



Land Steiermark
Amt der Stmk. Landesregierung
Abteilung 13
per e-mail: abteilung13@stmk.gv.at

Datum: 10.02.2023
Zeichen: pa/pa

**Betrifft: Änderung der Bebauungsdichteverordnung 1993 Entwurf – Stellungnahme
zur GZ.: 13-58192-44**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum vorliegenden Änderungsentwurf der Bebauungsdichteverordnung 1993 geben wir folgende Stellungnahme ab:

1.) Rechtlicher Aspekt

Gemäß Art. 18 Abs.2 B-VG kann jede Verwaltungsbehörde auf Grund der Gesetze innerhalb ihres Wirkungsbereiches Verordnungen erlassen. Diese Verordnungsermächtigung bildet die Grundlage für die Erlassung von Durchführungsverordnungen. Art. 18 Abs.2 B-VG verpflichtet einerseits den Gesetzgeber den Regelungsspielraum für die Erlassung von Durchführungsverordnungen durch die Verwaltung soweit einzuengen, dass alle wesentlichen Merkmale einer näheren Konkretisierung des Gesetzes im Verordnungswege bereits dem Gesetz selbst zu entnehmen sind, andererseits wird der Verordnungsgeber verpflichtet sich bei Erlassung von Verordnungen auf die nähere Konkretisierung des Gesetzes zu beschränken und keine gesetzesvertretenden oder gesetzesändernden Verordnungen zu erlassen.

Gemäß § 30 (4) und (5) StROG 2010 ist für alle Baugebiete die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen und hat die Landesregierung durch Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte sowie die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte festzulegen.

§ 30 (4) StROG 2010 Für alle Baugebiete ist die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Gemeinde hat dabei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen. Dazu kann als Ergänzung zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

§ 30 Abs.5 StROG 2010 Die Landesregierung hat durch Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte sowie die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte festzulegen. Eine Überschreitung kann dabei in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt werden. Ist nach der Bebauungsplanzonierung (§ 26 Abs. 4) ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden.

§ 30 Abs.5 StROG 2010 enthält eine Verordnungsermächtigung bzw. die Verpflichtung der Landesregierung durch Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte festzulegen. Entsprechend dieser Gesetzesvorgabe lautet der Langtitel der Bebauungsdichteverordnung 1993 auch Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. März 1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden.

Die Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte werden in § 2 bestimmt. Eine darüberhinausgehende Ermächtigung bzw. Verpflichtung enthält das Gesetz nicht.

Nach § 2 Abs. 2 StROG 2010 gilt für die Auslegung der in diesem Gesetz enthaltenen baurechtlichen Begriffe das Steiermärkische Baugesetz.

Nach § 4 BauG haben die nachstehenden Begriffe in diesem Gesetz folgende Bedeutung:

*16. **Bebauungsdichte:** Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt;*

*21. **Bruttogeschossfläche:** die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände;*

*29. **Gebäude:** überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke;*

*34. **Geschoß:** Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;*

*55. **Raumhöhe:** Abstand zwischen Fußbodenoberkante bis zur Unterkante der darüberliegenden Decke.*

Nach Pkt 2. des Entwurfes soll § 1 Abs. 4 und 5, wie folgt, lauten:

2. § 1 Abs. 4 und 5 lauten:

„(4) Als Gesamtfläche der Geschoße gilt

1. bei Geschoßen, ausgenommen Keller gemäß Z 2, die Summe der Bruttogeschossfläche, wenn das Geschoß überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegt und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt. Von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes bis zu 1,80 m vorspringende Balkone mit Gebäudeeigenschaft bleiben unberücksichtigt. Über dieses Maß hinausgehende Teile des Balkons mit Gebäudeeigenschaft werden in die dichtrelevante Geschoßfläche einbezogen;

2. bei Kellern, die Geschoßfläche der zu genehmigenden oder als genehmigt anzusehenden Aufenthaltsräume einschließlich der raumbildenden Bauteile, sowie deren Erschließung nach Z 4;

3. bei Dachraumausbauten mit abgeschrägten Decken jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt;

4. Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft.

Nicht darunter fallen Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen.

(5) Bauphysikalische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmmaßnahmen) an bestehenden Gebäuden bleiben bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt.“

Nach §4 Z. 16. BauG wird die Bebauungsdichte als Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt, bestimmt. Die Begriffe der Bruttogeschoßfläche und des Geschosses sind in den Z. 21 und 34 bestimmt.

