

Magistratsabteilung 64
Bau-, Energie-, Eisenbahn- und
Luftfahrtrecht – Dienststellenleitung
Lerchenfelder Straße 4
1080 Wien

Wien, 08.08.2023

per E-Mail an: post@ma64.wien.gv.at

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023); Stellungnahme des Forum Wissenschaft & Umwelt

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Forum Wissenschaft & Umwelt dankt für die Gelegenheit zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023) Stellung zu nehmen. Trotz des Begutachtungszeitraums in den Sommerferien tun wir dies fristgerecht.

Erfreut nehmen wir zur Kenntnis, dass in zahlreichen Bereichen wesentliche Fortschritte – nicht nur betreffend die Ziele, sondern auch betreffend wichtige Maßnahmen – erzielt wurden: von Grünraum und Biodiversität über Radwege bis zu Regelungen betreffend Stellplätze. „Die Richtung stimmt!“

Will man den aktuellen Herausforderungen – insbesondere hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Boden und Ressourcen (ganz besonders Energie), der Erhaltung und Förderung der Biodiversität (notwendige Umsetzung von EU-Vorgaben) und generell der Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel – in der Bauordnung für Wien effektiv Rechnung tragen, sind jedenfalls folgende Ergänzungen und Konkretisierungen notwendig:

- **ökologische Vielfalt:** Positiv wird gesehen, dass die Ziele des Natur- und Artenschutzes ausdrücklich erwähnt werden. Sie sollten präzisiert und ihre Erreichung erleichtert werden. Die Bestimmung (§ 1 (2) lit. 6a) sollte daher nicht auf den öffentlichen Raum beschränkt werden. Der Begriff der grünen Infrastrukturen (konkrete Definition?) wäre durch „Grünflächen/Grünraum“ zu präzisieren und zu ergänzen.

Generell soll dieser Bestimmung durch das übergeordnete Ziel der „Förderung der Klimaresilienz“ eine Basis gegeben werden: Die Verbesserung des Mikroklimas ist zwar ein wichtiger, dennoch ein vergleichsweise kleiner Teilaspekt des Themenkomplexes Klimawandel/Klimakrise.

- Auf Grund der überaus hohen Bedeutung sollte das Ziel der Förderung der Klimaresilienz (umfassend auch Ziele des Natur- und Artenschutzes) nicht in einer Ziffer 6a eingeführt werden, sondern als eines der wichtigsten Ziele vorrangig in die Zieldefinition der Bauordnung für Wien Eingang finden.
- sparsamer Umgang mit Boden: Auf Grund der absolut vordringlichen Notwendigkeit, mit der nicht erneuerbaren Ressource Boden wesentlich sparsamer umzugehen, sollte dieses Ziel ebenfalls als Grundpfeiler der Bauordnung hervorgehoben und festgesetzt werden.

Die Erwartungen an eine dringend notwendige, grundlegende Reform – die durch die Ankündigung einer „großen Bauordnungsnovelle“ genährt wurden – kann das vorliegende Werk allerdings nicht erfüllen:

- Zu den vielen zu kritisierenden Querbezügen, Einschränkungen, Ausnahmen und Relativierungen in den aktuell gültigen Gesetzen kommen weitere hinzu, was nicht nur Transparenz und Verständlichkeit verschlechtert, sondern wesentlich dazu beiträgt, dass Ziele und Maßnahmen häufig zum Teil zurückgenommen oder überhaupt konterkariert werden.

Das Flickwerk, das sich über jahre- und jahrzehntelange Herumbesserungen entwickelt hat, sollte dringend durch eine generelle Neuformulierung ersetzt werden:

- Schaffung klarer Strukturen
- möglichst weitgehende Trennung derzeit überlagerter bzw. Zusammenführung zersplitterter Materien
- Wertvoll und hilfreich wäre in diesem Zusammenhang die Trennung der Bauordnung im engeren Sinn und der Raumordnung durch die Schaffung eines eigenen Raumordnungsgesetzes.
- fachübergreifende, interdisziplinäre Ausarbeitung: Die Bauordnung für Wien heißt „Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch“, scheint bisher aber ausschließlich von Bau-Juristen (zumindest unter deren Leitung und maßgeblicher Beeinflussung) erstellt worden zu sein.
- Im Rahmen einer grundlegenden Reform der Bauordnung für Wien sollten jedenfalls die Voraussetzungen geschaffen werden, künftig die Möglichkeiten der IT zu nutzen,

beispielsweise betreffend die Zugänglichkeit von Daten und Informationen, die online-Bereitstellung von Dokumenten (z.B. Flächenwidmungsplänen), ...

