



Sprecher: Ing. Raimund Berger
p.A. Argenotstraße 48, 8047 Graz,
raimund.berger@aon.at
Mobil: 0664 539 9090

Dezember 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns höflich für die Einladung in den Unterausschuss.

Eine Arbeitsgruppe des Bürger-Beteiligungs-Beirates (**BBB**) der Stadt Graz beschäftigt sich seit Anfang 2013 mit Überlegungen hinsichtlich einer Novellierung des **Stmk. BauG.1995** und der **Bebauungsdichteverordnung 1993** sowie von Vorschlägen zur Neuaufnahme zeitgemäßer und zukunftsorientierter Gesetzespunkte.

Wir haben im Zuge unserer Vorarbeiten zahlreiche Gespräche mit Fachleuten des Landes und der Stadt Graz geführt und darüber den Vorsitzenden des BBB (derzeit Stadtrat Univ. Dozent Dr. Rüschi) in den Sitzungen des Bürger-Beteiligungs-Beirates informiert.

Die nachstehenden Vorschläge gliedern sich in 4 Gruppen:

- A. Novellierungsschwerpunkte Stmk. Baugesetz**
- B. weitere Vorschläge für Novellierungen**
- C. Anregungen zu Neuaufnahmen ins Stmk. Baugesetz**
- D. Novellierungsvorschläge zur Bebauungsdichteverordnung 1995**

Hinweis:

Gesetzeszitate in Normalschrift

*Anmerkungen und Vorschläge des **BBB** in kursiver Schrift und blauer Farbe.*

zu A: Novellierungsschwerpunkte

A1: § 20 Stmk.BauG.

Anzeigepflichtige Vorhaben

Anzeigepflichtig sind folgende Vorhaben, soweit sich aus § 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern im Bauland, wenn die Eigentümer der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke sowie jene Grundeigentümer, deren Grundstücke vom Bauplatz durch ein schmales Grundstück bis zu 6 m Breite (z. B. öffentliche Verkehrsfläche, privates Wegegrundstück, Riemenparzelle u. dgl.) getrennt sind, durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben

BBB Vorschlag:

Die 6m Grenze soll entfallen, auch anzeigepflichtige Vorhaben sollen von Nachbarn im 30m Umkreis (nach dem eingereichten Lageplan) unterschrieben werden (wie dies ohnehin schon in vielen Verfahren gemacht wird). Das Problem des „übergangenen Nachbarn“ und die oft dadurch hervorgerufenen nachhaltige Verfahren entfallen.

Im Gespräch mit Fachbeamten wurde die obengenannte Erklärung zu diesem Punkt als „plausibel“ bezeichnet.

A2: § 29 Stmk.BauG.

Entscheidung der Behörde

(2) Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht ein Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen.

BBB Vorschlag:

Sollte geändert werden in

(2) Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht kein Rechtsanspruch, wenn ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes (mit einem städtebaulichen Gutachten) entgegenstehen.

Dadurch wird deutlicher, dass es

- *Ausnahmen von der Ausschöpfung der höchsten Bebauungsdichte gibt,*
- *dass das Orts- und Landschaftsbild ein zu beachtender Faktor ist, da diese Formulierung in der Praxis sonst so gut wie keine Beachtung findet. Selbst in*
Bebauungsplänen wird (zumindest mündlich) immer wieder auf dieses vermeintlich absolute Recht hingewiesen.

- Zu überlegen ist, diesen Paragraphen völlig zu streichen, da er in der Praxis mit der Zusatzbemerkung, dass ein Bebauungsplan oder das Orts- und Straßenbild zu beachten sind, immer umgangen werden kann. Unterschiedliche Betrachtungsweisen (Gutachten) führen zu nachhaltig verschleppten Verhandlungen.
- Zusätzliches Problem bei einer Grundstückszusammenlegung:
Beispiel: Durch die Zusammenlegung von zwei Grundstücken, eines unbebaut, das andere in der Dichte nicht ausgeschöpft, kann - ohne Beachtung des Ortsbildes - ein völlig ortsunüblicher Bau entstehen.
Anregung: *Durch eine entsprechende Formulierung sollte klar geregelt sein, dass auch bei einer Zusammenlegung von 2 und mehreren Grundstücken auf die Ausnützung der höchstmöglichen Bebauungsdichte kein Rechtsanspruch besteht, wenn die Erscheinung (Kubatur) eines geplanten Gebäudes dem vorherrschenden Orts- und Straßenbild nicht entspricht. Auch für derartige Fälle erscheint die Streichung des § 29 sinnvoll.*

Allgemein: Für Gutachten sind präzise Qualitätsmerkmale zu erstellen.

A3: § 36 Stmk.BauG..

Vorübergehende Benutzung fremden Grundes

BBB Vorschlag:

Zufahrtsregelung!

