

An das
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13

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

Sackstraße 20, 8010 Graz

Telefon +43 (0)316 71 29 13
office@steirischer.staedtebund.at
www.steirischer.staedtebund.at

DVR 0003476 | ZVR 840401310

bearbeitet von: Mag. Feichtgraber

Graz, 08.02.2023

GZ: ABT13-58192/2022-44 – Bebauungsdichteverordnung 1993

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem oben angeführten Gesetzesentwurf gibt der Österreichische Städtebund, Landesgruppe Steiermark folgende Stellungnahme ab. Ergänzend übermitteln wir Ihnen auch die Stellungnahme der Stadt Graz als Beilage.

Allgemein wird der vorliegende Entwurf sehr positiv gesehen und die geplanten Anpassungen ausdrücklich begrüßt.

Zu § 1 Abs. 1 Begriffsbestimmungen:

Wir regen eine Vereinheitlichung des Begriffs „Bebauungsdichte“ mit der entsprechenden Bestimmung im § 4 Z 16 Stmk. BauG an. Dies würde eine weitere Erleichterung der Bearbeitung durch Angleichung der zu ermittelnden Zahlenwerte im Bewilligungsverfahren bedeuten.

Zu § 1 Abs. 4 Z 4 Begriffsbestimmungen:

Bei der Definition von Flächen zur vertikalen und horizontalen Erschließung des Gebäudes kann es weiterhin zu Unklarheiten kommen. Missverständnisse können z.B. bei Tiefgaragenabfahrten bzw. ebenerdigen Zufahrten auftreten. Aus der Aufzählung geht nicht klar hervor, ob diese als Teil der Außenanlage gelten oder dichterelevant sein sollen. Oder ist eine überdachte Tiefgaragenabfahrt als Teil des Kellergeschoßes zu sehen, da es überwiegend unterhalb des angrenzenden Geländes liegt und somit nicht dichterelevant?

Eine Klarstellung sollte auch für Laubengänge im Erdgeschoß erfolgen, da ansonsten die Abgrenzung zu Teilen der Außenanlagen schwierig sein könnte.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und
freundlichen Grüßen

für den Österreichischen Städtebund,
Landesgruppe Steiermark



Mag. (FH) Michael Leitgeb, MA
Landesgeschäftsführer

Beilage:
Stellungnahme der Stadt Graz

Österreichischer Städtebund
Landesgruppe Steiermark
Sackstraße 20
8010 Graz

per Email: office@steirischer.staedtebund.at
begutachtung@staedtebund.gv.at

Referat für Verfassung und Vergaberecht
Hauptplatz 1 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidialabteilung@stadt.graz.at

Bearbeiter: Dr. Oliver Wonisch
Tel.: +43 316 872-2315
oliver.wonisch@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Mo. bis Fr. 8 bis 15 Uhr
www.graz.at

GZ: Präs-052603/2023/0004

Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen

Graz, 03.02.2023

Betreff: STELLUNGNAHME zum Entwurf einer Verordnung der Stmk Landesregierung, mit der die Bebauungsdichtevoerordnung 1993 geändert werden soll

Sehr geehrter Damen und Herren!

Der Einladung der Landesgruppe Steiermark des Österreichischen Städtebundes vom 13.01.2023 folgend (und gemäß dem Beschluss des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 03.02.2023) erstattet die Stadt Graz fristgerecht die folgende Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichtevoerordnung 1993 geändert werden soll.

Vorweg wird festgestellt, dass die Stadt Graz die angedachten Adaptierungen in der Bebauungsdichte-VO (kurz: BBD-VO) als sehr gelungen erachtet.

Auf Grund von nicht bebauungsdichterelevanten Erschließungen (wie z.B. Laubengangerschließungen, durchgesteckten Stiegenhäusern, etc.), nicht bebauungsdichterelevanten Gebäudeflächen und „nutzflächenoptimierten“ Berechnungsmethoden der Bebauungsdichte hat die in Erscheinung tretende Volumetrie von Gebäuden wesentlich zugenommen. Dieser Umstand ging wesentlich zu Lasten der den Bauplätzen zugeordneten Grün- und Freiflächen, der Ökologie und explizit auch der Nachbarschaftsverhältnisse im

städtischen Raum. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass dieser Umstand durch den vorliegenden Entwurf der Bebauungsdichteveordnung im Wesentlichen saniert wird. Viele im VO-Vollzug bestehende Anwendungsprobleme können beseitigt werden und die Adaptierungen bringen jedenfalls eine einfachere Handhabung der BBD-Thematik, weil die Regelungen klarer und verständlicher sind. Insbesondere sind auch die grafischen Darstellungen als äußerst hilfreich zu bewerten.