Die Begriffsbestimmung der Bebauungsdichte enthält wegen der Bezugnahme auf die Bruttogeschoßfläche der Geschoße eine horizontale Abgrenzung, da ausdrücklich bestimmt wird, dass die, von den Außenwänden umschlossene Geschossfläche, einschließlich der Außenwände, als Bruttogeschoßfläche anzusehen ist.

Die von den Außenwänden umschlossene Geschoßfläche stellt den vom Gesetzgeber festgelegten Rahmen für die Berechnung der Bebauungsdichte dar. Diese Fläche kann vom Verordnungsgeber nicht dahingehend erweitert werden, als auch Flächen von, von der Außenwandfläche vorspringenden Gebäudeteilen in die Bebauungsdichte mit einbezogen werden. Die Einrechnung der von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes über 1,80 m vorspringenden Balkonfläche mit Gebäudeeigenschaft in die dichtrelevante Geschoßfläche führt dazu, dass durch die Änderung der in der Begriffsbestimmung angeführten Parameter eine gesetzesändernde Verordnung vorliegt, die gesetzwidrig und auf Grund des Widerspruchs zu Art. 18 B-VG auch verfassungswidrig wäre.

Da der Ordnungsgeber für, von der Ebene der Außenwandfläche vorspringende Bauteile, keine Regelungskompetenz besitzt, müsste daher der letzte Satz des §4 Abs.1 entfallen und die Bestimmung, wie folgt lauten:

„(4) Als Gesamtflächen der Geschoße gelten:

1. bei Geschoßen, ausgenommen Keller gemäß Z.2, die Summe der Bruttogeschoßflächen, wenn das Geschoß überwiegend über dem angrenzenden Geländeniveau liegt und für die jeweilige Nutzungsabsicht eine bewilligungsfähige Raumhöhe vorliegt oder die jeweilige Raumhöhe als bewilligt gilt. Von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes bis zu 1,80 m vorspringende Balkone mit Gebäudeeigenschaft bleiben unberücksichtigt.“

Die Bestimmung des § 1 Abs. 4 Z.4 ist aus den oben angeführten Gründen ebenfalls zu hinterfragen:

„(4) Als Gesamtfläche der Geschoße gilt

....

4. Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft.

Nicht darunter fallen Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen.

....

Der Ordnungsgeber kann im Rahmen der Begriffsbestimmung der Bebauungsdichte, also innerhalb der von den Außenwänden umschlossenen Geschossflächen, bestimmen, dass Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes (Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft – bei Berechnung der Bebauungsdichte zu berücksichtigen sind. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Erschließungsflächen innerhalb der, von den Außenwänden umschlossenen Geschossflächen liegen. Problematisch wird es allerdings bei den im Klammersausdruck – in diesem sind die Erschließungsflächen beispielsweise aufgezählt – angeführten Erschließungsflächen „Laubengänge“ „Brücken“ und „Aufzüge“, wobei bei letzteren wohl die Aufzugsschächte gemeint sein dürften und nicht die technischen Anlagen. Laubengänge liegen im

Regelfall außerhalb der Außenwände, Brücken und Aufzugsschächte können außerhalb der Außenwände ausgeführt werden, sodass bei Einrechnung von, von der Ebene der Außenwandfläche des Gebäudes vorspringenden Laubengängen, Brücken und Aufzugsschächten in die Bebauungsdichte ein Widerspruch zur Begriffsbestimmung der Bebauungsdichte und somit eine gesetzeswidrige Auslegung der Verordnung durch die vollziehende Behörde vorliegen würde.

Die Bebauungsdichte ist (anders als die Festlegung von Bebauungsgrad und höchstzulässiger Gebäudehöhe) nur von geringer Aussagekraft und damit Einflussmöglichkeit in Bezug auf die städtebauliche Gestaltung, wenngleich ihr ein solcher Einfluss (vor allem in Kombination mit der Festlegung der Gebäudehöhe, wie § 30 Abs. 4 StROG 2010 zeigt) nicht zur Gänze abgesprochen werden kann, jedoch unter infrastrukturellen Gesichtspunkten bedeutsam (vgl. VwGH 21.10.1993, 93/06/0118). Dies ergibt sich unter anderem daraus, dass die Gemeinde bei Festsetzung der Bebauungsdichte auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die, sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen, wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen, Bedacht zu nehmen hat. Es ist daher auf die Infrastruktur zu achten. Balkonflächen, Brücken und Laubengangflächen sind diesbezüglich vollkommen irrelevant. Vielmehr sprechen die in der Zeit der Pandemie gewonnenen Erfahrungswerte dafür eher größere Balkone zu errichten, um den Menschen den Aufenthalt in den Wohnungen zu erleichtern und die Wohnqualität zu steigern.