- Fachbeirat für Stadtplanung: Bei dessen Bestellung sollten auch Vertreter:innen von NGOs berücksichtigt werden, z.B. im Verkehr der VCÖ und die Radlobby, in Energiefragen z.B. Global 2000 oder das Forum Wissenschaft & Umwelt.
- Kinderspielplätze § 119 a (4): Die Vorschreibung von Kinderspielplätzen, differenziert nach Altersstufen, ist ausdrücklich zu begrüßen. Die Vorgabe, dass sie „in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen“ sind, wird allerdings kaum einzuhalten sein, wie anhand aktueller Bauten und Projekte (Beispiele Sonnwendviertel, Nordwestbahnhof, Oberes Hausfeld) besonders deutlich wird. Die Einhaltung dieser Vorgabe würde im Umkehrschluss eine grundlegende Änderung der Bauformen und Bebauungsbestimmungen in Städtebauprojekten der Stadterweiterung, aber wohl auch der Stadterneuerung bedingen und wesentlich zur Steigerung der Lebensqualität beitragen.

In der Folge werden beispielhaft und daher unvollständig Anregungen zu einzelnen Themenbereichen angeführt.

Energie:

Hinsichtlich der Energieraumplanung sind wesentliche Fortschritte zu begrüßen, dennoch muss dieser Bereich erweitert und konkretisiert werden. Insbesondere Aspekte der Energieeffizienz aber auch der erneuerbaren Energien verdienen erhöhtes Augenmerk:

- Fernwärme:
§ 2b (3a) 3.: Wenn 80% der Fernwärme aus erneuerbaren Energieträgern etc. stammen sollen, so ist das nicht treibhausgasneutral. Schlimmer noch: auch die „hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung“ setzt derzeit fossiles Gas ein. Treibhausgasneutralität 2040 wird damit nicht erreichbar sein.

§ 2b (4) kann als ein Beispiel für die Bemühung um Aktualisierung und Verbesserung verstanden werden, lässt aber leider auf Grund unbestimmter Begriffe und unklarer Entscheidungsstrukturen auch Verwässerung zu.

Der Begriff „hocheffiziente alternative Technologien“ ist in der vorliegenden Verwendung überholt und jedenfalls zu unbestimmt: Verwendung findet diese Bezeichnung für Techniken, die nicht alternativ und längst Standard aktueller Energiebereitstellung sind.

Klare Definitionen sind einzuführen, um „Missverständnisse“ und eine Perpetuierung fossiler Strukturen zu vermeiden.

Vorgaben, die generell in der Bauordnung für Wien festgelegt werden können, sollen nicht der individuellen Entscheidung des jeweils befassten Baupolizisten überlassen werden, der sonst mit einem Spannungsfeld nicht konkreter Bestimmungen konfrontiert wäre.

Die Energieaufbringung durch erneuerbare Energieträger zu forcieren, ist – wie im Entwurf vorgesehen – unabdingbar. Allerdings birgt eine einseitige Fokussierung darauf – ohne die anderen, gleichrangigen Herausforderungen ebenso im Blickfeld zu haben – die große Gefahr, dass Maßnahmen zur Förderung der Klimaresilienz, der Mitigation des Klimawandels (hier insbesondere: der Energieeffizienz) und der Bekämpfung des Artensterbens konterkariert werden. Bereits jetzt hat der Rückgang der Artenvielfalt Ausmaße angenommen, die existenzgefährdend auch für die Menschheit insgesamt sind.

Daher ist die Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen (ausgenommen Oberflächenstellplätze) und Gebäuden zu forcieren.

Die aktuelle Formulierung des § 82a ist hingegen äußerst problematisch zu sehen (siehe unten).

- Photovoltaik:
Photovoltaik-Anlagen sind auch auf Gebäuden in „Gründerzeit-Schutzzonen“ zu ermöglichen, sofern diese nicht von außen sichtbar sind.

