

Ideen für die Wiener Bauordnung: Instrumente für die zeitgemäße Stadtentwicklung

Positionspapier der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler
Stand 09.12.2021

Einleitung

Die Stadt Wien arbeitet an einer umfassende Bauordnungsnovelle für die aktuelle Legislaturperiode, die ihren Schwerpunkt auf soziale, wirtschaftliche und klimapolitische Themenstellungen legt.

Das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) ist, wie schon im aktuellen Regierungsprogramm festgehalten, ein Regelwerk, das stetig weiterentwickelt wird, damit die Bauordnung technisch, gesellschaftlich, sozial, ökologisch und wirtschaftlich immer zeitgemäß ist.

Der VÖPE-Arbeitskreis „Stadtplanung Wien“ hat im Zuge dieser Novellierung die folgenden Vorschläge für ein „Entwicklungspaket“ erarbeitet, die den Spielraum für intelligente Stadtentwicklung vergrößern und ein flexibles Eingehen auf die dynamischen, ambitionierten Ziele der Wiener Stadtplanung ermöglicht, insbesondere der Klimaneutralität bis 2040.

Es handelt sich um das erste VÖPE-Positionspapier zur Novelle der Wiener Bauordnung. Im Zuge eines Workshops am 2. September 2021 wurde eine Vielzahl weiterer Ideen gesammelt, die in den nächsten Monaten in weitere Positionspapiere münden werden.

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.

Ziele

„Klarheit“, „Nachhaltigkeit“ und „Berechenbarkeit“ sind jene Prinzipien, unter denen die VÖPE ihre Positionen stellt.

Mehr Klarheit und Stringenz durch Stärkung der strategischen Stadtplanung

Die Ziele und Aufgaben der Stadtplanung einerseits und die Instrumente andererseits sind gegenwärtig nicht ausreichend in der BO abgebildet. Wir schlagen die zumindest teilweise Abbildung der derzeit gebräuchlichen Instrumente in der Bauordnung vor.

Mehr Nachhaltigkeit durch Instrumente, die sich rasch und flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen anpassen lassen

Zur besseren Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele sollten Instrumente entwickelt werden, die eine stadtverträgliche Verdichtung und die Konvertierung von bisher untergenutzten Flächen erleichtern. Es muss Ziel einer BO-Novelle sein, geeignete Verfahren (als bspw. den derzeitigen § 69) anzubieten, um rasch und qualitätsvoll auf sich verändernde Rahmenbedingungen bei Einzelprojekten reagieren zu können.

Mehr Berechenbarkeit durch Transparenz und stärkere Vorherbestimmtheit

Ziel sollte es sein, ein höchstes Maß an Transparenz, Verlässlichkeit und Berechenbarkeit der städtebaulichen Verträge zu erlangen. Unbedingt sollten grundlegende Vereinbarungen dazu bereits am Beginn der Entwicklung ausgehandelt werden (Möglichkeit des Abschlusses von „Entwicklungsvereinbarungen“), und nicht erst knapp vor einem etwaigen GR-Beschluss eines Flächenwidmungsdokumentes.

Vorgeschlagene Maßnahmen

Vorausschauende Grundlagen für die Entwicklung im Stadteilentwicklungsprogramm

Durch die klare Darlegung und Definition der Instrumente der Stadtplanung und deren hierarchische Abstimmung aufeinander in der Bauordnung kann die **Verfahrenstransparenz** und damit wohl auch die **Verfahrensakzeptanz** deutlich gesteigert werden. Außerdem kann die Stärkung der strategischen Stadtplanung zur **Vereinfachung und Flexibilisierung der Bebauungspläne und der Bauverfahren** genutzt werden.

