

Graz, 10.2.2023

Anonym.

Zum vorliegenden Entwurf der Bebauungsdichteverordnung wird wie folgt Stellung genommen:

Im Begutachtungsentwurf wird in §1 Abs. 4 dargelegt, dass jene Brutto Geschossflächen von Geschossen grundsätzlich zur Bebauungsdichte hinzuzurechnen sind, wenn „**...das Geschoß über dem angrenzenden Geländeniveau liegt ...**“.

Der in den Erläuterungen erwähnte Schluss, dass sich die Höhenlage eines Kellers auf das **projektierte Gelände nach Fertigstellung** bezieht ist **nicht nachvollziehbar**, da dies weder im Baugesetz noch im ROG so beschrieben ist. **Es wird vielmehr als Absicht des Gesetzgebers interpretiert hier eine Erleichterung für bestimmte Gebäudeteile zu schaffen.**

Der Begriff Keller ist im Stmk. BauG. §4 Z39 definiert:

„Keller: bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt;“

In der Praxis wird bei der Beurteilung ob es sich um einen Keller handelt vielmehr auf §13 Abs.4 stmk. BauG zurückgegriffen.

„(4) Als Geschoße in der jeweiligen Gebäudefront sind jene anzurechnen, (...) deren Außenwandfläche im Mittel mindestens 1,50 m hoch über dem natürlichen Gelände liegt.“

Der erwähnte Begriff des **natürlichen Geländes** ist vom Gesetzgeber offensichtlich bei den Abständen als relevante Bezugsgröße für deren Handhabung betrachtet worden.

Nun würde sich lt. dem vorliegenden Entwurf zur Bebauungsdichte die Situation ergeben, dass eine Tiefgarage bei Hanglage sehr wohl als abstandsrelevant, jedoch nicht als bebauungsdichterelevant herausstellen könnte. Diese Dualität wäre in der Praxis durchaus vorstellbar. Es werden jedoch in anderer Hinsicht Schwierigkeiten gesehen.

Für die räumliche Beurteilung der Wirkung einer Bebauung ist stets das oberirdische Erscheinungsbild relevant. Dies wird auch als Absicht der Bebauungsdichte gesehen, dass es sich um ein Regelwerk für die bauliche Erscheinung von Gebäuden handelt.

Lt. dem vorliegenden Entwurf würde Tür und Tor für Interpretationen des projektierten Geländes geöffnet, und beispielsweise eine ebenerdige Garage, die an den Außenwänden mit einer projektierten Geländegestaltung, sprich Böschung, eingeschüttet wird, nicht zur Bebauungsdichte zählen. Es besteht die Befürchtung, dass dies zu absurden baulichen bzw. Geländeadaptierungen führen wird.

Im Falle einer oberirdischen Garage mit Gebäudeeigenschaft könnte auf diese Weise aber Bebauungsdichte für nachträgliche Aufstockungen und Zubauten lukriert werden.

Wenn es denn nun die Absicht, des Gesetzgebers ist, dass es eine Erleichterung oder Begünstigung für Keller, Garagen bzw. Parkierung geben sollte, dann wäre dies aus Sicht des Verfassers anderwärtig zu regeln. Es wäre in diesem Fall Farbe zu bekennen und diese Flächen generell aus der Bebauungsdichte herauszunehmen oder diesen Sachverhalt anders zu präzisieren.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass der vorliegende Entwurf hinsichtlich Einschüttungen von oberirdischen Bauteilen betreffend Freiwerden von Bebauungsdichte als auch hinsichtlich der resultierenden Erscheinung von Gebäuden bei Hanglage kritisch gesehen wird.

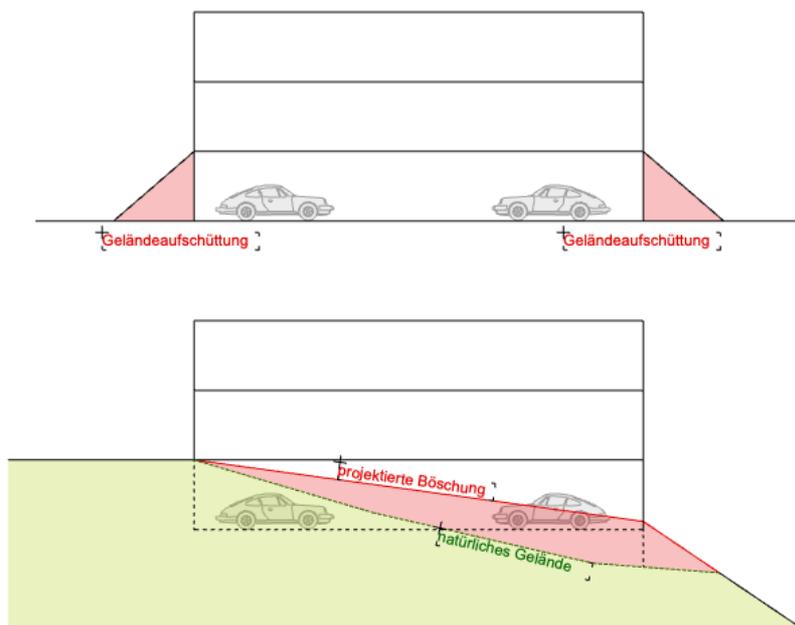


Bild 1 Position einer TG ebenerdig und in Hanglage. Jeweils mit projektierte Geländeänderung.

Zu §1Abs. 5

Im Sinne der Gleichbehandlung wird angemerkt, dass beispielsweise für monolithische Baustoffe (50er Ziegel) welche eine hocheffiziente Wärmedämmung über die gesamte Tiefe des Bauteils erzielen, analog einer herkömmlichen Dämmstärke wie bei einem Wärmedämmverbundsystem, ein Abzug dieser fiktiven Dämmstärke möglich sein muss.