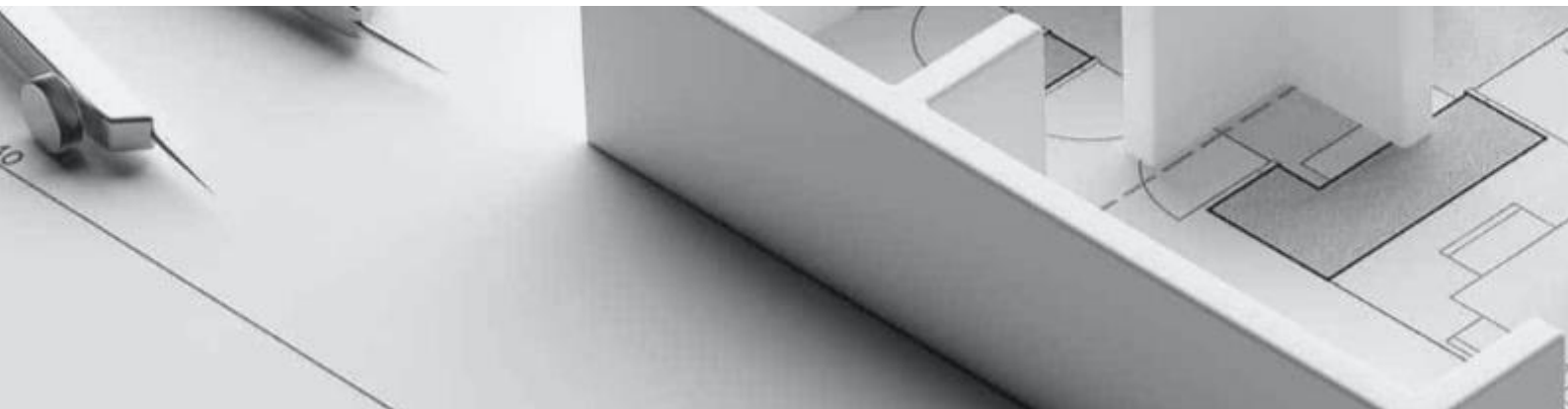


## Gesammelte VÖPE-Positionen

### Zur Novellierung der Wiener Bauordnung

November 2022



#### Ausgangslage

Nach einer Reihe kleinerer Novellen der Bauordnung für Wien soll im Jahr 2023 eine deutlich umfangreichere Novellierung erfolgen. Ziel der Stadt Wien ist, damit den Herausforderungen der klimatischen und gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre begegnen zu können und den in Gang gesetzten Klimaanpassungsprozessen Rechnung tragen zu können. Die Vereinigung Österreichischer Projektentwickler begrüßt eine Überarbeitung der Wiener Bauordnung. Daher hat die VÖPE in einer eigens eingerichteten Arbeitsgruppe Chancen und Hemmnisse herausgearbeitet. Aus diesen wurden die nun vorliegenden Vorschläge für die Wiener Bauordnung abgeleitet.

Die Berücksichtigung der angeführten Punkte gewährleistet die Deckung der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien, stabilisiert den Wirtschaftsstandort Wien und sichert Arbeitsplätze bei einer gleichzeitig nachhaltigen und klimaschonenden Stadtentwicklung. Nur mit einer maximalen Beschleunigung der Verfahren kann der klimagerechte Stadtumbau im notwendigen Zeitfenster bewerkstelligt werden. Genauso wichtig wie schnelle (Widmungs-) Verfahren sind verlässliche Abläufe und Verbindlichkeit im Planungsprozess.

