

A 13
Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Per E-Mail: abteilung13@stmk.gv.at

Graz, 09. Februar 2023

GZ: ABT13-58192/2022-44

Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert werden soll

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GBV Landesgruppe Steiermark bedankt sich für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme und erlaubt sich, in offener Frist wie folgt auszuführen.

Teil 1 Grundsätzliches

Errichtungen von neuen Bauten sowie auch Umbauten an Bestandsgebäuden sind oftmals Anlass zu Diskussionen seitens umliegender Anrainer:innen und werden immer häufiger auch in der Politik oder in der Öffentlichkeit - insbesondere auch - medial geführt. Funktionalität oder Erscheinungsbild sind dabei wesentliche Diskussionsgrundlagen, welche zu einem erhöhten Maß an Emotionalität führen. Ebenso ist die Ausreizung bestehender Rechtsvorschriften durch Bauwerber:innen dazu geeignet, solche, oft berechtigten Einwendungen breiter zu betrachten.

Dessen ungeachtet müssen jedoch allgemeine Faktoren der heutigen Gesellschaftsanforderungen Berücksichtigung finden. Die durch (starken) Zuzug nach Graz und Graz Umgebung während der letzten 20 Jahre notwendigen baulichen Maßnahmen, auf bereits zeitlich lange davor gewidmeten Baulandflächen, werden am Markt nach benutzerdefinierten Anforderungen jetzt umgesetzt. Zu diesen Anforderungen zählen insbesondere auch Wünsche in Bezug auf das Vorhandensein von Freiflächen, wie Balkonen, Loggien oder Terrassen, mit der Möglichkeit, dort Freizeit zu verbringen und auch Ausgestaltungen wie "urban gardening".

Die Finanzkrise 2008/09, die Zeit der Pandemie und auch der Krieg in der Ukraine haben den Wunsch nach Sicherheit, nach Bequemlichkeit und nach Freiheit stark gefördert - unterstützt durch die Politik mit dem Wunsch, wirtschaftliches Wachstum und dadurch soziale Stabilität zu erreichen.

Durch die fallenden Zinsen am Kapitalmarkt während der letzten 15 Jahre konnten hohe Anforderungen zur Ökologisierung im Rahmen der Bauvorschriften umgesetzt werden.

Der Umstand dieser Niedrigzinsphase darf keinesfalls darüber hinwegtäuschen, dass diese Qualitätssteigerung im Wohnbau finanziert werden muss. Dennoch ist der durchschnittliche Aufwand für Wohnen bislang kostenmäßig gleichbleibend gewesen.

Diese Situation hat sich nunmehr stark verändert. Durch die Kumulierung von Lieferschwierigkeiten, exorbitanten Energiepreissteigerungen, Personalnotstand, hoher Inflation und dadurch hervorgerufenen steigenden Zinsen wird die Bauwirtschaft massiv belastet. Das große politische Thema „leistbares Wohnen“ ist nicht mehr darstellbar. Sowohl gewerbliche Bauträger als auch gemeinnützige Wohnbauträger sind gezwungen, viele Projekte zu stoppen.

Teil 2 Inhaltliche Stellungnahme

Die vorgelegte Ordnungsänderung schränkt die bereits stagnierende Bautätigkeit weiter ein. Jegliche Reduzierung einer möglichen Wohnnutzfläche am Grundstück trägt maßgeblich zu einer weiteren Kostenerhöhung im Wohnbau bei.

Ein Aspekt in diesem Zusammenhang ist die Thematik der Bodenversiegelung: Sowohl das Ziel der österreichischen Bundesregierung, die Flächeninanspruchnahme massiv zu senken, als auch die EU-Bodenstrategie 2021 werden durch die Ordnungsänderung konterkariert. Ebenso wird dem zur „nachhaltigen Ökologisierung“ ausgerufenen Ziel der Nachverdichtung von Bestandsobjekten die Basis entzogen.

Die im Begutachtungsentwurf vom 13.01.2023 beabsichtigten Änderungen, wie insbesondere

1. die Einrechnung von Teilen der Balkone in die Dichteermittlung;
2. die Berücksichtigung der Wandstärken im vollen Ausmaß, durch Streichung der gesetzlichen Berechnungsgrenze von 30 cm;
3. die Berücksichtigung von horizontalen und vertikalen Erschließungsflächen; etc.,

haben unseres Erachtens in Summe keinen erkennbaren städtebaulichen, (volks)wirtschaftlichen oder wohnungspolitisch nachhaltigen Zugang.

