

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



Referat für Verfassung und Vergaberecht  
Hauptplatz 1 | 8011 Graz

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

per Email: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.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](http://www.graz.at)

GZ: Präs-052603/2023/0004

*Bitte anführen, wenn Sie auf dieses Schreiben Bezug nehmen*

Graz, 03.02.2023

**Betreff:** GZ: ABT13-58192/2022-44;  
STELLUNGNAHME zum Entwurf einer Verordnung der Stmk Landesregierung, mit  
der die Bebauungsdichteverordnung 1993 geändert werden soll

Sehr geehrter Damen und Herren!

Der Einladung der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vom 13.01.2023 zur GZ: ABT13-58192/2022-44 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 Bebauungsdichteverordnung 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 Bebauungsdichteverordnung 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 angeglichen wurden, möchten wir anregen, die im § 1 Abs 1 BBD-VO enthaltene Begriffsbestimmung der Bebauungsdichte an jene im § 4 Z 16 Stmk BauG enthaltene 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 Beispielbarkeit 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:

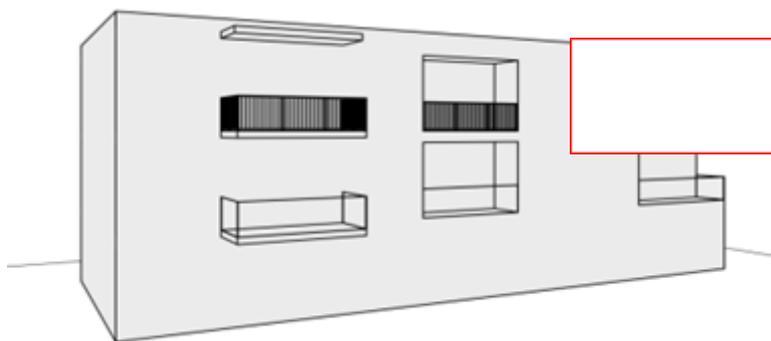
Beim Gebäude 1 im Erläuterungsbericht sind die Loggia (Fläche II – B1) und der rechte Balkon (Fläche III – C1) als dichtererelevant markiert. Aus der Erklärung ergibt sich die Dichtererelevanz der beiden Flächen: es wird auf die Gebäudeeigenschaft der beiden Bereiche abgestellt. Würden diese Flächen 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.

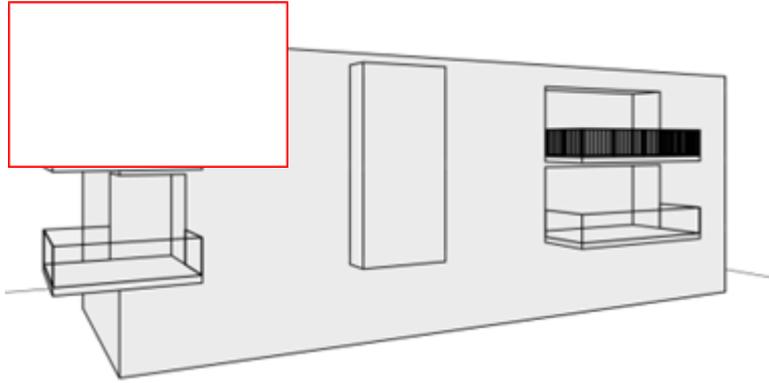
Der Verordnungstext regelt 2 Bereiche: Einerseits ist die Bruttogeschosßfläche dichterelevant (Satz 1). Andererseits bezieht sich Satz 2 ausschließlich auf von der Ebene der Außenwand des Gebäudes bis zu 1,80 m vorspringende Balkone. Die Loggia und der rechte Balkon beim Gebäude 1 springen nicht vor und würde eine „potentielle“ Auskragung die 1,80 m nicht erreichen (die Loggia und der Balkone 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?

Unseren 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 „Kellergeschossen“ 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 Ordnungsgebers 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 dichterrelevante Erschließungsfläche? Besteht die Möglichkeit der Hinzufügung von dichterrelevanten Erschließungsflächen-Beispielen?

**Zu § 5b BBD-VO:**

Fraglich ist, ob der 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 Landesvertretung 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.<sup>a</sup> Verena Ennemoser  
*elektronisch unterschrieben*