Zur Umgehung bzw. zu ineffizienten Lösungen tragen u.a. auch bei

- § 82a, demgemäß die Energietechnik auf noch verfügbare Freiflächen ausgelagert werden kann – und wohl auch in den meisten Fällen wird, anstatt sie im Gebäudebestand unterzubringen. Da § 82 hier nicht zur Anwendung kommt, der eben die Errichtung von Nebengebäuden auf gärtnerisch zu gestaltenden Flächen nicht gestattet sondern auf Bauland beschränkt, und darüber hinaus die Widmungskategorien und der Liegenschaftsbegriff im § 82a nicht klar definiert sind, wäre die Errichtung solcher Gebäude sogar im Grünland möglich! Die zu begrüßende Stärkung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (§ 79 (6)) wäre dadurch faktisch wieder ausgehebelt.
- § 4 (7) GarG 2008 - Ausnahme von Photovoltaik aus den Bestimmungen § 82 (2) bis (5) ist kontraproduktiv und daher abzulehnen, da dies der „Versteinerung“ von Oberflächenstellplätzen im Bestand dient und eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung durch die Errichtung neuer Oberflächenstellplätze auf sonst unversiegelten Flächen begünstigt bzw. anregt.

Freiflächen, Begrünung, Entsiegelung:

- Sehr problematisch sehen wir die Ausweitung der Ausnahmemöglichkeiten im Artikel V unter „Dekarbonisierung und Gebäudesanierung“. Ausnahmen von der Verpflichtung zu begrüntem Flachdächern sollen demgemäß nicht mehr nur für die Schaffung von Wohnraum gelten, sondern auch für die Schaffung von „Betriebseinheiten für Büro Zwecke“.
- Die Ausweitung des § 69 – traditionell bekannt für die Ermöglichung von problematischen Ausnahmen aller Art – durch „Abweichungen, die in dauerhafter Weise dem Klimaschutz und der Klimawandelanpassung dienen“ scheint eine Hintertür für genau diesen Zielen abträgliche, überbordende Bauführungen zu öffnen. Positive (stadt-klimatische) Effekte dürften eher marginal sein. Kollateral-Effekte werden dagegen nicht in Betracht bezogen.
- § 76 (10) a) schafft eine Hintertür für die vollständige Bebauung und Versiegelung von Liegenschaften und provoziert zusätzlichen Verwaltungsaufwand (Unerlässlichkeitsprüfung). Das vorgegebene Ausmaß an verpflichtender Freihaltung unbebauter Flächen erscheint zu gering, ganz besonders in der am dichtesten bebauten Gründerzeitstruktur, wo Bauplätze meist eine Fläche von weniger als 1.000 m² aufweisen. Bis 533 m² besteht de facto keine Freihaltungsverpflichtung, bei 600 m² beträgt sie gerade einmal 15 m², die noch dazu per Gründach kompensiert werden können. In der Praxis wird die geringe Freihaltung zudem trotz eines nun verpflichtenden Gesamtkonzepts versiegelt werden, z.B. durch Wege, Autostellplätze, Traufenpflaster etc.
- Die Versiegelung von Freiflächen ab einer Größe von 50 m² bedarf eines Entwässerungskonzeptes, das nachweisbar belegt, dass die Jahresverdunstungsleistung mindestens 450 l/m² versiegelte Fläche beträgt. Das entspricht rund 75% des Jahresniederschlags in Wien. Für Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm gilt der Nachweis als erbracht.

Gärtnerisch auszugestaltende Flächen:

Die Erhöhung der Bedeutung solcher Flächen wird sehr positiv gesehen. Um die in der Praxis erforderliche Wirkung tatsächlich zu sichern, schlagen wir folgende Präzisierungen und Ergänzungen vor:

- Definition der gärtnerischen Ausgestaltung (§ 79 (6)) – zwei Drittel der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen bleiben unversiegelt und dieser Anteil muss eine vollflächige bodengebundene Begrünung bzw. Bepflanzung (standortgerecht und biodiversitätsfördernd) aufweisen. Unterirdische Bauten bedürfen einer Erdüberdeckung von mindestens 150 cm, sonst gelten sie als Teil der versiegelten Fläche.
- Großkronige Bäume benötigen ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 150 cm, daher sollte die Überdeckung von unterirdischen Bauteilen mit einem durchwurzelbaren Substrat von 150 cm generell verbindlich vorgeschrieben werden

(vergleiche dazu z.B. § 5 (4) lit. p) und eine adäquate Bewässerung während der ersten Jahre ebenso.