Wenn die Zufahrt zu einem fremden Grundstück z. B. durch die Inanspruchnahme von Arbeitsflächen für die eigene Bauausführung längere Zeit nicht benutzbar ist, muss die Zufahrt für Notfälle (Rettung, Feuerwehr) geregelt bzw allgemein eine zeitliche Begrenzung erfahren.

Dieser Punkt wurde auch von den Fachbeamten als „plausibel und zu ergänzen“ bezeichnet.

Zu B: weitere Novellierungsvorschläge

B1: § 4

Begriffsbestimmungen

4. Abweichung vom genehmigten Projekt, geringfügige: Änderung in der Bauausführung, wodurch weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berührt werden und das Projekt in seinem Wesen nicht verändert wird;

Anmerkung: Definition von „Wesen“! (Bsp.: Entspricht es dem „Wesen“ eines Hauses, wenn statt keiner Dachterrasse – wie bei der Bauverhandlung ausdrücklich verhandelt wurde – 5 Dachterrassen ohne eine weitere Bauverhandlung errichtet werden und damit dem „Wesen“ der umliegenden Häuser in keiner Weise entspricht?)

Dazu §35 (6): Mehr als geringfügige Abweichungen (§ 4 Z. 3) von genehmigten Bauplänen unterliegen vor ihrer Ausführung der Bewilligung bzw. Genehmigung der Baubehörde, wenn sie bewilligungspflichtige oder anzeigespflichtige Baumaßnahmen betreffen.

BBB Vorschlag für eine Ergänzung: *zu §4, 4. Auf eine neuerliche Bauverhandlung kann nur dann verzichtet werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder Nachbarrechte zusätzlich betroffen sind. (Unterstreichung der Begriffsbestimmung im Gesetzestext.)*

B2: § 4, 40. - Kleinhäuser: Häuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen und eine Gesamtwohnnutzfläche unter 600 m² sowie höchstens drei oberirdische Geschosse (einschließlich Dachgeschosse) haben;

Anmerkung: „Kleinhäuser“ wird als allgemeiner Begriff gehalten. Die Größe ist je nach der Kategorie des Wohngebietes unserer Meinung nach unterschiedlich zu werten: Orts- und Straßenbild, allgemein geringe Dichte – ein großer Grund erlaubt eine unverhältnismäßig große Kubatur etc. (Siehe § 29).

BBB Vorschlag:

Mit der m² –Zahl gravierend heruntergehen bzw. so formulieren, dass klar wird, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügen muss.

B3: § 10

Kinderspielplätze

*Anmerkung: Umbenennung in **Kinder- und Jugendspielplätze**. Definition der Beschaffenheit! (Mit zuständigen Persönlichkeiten oder Einrichtungen erarbeiten, z. Bsp. **Kinderbüro Graz**).*

***Für Stadtgebiete wichtig:** Im Gespräch mit Fachbeamten kamen u.a. die Definition Kinder- und Jugendspielplätze (der Begriff „Kinder“ gelte bis 18 Jahre) und die dafür benötigten Grundflächen (Verteuerung des Wohnbaues) zur Sprache.*

BBB Vorschlag: *In Siedlungen verpflichtend Gemeinschaftsräume (weitgehend lärmgeschützt für Mitbewohner) einplanen, geeignet für sportliche Zwecke (Tischfußball etc.) und Zusammenkünfte für Jugendliche.*

B4: § 13

Abstände

(5) Nicht als Geschosse anzurechnen sind an der

- Traufenseite: Dachgeschosse bzw. für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachböden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt;
- Giebelseite: das unterste Dachgeschoß bzw. der unterste für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachboden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt.

Anmerkung: Herausnahme dieser Bestimmung. Ausgebaute Dachgeschosse sind generell als vollwertiges Geschoss zu werten (flächenmäßig weiter berechnet wie bisher), da sie auch optisch als eigenes Geschoss wahrgenommen werden. Bei geeigneter Bauweise sind es manchmal sogar zwei Geschosse, die sich oberhalb der angegebenen Traufenhöhe befinden. (Bsp.: Schützenhofgasse).

(Abstandsverringerung durch die Bestimmung, dass ein Dachgeschoss nicht als Stockwerk zählt? Auswirkungen auf Licht etc.)

Präzise Höchsthöhenangabe für Geschosse! Durch die Ausführung unüblicher Höhen im Wohnungsbau entstehen unverhältnismäßig hohe Gebäude: Störung des Orts- und Straßenbildes.

B5: § 13

Abstände:

(8) Die Behörde kann geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen

- ...
- wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.

Anmerkung: Diese Formulierung lässt einen weiten Spielraum für beliebige Interpretationen zu. Besonders problematisch dann, wenn ein Nachbar zu einem späteren Zeitpunkt aufstocken will, weil die Bebauungsdichte das bei ihm noch zuließe, aber durch den zeitlich früheren Zubau des Nachbarn durch die Abstandsregelung nicht mehr genehmigt wird. Verletzung des Gleichheitsprinzips.