2.) Wirtschaftlicher Aspekt

Aufgrund der im Entwurf vorgesehenen Berechnungsmethode der Gesamtfläche der Geschoße (Einbeziehung von Balkonflächen über 1,80m mit Gebäudeeigenschaft, Einbeziehung von Treppenanlagen, Gängen, Laubengängen, Brücken, Berücksichtigung der tatsächlichen Außenwandstärken usw.) kommt es zu einer **wesentlichen** Vergrößerung der Gesamtfläche der Geschoße.

Da aber vom Gesetzgeber nicht vorgesehen ist gleichzeitig die Bebauungsdichten in den Flächenwidmungsplänen der Novelle anzupassen, geht wertvoller Wohnraum verloren.

Das bedeutet, dass die Bebaubarkeit von Grundstücken massiv eingeschränkt wird (ca. 10% - 20% Verlust an Nutzfläche, dies in Abhängigkeit von der Gebäudegestaltung!).

Eine durchschnittliche Wohnung wird sich dadurch um ca. 15% verteuern. Die Wertentwicklung von Grundstücken (Marktanpassung) ist nicht absehbar.

3.) Bauphysikalischer Aspekt

Dadurch dass Außenwände mit einer Wandstärke von mehr als 30 cm nicht mehr mit 30 cm, sondern mit der tatsächlichen Wandstärke (derzeit im Regelfall ca. 50 cm) zu berechnen sind, wird es zu eine „Optimierung“ (Verringerung) von Wandstärken nach unten erfolgen.

Dies wird im Neubaubereich eine deutliche Verschlechterung der bauphysikalischen Parameter, weg vom Ziegelbau, hin zum dünnwandigen Betonbau mit Reduzierung von Dämmstärken, zur Folge haben. Hinterlüftete Fassaden werden nicht mehr gebaut werden.

Die ökologisch sinnvollen Klimaziele werden konterkariert.

Im historischen Altbaubereich, mit extrem kräftigen Außenwänden und Wandstärken von weit größer als 30 cm, wird eine sozial und ökologisch gewünschte Nachverdichtung durch Zubauten sehr abträglich.

4.) Gestaltungsaspekt

Da der Entwurf vorsieht, dass Balkone mit Gebäudeeigenschaft ab einer Tiefe von 1,80m zur Berechnung der Dichte zählen, werden vermehrt Stabgeländer zur Ausführung gelangen. In weiterer Folge werden die Balkone mit unterschiedlichsten winddichten Materialien „behübscht“.

Der Begriff der Umschlossenheit ist nicht ausreichend definiert.

Bis zu welcher Höhe sind Balkonüberdachungen (z.B. 1 Geschoß, oder mehr?) einzurechnen?

Wahrscheinlich ist es aus wirtschaftlichen Überlegungen sinnvoll größere Balkone geschoßweise zu versetzen und/oder keine Überdachungen als Witterungsschutz auszuführen.

Das wird zur Folge haben, dass von den Bewohnern der Witterungsschutz später - durch nicht konsenterte Markisen - hergestellt wird.

5.) Aspekt Wohnqualität

Die Errichtung von Wohngebäuden mit bauphysikalisch sinnvollen, atmungsaktiven Außenwandaufbauten und großen Freiraumbereichen mittels Balkonen und Terrassen wird vom Gesetzgeber „**bestraft**“ !!!

Haben wir aus den Erfahrungen der Pandemie tatsächlich nichts gelernt?

6.) Aspekt Inkrafttretung

Das Inkrafttreten der geplanten Novelle sollte aufgrund der weitreichenden - vor angeführten Ausführungen - zu einem möglichst späten Termin erfolgen. Eine Übergangsfrist von mindestens 1 Jahr scheint jedenfalls angebracht.

Wir hoffen um Berücksichtigung unserer Überlegungen in der Novelle der Bebauungsdichteverordnung 1993 und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paier', written in a cursive style.

Arch. DI Werner Paier