Im Gegenteil: Durch die geplanten neuen Bestimmungen können im Rahmen der Bebauungsdichte weniger qualitätsvolle Nutzflächen errichtet werden, mit der Folge, dass die Errichtungs- und auch die späteren Bewirtschaftungskosten für die Bewohner:innen unnötigerweise erheblich erhöht werden.

Es ist daher unverständlich, wie - im gänzlichen Widerspruch zu den immer wieder propagierten Zielen – die Themenkreise

- „leistbares Wohnen“,
- „sparsamer Umgang mit Bodenressourcen“,
- „kompakte Bebauung mit kurzen Wegen“,
- „Nachverdichtung statt Neubau auf der grünen Wiese“,

durch diese gesetzlichen Änderungen herbeigeführt werden sollen.

Generell werden durch den Verlust wertvollen Wohnraumes, vorgenannte Ziele gänzlich konterkariert.

Überdies werden damit die Planungen der Gebäude auch dahingehend beeinflusst, als Balkonflächen und somit den Wohnungen zugeordnete Freiflächen reduziert oder ganz weggelassen werden (müssen), wodurch die Attraktivität der Wohngebäude generell verringert wird und damit auch im Widerspruch zu den nachvollziehbaren Wohnbedürfnissen der (urbanen) Bewohner:innen stehen.

Für die gemeinnützigen Wohnbauträger bedeuten die geplanten Änderungen Verteuerungen aller hinkünftigen Bauprojekte, wobei diese Verteuerungen, aufgrund der gesetzlichen Preisermittlung nach dem Kostendeckungsprinzip, zur Gänze an die Mieter:innen und die Käufer:innen weiterzureichen sein werden. Im Rahmen des uns durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgegebenen Auftrags, nachhaltiges Bauen u.a. durch Grundstücksbevorratung zu gewährleisten, sind viele Rahmenbedingungen neu zu bewerten.

Als Verdeutlichung zeigen wir anhand eines Beispiels folgende Forderung auf:

Die Balkon- oder Terrassengröße mit einer Tiefe bis zu 220 cm (Forderung) in Kombination mit einer prozentuellen Größe (z.B. 15%, Forderung) dieser Fläche - im Verhältnis zur Wohnungsgröße (90 m²) - schafft nachhaltige Bewohnungsqualität.

Das heißt beispielhaft, die Wohnung verfügt mit dem Prozentschlüssel über eine umsetzbare Außenfläche von 13,5 m², welche sich zum Beispiel

als Variante 1:

bei 2 Balkonen mit a) 220 cm mal 250 cm und zusätzlich b) 220 cm mal 363 cm oder

als Variante 2:

mit einem Balkon in der Größe von 220 cm mal 610 cm niederschlagen könnte.

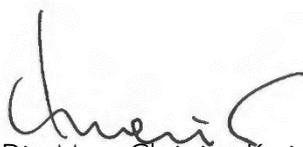
Teil 3 Conclusio

Zwecks Vermeidung zuvor angeführter Nachteile bzw. im Sinne der aufgezeigten Ziele lehnen wir daher den Begutachtungsentwurf vom 13.01.2023 ab und regen die Adaptierung bzw. die Streichung der oben im Teil 2 unter 1. bis 3. angeführten Punkte an.

Wir ersuchen überdies, bei künftigen Anpassungen grundsätzlich die Vertretungen der Institutionen wie GBV Landesgruppe oder Bauinnung in die Gesetzeswerdung einzubeziehen, da viele Anregungen im Rahmen einer Diskussion im Vorfeld positiv geführt werden könnten und sich dadurch akzeptierbare und kostenneutrale Zugänge in der Praxis abbilden lassen würden.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme und insbesondere Überarbeitung des vorliegenden Entwurfes.

Mit freundlichen Grüßen



Vst.Dir. Mag. Christian Krainer
Landesgruppenobmann



Vst.Dir. Ing. Wolfram Sacherer
Landesgruppenobmann-Stellvertreter