

Frau Landesrätin
Mag.^a Ursula Lackner
Landhaus
Herrengasse 16
8010 Graz

Graz, 05.10.2022

Sehr geehrte Frau Landesrätin,

im Zusammenhang mit den aktuellen Auslegungsfragen zur Bebauungsdichteverordnung 1993 begrüßen wir, dass unsere Anregung aufgenommen wurde mit einer Novelle die Berechnung der Bebauungsdichte klarzustellen und damit zur Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren beizutragen. Diesbezüglich dürfen wir uns auch für den fachlichen Austausch mit der Abteilung 13 sowie weiteren Stakeholdern beim Besprechungstermin am 15.9.2022 bedanken.

Auf dieser Grundlage und nach eingehender Durchsicht des von der Abteilung 13 zur Verfügung gestellten Erstentwurfes dürfen wir aus Branchensicht folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorschlagen:

➤ **Gebäudebegriff**

Um allfällige Diskussionen über den Gebäudebegriff (Gebäudeeigenschaft) auszuschließen - schlagen wir vor - in der Bebauungsdichteverordnung einen konkreten Verweis auf § 4 Z 29 Stmk. BauG vorzunehmen. Darüber hinaus könnte in den Erläuterungen auch die Beurteilung der „überwiegenden Umschließung“ dargestellt werden. Zur Berechnung sind demnach die Seitenflächen heranzuziehen, nicht die Deck- und/oder Grundfläche.

➤ **Balkone**

Die neue Regelung in § 1 Abs. 4 Z 1 betreffend Balkone wird grundsätzlich begrüßt und unterstützt. Aus Sicht der Praxis fordern wir jedoch eine Ausweitung der Ausnahmeregelung ein. Konkret sollen auch alle bis zu 2,00 m (statt 1,50 m) vorspringende Balkone mit Gebäudeeigenschaft nicht zur Berechnung der Dichte zählen. Regulierend würde dabei der Umstand wirken, dass Balkone mit Gebäudeeigenschaft abstandrelevant sind und dadurch die Nutzung dieser Regelung ohnehin eingeschränkt wäre.

Die Erfahrungen mit der Pandemie haben vor allem im urbanen Bereich die Notwendigkeit von Balkonen aufgezeigt. Eine großzügige Ausnahmeregelung für Balkone im Zusammenhang mit der Dichtberechnung erscheint daher mehr als gerechtfertigt.

➤ **Erschließungen**

Im Vergleich zum Status quo sollen nunmehr mit der neuen Z 1a sowohl vertikale als auch horizontale Erschließungen des Gebäudes (Treppenanlagen, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc.) - unabhängig von deren Gebäudeeigenschaft - dichtererelevant werden. Aus unserer Sicht ist diese Regelung überschießend und fehlt in den Erläuterungen dazu auch jegliche Begründung.

Um im Vergleich zur aktuellen Regelung zumindest eine teilweise Kompensation zu erreichen, schlagen wir eine differenzierte Herangehensweise vor. Konkret sollen sämtliche vertikalen Erschließungsflächen - wie im Entwurf vorgesehen - unabhängig von deren

Gebäudeeigenschaft dichterrelevant sein. Horizontale Erschließungen sollen jedoch - wie bisher - nur dann dichterrelevant sein, wenn deren Gebäudeeigenschaft vorliegt.

➤ **Übergangsbestimmungen**

Die Festlegung, wonach zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren nach der bisher geltenden Rechtslage zu Ende zu führen sind, ist aus unserer Sicht deutlich zu eng gefasst. Um keine zusätzlichen Kosten aufgrund von geänderten Dichteanforderungen für Projektwerber, Investoren, Planer sowie ausführende Betriebe entstehen zu lassen, fordern wir eine Übergangsfrist von einem Jahr. Jedenfalls sollte für laufende Wettbewerbsverfahren (z.B. nach dem Grazer Modell) bzw. bei Vorliegen eines Bebauungsplans die bisherige Rechtslage gelten, da andernfalls im guten Glauben diverse Planungsschritte gesetzt wurden und Umplanungen mit entsprechenden Mehrkosten verbunden sind.

Abschließend möchten wir festhalten, dass es Ziel dieser Novelle sein sollte, mit legislativen Klarstellungen der Bebauungsdichteverordnung eine administrative Vereinfachung sowohl für die Behörden als auch die Projektwerber zu erreichen. Aufgrund der knappen Flächenressourcen im urbanen Bereich und dem daraus resultierenden Preisdruck am Markt sowie den aktuell kaum kalkulierbaren Preisschwankungen bei den Baumaterialien, sehen wir darüber hinausgehende Maßnahmen - wie alle Erschließungsflächen in die Dichte miteinzubeziehen - kritisch. Derartige Änderungen der Dichteberechnung würden zu einer massiven Wohnraumverteuerung führen und auch nicht dem Grundsatz „Leistbares Wohnen“ entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder Steiermark

KommR Ing. Gerald Gollenz
Obmann

Mag. Herwig Kovacs
Geschäftsführer

Landesinnung Bau Steiermark

Ing. Michael Stvarnik
Innungsmeister

Mag. Klaus Gallob
Geschäftsführer

Ergeht nachrichtlich auch an:

- Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler
- Landesrat Johann Seitinger
- Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung