

PRESSEINFORMATION

Bebauungsdichte-Verordnung droht zum Teuerungs-Bumerang im Wohnbau zu werden

Zusätzlich zu den Einschränkungen bei der Wohnkreditvergabe sorgt auch die Novelle der steirischen Bebauungsdichte-Verordnung für Unruhe in der heimischen Bau- und Immobilienwirtschaft. Was ursprünglich für mehr Rechtssicherheit sorgen sollte, droht nun zum Bumerang zu werden: „Bauen wird dadurch unterm Strich teurer, da wertvoller Baugrund im urbanen Raum so nicht effizient genutzt wird“, warnen Vertreter der Wirtschaft. Sie fordern aus diesem Grund eine Anpassung der Novelle und bringen dafür konkrete Vorschläge.

Der Druck auf die heimische Bau- und Immobilienbranche ist aktuell sehr hoch: Lieferengpässe, Teuerungen, restriktive Vorgaben bei der Kreditvergabe, dazu das hohe Zinsniveau und der Fachkräftemangel setzen den Unternehmen stark zu. Darüber hinaus gibt es aber auch hausgemachte Probleme, die für eine weitere Verschlechterung der Situation sorgen. Konkret geht es um die Novelle der Bebauungsdichte-Verordnung, gegen die sich breiter Widerstand innerhalb der Wirtschaftskammer formiert hat. Kern der Diskussion ist die Bruttogeschoßfläche und die damit verbundene Bebauungsdichte. Mit der Novelle werden alle vertikalen und horizontalen Erschließungsflächen (unabhängig von der Gebäudeeigenschaft) dichterelevant. Darunter fallen etwa Treppenanlagen, Gänge, Laubengänge, Brücken, Aufzüge etc. „Das führt dazu, dass der ohnehin begrenzte Wohnraum vor allem im urbanen Bereich nicht optimal und effizient genutzt werden kann“, so Alexander Pongratz von der Sparte Gewerbe und Handwerk in der Wirtschaftskammer Steiermark. „Bauen und Wohnen werden dadurch insgesamt teurer, und das geht letzten Endes zu Lasten der Mieter und Eigentümer.“ Ins selbe Horn stößt auch Gerald Gollenz, Obmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Steiermark: „Dieser Entwurf entspricht nicht dem Grundsatz der Ökologie, und er entspricht auch nicht den Erwartungen der Menschen beim Thema Wohnen, weil er komplett am Markt vorbeigeht. Und leistbarer Wohnraum wird damit sicher nicht geschaffen.“

Neue Regelungen „überschießend“

Die neuen Regelungen sorgen für Kopfschütteln bei den Branchenvertretern: „Aus unserer Sicht ist diese Regelung überschießend und es fehlt in den Erläuterungen dazu auch eine entsprechende fachliche Begründung“, so Gollenz und Pongratz. Sie fordern nun vom Verordnungsgeber eine Klarstellung und vor allem auch eine Verbesserung bei den Übergangsfristen und -bestimmungen. Hier braucht es Rechtssicherheit für die Planenden und für die Bauträger. Besonders umstritten sind die neuen Regelungen bei den Balkonen und bei den Wandstärken: Hier wünschen sich die Wirtschaftsvertreter, dass die Ausnahmeregelung von Balkonen erweitert wird (von 1,80 m auf 2,00 m) sowie dass die Stärke der Außenwandflächen bei der Bebauungsdichte generell unberücksichtigt bleibt. Anders gesagt: Die innere Wandfläche soll als Begrenzung für die Bruttogeschoßfläche hergenommen werden, und

nicht die äußere Wandfläche. Das würde auch sicherstellen, dass die Umsetzung von ökologisch sinnvollen Maßnahmen wie etwa die Anbringung eines Wärmedämmsystems nicht bestraft wird. Insgesamt würde dies zumindest für eine teilweise Kompensation in anderen Bereichen der Dichteberechnung sorgen.

Ressource Boden gefährdet

Zusätzliche negative Auswirkungen sind auch für die nicht vermehrbare Ressource Boden zu erwarten. Die EU-Bodenstrategie sowie die Ziele der Bundesregierung sehen vor, den Bodenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Dem steht die Verschärfung der Dichteberechnung jedoch entgegen. Es sei zu befürchten, dass diese den Druck auf den Flächenverbrauch weiter steigen lassen könnte und damit auch die Bodenversiegelung weiter ankurbelt, vor allem in den Grazer Umlandgemeinden.

STATEMENTS

Alexander Pongratz, Spartenobmann-Stellvertreter Gewerbe und Handwerk, WKO Steiermark: „Diese Regelungen machen Wohnraum deutlich teurer. Es ist auch ökologisch nicht nachhaltig, wenn Grund und Boden, der ja nicht vermehrbar ist, nicht ordentlich beplant werden kann. Wenn offene Erschließungsflächen wie etwa Laubengänge nicht gewünscht sind, dann hätte man das auch anders lösen können, etwa durch entsprechende Bebauungspläne. Die Dichteverordnung ist dafür das falsche Instrument.“

Gerald Gollenz, Obmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der WKO Steiermark: „Die Einbeziehung der Laubengänge in die Dichte ist absolut kontraproduktiv. Bei jedem Projekt werden jetzt gleich einmal 15 % weniger Wohnungen gebaut, die Grundstücke bleiben aber preislich gleich. Das widerspricht dem Wunsch nach leistbarem Wohnen. Bei den Balkonen braucht es eine großzügigere Ausnahmeregelung. Wir wissen spätestens seit Corona, wie groß der Wunsch der Menschen nach Freiräumen ist.“

Rechtsanwalt **Mario Walcher**, Partner der Hohenberg Rechtsanwälte: „Die Novelle zur Bebauungsdichteverordnung sollte dazu dienen, für Rechtssicherheit zu sorgen. Dazu gehören klare Regelungen, die in der Praxis einfach handhabbar und für jene Personen, die sie täglich anzuwenden haben, gut anwendbar sind. Insbesondere hat der Ordnungsgeber - bei den Übergangsregelungen - auch auf jene baulichen Anlagen Rücksicht zu nehmen, die bereits genehmigt sind und in der Bauausführung eine Abänderung erfahren. Auch dafür bedarf es einer klaren Handhabe im Sinne der bisher jahrelang geübten Praxis.“

Graz, 16. Februar 2023

Rückfragehinweis:

Mario Lugger
Referatsleiter Kommunikation
0316/601-652
mario.lugger@wkstmk.at