Folgende Fragestellungen und Anmerkungen haben sich bei genauer Auseinandersetzung mit dem VO-Entwurf aufgetan:

Zu § 1 Abs 1 BBD-VO:

Diese Regelung soll unverändert bleiben. Da einige Begriffsbestimmungen an jene im Baugesetz angelehnt wurden, möchten wir anregen, die im § 1 Abs 1 BBD-VO enthaltene Begriffsbestimmung der Bebauungsdichte an jene im § 4 Z 16 Stmk BauG enthaltenen Begriffsbestimmung „Bebauungsdichte“ ebenfalls anzupassen. Dies würde eine weitere Erleichterung der Bearbeitung durch Vereinheitlichung der zu ermittelnden Zahlenwerte im Bewilligungsverfahren bedeuten.

Zu § 1 Abs 4 Z 1 BBD-VO:

Grundsätzlich wird es aus stadtplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt, dass Balkone in der gewählten Systematik und mit der gewählten Tiefe von bis zu 1,8m im Sinne einer praktikablen Bespielbarkeit der wohnungszugeordneten Freiflächen bei der Geschoßflächenermittlung unberücksichtigt bleiben. Nachstehendes darf aufgrund der Erfahrungen aus der Vollzugspraxis konkreter beleuchtet werden:

Zu Loggien:

Loggien werden nicht explizit im Verordnungstext erwähnt:

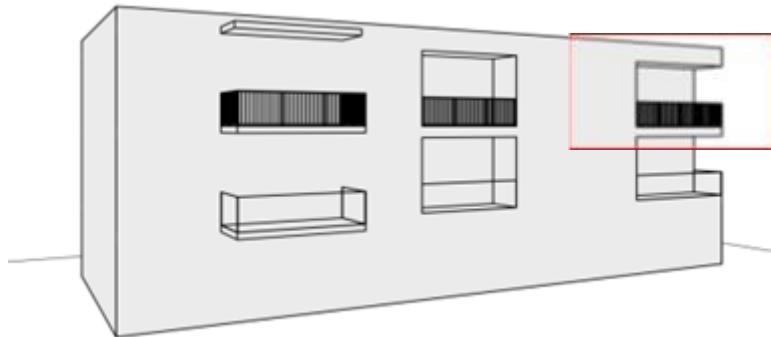
Beim Gebäude 1 im Erläuterungsbericht sind die Loggia (Fläche II – B1) und der rechte Balkon (Fläche III – C1) als dichterelevant markiert. Aus der Erklärung ergibt sich die Dichterelevanz der beiden Flächen: es wird auf die Gebäudeeigenschaft der beiden Bereiche abgestellt. Würden diese Flächen zur BGF iSd Stmk BauG zählen, würde sich die Begründung darauf beschränken können. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass die Loggia und der Balkon eben nicht zur BGF (Bauabgabe) gerechnet werden. Die Dichterelevanz ergibt sich – aus Sicht

des VO-Gebers – aus der Gebäudeeigenschaft. Aus unserer Sicht ergibt sich ein Problem dadurch, dass dies nicht aus dem Verordnungstext hervorgeht.

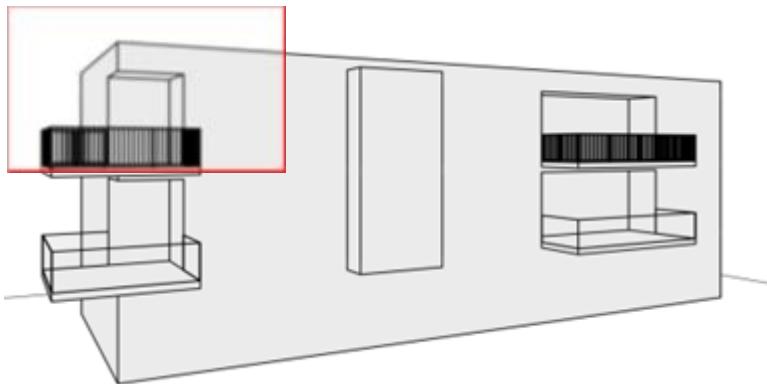
Der Verordnungstext regelt 2 Bereiche: Einerseits ist die Bruttogeschoßfläche dichterelevant (Satz 1). Andererseits bezieht sich Satz 2 ausschließlich auf von der Ebene der Außenwand des Gebäudes bis zu 1,80 m vorspringende Balkone. Die Loggia und der rechte Balkon beim Gebäude 1 springen nicht vor und würde eine „potentielle“ Auskragung die 1,80 m nicht erreichen (die Loggia und der Balkon haben lediglich eine Tiefe von 1,50 m). Daraus ergibt sich schlussendlich, dass nach dem Verordnungstext an sich Loggien und Konstruktionen wie der rechte Balkon beim Beispiel Gebäude 1 nicht dichterelevant wären; im Erläuterungsbericht werden diese Flächen jedoch aufgrund der Gebäudeeigenschaft als dichterelevant qualifiziert. Nach Ansicht der Stadt Graz kann dieses Problem (Lücke) dadurch beseitigt werden, indem die Z 1 explizit dahingehend ergänzt wird.