- § 79 (6) sollte ebenfalls so präzisiert werden, dass großkronige Bäume leben können.
- Gleiches gilt für § 16 (1) WKIG.
- Der geplante § 82a ist, wie oben ausgeführt, zu überarbeiten.

Gebäudebegrünungen:

Zur Vermeidung urbaner Hitzeinseln ist die Verpflichtung zur Gebäudebegrünung entsprechend zu verankern. Das Forum Wissenschaft & Umwelt empfiehlt insbesondere:

- Begrünung von mindestens 20% aller Fassadenflächen. Diese grundsätzlich derzeit in den Bebauungsplänen vorgesehene Pflicht soll in der Bauordnung verankert und auf alle Gebäudeseiten ausgeweitet werden. Dies würde einerseits eine größere Flexibilität für die Gebäudeverantwortlichen bedeuten, da der notwendige Begrünungsanteil über alle Gebäudefassaden erreicht werden soll. Andererseits würden dadurch die hofseitigen Fassadenbegrünungen forciert und damit die Kühlung von Schlafräumen. Eine solche Bestimmung könnte somit auch zur Reduzierung der Anzahl der Hitzetoten (derzeit ca. 150 pro Jahr!) beitragen und hätte sehr positive gesundheitliche Effekte.
- Für alle Dachflächen sollte bei allen Neu-, Zu- oder Umbauten entweder eine intensive Dachbegrünung oder, wo dies (auf Grund der Dachneigung) nicht möglich ist, die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen verpflichtend sein. Sinngemäß wäre die Intensivbegrünung auf allen Dächern mit einer Neigung von weniger als 15° mit einem Substrataufbau von 20 cm (wie bei der Seestadt Aspern Nord bereits im Rahmen des UVP-Verfahrens vorgeschrieben) vorzusehen. Eine solche Bestimmung in der Bauordnung würde der Vereinheitlichung Rechnung tragen; es müsste nicht mehr auf die Flächenwidmungsplanung ausgewichen werden (Derzeit wird diesbezüglich zwischen „alten“ Flächenwidmungsplänen ohne solche Verpflichtungen und neuen Flächenwidmungsplänen differenziert.).

Ortsbildschutz und Schutz vor Gebäudeabriss:

- § 60 (1) lit. d: Die Ausnahmen „schlechter Bauzustand“ und „wirtschaftliche Unzumutbarkeit“ haben sich als kontraproduktiv erwiesen und sollen entfallen. Zumindest ist zu fordern: Die Behörde muss gesetzlich verpflichtet werden, ein zweites Gutachten zu beauftragen (§ 62a).
- Schutz von Fassadenschmuck sollte auch für alle Altbauten außerhalb von Schutzzonen gelten (in § 85 Abs. 6). Historischer Dekor darf nicht zerstört werden.

- Verpflichtende Prüfung und Einrichtung von Schutzzonen bei jeder Umwidmung (Muss-Bestimmungen in § 7). Auch der Schutz für nach 1945 erbaute Häuser sollte möglich sein.
- UNESCO-Weltkulturerbe: In der Bauordnung sollten nicht nur die kleinen Kernzonen, sondern unbedingt immer auch die größeren Pufferzonen erfasst werden. Der Fachbeirat sollte in Fragen des Weltkulturerbes verpflichtend eingebunden werden (Muss-Bestimmungen in § 2 Abs. 1e und 4, § 67 Abs. 2).
- Nachkriegsarchitektur: Herausragende Gebäude der 2. Republik sollten effektiv erhalten werden können. Eine eigene Bestimmung sollte ins Baugesetz aufgenommen werden: „Gebäude herausragender historischer, architektonischer oder stadtbildlicher Bedeutung, die nach dem 1.1.1945 errichtet wurden“
- Schutz im Inneren: In Schutzzonen sollte in § 129 auch das Innere von Gebäuden (Stiegenhäuser, besondere Fenster usw.) und der Hofbereich geschützt werden können (analog dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz § 3).