#### Unserer Vorschläge für die Anpassung der Bauordnung für Wien

##### Klimaschutz und Klimawandelanpassung

###### 1. Bessere Berücksichtigung sich wandelnder Ziele der Stadtplanung

Die Ziele der Wiener Stadtplanung wurden in den letzten Jahren immer weiter angepasst. Die Überarbeitung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ist ein aufwendiger Prozess, der in großen Zeitabständen erfolgt. Aktuelle umwelt- und klimarelevante Zielsetzungen der Stadtplanung finden daher in den Planunterlagen

kaum Berücksichtigung. Rechnung könnte man den aktuellen stadtplanerischen Zielsetzungen tragen, indem sie im § 69 berücksichtigt. Abweichungen von Bebauungsvorschriften, die nachweislich und explizit energetische, Treibhausgas-mindernde und klimarelevante Maßnahmen darstellen, sollen hier Vorteile erhalten. Dekarbonisierung, auch im Bestand (vgl. auch den „Masterplan Gründerzeit“), wird damit einfacher vorangetrieben.

- „Bonuskubatur“:  
Der Anreiz Bestandsobjekte zu erhalten und klimafit anzupassen sind vielfach nicht vorhanden. Durch die Erleichterung mit einer „Bonuskubatur“ z.B. im Dachausbau oder Innenhof wird dieser fehlende Anreiz, insbesondere zur aufwendigen Revitalisierung statt Abbruch und Neubau, gesetzt. Durch die zusätzliche Kubatur ließe sich die Revitalisierung eines Projekts wieder wirtschaftlich darstellen.
- Nachverdichtung und Kreislaufwirtschaft:  
Nachverdichtung stellt im Vergleich zum Bau auf der „Grünen Wiese“ oder einer umständlichen Konversion ebenso einen Beitrag zu den Klimazielen dar und soll dementsprechend gewürdigt werden. Das gleiche gilt für hohe Recyclingquoten und ressourcenschonenden Rückbaukonzepten.

## 2. Vereinbarkeit von Brandschutz und Klimamaßnahmen

Aktuelle Entwicklungen und technische Neuerungen bei Bauteilen galoppieren den gesetzlichen Vorgaben zu Brandschutz davon. Sachlich unbegründete mittlerweile veraltete Brandschutzregelungen müssen umgehend angepasst werden, um aktueller klimagerechter Bauweise entsprechen zu können.

- Realistische Integration von Fassadenbegrünung:  
Nachdem sich in der Praxis gezeigt hat, dass die bestehenden Vorgaben für Fassadenbegrünung nach den heutigen Anforderungen, baulichen Parametern und Ansprüchen faktisch kaum umsetzbar sind bzw. oft nicht akzeptiert werden, muss eine Adaptierung der gesetzlichen Voraussetzungen erfolgen. Klare Standards nach dem aktuellen Stand der Technik müssen eingesetzt werden.
  - Berücksichtigung mikroklimatischer Effekte anstatt starrer Vorgaben:  
Bei der mittlerweile häufig vorgeschriebenen Fassadenbegrünungen müssen Alternativen mit vergleichbaren mikroklimatischen Effekten, zum Beispiel Baumpflanzungen oder intensiven Gründächern, berücksichtigt werden können. Starre Vorgaben zur Fassadenbegrünung schränken architektonische Umsetzungen ein, wenn dieselben mikroklimatischen Effekte mit anderen Mitteln ebenso erreicht werden können.
  - Bezüglich Rankhilfen und Pflanzgefäßen (Erdkörper) ist eine Redimensionierung der derzeitigen Vorgaben notwendig, um Pflanzen in entsprechender Dimension dauerhaft nicht nur lebensfähig, sondern ihrer intendierten Funktion entsprechend gedeihlich zu halten.
- Aktualisierung der Bestimmungen zu Brandschutz und Fassadenelementen:  
Hinsichtlich der Fassadengestaltung mittels Begrünung oder Photovoltaik muss in der Wiener Bauordnung eine zeitgemäße und praktikable Regelung etabliert werden, z.B. durch klare Standards für Fassaden-PV.
- Verschlinkung der Brandschutzüberprüfung:  
Ähnlich der Bewertung der Statik bei Hochhäusern kann das Gutachten eines Sachverständigen – und bei kritischen Projekten weiteres ein „Prüfgutachten“ – über die Einhaltung der Sicherheitsgrundsätze auslangen. Eine behördliche Prüfung kann damit entfallen.