Dazu: II. Hauptstück § 43

Allgemeine Anforderungen

...

(4) Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen

Anmerkung: Lässt ebenso ein viel zu weites Interpretationsfeld offen, mit dessen Hilfe durch entsprechende Gutachten (Qualitätsanforderung!) jede Dichteüberschreitung und jeder geringerer Abstand gerechtfertigt werden kann. Abstände dürften nie so verringert werden, dass sie das Recht des Nachbarn schmälern. Vorschlag: Höhenangaben für maximale Aufstockungen mit Rücksicht auf die Rechte des Nachbarn und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. („Räumliches Leitbild“).

Zu C: Anregungen zu Neuaufnahmen ins Stmk. Baugesetz

C1: Recht auf Licht und Sonne

Licht zumindest in einem Wohnraum wenigstens für eine Stunde am 21. Dezember.

Anmerkung: Mögliche Mindestformulierung: „...dass die durch das Bauwerk entstehende Beschattung das (im gegenständlichen Baugebiet) gewöhnliche Maß nicht überschreitet und zu einer ortsunüblichen und wesentlichen Beeinträchtigung führt.“

C2: Photovoltaikanlagen:

C2.1. Erarbeitung einer Planungsunterlage für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (wie „Leitfaden für Raumplanungsverfahren - Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ der Stmk. Landesregierung, Jänner 2012)

C2.2. Meldepflicht für Photovoltaikanlagen (eventuell ab einer best. Leistung).

C2.3. Verpflichtung von Bauwerbern, ihre Planungen von Gebäuden nordöstlich bis nordwestlich in Richtung bestehender Photovoltaikanlagen auf Nachbargrundstücken so auszuführen, dass keine Beschattung bestehender Photovoltaikanlagen entsteht. Dies ist mit einfachen Sonnenstandsberechnungen für den 21. Dezember (ungünstigster Sonnenstand für Photovoltaikanlagen) nachzuweisen.

*Anmerkung: Photovoltaikanlagen werden durch Stadt, Land und Bund finanziell unterstützt. Für die Stadt Graz gibt es zur Unterstützung für eine sinnvolle Planung außerdem einen **Solardachkataster**, der zwar die Beschattung durch Bäume berücksichtigt, aber nicht die Beschattung durch künftig zu errichtende Gebäude in der Nachbarschaft. Im Hinblick auf das vorgeschriebene „Räumliche Leitbild“ könnte eine entsprechende Bestimmung Sinn machen.*

C3: Speicherung von Regenwasser (Gießzwecke...) als verpflichtende Vorgabe

C4: Brandmelder (Rauchwarnmelder) im Wohnungsbau. Der Einbau wäre bei Neuanlagen und Umbauten vorzuschreiben.

C5: Aufnahme der Baumschutzmaßnahmen gemäß ÖNORM L 1121

C6: Verpflichtende Einbeziehung von Sachverständigen bei Planung von Bauprojekten auf Baugrund mit altem Baumbestand.

C7: Normen für Aufschließungsstraßen, die neuen Bauvorhaben gerecht werden müssen.

Zu D: Bebauungsdichteverordnung

D1 §1

Begriffsbestimmungen

(4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten

1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien)...

Anmerkung: Vorschlag für Ergänzung: „...einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien) und der Aufschließungserfordernisse wie z. B. Stiegenaufgänge etc.“

Durch die Möglichkeit, offene Stiegenhäuser nicht als dominanten Gebäudeteil zu betrachten und damit nicht in die Abstandsbestimmungen einbeziehen zu müssen, entstehen Bauvorhaben (Gebäudefronten) oft zu nahe am Nachbarsgrund, bzw. stören optisch die Straßenflucht.

D2 §3

Überschreitung

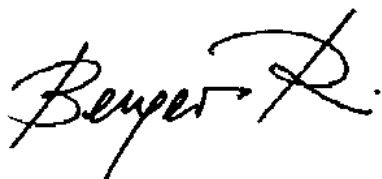
- (1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiter der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungs-zonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden;

dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

Anmerkung: Die Bebauungsdichte ist im Flächenwidmungsplan durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Wie soll ein einziger Gutachter beurteilen können, dass dieser Beschluss nicht nach städtischen Belangen nachvollziehbar erfolgt ist? Alle angegebenen Gründe sind bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes bekannt und sollten als Verordnung grundsätzlich Beachtung finden. Zudem sind die städtebaulichen Gutachten keiner bestimmten Qualitätsnorm unterworfen, die, wie bereits oben angemerkt, unbedingt erstellt werden müsste, um subjektive Auslegungen zu vermeiden.

Wir hoffen, dass wir durch unsere Beobachtungen im Baugeschehen der Stadt Graz brauchbare und beachtenswerte Anregungen gegeben haben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Berger R.' with a stylized flourish at the end.

Raimund Berger

für die Arbeitsgruppe des Beirates für BürgerInnenbeteiligung (BBB) der Stadt Graz.