Mobilität:

Der Garagenbau gemäß Reichsgaragengesetz und folgender Regelungen sollte die Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs fördern. Angesichts der aktuellen Klima- und Ressourcenkrise und weiterer negativer Auswirkungen des überbordenden MIV ist eine grundsätzliche Kehrtwende notwendig und zu befürworten.

Wie in vielen anderen Fällen sieht die vorliegende Novelle auch diesbezüglich sehr positive Ansätze vor, zahlreiche Bestimmungen gehen in diese Richtung, die generelle Kehrtwende bleibt jedoch aus.

- Das Forum Wissenschaft & Umwelt schlägt vor, die Bauherren von der Schaffung von Stellplätzen (außerhalb des öffentlichen Raums!) zu entbinden und die Verantwortung den Fahrzeughaltern zu überlassen.
- Das Zonen-Konzept für Stellplatzverpflichtungen ist positiv einzuschätzen, geht aber nicht weit genug, weil es lediglich auf dem Bestand des öffentlichen Verkehrs aufbaut und nicht einmal bereits in Bau oder in verbindlicher Planung (samt Terminplan) befindliche Angebote des ÖV berücksichtigt.
- Wo das ÖPNV-Angebot derzeit mangelhaft ist, sollte das Zonen-Konzept den sofortigen Einsatz von Mikro-ÖPNV vorschreiben. In solchen Gebieten ist das Angebot des ÖPNV rasch nachzubessern, um den Bau von Garagen und Dauerstellplätzen an der Oberfläche hintan zu halten bzw. zu minimieren.
- Im Zuge von Umbauten oder Erweiterungen von Wohngebäuden soll der Zwang zur Schaffung von Stellplätzen ebenso wie die Zahlung von Ablösen bei der Nicht-Schaffung von Stellplätzen entfallen.
- Widmungen für Wohngebäude sollten vorrangig an Achsen des ÖPNV erfolgen.

- § 4 (7) bis (9) GarG 2008 ist bezüglich des Ausbaus der Photovoltaik positiv einzuschätzen, birgt aber die Gefahr der weiteren Versiegelung von Freiflächen und ist insofern kontraproduktiv. Es wären daher Möglichkeiten zu prüfen und Einschränkungen vorzusehen, um zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

Die Begrenzung der Stellplätze im Freien bei EKZ auf max. 1/3 der insgesamt errichteten ist grundsätzlich zu begrüßen. Aber auch hier stellt sich die Frage, ob nicht die Errichtung gänzlich im Gebäude vorzusehen wäre.

Bezüglich Ladepunkten und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind deutliche Fortschritte – Anpassungen an die aktuelle Entwicklung – zu erkennen, was begrüßt wird. Es stellt sich allerdings wieder die Frage, ob das vorgesehene Ausmaß auch im Lichte zukünftiger zu erwartender Entwicklungen als ausreichend zu sehen ist.

- Zonen-Regelung: Wird begrüßt (siehe oben). Die Verpflichtungen sind aber jedenfalls zu hoch gegriffen. Die oberirdische Errichtung von Stellplätzen stellt eine enorme, unnötige Verschwendung von Boden dar. Dies sollte konsequent vermieden bzw. minimiert werden. Soweit die Errichtung oberirdischer Parkgaragen und Stellplätze dennoch als notwendig beurteilt wird, sind jedenfalls folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:
 - > verpflichtende Baumpflanzung bei Stellplätzen an der Oberfläche (ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von zumindest 35 cm in verschulter Qualität pro 5 Stellplätze). Dies ist auch bei Neu-, Zu- und Umbauten auf der Liegenschaft beim Parkplatz vorzusehen.
 - > Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind die Bestimmungen bezüglich der Begrünung von Flachdächern und Fassaden für bestehende, nicht-denkmalgeschützte Objekte zu erfüllen.
 - > § 7c (2): Einkaufszentren im Neubau in den Bauklassen IV sind generell zu integrieren und dürfen nur in Wohngebieten und gemischten Baugebieten errichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Reinhold Christian
(geschäftsführender Präsident)



Univ.-Doz. Dr. Peter Weish
(Präsident)

Wir betonen nochmals, dass wir viele Fortschritte sehr positiv sehen. Zugleich hoffen wir, dass möglichst viele unserer Anregungen noch aufgenommen werden.