## Qualitätsvolles und leistbares Wohnen sowie leistbare Betriebsflächen

### 3. Mehr Flexibilität bei Widmungen für geförderten Wohnbau

Die derzeitigen Vorgaben zur Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ lassen wenig Spielraum, deren gewünschte Wirkungen sind bisher nicht nachweislich spürbar. Sinnvolle Stadtentwicklung wird dadurch eingeschränkt. Eine Flexibilisierung der Widmungskategorie ermöglicht eine vorausschauende Entwicklung von Bauplätzen und Quartieren.

- Die Abkehr von der starren 51%- bzw. 2/3-Regelung ist notwendig und eine deutliche Reduktion der Werte angezeigt. Widmungen für geförderten Wohnbau sollen wieder plangebietsbezogen, und nicht pauschal festgelegt werden. Die Berechnung hat über die gesamte Gebietsentwicklung zu erfolgen, und nicht nur auf dem jeweiligen Bauplatz.
- Produktive Stadt & geförderten Wohnbau in Projekten der „Rosa Zone“ einzubringen ist wirtschaftlich kaum darstellbar. Querfinanzierung von Betriebsflächen ist in der Regel nur durch freifinanziertes Wohnen möglich.
- Die Verfügbarkeit von leistbaren Gewerbeflächen als „Leistbares Arbeiten“ soll im Zusammenhang mit den „Rosa Zonen“ ein gleichwertiges Ziel der Stadt Wien sein wie „Leistbares Wohnen“.

### 4. Neuregelung der Nutzung „Geschäftsviertel“

Die Widmungskategorie „Geschäftsviertel“ muss neu gestaltet werden, um sich ändernden gesellschaftlichen Entwicklungen anzupassen und damit eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

- Geschäftsviertel als Bebauungsbestimmung statt Widmungskategorie: Eine Umwandlung der Widmungskategorie in eine Bebauungsvorschrift (Ausnahmen über ein § 69-Verfahren möglich) flexibilisiert die Nutzung der Erdgeschosszonen.
- Abschaffung der Widmungskategorie „Geschäftsviertel“ hofseitig: Ergänzend zu obigen Punkten ist es notwendig die zwingende gewerbliche hofseitige Nutzung in der Kategorie „Geschäftsviertel“ komplett zu streichen, da Flächen am Markt in vielen Gegenden nicht vermietet werden können. So werden in den Erdgeschoßen damit derzeit Nutzungen forciert, die einer klimagerechten Bauplatzentwicklung kontraproduktiv entgegenstehen können (Parkplätze, Lager etc.).
- Schaffung der Möglichkeit Gewerbeflächen prozentual über das Gebäude zu verteilen ohne strikte Vorgabe der Verortung dieser bzw. kompletter Entfall der Geschäftsflächenvorgabe, wenn das Gebäude als Mix-Use errichtet wird (Raumhöhe >2,60 m, flexibles Tragwerk)

### 5. Innovatives Stellplatzregulativ

Die vor allem in manchen Bezirken häufig umgesetzte Verpflichtung, mehr Tiefgaragenstellplätze zu errichten, als nachgefragt werden, schädigt das Klima (durch Anreize zur KFZ-Benutzung und Emissionen durch Baustoffe wie Beton). Darüber

hinaus verteuern ungenutzte Stellplätze das Wohnen massiv. Das derzeitige System muss daher klimafit umgestaltet werden.

