

TOP 3.4.7 Bauordnungs-Novelle

Die Stadt Wien plant eine Novellierung der Bauordnung. Nach einer ersten Präsentation der geplanten Eckpunkte Mitte 2013, ist das magistratsinterne Begutachtungsverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen bzw hat das externe Begutachtungsverfahren noch nicht begonnen.

Im Mittelpunkt stehen drei wesentliche Schwerpunkte:

- Maßnahmen für kostengünstiges Bauen und Wohnen
- Maßnahmen für mehr Wohn- und Lebensqualität
- Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit

Ad Maßnahmen für kostengünstiges Bauen und Wohnen

Durch Maßnahmen, wie etwa die Einführung einer eigenen Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau", soll den steigenden Grundstückskosten entgegengewirkt werden. In diesem Widmungsgebiet dürfen nur Bauten errichtet werden, die die bautechnischen Spezifikationen in Anlehnung an die Wohnbauförderung erfüllen, etwa Wärmeschutz und Nutzflächenbeschränkung pro Wohneinheit.

Der Entwurf sieht weiters die Möglichkeit der zeitlichen Befristung von Baulandwidmungen vor, die einer Hortung und Nichtbebauung von Grundstücken entgegenwirken und bodenmobilisierende Wirkung zeigen soll.

Durch die Möglichkeit des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen soll in Zukunft die Voraussetzung geschaffen werden, privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern abzuschließen. So können Vereinbarungen und Festlegungen über die zusätzlich zu Wohngebäuden benötigte Infrastruktur, wie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, Erholungsflächen, Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen, getroffen werden.

Durch eine vorgeschlagene Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung sollen die Errichtungskosten deutlich gesenkt werden. Im Unterschied zur derzeitigen Verpflichtung zur Errichtung eines Stellplatzes pro Wohnung, sieht der Entwurf als Bezugsgröße die Wohnnutzfläche vor. In Zukunft ist im Regelfall pro 100 Quadratmeter Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.

Darüber hinaus sind weitere kostenminimierende Erleichterungen bei der Wohnraumschaffung in Diskussion. So z.B. der Entfall der Verpflichtung zum Bau von Notkaminen.

Erleichterung bei Dachgeschossausbauten für Wohnzwecke, sowie bei der Wohnraumschaffung in Kleingärten sollen bestehende Potentiale für die Wohnraumschaffung erschließen.

Die Möglichkeit der Festlegung von Mindestraumhöhen in Erdgeschossen soll die Flexibilität in der Nutzung von Erdgeschosszonen erhöhen und die Basis für Nutzungen (z.B. Handel oder Bildung) – welche nur bei einer entsprechenden Raumhöhe möglich sind – bilden.

Ad Maßnahmen für mehr Wohn- und Lebensqualität

Mit der vorgesehenen gesetzlichen Neuerung dürfen Balkone (unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsbestimmungen) auch über Verkehrsflächen wie Gehsteigen und in einem größeren Ausmaß als bisher errichtet werden. Darüber hinaus soll die Errichtung von Aufzugsbauten zur barrierefreien Erschließung bestehender Gebäude erleichtert werden.

Die Möglichkeit eines verbesserten Wärmeschutzes für bestehende Gebäude, die Vorsorge eines Regenwassermanagements, sowie die Einführung eines verpflichtenden Solaranteils bei öffentlichen Gebäuden sollen zu einer weiteren Ökologisierung der Bauordnung beitragen.

Ad Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit

Weitere Inhalte der Novelle betreffen die notwendige Dokumentation des Bauzustands eines Bauwerks durch die Verpflichtung zur Erstellung eines "Bauwerksbuches" sowie die Dokumentationspflicht für Instandhaltungsmaßnahmen.

Für Bauführungen durch juristische Personen soll künftig eine fachlich befugte Person als "baurechtlicher Geschäftsführer" bestellt und der Behörde bekannt gegeben werden. Damit soll sichergestellt werden, dass bei gesetzlichen Übertretungen auch Personen zur Verantwortung gezogen werden können.

Um Wohnungsspekulation entgegenzutreten wird darüber hinaus die Abbruchreife neu geregelt. Ein Provozieren von Abbruchaufträgen – in bestehenden, bewohnten Bauobjekten – soll damit unterbunden werden.

Beurteilung aus Sicht der AK:

Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum Wiens und die damit verbundene starke Nachfrage nach Bauland erfordern baulandmobilisierende Maßnahmen. Die Einführung einer Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ kann dazu beitragen, dass bei zukünftigen Umwidmungen auf Bauland auch leistbarer Wohnraum - der den Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus entspricht – entstehen kann.

Die Einführung dieser Widmungskategorie entspricht einer langjährigen Forderung der AK. Die Möglichkeit der zeitlichen Befristung von Baulandwidmungen sowie die Möglichkeit der Vereinbarung von städtebaulichen Verträgen stellt eine sinnvolle Ergänzung im Bereich der Vertragsraumordnung dar.

Im Bereich des Maßnahmenpakets für kostengünstigeres Bauen scheint es aus Sicht der AK notwendig, mögliche Einsparungseffekte auf Basis von Kosten/Nutzenüberlegungen zu betrachten.

So eröffnet z.B. die Neuregelung der Stellplatzverpflichtung deutliche Möglichkeiten zur Kosteneinsparung und trägt auch dem Umstand Rechnung, dass derzeit errichtete Stellplätze oftmals leer stehen.

Dagegen erscheint die vorgesehene verpflichtende Errichtung von solaren Energietechniken an Fassaden von Büro- und Betriebsgebäuden problematisch, da mit deutlich erhöhten Errichtungs- und Wartungskosten zu rechnen ist, denen kein klarer ökologischer Nutzen gegenüber steht.

Bei den vorgesehenen Erleichterungen (Balkone, Dachgeschoss, Kleingarten,...) muss aus Sicht der AK jedenfalls immer dem Erhalt der Lebens- und Wohnqualität der derzeitigen BewohnerInnen Rechnung getragen werden bzw. dürfen Kosten, die z.B. durch die verpflichtende Führung eines Bauwerksbuchs anfallen, nicht auf MieterInnen abgewälzt werden.