

Per Mail an
post@ma64.wien.gv.at
Magistrat der Stadt Wien
1010 Wien, Rathaus

Wien, 20.09.2021

Stellungnahme im Begutachtungsverfahren zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 2021)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die **Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche** nimmt als freiwillige Interessensvertretung zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien (i.d.F. WBO) geändert wird (Bauordnungsnovelle 2021), wie folgt **Stellung**:

1. Themenkomplex „Siedlungscharakter in Gebieten, in denen die Bauklasse I festgesetzt ist“

Widerspruch zum Regierungsprogramm

Die Wiener Landesregierung hat sich in ihrem Regierungsprogramm bezüglich der Novellierung der WBO die Themen „**Leistbares Wohnen**“ und „**Klimaschutz**“ auf ihre Fahnen geheftet. Die nun geplanten Änderungen der Bebaubarkeit innerhalb der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet (i.d.F. „betroffene BK I“) sind ein Schritt in die genau entgegengesetzte – aus unserer Sicht falsche – Richtung:

- Das Prinzip „**Innenverdichtung vor Außenentwicklung**“ wird missachtet.
- **Geringere Bebaubarkeit** in begehrten Lagen führt zu **höheren Preisen**.
- Kleinere Baukörper haben ein **schlechteres Volumen/Oberflächen-Verhältnis** und dadurch einen **höheren Energieverbrauch**.
- Das **Verhältnis von Erschließungsflächen zu Nutzflächen** sowie der Anteil an kostenintensiven Außenbauteilen (Wand, Dach) erhöht sich und führt zu **höheren Bauwerkskosten**.

Widerspruch zu Zielen der Stadtplanung

Die geplanten Änderungen widersprechen gleich mehreren Zielen der Stadtplanung in § 1 Abs. 2, zumindest den folgenden drei:

- *Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;*
 - Die nach wie vor dynamische Bevölkerungsentwicklung wird nicht berücksichtigt, durch geringere Bebaubarkeit in der betroffenen BK I **wird**

Wohnen tendenziell teurer. Wohnen in Grünlage wird für immer größere Teile der Bevölkerung somit **immer weniger leistbar.**

- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde *Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;*
 - **Grund und Boden wird** durch die geringere Bebaubarkeit in der betroffenen BK I **weniger effizient genutzt werden.**
- *Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;*
 - Locker bebaute Einfamilienhausgebiete im gut erschlossenen städtischen Raum entsprechen allein aus Klima- und Ressourcen-Schutzgründen **nicht mehr den zeitgemäßen Vorstellungen eines örtlichen Stadtbildes** und sind zumindest langfristig nicht erhaltungswürdig. Darüber besteht in der fachlichen und auch der öffentlichen Debatte weitgehend Einigkeit.

Keine Rücksicht auf die (gewachsene) Stadtstruktur

Eine undifferenzierte Reduktion der Bebaubarkeit in der betroffenen BK I über das gesamte Stadtgebiet hinweg ist **fachlich völlig unbegründet.** Es lässt sich eine lange Reihe von Schwächen der neuen Regeln identifizieren, von denen hier nur einige genannt werden:

- Selbstverständlich muss mit einer **Verlängerung hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel in Stadtrandgebiete** auch eine zumindest sanfte **Verdichtung** einhergehen. Alles andere wäre eine Verschwendung des Steuergeldes für den Infrastrukturausbau. Beispielhaft seien die Gebiete im Bereich der U-Bahn-Stationen U1 Leopoldau, U1 Oberlaa oder U2 Aspern genannt.
- Insbesondere **in den nordöstlichen Bezirken** gibt es eine Vielzahl von Bauklasse-I-Flächen, bei deren Widmung nicht an Einfamilienhäuser gedacht wurde, sondern an eine **verdichtete Siedlungsstruktur** im Flachbau mit 9 m Gebäudehöhe und 470m² „Footprint“ je Gebäude. Die Bebauung dieser Flächen wird nun erschwert, verteuert und keinesfalls ökologischer.
- In den letzten Jahren wurde in begehrten Wohnlagen im Westen Wiens **teilweise von 6,5m Gebäudehöhe, mit 3,5m Firsthöhe, auf 7,5m plus 4,5m erhöht.** Nun folgt offenbar eine Kehrtwende, **die aus planerischer und auch politischer Sicht nicht nachvollzogen werden kann.**
- Es wäre überdies zu prüfen, **inwieweit auch öffentliche Gebäude in der betroffenen BK I von der neuen Regelung betroffen wären** – z.B. Kindergärten oder Schulen in Außenbezirken – auch kleine Erweiterungen wären ohne Umwidmung künftig evtl. nicht mehr möglich.
- Manche verdichteten Blocks verfügen **aus städtebaulichen, architektonischen oder auch historischen Gründen** (Innenhöfe) auch über Anteile an betroffener BK I. Es wäre kontraproduktiv, wenn die neuen Regeln auch für diese gelten würden.