- Ein Zonenplan für das gesamte Stadtgebiet ein Zonenplan mit abgestuftem Pflichtplatzschlüssel ist eine sinnvolle Methode der Stellplatzregulierung (so wie es in Zürich derzeit bereits umgesetzt wird), von der derzeitigen sehr aufwendigen Fall-zu-Fall-Entscheidung (die objektiv oft nicht nachvollziehbar ist) kann dann abgesehen werden.
- Weniger Pflichtstellplätze haben ökologische und ökonomische Vorteile. Damit reduziert sich das Ausmaß der derzeit oft ungenutzten Parkflächen und erhöht gleichzeitig den Anreiz auf den öffentlichen Verkehr umzusteigen. Der Wegfall nicht notwendiger Stellplätze reduziert die Errichtungskosten der Immobilie, was sich wiederum in niedrigeren Wohnungspreisen niederschlägt. Überdies widerspricht die starre Stellplatzverpflichtung den Nachhaltigkeitszielen.
- Die Einbeziehung von Zentralität und Nähe zu Stationen des Öffentlichen Verkehrs in den Zonenschlüssel setzt den Fokus auf nachhaltige Mobilität im Kontext der bestehenden Nahversorgung und Anbindung.

Je nach

- Lage zum Stadt(teil)zentrum und der
- Nähe zum Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV)

reduziert sich die Mindeststellplatzzahl.

So abgestuft soll in peripheren Lagen weiterhin das bestehende Stellplatzregulativ zur Anwendung kommen, in sehr zentralen und sehr gut erschlossenen Gebieten soll eine Reduktion bis auf 10% erfolgen.

- Fix vorgesehene Car-Sharing-Stellplätze ermöglichen ebenso eine Kompensation von Pflichtstellplätzen.
- Eine Umnutzung und Verwertung von über einen längeren Zeitraum nicht genutzten Stellplätzen muss ermöglicht werden. Hier könnten Fahrradabstellplätze oder Abstellräume geschaffen werden.

## Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung

### 6. Neues, schnelles Widmungsverfahren

Die Ziele der Wiener Stadtplanung haben sich gravierend in Richtung Klima- und Umweltschutz verschoben. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne werden üblicherweise aber nur alle 20-25 Jahre aktualisiert. Um die ambitionierten Wiener Klimaziele 2040 erreichen zu können ist ein neues, schlankeres Verfahren das richtige Instrument.

- Zur Beschleunigung der Nachverdichtung an geeigneten Standorten im Bestand bzw. zur Konvertierung bisher untergenutzter Flächen (Brachflächen, ehemalige Fabrik- und Gewerbestandorte etc.) in gemischte Gebiete und Wohnstandorte, sollte ein zielgerichtetes „Ermöglichungsinstrument“ in Form eines schlanken Verfahrens geschaffen werden.
- Dieses neue Verfahren wäre zwischen einem §69-Verfahren und einem regulären Widmungsverfahren angesiedelt.

- Mit dem Umbau des § 8 (dzt. Bausperre), der jetzt oft als „Verhinderungsinstrument“ wahrgenommen wird, erfolgt eine Neuregelung als „Ermöglichungsinstrument“ – eine flexible Lösung der Aktualisierung der Zielbestimmungen für ein Gebiet.
- In einem zügigen Grundlagenthebungsverfahren werden die geänderten klimarelevanten Ziele für ein Plangebiet sowie flexible neue Bebauungsbestimmungen (vgl. Strukturgebiete) vom Magistrat erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen.
- Wie beim Bausperreverfahren kann ein „reguläres“ Widmungsverfahren nachgezogen werden.

## 7. „Fast Lane“ für innovative und nachhaltige Projekte

Die Schaffung einer „Fast Lane“ für nachhaltige Projekte würde den klimagerechten Stadtumbau auf die Überholspur bringen.