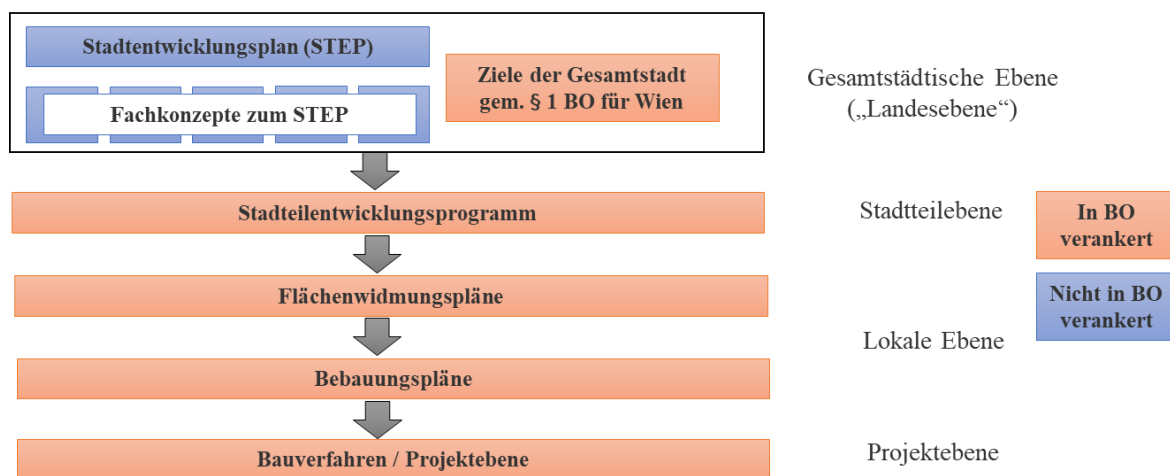
Wir schlagen daher die Überführung des bereits standardisiert angewendeten „Stadtteilentwicklungskonzepts“ (SEK) in das (um Inhalte und Verbindlichkeiten ergänzte) Instrument des „**Stadteilentwicklungsprogramms**“ vor. Dieses soll, nach dem Vorbild der „Energieraumpläne“, für ausgewählte Stadtteile vom Gemeinderat verordnet werden. Priorität sollen hierbei Gebiete mit relevanten Stadterweiterungs- und Konversationsflächen haben.

Es soll folgende Inhalte und Charakteristika aufweisen:

- Festlegung und räumliche Verortung von stadtteilbezogenen Zielen und Maßnahmen z.B. für
 - Städtebau (Funktionen, Typologien, Dichten, etc.)
 - Infrastruktur (Grün- und Freiraum, Mobilität, Soziale Infrastruktur)
 - Klima- und Umweltziele
 - Betriebsflächen
 - Stadtbild und Baukultur

- Verstärkt Vorgaben von Bebauungszielen und -strukturen statt von Geometrien und Fluchtlinien.
- Kann sowohl für Neuquartiere erlassen werden als auch über bestehende Quartiere gelegt werden, in Entwicklungsgebieten (Stadterweiterungsgebiete, Konversationsgebiete) hohe Priorität.
- Stadtteilebene, planliche Darstellung, begleitende SUP (die im Bedarfsfall direkt in eine Einzelfallprüfung nach UVP-G oder eine UVP münden kann), BürgerInnen-Beteiligung.

Hierarchische Instrumente der Stadtplanung



Vorteile:

- Rechtssicherheit und Berechenbarkeit bereits in frühem Stadium einer Entwicklung.
- Ideale Ebene für die Strategische Umweltprüfung (SUP) als Grundlage für eventuelle Einzelfallprüfungen oder UVPs nach UVP-G.
- Nach Verordnung eines Stadteentwicklungsprogrammes können nachgelagerte Bebauungspläne potenziell stark vereinfacht werden (z.B. Orientierung des § 69 auf Einhaltung des Stadteentwicklungsprogramms, nur mehr Strukturvorgaben statt genauer Fluchtlinien).
- Eine Verordnung nach § 8 (2) (siehe nächster Abschnitt) kann besonders unkompliziert erfolgen.

§ 8 (2) „Verfahren für Entwicklungsgebiete“ neu als Ermöglichungsinstrument

Die strategischen Ziele der Wiener Stadtplanung wurden in den letzten Jahren teils gravierend erweitert und haben sich dynamisch verändert. Eine weitere Schärfung im Sinne der ambitionierten Klimaneutralitätsziele ist in Vorbereitung bzw. zu erwarten. Zur Erreichung der Wiener Klimaneutralitätsziele bis 2040 wird das derzeitige Tempo der

Verordnungen von neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nicht reichen – Plandokumente werden üblicherweise nur alle 20-25 Jahre aktualisiert.

Wollen wir einerseits Verdichtung an geeigneten Standorten im Bestand beschleunigen, andererseits die Konvertierung bisher untergenutzter Flächen (Brownfields etc.) in gemischte Gebiete und Wohnstandorte zulassen, ist das mit den derzeitigen Instrumenten des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes schwer zu bewältigen. Unser Ansatz ist die Neuregelung des § 8 Abs. 2 (dzt. Bausperre), der jetzt oft als „Verhinderungsinstrument“ wahrgenommen wird, als neues „**Ermöglichungsinstrument**“. Auch sollte es aus unserer Sicht ein Ziel sein, Projekte mit hohem ökologischem oder planerischem Standard zu ermöglichen, und diese nicht zu verhindern.

