfallen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb es zu einer Ungleichbehandlung derjenigen kommen soll, die dickere Wände und damit energieeffizienter und größtenteils günstiger bauen.

In diesem Zusammenhang dürfen wir auch auf eine dadurch aufkommende Problematik im Umgang mit Bestandsgebäuden hinweisen: *„Ein Gebäude - Altbestand, das mit 30 cm Wandstärke die maßgebliche Dichte noch leicht unterschreitet, kann mit altbautypischen Wandstärken von 50 cm und mehr schnell über die Dichtebeschränkung der neuen Berechnung gelangen, wenn dies für den Altbestand herangezogen werden würde. Damit würden Änderungen des Bestandes oder auch kleinste Zubauten nicht mehr möglich sein. Im Sinne des Bestandsschutzes, aber auch des notwendigen behutsamen Umgangs mit der Ressource „Bestand“, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Bestrebungen der Gesetzgeber zur Nachhaltigkeit, müssen wir uns klar gegen eine solche Entwicklung aussprechen. Dies würde dazu führen, dass vermehrt Bestandsgebäude allein aufgrund der „zu hohen Wandstärke“ abgebrochen und durch im Sinne der Bebauungsdichteverordnung „effizientere“ Gebäude ersetzt werden würden, die dann aber oft zweifelhafte oder nicht dauerhafte „sparsame“ Wandaufbauten aufweisen.“*

Die neue Regelung in § 1 Abs. 4 Z 1 betreffend Balkone wird grundsätzlich begrüßt und unterstützt. Aus Sicht der Praxis fordern wir jedoch eine Ausweitung der Ausnahmeregelung ein. Konkret sollen auch alle bis zu 2,00 m (statt 1,80 m) vorspringenden Balkone mit Gebäudeeigenschaft nicht zur Berechnung der Dichte herangezogen werden. Regulierend würde dabei der Umstand wirken, dass Balkone mit Gebäudeeigenschaft abstandsrelevant sind und dadurch die Nutzung dieser Regelung ohnehin eingeschränkt wäre.

Die Erfahrungen mit der COVID 19 - Pandemie haben vor allem im urbanen Bereich die Notwendigkeit von Balkonen aufgezeigt. Eine großzügige Ausnahmeregelung für Balkone im Zusammenhang mit der Dichteberechnung erscheint daher mehr als gerechtfertigt. Hiermit wäre auch eine sinnvolle Nutzbarkeit der Balkone gegeben, während sich überdies keine Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild ergeben.

Im Zusammenhang mit der planerischen Gestaltung dürfen wir auch eine mögliche Verordnungsauslegung erwähnen, wonach ein nur geringfügig (oder auch weiter) vor die Kante der Überdachung versetztes Geländer eines Eckbalkons als nicht dichterelevant zu werten wäre, da dann die Gebäudeeigenschaft wegfällt.

Abschließend dürfen wir an diese Stelle anregen, dass aus unserer Sicht Brüstungen/Absturzsicherungen/Geländer von Balkonen, die - unabhängig ihrer Gestaltung bzw. dem Grad der Geschlossenheit -baurechtlich bzw. technisch erforderlich sind, für die Ermittlung der Geschlossenheit bzw. der Gebäudeeigenschaft nicht zu berücksichtigen bzw. nicht als umschließende Fläche zu werten sind. Dies insbesondere auf Grund des Umstandes, dass in der Praxis Stabgeländer durch Bewohner:innen ohnehin oft geschlossen werden, was zu einer gestalterischen Problematik führt. Die Privatsphäre auf Freiflächen sollte möglich sein. Überdies kann ein (geschlossenes) Geländer aus Glas offener wirken als ein Stabgeländer.

Präzisierung für Erschließungsflächen und den „Geschoßbegriff“

Im Vergleich zum Status quo sollen nunmehr mit der neuen Z 1a sowohl vertikale als auch horizontale Erschließungen des Gebäudes (Treppenanlagen, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft – dichterelevant werden. Aus unserer Sicht wäre es für die Praxis ein weitaus gangbarer Weg nur jene Erschließungsflächen des Gebäudes ohne Gebäudeeigenschaft - mit Ausnahme des Erdgeschosses - für die Dichteberechnung heranzuziehen, die baurechtlich notwendig sind. Darüber hinausgehende, großzügigere Erschließungsflächen und Begegnungszonen

ohne Gebäudeeigenschaft sollten nicht zu Dichte zählen. Hiermit soll eine höhere Qualität der Gebäudeerschließung erreicht werden.

Aus Sicht der ZT Kammer bedarf es einer Präzisierung, wie der Begriff eines „Geschoßes“ definiert wird. Insbesondere mit dem Hintergrund, dass es zu unterschiedlichen Auslegungen kommt, wenn man einerseits die Geschoßdefinition nach dem Steiermärkischen Baugesetz und andererseits die Definition eines „unterschiedlichen Geschoßes“ nach den Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien heranzieht. Gegenständlich gehen wir davon aus, dass für die Beurteilung der Bebauungsdichte einer „teilweisen“, eingegrabenen Baumasse, die Definition der OIB-Richtlinie für ein „unterirdisches Geschoß“ maßgeblich ist.

Klarstellung in den Übergangsbestimmungen

Ergänzend sollte hier festgelegt werden, dass mittels eines rechtsgültigen Bescheides anerkannte Dichteberechnungen auch noch zu einem späteren Zeitpunkt Gültigkeit haben sollten. Als Beispiel dürfen wir hier Einreichungen zur Planänderung oder auch Umbauten nennen.

Wir sehen es als sehr positiv an, dass in den Übergangsbestimmungen auch auf den Wettbewerb bedacht genommen wurde. Da es sich bei Wettbewerben allerdings um Qualitätsverfahren mit einem entsprechend hohen Standard handelt und dieser Begriff auch für Verfahren verwendet wird, die in der Praxis diesen Ansprüchen nicht genügen, ersuchen wir – im Sinne einer Qualitätssteigerung –, dass diese Übergangsbestimmungen nur für jene Wettbewerbe gelten, die eine Kooperationsvereinbarung mit der örtlich zuständigen ZT Kammer aufweisen können.

Rechenbeispiele in den Erläuterungen

Wir begrüßen es zwar, dass mit konkreten Rechenbeispielen versucht wird, dem/der Rechtsanwender:in die Neuerungen in der Bebauungsdichteverordnung 1993 näher zu bringen, allerdings sind diese nicht wirklich nachvollziehbar. Deshalb dürfen wir darum ersuchen, dass auch der jeweilige Rechengang offengelegt wird.

Abschließend möchten wir festhalten, dass es das Ziel dieser Novelle sein sollte, mit legislativen Klarstellungen eine administrative Vereinfachung sowohl für die Behörden als auch die Projektwerber:innen zu erreichen. Darüber hinausgehende Maßnahmen – wie alle Erschließungsflächen in die Dichte miteinzubeziehen – sehen wir kritisch, da diese zu einer massiven Wohnraumverteuerung führen und auch nicht dem Grundsatz „Leistbares Wohnen“ entsprechen. Im Sinne dieses gemeinsamen Ziels hoffen wir, dass Sie sich unseren Vorschlägen anschließen können und diese aufgreifen. Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen und Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dipl.-Ing. Gustav Spener)
Präsident