- Out-of-the-box-gedachte, neue Entscheidungssysteme bei der Bewilligung von innovativen und nachhaltigen Bauprojekten spiegeln den Anspruch an eine moderne Stadtplanung wider.
- Eine neu zu schaffende Dienststelle, ergänzend zur Baupolizei, erteilt mit Unterstützung eines interdisziplinären Gremiums rasche Baubewilligungen für bestimmte, noch zu definierende besonders innovative und nachhaltige Projekttypen (z.B. nachhaltigkeitszertifizierte Projekte).
- Dieses Gremium muss in der Bauordnung zwingend rechtlich verankert werden, damit dessen Entscheidungen die Grundlagen für Bescheide des Magistrats sein kann. Es wäre befugt, Bauprojekte in einem relativ kurzen Prozess analog zur Baupolizei vorab zu genehmigen. Erfolgt keine Mitteilung seitens der Behörde innerhalb einer festgelegten Frist, kann mit dem Bau des eingereichten Bauprojektes begonnen werden (analog § 70a-Verfahren).
- Das wird große Bauverfahren deutlich beschleunigen, da das Magistrat unter Berufung auf die Entscheidung des Gremiums die notwendige Bewilligung ausstellt – ohne langes Prüfverfahren und der Auflage, innerhalb von 3 Monaten eine Bauverhandlung durchzuführen.
- Diese „Fast Lane“ würde eine massive Anreizsetzung zur Umsetzung von nachhaltigen Projekten darstellen.

## 8. Einführung von überörtlichen Stadtplanungsinstrumenten

Die Stärkung der strategischen Stadtplanung in Form einer zusätzlichen Ebene eines überörtlichen Planungsinstruments ermöglicht höhere Transparenz und Entbürokratisierung auf der nachgelagerten Ebene des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

- Die Überführung des bereits standardisiert angewendeten „Stadtteilentwicklungskonzepts“ (SEK) in das um Inhalte und Verbindlichkeiten ergänzte Instrument des „Stadtteilentwicklungsprogramm“ schafft als strategische Verordnung Klarheit.
- Das Stadtteilentwicklungsprogramm soll, nach dem Vorbild der „Energieraumpläne“, für ausgewählte Stadtteile vom Gemeinderat verordnet

werden. Priorität sollen hierbei Gebiete mit relevanten Stadterweiterungs- und Konversationsflächen haben und kann sowohl für Neuquartiere erlassen werden als auch über bestehende Quartiere gelegt werden.

- Gleichzeitig erfolgt die Vereinfachung und Flexibilisierung von Bebauungsplänen in Verordnungsgebieten
- Durch die klare Darlegung und Definition der Instrumente der Stadtplanung und deren hierarchische Abstimmung aufeinander in der Bauordnung kann die Verfahrenstransparenz und damit die Verfahrensakzeptanz deutlich gesteigert werden.
- Es soll folgende Inhalte und Charakteristika aufweisen:
  - Festlegung und räumliche Verortung von stadtteilbezogenen Zielen und Maßnahmen für
    - Klima- und Umweltziele
    - Städtebau (Funktionen, Typologien, Dichten, etc.)
    - Infrastruktur (Grün- und Freiraum, Mobilität, Soziale Infrastruktur)
    - Betriebsflächen
    - Stadtbild und Baukultur
  - Es verstärkt Vorgaben von Bebauungszielen und -strukturen statt von Geometrien und Fluchtlinien.

## Kontakt

VÖPE- Vereinigung Österreichischer Projektentwickler  
Schwarzenbergplatz 4,  
1030 Wien

Tel. +43 1 711 35 28 00  
E-Mail: [office@voepe.at](mailto:office@voepe.at)  
Internet: [www.voepe.at](http://www.voepe.at)

*Die Vereinigung österreichischer Projektentwickler (VÖPE) ist die gemeinsame Stimme der Projektentwickler Österreichs. Wir sind ein freiwilliger und parteiunabhängiger Zusammenschluss. Wir wirken aktiv an Gestaltungsprozessen mit, um verlässliche und transparente Rahmenbedingungen für die Projektentwickler herzustellen. Dazu stehen wir im steten Austausch mit Stakeholdern und artikulieren die gemeinsamen Interessen ihrer Mitglieder.*