Wirtschaftspolitische Auswirkungen

Es ist nicht nachzuvollziehen, warum in den Erläuterungen keinerlei wirtschaftspolitische Auswirkungen dargelegt werden. **Sowohl die Privatwirtschaft als auch der öffentliche Sektor werden stark betroffen sein:**

- Eine Reduktion der Bebaubarkeit in der betroffenen BK I **wird einen Wertverlust für Grundstücke tausender Eigentümer** – Bauträger, sonstige Körperschaften sowie Privatpersonen – **bedeuten**. Dieser kann standortabhängig auch sehr groß ausfallen.
- Dies stellt einen **unverhältnismäßigen Eingriff ins Eigentum** dar, für den es im Gegensatz zu Umwidmungen keinen wirksamen Rechtsschutz gibt.
- Auch zahlreiche **Grundstücke der Stadt Wien** werden betroffen sein.
- Der Wertverlust wird mit einem Trend zur **Hortung von Grundstücken** einhergehen, in der Erwartung auf eine sich künftig wieder ändernden Rechtslage. **Das torpediert die Bemühungen, mittels Maßnahmen zur Bodenmobilisierung die Grundstückspreise zu dämpfen.**
- Die außerordentlich kurze Vorlaufzeit vom Start der Begutachtung am 23.8. bis zur geplanten Beschlussfassung im Wiener Landtag am 25.11.2021 bedeutet eine enorme Rechtsunsicherheit für Projektentwickler. Auf Grundstücken, deren Entwicklung bereits in Planung ist, sind vollkommen neue Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. **Zahlreiche Projekte werden aufgrund der Novelle nicht mehr wirtschaftlich tragbar umsetzbar sein.**
- Wir beobachten, dass angesichts der Novelle derzeit zahlreiche Einreichungen in der Pipeline sind. Das wird zu einer **Überlastung der Behörden** und zu deutlich erhöhtem Risiko für die Bauwerber führen, dass ihr Projekt noch vor Inkrafttreten der Novelle akzeptiert wird.

Zumindest lange Übergangsfristen wären daher notwendig, um die genannten negativen Auswirkungen zu mildern.

Wir lehnen seitens der Projektentwickler der Immobilienbranche aus den bisher dargelegten Gründen die Änderungen in der vorgeschlagenen Form ab.

Vorgeschlagene Vorgehensweise

Die angestrebten Einschränkungen zielen auf „klassische“ Einfamilienhausgebiete ab. **Instrumente zur maßvollen Beschränkung der Bebauung in diesen Gebieten gibt es bereits im Rahmen der Bebauungspläne.** Die Festsetzung von Kleinhäusern, die Anordnung von Limits bei bebaubaren Flächen je Gebäude und die Beschränkung der Firsthöhen können in den Plandokumenten verordnet werden – was seit Jahrzehnten in ausgewählten Bereichen auch passiert.

Um spezifische Einfamilienhausgebiete zu identifizieren, die man gesamthaft ihrer Struktur erhalten möchte (was wir aus den zahlreichen oben dargelegten Gründen nur in **Ausnahmefällen** empfehlen), müsste vor einer gesetzlichen Änderung eine entsprechende Grundlagenarbeit erfolgen:

- Eine **Analyse, wo in betroffenen BKI-Gebieten keinerlei Verdichtungspotenzial besteht** (z.B. in Insellage ohne Verbindung zur gewachsenen Stadt und keine adäquate Verkehrsanbindung).
- In diesen Gebieten wären, statt einer pauschalen Beschränkung über die WBO, dann entsprechende **Änderungen im Bebauungsplan** über die entsprechenden Verfahren vorzunehmen.

Weiters möchten wir anregen, dass der Erhalt des „Siedlungscharakters“ viel eher über **Qualitäten** bzw. Vorkehrungen zum **Stadtbild** anstatt über Beschränkungen der Kubatur erreicht werden kann. U.a. mit dem § 85 Abs. 1 verfügt man hierfür bereits ein Instrument in der WBO.

2. Themenkomplex „Seveso-Richtlinie“

Wir begrüßen die Integration der Seveso-Richtlinie in die Wiener Bauordnung grundsätzlich, weil sie bestehende Rechtsunsicherheiten tendenziell verringert. **Insbesondere begrüßen wir, dass in der WBO keine normativen Festlegungen bezüglich eines Sicherheitsabstandes getroffen werden.** Dieser sollte nach unserer und auch der Interpretation des Bundesländer-Arbeitskreises Seveso jedenfalls das Ergebnis der Abwägung von raumordnungspolitischen Interessen sein.

Durch das **Fehlen von spezifischen Planungsgrundlagen für Wien** bleiben allerdings weiterhin Unsicherheiten erhalten, die die Projektentwicklung im Nahebereich von Seveso-Anlagen erschweren. Wir wünschen uns daher zeitnahe ein **transparentes und unter Beteiligung aller relevanten Stakeholder erstelltes Instrumentarium** und stehen für die Erarbeitung desselbigen selbstverständlich als Vertretung der Projektentwickler der Immobilienbranche mit unserer Expertise zur Verfügung.

Wir ersuchen, unsere Einwände entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Beiglböck

Geschäftsführer Vereinigung Österreichischer Projektentwickler der Immobilienbranche