Zum Umgang mit Eckbalkonen:

Aufgrund des Abstellens auf die Umschlossenheit ist ein Eckbalkon, der in das Gebäude eingeschnitten ist, wo also die Brüstung in einer Ebene mit der Außenwand liegt, dichterelevant (siehe Fläche C2 in den EB).



Wird jedoch dieser Balkon nach außen erweitert und wandert dadurch die Brüstung nach außen, so ist weder der unüberdachte noch der überdachte Teil dichterelevant (bis zu einer Auskragung von 1,8m, siehe Fläche D2 in den EB).



Diese Beurteilung ist bei Abstellen auf die Umschlossenheit (iSd Gebäudeeigenschaft) zunächst schlüssig. Erachtet der VO-Geber den Verordnungstext als ausreichende Grundlage für den Umgang mit in das Gebäude eingeschnittene, also von der Ebene der Außenwandfläche rückspringende Balkone, bzw. als Grundlage für das Heranziehen der Umschlossenheit (für rückspringende Balkone)?

Bestünde die Möglichkeit einer Präzisierung im Verordnungstext?

Unsere Überlegungen zufolge ergäbe sich eine zumindest gestalterisch fragwürdige Wertung, wenn ein mit der Außenwandebene bündiger Balkonabschluss mit voller Dichterelevanz belegt wird, während am Eck auskragende Balkone (bis 1,8m) mit Ausnahme aus der Dichteberechnung „belohnt“ werden.

Zur Berechnungsmethodik iZm Umschlossenheit:

Besteht die Möglichkeit einer genaueren Aufschlüsselung oder Darstellung in den Erläuterungen?

Zu oberirdisch / unterirdisch:

Besteht die Möglichkeit der Ergänzung der erläuternden Bemerkungen dahingehend, dass Berechnungsbeispiele hinzugefügt werden?

Zu § 1 Abs 4 Z 2 BBD-VO:

Bei Wohnanlagen in Hanglagen mit terrassierten Geschossen kann es zu einer Häufung von „Kellergeschosse“ kommen. In diesem speziellen Fall werden laut Verordnungsentwurf nur die Aufenthaltsbereiche der geschoßweise gestaffelten Wohnanlage in die dichterelevante Gesamtfläche der Geschosse einfließen. Es ergeht das Ersuchen, zu prüfen, ob diese Festlegung im Sinne des Verordnungsgebers ist oder ob zum Beispiel bei Wohnanlagen a) die Anzahl der Kellergeschoße mit Aufenthaltsräumen beschränkt werden kann, oder

b) bei einer Häufung von Kellergeschossen die gesamte Wohnnutzfläche in die Summe der Geschosse miteinzubeziehen ist.

Zu § 1 Abs 4 Z 4 BBD-VO:

Es sollen Erschließungsflächen, die Teil der Außenanlagen sind und keine Gebäudeeigenschaft aufweisen, explizit nicht in die Dichte eingerechnet werden. Dagegen sind Erschließungsflächen – unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft – der BBD-VO zugrunde zu legen.

Es kann in der Praxis zu Auslegungsschwierigkeiten dahingehend kommen, wann eine der Außenanlage zuzuordnende Erschließungsfläche vorliegt und wann nicht.

Wie ist die Handhabung mit Umfassungswänden bei Liftschächten: sollen diese unberücksichtigt werden?

Wie sind jene Fällen zu sehen, in welchen von einem (offenen) Parkdeck ins darüber befindliche Gebäude erschlossen wird; was ist hier alles dichterelevante Erschließungsfläche? Besteht die Möglichkeit der Hinzufügung von dichterelevanten Erschließungsflächen-Beispielen?

Zu § 5b BBD-VO:

Fraglich ist, ob der Begriff, des „Wettbewerbs“ hinreichend klar formuliert ist. Diesbezüglich wird eine Konkretisierung des Begriffes in den Erläuterungen angeregt, in Richtung „baukünstlerische Realisierungswettbewerbe“, die in Kooperation mit der Standesvertretung und unter Mitwirkung der öffentlichen Verwaltung durchgeführt werden. Dies soll verhindern, dass auch ausgeschriebene Wettbewerbe von Firmen und Konzernen gleichgestellt werden.

Im Sinne einer zukünftig geordneten Abwicklung von Verfahren wäre im Übrigen eine zeitliche Befristung (Enddatum der Übergangsbestimmung für Wettbewerbe) sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen!
Für den Stadtsenat:
Die Abteilungsvorständin:

Mag.^a Verena Ennemoser
elektronisch unterschrieben