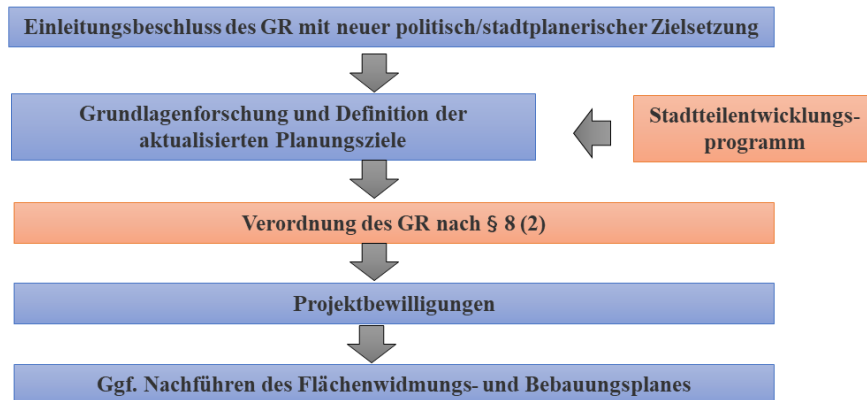
Der Gemeinderat kann derzeit über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind allerdings zu bewilligen, sofern der bestehende Bebauungsplan und die aktualisierten Ziele der Stadtplanung, die in der Verordnung zur Bausperre angeführt werden, eingehalten werden.

Es handelt sich dabei eigentlich um keine Bau-„Sperre“, sondern um eine flexible Lösung der Aktualisierung der Zielbestimmungen für ein Gebiet. Wir möchten diesen positiven Zugang nutzen und künftig eine vergleichbare Regelung wie im derzeitigen § 8 Abs. 2 für „**Entwicklungsgebiete**“ etablieren.

Das Verfahren ist grundsätzlich vergleichbar mit dem derzeitigen Bausperreverfahren. Bei Vorliegen einer übergeordneten Verordnung („Stadteilentwicklungsprogramm“) wären Grundlagenforschung und Zieldefinition noch schlanker abzuhandeln.

Zu prüfen wäre, ob Bauanträge in diesen Gebieten künftig der Magistrat genehmigen könnte, solange diese den vom Gemeinderat verordneten Zielsetzungen des Entwicklungsgebietes entsprechen.

„Verfahren für Entwicklungsgebiete“ nach § 8 (2)



Vorteile:

- Positivierung eines bisher ungenutzten „negativen“ Instruments.
- Viel rascher Möglichkeit, auf die neuen Ziele der Stadt zu reagieren.
- Schnellere Mobilisierung innovativer / klimarelevanter Projekte.
- Schlankeres Verfahren.

Modernisierungen im § 1a („Entwicklungsvereinbarungen“)

Seit 2014 gibt es in Wien das Instrument der „städtebaulichen Verträge“. Die BO-Novelle soll dazu genutzt werden, auch die bisherigen Erfahrungen von Entwicklern einfließen zu lassen. Unser Ziel ist es, ein **höchstmögliches Maß an Transparenz, Verlässlichkeit und Berechenbarkeit** der Verträge für die beteiligten Partner zu erlangen.

Unbedingt sollten die grundlegenden Vereinbarungen zum Städtebaulichen Vertrag bereits vor der Widmung – etwa auf Basis eines „Stadtteilentwicklungsprogrammes“ (siehe oben) vereinbart werden und nicht erst knapp vor einem etwaigen GR-Beschluss eines Flächenwidmungsdokumentes. Diesbezüglich ist ein zweistufiger Prozess denkbar; die erste Stufe der „**städtebaulichen Entwicklungsvereinbarung**“ sollte als Rahmenvertrag folgenden Rahmen aufspannen:

- Vereinbarung eines gemeinsamen Prozesses, der von Stadt Wien und Entwicklern getragen wird, inklusive Zeitachse;
- Vorkehrungen zur BürgerInnenbeteiligung;
- Ein Katalog von möglichen Leistungen des Entwicklers;
- Beträge für Infrastrukturleistungen können zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststehen (da zu diesem Zeitpunkt oftmals die wesentlichen Parameter wie Dichte, Kubatur, tw. sogar Nutzung noch nicht finalisiert sind), es sollen aber die Grundsätze, nach denen der städtebauliche Vertrag im Zuge der Stufe 2 konkretisiert und quantifiziert wird, geregelt werden und dadurch Planungssicherheit eintreten.

Beträge für Infrastrukturleistungen sollen künftig auf der Grundlage von klaren Kalkulationsparametern (Leistungskatalog mit plausiblen Bandbreiten und Deckelung, wie z.B. bei der Münchner „SoBoN“) **ermittelt werden**, die sowohl für Projektwerber als auch für die Dienststellen der Stadt als Benchmark dienen. Gemeinsame qualitative Ziele der Stadtplanung (z.B. Stadtbild/Baukultur) sollen ebenfalls messbar gemacht werden (z.B. Punktekatalog aufbauend auf § 1 BO).